



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

"2012 en memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA N° **272** /2012.-
LETRA: MUN. U.

| CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA | |
|--------------------------------|-------------------|
| MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA | |
| ASUNTOS INGRESADOS | |
| Fecha: | 30/11/12 Hs. 9:30 |
| Numero: | 1550 Foljas: |
| Expte. N° | 52/93 |
| Grado: | |
| Recibido: | <i>[Firma]</i> |

USHUAIA,

29 NOV 2012

Ref: DU-6692-2012: Código de Planeamiento Urbano -
s/ Art. V.1.3.1 - Determinación del Espacio Libre de Macizo.-

Sr. PRESIDENTE:

Me dirijo a usted a los efectos de elevar a su conocimiento y al de los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2012, en relación con el expediente administrativo de referencia.

A tal fin se adjunta el expediente mencionado "Ut Supra" donde se incluye Informe Depto. E. y N. N° 23/2012, Proyecto de Ordenanza y Acta Co.P.U N° 149.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

[Firma]
Federico SCURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE

CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

Sr. Damián DE MARCO

S _____ / _____ D



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

Proyecto de Ordenanza

ARTICULO 1º.- SUSTITUIR el Artículo V.1.3.1 - **DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

V.1.3.1 - DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO:

Para las zonificaciones CE:Central, R1:Residencial Densidad Media y R2:Residencial Densidad Media-Baja, el porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII – ZONIFICACIÓN, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo 2 niveles, planta baja y 1º piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de 5,50 metros, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para cada zonificación.

Para la zonificación R3:Residencial Densidad Baja, el porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo un nivel (Planta Baja), permitiéndose una altura máxima de construcción de 3,80 metros y ocupando hasta un tercio del ancho total del lote. En el caso de tratarse de lotes de ancho menor a 12,00 m se permitirá construir tomando hasta 4,00 m del ancho de la parcela. No podrá sobrepasarse esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación.

ARTICULO 2º.- DEROGAR el **Artículo V.1.3.2 - RETIRO CONTRAFRONTAL ENTRE MUROS DIVISORIOS EXISTENTES**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139.

ARTICULO 3º.- INCORPORASE al **Artículo V.3.7 – EXCEPCIÓN A LA OBLIGATORIEDAD DEL RETIRO SEGÚN CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FORESTALES**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; el inciso f, quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

f)- Las alturas permitidas en el Retiro Contrafrontal deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo V.1.3.1 - DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO. Para la zonificación R4:Residencial Parque las alturas permitidas deberán asimilarse con las establecidas para R3:Residencial Densidad Baja.

ARTICULO 4º.-Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

| | | | |
|---------------------------|--------------|---------------|------------|
| CITese EXPEDIENTE: | DU | 006692 | 2012 |
| | LETRA | NUMERO | AÑO |

FECHA: 14/09/2012

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.

ASUNTO: Código de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Ushuaia s/Art. V.1.3.1. - Determinación del Espacio Libre de Macizo.

TEMA: (48)Proyectos de ordenanza municipal

EXPEDIENTES AGREGADOS: 00





NOTA N° 086 /12.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 14 de septiembre de 2012

A solicitud del Dpto. Estudios y Normas, se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-6692/2012**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

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

TEMA:

(48) Proyecto de Ordenanza Municipal.

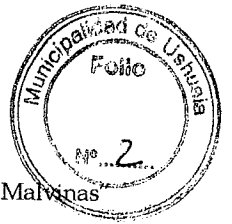
ASUNTO:

Código de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Ushuaia s/Art. V.1.3.1. – Determinación del Espacio Libre de Macizo.


M. 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
Subsecretaría de Planeamiento y P.U.



"2012 - en memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA N° 064 /12
LETRA: D.O.P.

USHUAIA, 29 de agosto de 2012

Ref.: Art. V.1.3.1. C.P.U.

Sr.
Subsecretario de Planeamiento y P.U.
Arq. Rodolfo Ordoñez

Por la presente desde la Dirección de Obras Privadas elevamos a su consideración se evalúe la modificación del actual Art. V.1.3.1. del C.P.U.: DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DE MACIZO, en referencia a la altura máxima de construcción permitida en contrafrente.

Al respecto la modificatoria promulgada mediante O.M 2690 establece para las zonificaciones CE - CE1 - R1 - y R2 la posibilidad de ocupar la totalidad del contrafrente hasta una altura de 4,80 m, lo cual ha generado continuos inconvenientes dado que si bien la norma establece que solo se permiten construcciones en planta baja, no solo se presta a confusión sino que provoca la presentación reiterada de proyectos que incluyen áticos o locales de segunda categoría (que requieren de una altura de 2,20 m.) con el objeto de justificar la construcción de dos plantas.

Sabido es por todos que estos locales cumplen a futuro funciones de dormitorios, situación avalada indirectamente por todos o que terminan en un pedido de excepción, por lo cual se solicita se considere autorizar las construcciones hasta una altura que permita resolver proyectualmente construcciones en dos plantas con locales de primera categoría aptos tanto en altura como en lo referente a iluminación y ventilación.

Cabe aclarar que debería omitirse la zona CE 1 - Central Microcentro ya que la misma actualmente tiene permitida la ocupación de la totalidad del terreno hasta un basamento de 6,50 m.

Por otro lado se sugiere se reconsidere la ocupación del contrafrente en las zonificaciones R3 y R4 ya que con anterioridad a la modificación del año 2004 se autorizaba al igual que en el resto de la ciudad la ocupación de 4 metros o un tercio del ancho de contrafrente existiendo por tanto múltiples antecedentes al respecto, espacios que eran ocupados por lo general como quinchos o depósitos familiares que hoy solo pueden concretarse en los terrenos en esquinas en R3.

Atentamente.

Arq. Silvia TRIPPIO
Directora de Obras Privadas
Municipalidad de Ushuaia

Dir. De Urbanismo:

A los efectos de su análisis
y posterior informe!

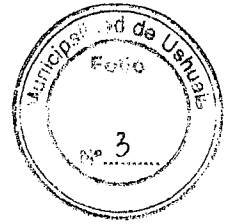
Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia

31/08/12

| | |
|------------------------|-----------|
| Dirección de Urbanismo | |
| RECIBIDO | |
| 03 SEP 2012 | |
| Firma: | Leg: 1464 |



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



2012 en memoria de los Héroes de Malvinas

Ref.: Modificación Artículos
V.1.3.1 y V.3.3; del C.P.U.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en relación a la Nota N°064/2012 – Letra: D.O.P, a través de la cual se solicita la revisión del Artículo V.1.3.1 del Código de Planeamiento Urbano “DETERMINACIÓN DE ESPACIO LIBRE DE MACIZO” referido a la altura máxima permitida en el contrafrente.

A partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal N° 2690 (Decreto Promulgación 973/04) quedo establecido lo siguiente:

- V.1.3.1.DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO:

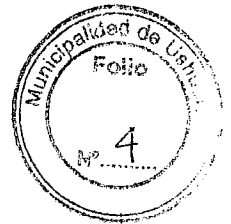
El porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII – ZONIFICACIÓN –debiéndose mantener en Planta Alta un retiro mínimo de 4 metros desde la Línea Divisoria Contrafrontral. En Planta Baja, sobre el retiro contrafrontal, se permitirá una Altura Máxima de Construcción de 4,80 metros.

El presente Artículo será de aplicación para las zonificaciones CE – CE1 – R1 y R2, y se deberán respetar los indicadores urbanísticos de cada zonificación.

Actualmente quedan exceptuados de cumplir con dicho Artículo los lotes zonificados como CE1:Central Microcentro ya que la Ordenanza Municipal N° 3592 (Decreto Promulgación 1006/09) otorgó un F.O.S. 1 para basamento hasta 6,50 m de altura, lo cual permite la ocupación total del terreno en su totalidad hasta dicha altura.



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



2012 en memoria de los Héroes de Malvinas

De acuerdo a lo manifestado en la Nota N°064/2012 – Letra: D.O.P, la posibilidad de ocupar la totalidad del contrafrente hasta una altura de 4,80 m ha generado numerosos inconvenientes ya que si bien solo se permite construir en Planta Baja es muy común que al momento de proyectar se pretenda incorporar un segundo nivel para ser utilizado como ático o como locales de segunda categoría que permiten una altura mínima de 2,20 m.

A través de los trámites de pedidos de excepción iniciados en el Departamento de Estudios y Normas, se ha podido observar que en su mayoría los locales son utilizados como dormitorios siendo cada vez más frecuente este problema.

Habiendo tomado entonces conocimiento de la gran cantidad de casos presentados que no cumplen ni con las alturas mínimas de locales como así tampoco con la altura máxima permitida se propone modificar el Artículo V.1.3.1: DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO, del Código de Planeamiento Urbano, permitiendo la construcción de Planta Baja y 1º piso con una altura máxima de 5,50 m dentro de los 4.00 m de Retiro Contrafrontal, ya que en virtud de lo analizado con dichas alturas sería posible resolver de forma adecuada el proyecto dentro de la norma. Por encima de la altura máxima de edificación (5,50 m) no podrá sobrepasarse con lucarnas ni tanques de reserva de agua. Cabe aclarar que esto quedaría establecido para las zonificaciones CE, R1 y R2.

En la Nota N°064/2012 – Letra: D.O.P también se solicita que se reconsidere la ocupación del contrafrente en las parcelas zonificadas como R3: Residencial Densidad Baja y R4: Residencial Parque ya que con anterioridad a la promulgación de la O.M. 2690 se exigía lo siguiente:

..."El porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, debiéndose respetar un retiro de fondo mínimo según la zonificación. Así mismo se permitirá, la ocupación parcial de hasta 1/3 sobre el eje divisorio de predios de fondo y hasta 4,00 m de ancho, en aquellos casos en que el tercio resulte menor a esta medida. La altura máxima permitida será de 4,80 m para cualquier zonificación".



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



2012 en memoria de los Héroes de Malvinas

Se propone que para la zonificación R3 se permita construir solo un nivel (Planta Baja) con una altura máxima de 3,80 m dentro de los 4.00 m de Retiro Contrafrontal pero ocupando solo un tercio del ancho del terreno. En el caso de tratarse de parcelas menores a 12,00 m se permitirá construir tomando hasta 4 m del ancho de la parcela, rigiendo lo mismo que para las zonificaciones CE, R1 y R2 con respecto a las salientes de lucarnas y tanques.


Para la zonificación R4 se mantendría la situación actual por tratarse de un área de baja densidad con traza de barrio parque y características de tejido abierto.

En relación a los lotes en esquina luego de haberse evaluado la situación se estima que sería conveniente permitir la construcción de hasta 5,50 m de altura dentro del polígono conformado por los ejes divisorios con los predios linderos y la prolongación de las líneas de retiro contrafrontal de los mismos. Esto sería de aplicación para las zonificaciones CE: Central, R1: Residencial Densidad Media, R2: Residencial Densidad Media-Baja y R3: Residencial Densidad Baja, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos de cada zonificación.

Por todo lo expuesto, se eleva el presente informe (adjuntando el proyecto de ordenanza) para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME Dpto. E y N. N° 23 / 12

Ushuaia, 20 de noviembre de 2012.


ARQ. J. DRGELINA FELCARO
DEPARTAMENTO ESTUDIOS Y NORMAS
DIRECCION DE URBANISMO



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

Proyecto de Ordenanza

ARTICULO 1º.- SUSTITUIR el Artículo V.1.3.1 - **DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

V.1.3.1 - DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO:

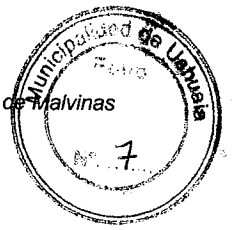
Para las zonificaciones CE:Central, R1:Residencial Densidad Media y R2:Residencial Densidad Media-Baja, el porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII – ZONIFICACIÓN, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo 2 niveles, planta baja y 1º piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de 5,50 metros, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para cada zonificación.

Para la zonificación R3:Residencial Densidad Baja, el porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo ~~1~~ niveles, planta baja y ~~1º~~ piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de ~~3,80~~ metros y ocupando hasta un tercio del ancho total del lote. En el caso de tratarse de lotes menores a 12,00 m se permitirá construir tomando hasta 4,00 m del ancho de la parcela. No podrá sobrepasarse esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación.

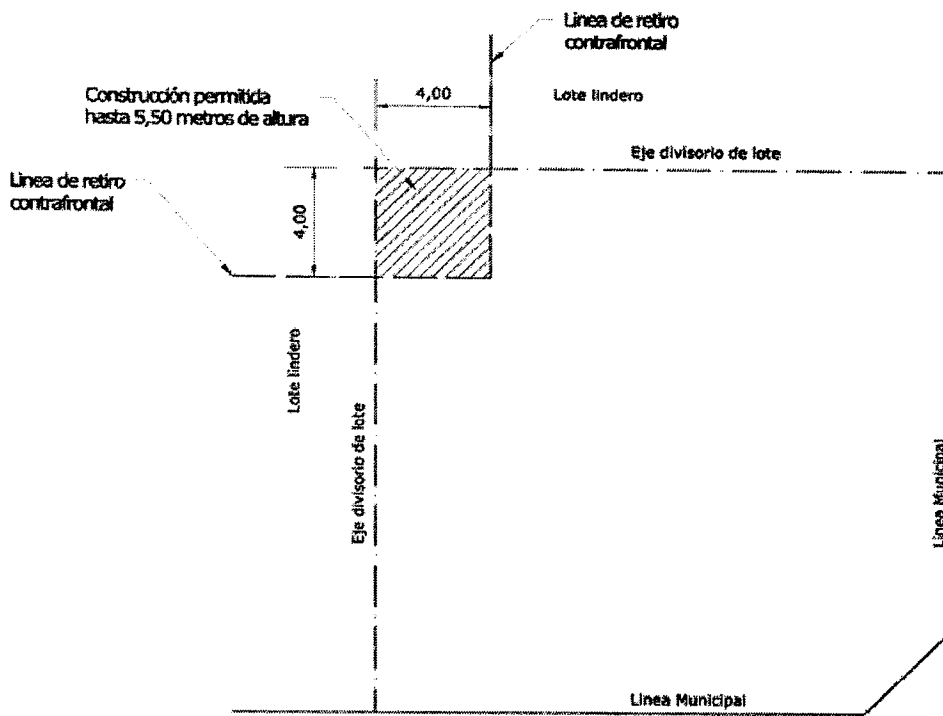
ARTICULO 2º.-SUSTITUIR el Artículo V.3.3 - **RETIRO CONTRAFRONTAL**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

Artículo V.3.3 - RETIRO CONTRAFRONTAL EN LOTES EN ESQUINA:

En los lotes en esquina se permitirá la construcción de hasta ~~5,50~~^{3,80 m} m de altura dentro del polígono conformado por los ejes divisorios con los predios linderos y la prolongación de las líneas de retiro contrafrontal de los mismos. Esto será de aplicación para las zonificaciones CE : Central, R1:Residencial Densidad Media, R2:Residencial Densidad Media-Baja y R3: Residencial Densidad Baja. No se podrá sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos de cada zonificación.



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

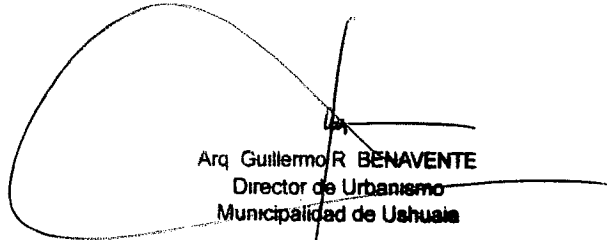


ARTICULO 3°.-Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

1550 - 9/15

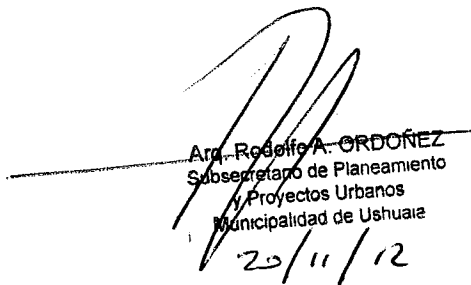
Subsecretario de Planeamiento y Proyectos Urbanos:

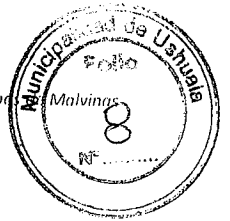
Compartiendo los criterios vertidos en el Informe Depto. E. y N. Nº 23/12, elevo las presentes actuaciones a vuestra consideración, a efectos de remitir las mismas al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) para su tratamiento.


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

20/11/2012

A. Los efectos de incorporar como tema a tratar en el Copu


Arq. Roberto A. ORDÓÑEZ
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia
20/11/12



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

Acta N° 149

Fecha de Sesión: 28/11/2012

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

1. Expte. DU-7478/2012: "F-5-8d // Línea B S.A. s/ Altura Máxima – Arq. Castagnet, Fernando".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra N° 374/2002, se tramitan los planos Conforme a Obra correspondientes a la construcción ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 8d, del Macizo 5, de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, cuyo uso es Taller, Depósito y Varadero de los catamaranes de la empresa "Línea B" Sociedad Anónima. Mediante Ordenanza Municipal N° 2568, se exceptuó a la obra de cumplir con algunos de los indicadores urbanísticos establecidos para la zona (MR – Mixto Residencial), autorizándose – entre otros aspectos– una altura máxima en la cumbrera del varadero de 6,34 m. El profesional responsable de la obra, Arq. Fernando Castagnet, solicita la revisión de la altura máxima autorizada en la ordenanza, exponiendo que dado el uso del edificio, tal dimensión resulta insuficiente para permitir el ingreso de las embarcaciones para su mantenimiento y/o reparación, motivo por el cual el galpón destinado a tal fin cuenta hoy con una altura a nivel de cumbrera de 11,20 m.

Propuesta: Se recomienda modificar el proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, autorizando la ocupación parcial de los retiros frontal, lateral y contrafrontal, más la altura máxima y la superficie hoy construida, según lo declarado en planos Conforme a Obra.

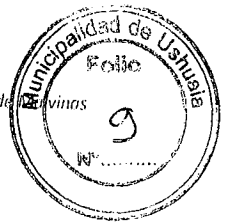
Convalidan: los presentes.

2. Expte. DU-6509/2012: "D-35-13 // C.E.C.U. s/ Estacionamiento – M.M.O. García, Gabriel".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte del M.M.O. Gabriel García, de excepción para la obra nueva ubicada en el predio cuya denominación según catastro es Parcela 13, del Macizo 35, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Centro de Empleados de Comercio Ushuaia. El proyecto comprende un edificio en planta baja y 1° piso, destinado a albergar un centro médico con 14 consultorios. El profesional plantea la imposibilidad de cumplir en su totalidad con la exigencia de estacionamiento vehicular establecida en la normativa vigente, que plantea un (1) módulo por

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.



cada consultorio, por lo que solicita se exceptúe a la obra de cumplir con lo establecido en el Artículo VIII.1.7 del Código de Planeamiento Urbano (Estacionamiento de Vehículos).

Propuesta 1: Tomando en cuenta que se encuentran en revisión las exigencias de estacionamiento establecidas en el Código de Planeamiento Urbano, y que para usos similares se siguió el criterio de exigir el cumplimiento de un (1) módulo cada tres (3) consultorios, se recomienda dar curso al proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, mediante el cual se autorizaría la localización de cinco (5) módulos de estacionamiento vehicular para este proyecto en particular, debiendo ser los mismos de factible utilización.

Convalidan: BENAVENTE Guillermo Raúl; CASIMIRO Víctor Rogelio; FELCARO Jorgelina; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; PRIETO Luis Raúl.

Propuesta 2: Observando que la solución planteada de estacionamiento es imposible de implementar, y entendiendo que es posible dar respuesta al requerimiento de estacionamiento normado a través de la reformulación del proyecto, incorporando una planta baja libre aprovechando el desnivel del terreno natural existente, se recomienda no dar curso el pedido de excepción.

Convalida: D'AIELLO Armando; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

3. Expte. DU-8805/2012: "J-137-1 // I.P.V. s/ Indicadores Urbanísticos".

Consideraciones previas:

Mediante Expediente de Obra N° 678/2012, se tramita un proyecto de Obra Nueva en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 137, del Macizo 1, de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad del Instituto Provincial de Vivienda, implantado en el Sector III del Barrio Río Pipo (Ordenanza Municipal N° 3817). El proyecto prevé la construcción de un edificio destinado a albergar una planta potabilizadora de agua, con una superficie aproximada de 1.950 m², más futuras ampliaciones. Dado que el predio se encuentra implantado en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales, corresponde reglamentar ad-referéndum del Concejo Deliberante el uso y los indicadores urbanísticos correspondientes a este trámite en particular.

Propuesta: Se recomienda dar curso al proyecto de Decreto obrante en el expediente.

Convalidan: los presentes.

Las islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas.

2



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



4. Expte. DU-8694/2012: "B-9B // Vialidad Nacional s/ Indicadores Urbanísticos".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita la solicitud, por parte del Ing. Juan J. Sosa Zamarbide, Jefe del 24° Distrito de la Dirección Nacional de Vialidad, de indicadores urbanísticos para los predios cuya identificación según catastro es Parcelas 1 a 4 del Macizo 9C y Parcelas 1 - 2 del Macizo 9D, de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, a efectos de avanzar con el ordenamiento acordado oportunamente con la Municipalidad de Ushuaia para los dichos predios, los cuales surgen de la división del Macizo 9B (sin vigencia catastral). Como la parcela de origen se encuentra implantada en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales, corresponde reglamentar ad-referéndum del Concejo Deliberante los indicadores urbanísticos correspondientes para el sector.

Propuesta: Se recomienda no asignar indicadores urbanísticos, hasta tanto se presente un proyecto que pueda ser evaluado, conforme a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano.

Convalidan: los presentes.

5. Expte. DU-8688/2012: "L-50-7 // Hueicha, Rodrigo s/ Retiro Frontal – M.M.O. Olariaga, Andrea".

Consideraciones previas:

Mediante el expediente de referencia se tramita el pedido por parte de la M.M.O. Andrea Carolina Olariaga, de excepción para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 7, del Macizo 50, de la Sección L del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia y cuyo adjudicatario es el señor Héctor Rodrigo Hueicha Mendez. En dicho predio se pretende construir un local comercial, y sobre éste una vivienda, con el objeto de lograr una solución económica para el adjudicatario y su grupo familiar. Por lo expuesto, se solicita excepción a lo establecido en el Artículo V.3.2 – RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Propuesta: No existiendo argumentos técnicos que justifiquen el pedido de excepción a la normativa vigente, y contando el predio con construcciones antirreglamentarias, se recomienda no dar curso al mismo.

Convalidan: los presentes.

6. Expte. DU-6692/2012: "Código de Planeamiento Urbano – s/ Art. V.1.3.1 – Determinación del Espacio Libre del Macizo".

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.

(Handwritten signatures and marks)



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



Consideraciones previas:

Originado en un pedido de revisión realizado oportunamente por la Dirección de Obras Privadas, mediante el expediente de referencia se tramita la modificación del Artículo V.1.3.1 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia: "DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO", en lo que se refiere a la altura máxima permitida en el contrafrente. La misma se encuentra hoy fijada en 4,80 m para las zonas CE, R1 y R2. Tomando en cuenta los numerosos inconvenientes ocasionados al establecerse por uso y costumbre la incorporación de 2 niveles a las construcciones que se proyectan (o ya ejecutadas) sobre los contrafrentes, generando áticos o locales de 2° categoría cuyos usos reales son los correspondientes a locales de 1° categoría, se propone elevar la altura máxima a 5,50 m y la incorporación de ciertas restricciones para los lotes en esquina y los implantados en la zona R3.

Propuesta: Se recomienda modificar el proyecto de Ordenanza obrante en el expediente, dejando para un tratamiento posterior lo relativo al retiro contrafrontal en los lotes en esquina.

Convalidan: los presentes.

Coordinación: Arq. CÓFRECES Jorge Marcelo, Arq. ORDOÑEZ Rodolfo Antonio.

En representación del Departamento Ejecutivo:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CASIMIRO Víctor Rogelio; FELCARO Jorgelina; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

En representación del Concejo Deliberante:

D'AIELLO Armando; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica.

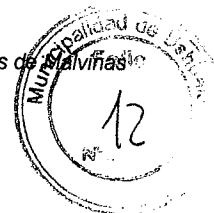
USHUAIA, 28 de noviembre de 2012.

(Handwritten signatures of the officials mentioned in the text)

Las islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.



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



Proyecto de Ordenanza

ARTICULO 1º.- SUSTITUIR el Artículo V.1.3.1 - **DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

V.1.3.1 - DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO:

Para las zonificaciones CE:Central, R1:Residencial Densidad Media y R2:Residencial Densidad Media-Baja, el porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII – ZONIFICACIÓN, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo 2 niveles, planta baja y 1º piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de 5,50 metros, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para cada zonificación.

Para la zonificación R3:Residencial Densidad Baja, el porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 m solo un nivel (Planta Baja), permitiéndose una altura máxima de construcción de 3,80 metros y ocupando hasta un tercio del ancho total del lote. En el caso de tratarse de lotes de ancho menor a 12,00 m se permitirá construir tomando hasta 4,00 m del ancho de la parcela. No podrá sobrepasarse esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación.

ARTICULO 2º.- DEROGAR el Artículo V.1.3.2 - **RETIRO CONTRAFRONTAL ENTRE MUROS DIVISORIOS EXISTENTES**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139.

ARTICULO 3º.- INCORPORASE al Artículo V.3.7 – **EXCEPCIÓN A LA OBLIGATORIEDAD DEL RETIRO SEGÚN CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FORESTALES**, del Código de Planeamiento Urbano, Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139; el inciso f, quedando el mismo redactado de la siguiente forma:

f)- Las alturas permitidas en el Retiro Contrafrontal deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo V.1.3.1 - DETERMINACIÓN DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO. Para la zonificación R4:Residencial Parque las alturas permitidas deberán asimilarse con las establecidas para R3:Residencial Densidad Baja.

ARTICULO 4º.-Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-



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

"2012 en memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA N° 056 /2012.-
LETRA: CoPU

USHUAIA,

29 NOV 2012

Ref: Expte. DU-6692-2012: Código de Planeamiento Urbano –
s/ Art. V.1.3.1 – Determinación del Espacio Libre de Macizo.-

Sra. Secretaria General de P.E. y C.G.:

Me dirijo a usted a los efectos de elevar a su conocimiento y por su intermedio al del Sr. Intendente, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2012, en relación con el expediente administrativo de referencia.

A tal fin se adjunta el expediente mencionado "Ut Supra" donde se incluye Informe Depto. E. y N. N° 23/2012, Proyecto de Ordenanza y Acta Co.P.U N° 149.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Arq. Rosalvo A. O'DONÉZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia