



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

20/54/2010 - 10:49 - 1/11

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	26/03/10 No. 1341
Numero:	258 Fojas: 13
Expte. N°:	
Girado	111/08
Recibio	<i>[Signature]</i>

070

NOTA N°: /2.010

LETRA : MUN.U.-

USHUAIA, 23 MAR 2010

Señor Presidente:

Me dirijo a Usted a los efectos de remitir Acta Co.P.U. N° 124/2010 mediante la cual se trató el Expte. DU-7388-2009- D-84-33- KOSCIUK, Gladys s/excepción C.P.U. art. IV.4.3.1. Subdivisión de parcelas edificadas; zona R2", con la propuesta emergente de la reunión del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) de fecha 12 de marzo del corriente año.

Asimismo se adjunta fotocopia Informe Dpto. E y N. N° 35/09 c/fotos

Por lo expuesto, se remiten las presentes actuaciones para su tratamiento en ese Cuerpo Deliberativo.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.-

*[Signature]*  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

Señor Presidente

CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE USHUAIA

Dn. Damián DE MARCO

S...../.....D



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

Acta N° 124

Fecha de Sesión: 12/03/2010

Lugar: Municipio de Ushuaia

1. **Expediente GU-8693-2009.** "Excepción al C.P.U. Art. V.3.2. Retiro de frente obligatorio, Art. VII.1.2.1.2. R2:Residencial Densidad Media/Baja-retiro frontal" Sr. Martín Rodolfo MARTELLA-Dom. Emeterio J.Rodriguez 1060-nom:D-52-9.

**Consideraciones previas**

El propietario de la parcela identificada catastralmente como D-53-09, domicilio Emeterio Rodríguez N° 1060, Sr. Martín Rodolfo MARTELLA, solicita la excepción al artículo V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio y artículo VII.1.2.1. Indicadores Urbanísticos. Retiro Frontal del Código de Planeamiento Urbano vigente (Ordenanza Municipal N° 2139).

El profesional actuante es el Arq. Ricardo MARCHI.

El sector se halla zonificado como Residencial Densidad Media / Baja -R2-.

En el Informe del Depto Estudios y Normas N° 33/2009 de fecha 22/12/2009 se reseñan los antecedentes de obras en la parcela y se realiza una evaluación de las excepciones solicitadas.

**Propuesta:**

Evaluados los antecedentes del presente caso, de las obras implantadas y que no se exponen razones técnicas que justifiquen los pedidos de excepción, se recomienda no hacer lugar a la misma.

**Convalidan:** los presentes.

2. **Expediente DU-8035-2009.** "L-21-10. Ortíz de Zárate s/excepción C.P.U."

**Consideraciones previas**

La propietaria de la parcela identificada catastralmente como L-21-10, con domicilio en la calle Kuanip N° 1062, Sra. Patricia Ortiz de Zárate, solicita la excepción a los artículos V.1.3.1. "Determinación del Espacio Libre de Macizo" y V.1.3.2. "Retiro Contrafrontal entre muros divisorios existentes" del Código de Planeamiento Urbano vigente (Ordenanza Municipal N° 2139).

El profesional actuante es el MMO Francisco Dante FAEDDA.

El sector se encuentra zonificado como Residencial Densidad Media / Baja -R2- y Corredor Comercial -CO-

En el Informe del Depto Estudios y Normas N° 32/2009 de fecha 22/12/2009 se reseñan los antecedentes de obras en la parcela y se realiza una evaluación de las excepciones solicitadas.

4. Expediente DU-7429-2010. "Ocupación E.V. F-130-2"

**Consideraciones previas**

La Comisión de Planeamiento y Obras Públicas del Concejo Deliberante remite la Nota N° 58/2009, Letra COM3, para que sea tratado por el CoPU, el Asunto N° 1130/2009, que se tramita por Expediente CD N° 156/2009.

El asunto refiere a las consideraciones efectuadas por la Sra. Pinto respecto de la desafectación de una porción de espacio verde de la parcela F-130-2.

La Sra. Pinto es ocupante irregular del espacio verde identificado catastralmente como parcela F-130-2, con una mejora adquirida a su anterior ocupante.

El Concejo Deliberante intervino emitiendo la Minuta de Comunicación N° 065/2008, de fecha 05/11/2008 (Asunto N° 1065/2008- Expte CD N° 206/2008), rechazando la desafectación y el pedido de adjudicación (Decreto CD N° 036/2008, de fecha 05/11/2008) y solicitando al Departamento Ejecutivo el encuadre de su situación en el marco de la Ordenanza Municipal n° 3376 "Módulos de Asentamiento Habitacional".

Actualmente posee un Convenio de desocupación y autorización de uso suscripto en fecha 18/08/2009, de una porción de dicha parcela de aproximadamente 213 metros cuadrados, donde se encuentra implantada su mejora.

Mediante informe del departamento Topografía y Mensura N° 002/2010, el Agr. Jorge ROLANDO reseña las actuaciones que dieron lugar a la parcela F-130-2. En el mismo se indica que se pudo cumplir con la exigencia del 10 % de espacios verdes (Ley Nacional de Mensuras N° 14159 y su Decreto Reglamentario N° 10.028) y no así con el incremental normado en el Capítulo IV del Código de Planeamiento Urbano (11 %), por lo que habría que incrementar los espacios verdes del sector en un 1 % más.

Respecto de la desafectación de la fracción de espacio verde de 388 metros cuadrados de la parcela F-130-2, realizada en el marco de la Ordenanza Municipal N° 3654, se indica que la misma fue compensada por una superficie igual de tierra, sobre la línea de costa, cuya ocupación detentaba la Sra. Angélica QUINIMPERA por ACTA DE CESIÓN Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS POSESORIOS de fecha 07/12/1995, sobre las tierras aledañas al macizo F-130, y que fueran regularizadas por dicha Ordenanza.

**Propuesta:**

Conforme el marco normativo nacional (Ley Nacional de Mensuras N° 14159 y su Decreto Reglamentario N° 10.028) y el Capítulo IV del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza Municipal N° 2139) no es posible desafectar la porción de Espacio Verde la parcela F-130-2 dado que se estaría incumpliendo la norma nacional que estableció en oportunidad del registro del plano de mensura TF 1-4-2005.

**Convalidan:** los presentes

5. Expediente DU-213-2010. "H-2 Y 52. Cementerio Municipal s/modificación de mensura en sector de acceso." Expediente GU-7522-2008. "Evaluación Ambiental apertura de calle entre Del Tolkeyén y Formosa".

No obstante los antecedentes de actividades comerciales en el lugar, se recomienda autorizar la actividad comercial en tanto cumpla con las condiciones de seguridad y que toda modificación posterior en la obra deberá contemplar la adecuación de los sectores antirreglamentarios.

7. **Expediente GU-8695-2009.** "Excepción al C.P.U. Art. VIII.1.7.- Estacionamiento de vehículos, Art. VIII.V.5.1. Educación- Sol.: Ministerio de Educación de la Prov. de Tierra del Fuego."

**Consideraciones previas**

El Ministerio de Educación de la Provincia para la obra localizada en la Calle Deloqui N° 237/47, Esquina Rivadavia, solicita excepción al artículo VIII.I.1.2. Espacio requerido según referencias para estacionamiento o guarda vehicular. Ítems 3 del Código de Planeamiento Urbano y al punto 1.7. del Capítulo VIII. Normas Generales sobre Uso del Suelo del Código de Edificación.

En dicha parcela se proyecta para que funcione el Instituto Provincial de Enseñanza Superior "Florentino Ameghino..

El emplazamiento del Instituto involucra las parcelas identificadas catastralmente como A-45- 4,5 y 6.

El profesional actuante es la Arq. Gissel Bertotto Collazo, del Área Técnica U.C.P.P.N.I. de dicho Ministerio.

El sector se encuentra zonificado como Central Microcentro -CE1-.

El uso no se encuentra autorizado. Respecto del estacionamiento se evaluaron tres alternativas que se encuentran descriptas en el Informe del Depto. Estudios y Normas N° 39/2009, de fecha 30/12/2009.

**Propuesta:**

Evaluados los antecedentes del presente caso se recomienda autorizar el uso y evaluar alternativas de estacionamiento fuera de los límites de las parcelas involucradas.

**Convalidan:** los presentes.

8. **Expediente DU-340-2010.** B-88 y 89 vecinos B° San Salvador s/ desafectación de Pasaje Peatonal "San Sebastián".

**Consideraciones previas**

La Comisión de Planeamiento y Obras Públicas del Concejo Deliberante remite la Nota N° 15/2009, Letra COM3, para que sea tratado por el CoPU, el Asunto N° 79/2009, que se tramita por Expediente CD N° 12/2009.

El asunto refiere a la solicitud de cierre del pasaje peatonal ubicado entre las calles Marcos Zar Sur y Juan Rodríguez que involucra los macizos B-88 y B-89.

Los vecinos del Barrio San Salvador efectúan la solicitud de cierre del mismo dado que es utilizado por grupos de desconocidos que ponen en riesgo la seguridad de los niños que lo utilizan.

46

**Expediente SP-9417-2008. Solicitud de desafectación Pasaje Peatonal. F-66B-15."**

**Consideraciones previas**

El propietario de la parcela identificada catastralmente como F-66B-15, Sr. Jorge Kristian ARGUELLO GAREA, domicilio Héroes de Malvinas N° 1320, solicita se anexe a su propiedad la fracción de terreno ubicada en el contrafrente de su parcela y que conforma el pasaje peatonal.

Fundamenta su petición en las dificultades de su predio, con pendientes y un suelo de roca de difícil construcción.

En dicha porción de terreno se halla una construcción realizada en material ligero y revestida en chapa metálica.

Se ha dado intervención al Departamento de Proyectos Urbanos de la Dirección de Urbanismo, que ha solicitado a los entes respecto de la interferencia de servicios en la traza del pasaje.

En tal sentido la Dirección Provincial de Energía ha informado que sobre la traza del pasaje ... "se ha proyectado un traza de Red de Servicios Eléctricos" ... y considera ... "necesario mantener la existencia del mismo de modo de posibilitar el tendido de redes en el futuro" ...

Tal situación ya se le ha comunicado al vecino.

**Propuesta:**

En función de lo expuesto se recomienda no hacer lugar a la desafectación y girar las actuaciones al Programa de Fiscalización y Contralor Urbano y Subsecretaría de Seguridad Urbana, para que realice las actuaciones administrativas y/o legales que correspondan, a fin de liberar el pasaje de ocupaciones y cercos.

**Convalidan:** los presentes.

**Coordinación:** ONTIVERO, Jorge

**Secretaria de Actas:** CASTILLO, Marta

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

BONGIOVANNI, Marcela; CASIMIRO, Victor; COFRECES, Jorge; DALPIAZ, Walter; EBARLIN, Mario Alfredo; FELCARO, Jorgelina; GOMEZ, María Eugenia; LASO, Roque; MOREYRA, Martín; ONTIVERO, Jorge Daniel; ORDOÑEZ, Rodolfo; RAMUNDA, Conrado; ROLANDO, Jorge; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia Graciela Elisa

**En representación del Concejo Deliberante:**

CÁRDENAS, Luis; CAVIGLIA, Miguel; FERNANDEZ, Andrea; GARCÍA, Gabriel; LEMOS, Glenda; LOPEZ MORENO, Jorge; PRIETO, Luis

USHUAIA, 12 de Marzo de 2010



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

20/54/2010-10-49-6/11



Ref.:

Propietarios: Kosiuk, Delgado M.

Nomenclatura: D / 84 / 33

Solicitud: Excepción al C. P. U.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en respuesta al Expediente N° 007388 - fecha: 30/10/2009; referida a la solicitud del pedido de excepción de la parcela D / 84 / 33.

Propietario: Gladys M. Kosciuk y Mirta Delgado Montero

Ocupante: Gladys M. Kosciuk y Mirta Delgado Montero

Ubicación: Hol Hol 1716

Nomenclatura Catastral: D / 84 / 33

Zonificación: R2 (Residencial Media Baja)

Profesional actuante: Lic. Cristina M. Nieva D.A.S. de  
Municipalidad Ushuaia.

Expediente de Obra N°: No posee Expediente de Obra.

#### INDICADORES URBANÍSTICOS de R2: RESIDENCIAL MEDIA / BAJA

**Parcela Mínima:**

Frente 12.00 m

Superficie 360.00 m<sup>2</sup>

**Retiros:**

Frontal 3.00 m

Lateral no

**Contrafront. min.**

s/Cap. V. Esp. Libre Macizo

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.20

**Altura Máxima S/L.E. : 9.00 m**

**Plano Límite Altura Máx.: 15mts.**

"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

20/54/2010 - 11/11



1/- Solicita excepción al Artículo IV.4.3.1. División de Parcelas edificadas del Código de Planeamiento Urbano.

2/- Realización de un análisis técnico sobre los Artículos solicitados como excepción.

El Art. al que se solicita excepción expresa *"Cuando se trate de dividir parcelas edificadas con independencia funcional y estructural, a fin de evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P. H., quedarán eximidas de respetar las condiciones formales y de proporciones exigidas, debiendo solo cumplir con la superficie mínima según los siguientes casos:*

- a) *Cuando la zona exija superficie de parcela mínima hasta 360 m<sup>2</sup>, la superficie de las parcelas resultante de la subdivisión no podrán ser menores a 200 m<sup>2</sup>.*
- b) *Cuando la zona exija superficie de parcela superior a 360 m<sup>2</sup> las parcelas resultantes tendrán un mínimo de 360 m<sup>2</sup>*
- c) *Cuando se trate de macizos mensurados y las superficies de las Parcelas originales fueran menores a 200 m<sup>2</sup>, se permitirá subdividir sin respetar superficies mínimas, siempre que se trate de regularizaciones dominiales.*

En este caso el predio tiene una superficie de 333,10 m<sup>2</sup> que es menor a la exigida para la zona, realizando un intento de división simple y de acuerdo a la disposición de los edificios dentro del terreno podemos observar lo siguiente:

1. Las superficies determinadas por porcentajes que por escritura vende el Instituto Provincial de la Vivienda a los dos ocupantes son 110,02 m<sup>2</sup> (para Mirta Delgado Moreno) y 219,02 m<sup>2</sup> (para Mabel Kosiuk), con lo que se contravienen las normas del Art. IV. 4.3.1. punto a) con una parcela menor.
2. De acuerdo a la disposición de los edificios para ventilar e iluminar correctamente (ver esquema 2.1) con un patio para locales de 1ra categoría necesitaríamos un ancho de terreno de 7,55 m lo que nos significaría una profundidad de terreno de 14,57 m, que se superpone a la silueta del edificio construido del vecino.
3. El edificio ubicado en el terreno mencionado anteriormente no respeta el retiro frontal, de acuerdo a indicadores urbanísticos de la zona. (ver esquema 2.1).

"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

20/54/2010-10:49-8/11

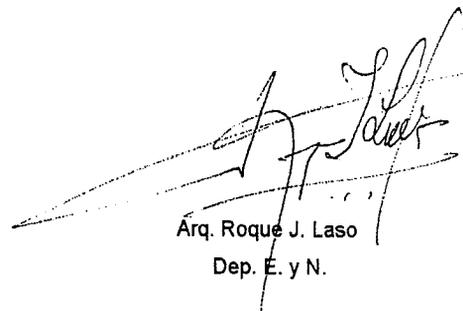


4. Con respecto al edificio que ocuparía el terreno de mayor tamaño, al ventilar hacia el frente sus locales de 1ra categoría, debe ventilar con un patio para este tipo de locales hacia el frente, por esta razón podemos ver que se superponen los patios de ambos vecinos. (ver esquema 2.2)
5. Otra alternativa que podíamos considerar es la de determinar la ubicación del predio de la casa N° 1 hacia el frente del terreno dejando un corredor peatonal pegado a una medianera como acceso a la casa N° 2, de acuerdo a los aventanamientos detectados en las fotos no quedarían iluminados locales de primera categoría a patios adecuados para tal fin en la casa N° 2 (ver esquema 2.3)

3/- No existe documentación de obra de los edificios implantados en el terreno.

4/- Como conclusión podíamos afirmar que por la disposición de los edificios dentro del terreno se deberán vincular los mismos por el régimen jurídico de Propiedad Horizontal, para ello además se deberá exceptuar del cumplimiento de algunas pautas de los indicadores urbanísticos ( Art, VII.1.2.1.2. Zonificación R2 retiro frontal) de la zona para que la obra resulte reglamentaria y poder de esta forma encuadrarla en P.H.

rjl.



Arq. Roque J. Laso  
Dep. E. y N.

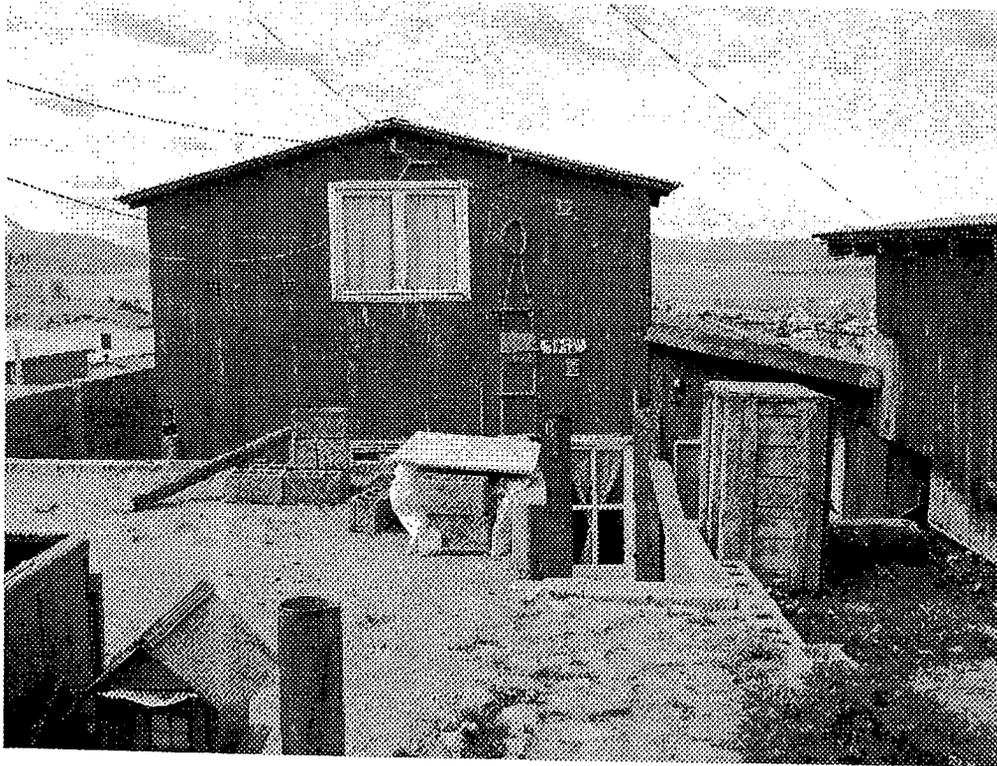
INFORME Dpto. E y N. N° 35 /09

Ushuaia,

30 DIC. 2009

Escalera de acceso y desnivel de Holl Holl 1716

20/54/2010 - 10:49 - 9/11

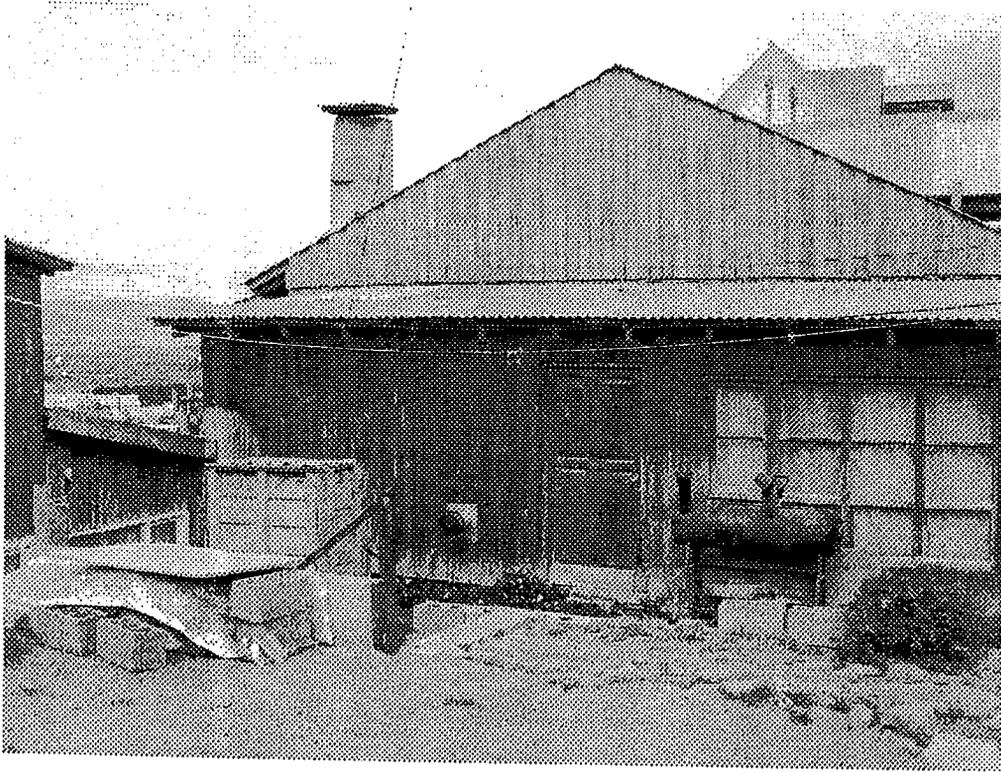


Desnivel y acceso a vivienda Holl Holl 1716

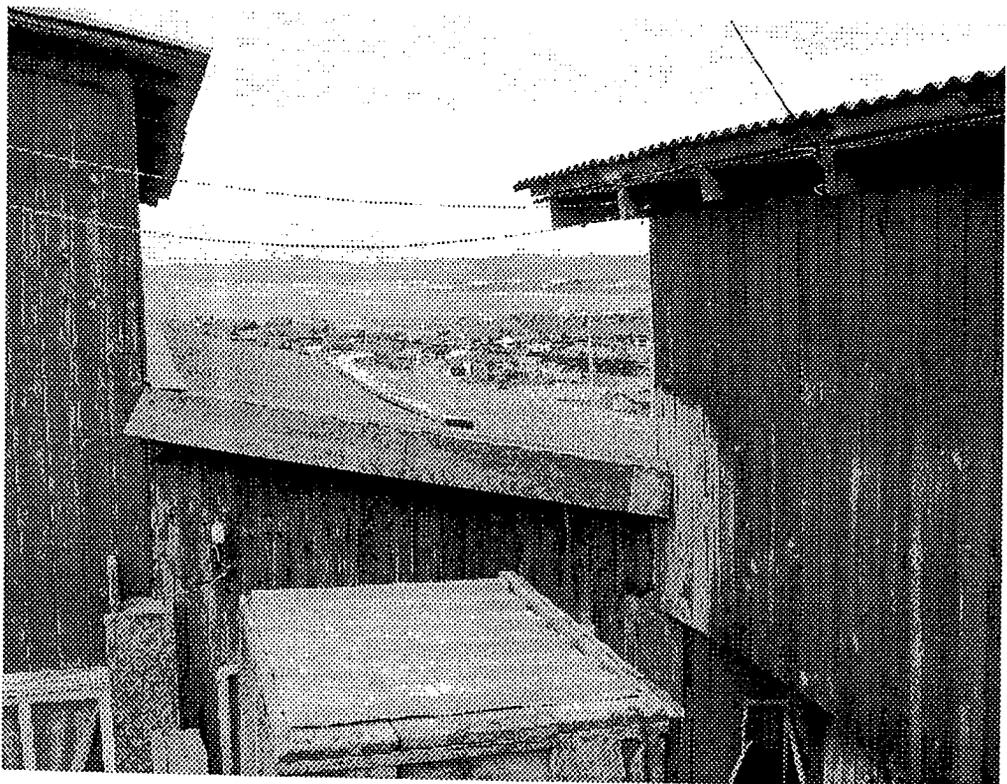


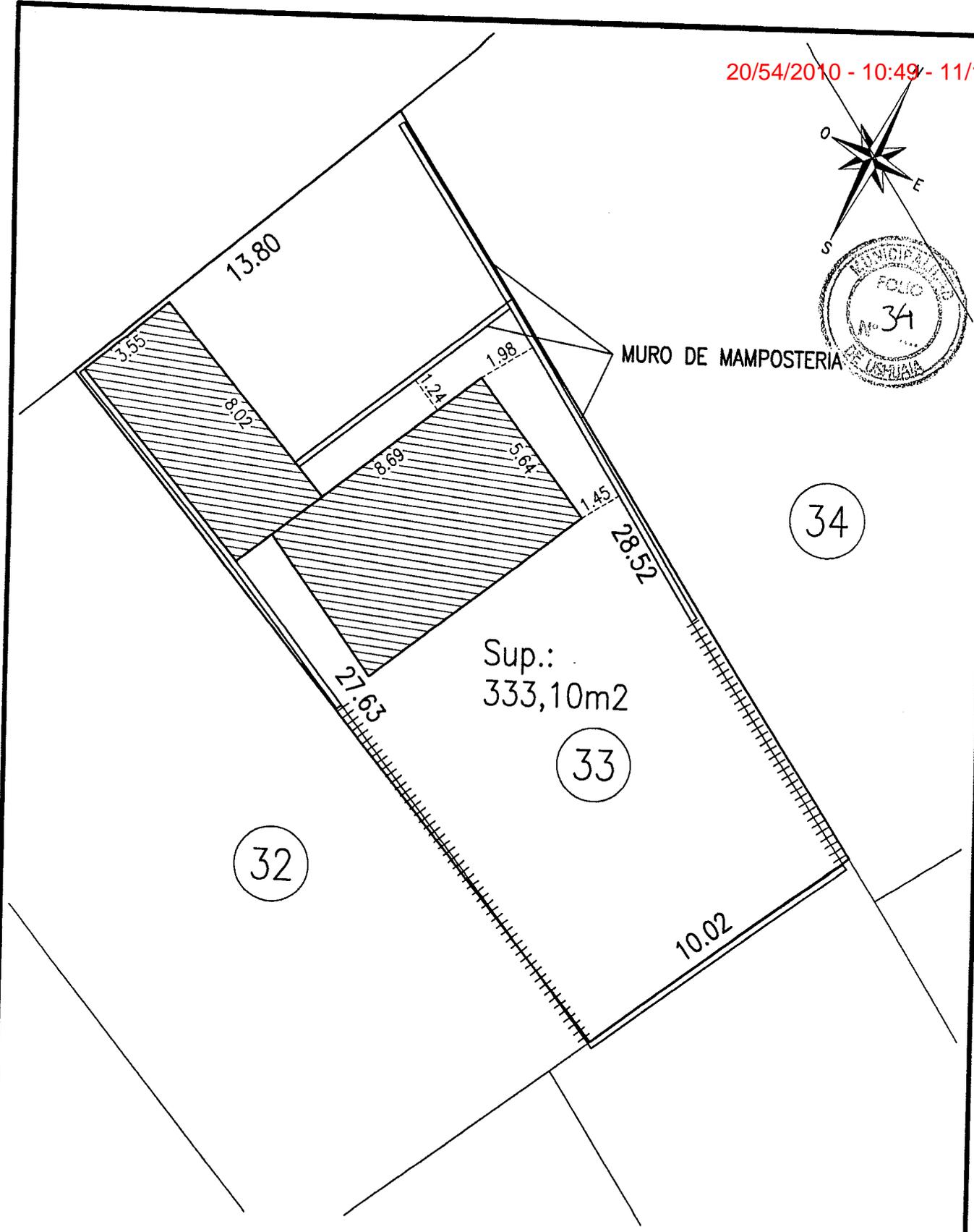
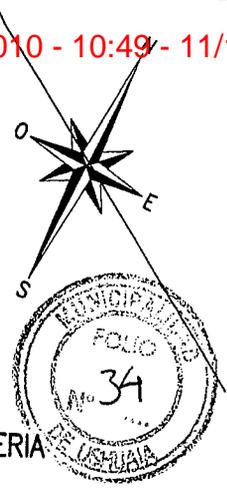


Acceso a vivienda Holl Holl 1761



Elemento edificado que une a las dos viviendas.





# MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS

tema:  
CROQUIS RELEVAMIENTO HECHOS EXISTENTES

ubicación:  
SECCION D, MZO. 84. PARC. 33

visado: Agrim.J.A.ROLANDO	dirección: D.U.
relevo: Herrera,Cena,Diaz	fecha: 12/2009
dibujo:	escala: