

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 24/7/12	Hs. 11.23
Numero: 765	Fojas: 07
Expte. N°	
Girado: 101/12	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

COMISION ASESORA PLAN DE MANEJO COSTERO

Ushuaia, 24 de Julio de 2012.-

Sr. Presidente  
 Concejo Deliberante de Ushuaia  
 Dn. Damián De Marco  
 S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

De nuestra mayor consideración:

En el marco del Análisis del Proyecto de Ordenanza que establece la afectación en cesión de uso de dos predios en la Sección G para tres pymes, remitimos a usted las siguientes recomendaciones así como las posturas de distintos integrantes de la Comisión Asesora del Plan de Manejo Costero: Armada República Argentina, ABE Asociación Bahía Encerrada, Bloque Partido Federal Fueguino, Ejecutivo Municipal.

Propuesta de Recomendación 1:

1. Requerir al Ejecutivo Municipal que agote las instancias para la instalación de estas pequeñas industrias en otros sectores de la ciudad fuera del ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal 3838.
2. Una vez agotada dicha instancia, y de resultar imposible la ubicación en otro sector, se recomienda se tomen los recaudos propuestos por la Secretaria de Desarrollo Sustentable y Ambiente.
3. Solicitar al Ejecutivo Municipal fije a la brevedad los usos e indicadores así como los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera a los efectos de que se pueda aprobar la ordenanza correspondiente. Ello conforme la O.M. 3838.
4. Instar al ejecutivo municipal a avanzar en la elaboración del Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero y el Programa de Reconversión de las zonas especificadas en la Ordenanza 3838. Ello conforme la O.M. 3838.

Suscribe: Secretaria de Desarrollo Sustentable y Ambiente, Asociación de Profesionales de Turismo, Asociación Bahía Encerrada, El Diario del Fin del Mundo, Bloque Partido Federal Fueguino, Colegio de Arquitectos.

Propuesta de Recomendación 2:

Avanzar en la aprobación en segunda lectura conforme las recomendaciones vertidas en la propuesta adjunta a la presente por el Ejecutivo Municipal

Suscribe: Ejecutivo Municipal.

Sin otro particular, saludamos a Ud. atte.

*[Handwritten signatures and initials]*  
 EBFM  
 APTTAF

*[Handwritten signatures and names]*  
 Federico Garmenata  
 INC. MONICA OBLENKO  
 Roxana Tain SDSyH  
 Sr. Guillermo R. BENAVENTE  
 Director de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida  
e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
SUSTENTABLE Y AMBIENTE

Ushuaia, 24 de julio de 2012.-

Atte. Miembros de la Comisión del Plan de Manejo Costero:

En nuestro carácter de representantes de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente Provincial ante la COPLAM tal como ya habíamos planteado en la reunión pasada; nos parece importante resaltar el marco pluralista de la Comisión, la que en su seno alberga la representación de un gran número de instituciones, organismos y ONGs, cuyo punto de vista enriquecen cada discusión.

La Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente realiza un análisis en un contexto de equilibrio entre las consideraciones ecológicas, sociales y económicas, dado que entendemos que el desarrollo sustentable es el "*desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las capacidades que tienen las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades*" \*, en virtud del cual el análisis merece la evaluación integral de las realidades locales y las urgencias que se plantean, que muchas veces llevan a contemplar alternativas que desde una visión ecológica no son las óptimas, pero que en el aspecto social resuelven un problema importante.

De este modo, habiendo escuchado y analizado la situación planteada por los solicitantes, entendiendo que se tratan de tres legítimos emprendimientos locales de conocida trayectoria y compromiso con la ciudad de Ushuaia y atendiendo a que deben existir políticas activas que regulen los mercados inmobiliarios y económicos en la Ciudad, que no permitan la pérdida de puestos de trabajo y desestimen los emprendimientos reales a pequeña escala, habidas cuentas de experiencias pasadas, *se coincide en que el recurso presentado amerita su consideración y evaluación a fin de brindar una solución a la situación planteada.*

Sin embargo, y dado que la Ordenanza Municipal N° 3838, tiene como objetivo establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia, esta SDSyA también considera que, "*en virtud del espíritu que rige y crea la Comisión del Plan de Manejo Costero se solicita en primer lugar agotar toda posibilidad de concesión sobre otros predio cuya ubicación no interfiera con la OM N°3838, dados los lineamientos planteados para la zona delimitada por la misma.*"

No obstante ello y en el caso que por distintas circunstancias esta solicitud no pueda ser atendida y que en virtud de ello se deba concesionar en calidad excepcional terrenos destinados a la instalación de nuevas industrias en la zona en cuestión se recomienda condicionar la instalación de los mismos a los siguientes requerimientos que minimizará el impacto producido:

\* Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo - Naciones Unidas en 1983

- ✓ Diseño y construcción de una planta de tratamiento para efluentes cloacales acordes a las normativas de vuelco vigentes según consideraciones emitidas por la Autoridad de Aplicación, debidamente diseñada por un profesional matriculado.
- ✓ Plan de mantenimiento y monitoreo de efluentes, que aseguren la calidad de los vuelcos directos al conducto de distribución ubicado en la Av. Perito Moreno, que si bien aún no se encuentra conectado a la red cloacal de la Ciudad de Ushuaia y cuyo contenido es volcado directamente al cuerpo del Arroyo Grande, no sufrirá un aumento en el impacto biológico, que agravaría aún más la situación imperante en dicho lugar.
- ✓ Construcción de instalaciones ambientalmente sustentables, que guarden una estética no ofensiva con el paisaje de la Ciudad.
- ✓ Parquización con especies autóctonas en los sectores lindantes a los predios, a fin de disminuir el impacto visual de la construcción.
- ✓ Que de modo solidario los tres beneficiarios construyan un pasaje peatonal de características estéticas acordes que vincule a los caminantes de la Av. Perito Moreno con la futura área de recreación ubicada en el sector sur de las parcelas consideradas.
- ✓ Que en caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos antes mencionados los beneficios puedan ser revocados y que el predio quede a disposición de usos acordes a los objetivos de la OM N° 3838.

Sin otro particular nos despedimos muy atte.

  
Roxana Taier  
Dpto. CC y EA

  
Matías García Zarlenga  
Dirección de Asuntos Legales

OPINIÓN ACERCA DE NUEVOS ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES EN LA ZONA  
COMPRENDIDA EN LA O.M. 3838

Pese a haber transcurrido mas de 19 meses desde su promulgación hay tareas y responsabilidades del Ejecutivo Municipal y del Concejo Deliberante pendientes de cumplimiento. Algunas de las anteriores - por tratarse de normativas – una vez promulgadas son de aplicación general.

Por lo expuesto, el presente análisis, más que centrarse en autorizar o no los nuevos asentamientos industriales, debe constituirse en un adelanto de las normativas a producir, ya que sería un contrasentido y un acto jurídicamente viciado de nulidad, autorizar “excepcionalmente” a tres asentamientos, sin saber a que excepciones nos referimos, por ser normativa aún no creada.

En definitiva, de darse la autorización presente, deberá tenerse en cuenta que la misma deberá quedar incorporada como mínimo en los documentos siguientes, previstos en los artículos de la O.M. 3838 que a continuación se detallan:

ARTÍCULO 17º = desarrollar Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero, destinado a sanear, proteger y mantener dicho frente (responsable el ejecutivo municipal, fecha prevista de su promulgación 10 de diciembre de 2012).

ARTÍCULO 24º = establecer lineamientos de intervención y proyectos específicos tendientes a formular un programa de reconversión de las zonas especificadas en el Anexo I de la presente. Deberá conciliar los aspectos urbanísticos, ambientales, normativos, visuales, culturales, paisajísticos, así como las actividades preexistentes, proponiendo los criterios para dicha reconversión (responsable el ejecutivo municipal, fecha prevista de su promulgación 10 de diciembre de 2012).

ARTÍCULO 19º = dictar Ordenanza complementaria que establezca las modificaciones necesarias a los usos e indicadores como a los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera para el cumplimiento de los objetivos del presente Plan (responsable el Concejo Deliberante, fecha prevista de su promulgación 10 de diciembre de 2011).

Por lo tanto, antes de autorizar los asentamientos, sería necesario el desarrollo de la normativa anterior.

Dependiendo de la urgencia que se asigne al caso presente, podría procederse a las autorizaciones en otros sectores del ejido urbano.

En tal sentido, la Armada tiene previsto poner a la venta el terreno lindero al ex-casino militar, sobre calle Juan Buezas, frente a Monte Gallinero, Sección H, macizo 19, parcela 1, con una superficie de 1824 m2. Dicho trámite puede acelerarse mediante autorización del Ministerio de Defensa, aprovechando la próxima visita junto a funcionarios del ONABE, en el mes de agosto, en el marco del Decreto 902/12.

MARCELO MARIO DAVIS  
CAPITÁN DE NAVÍO  
ARA (ÁREA NAVAL AUSTRAL)

USHUAIA, 23 de julio de 2.012.



## Propuesta Integrantes del Departamento Ejecutivo Municipal. CoPlaM.

Los integrantes del Departamento Ejecutivo Municipal, en coincidencia con el voto favorable en primera lectura (por mayoría) dado en el seno del Concejo Deliberante de Ushuaia, entienden que los usos propuestos se encuentran permitidos sin restricciones, conforme a lo normado en los capítulos VII "Zonificación" y VIII "Normas Generales de Uso del Suelo" del Código de Planeamiento Urbano vigente (Ordenanza Municipal 2139) que zonifica las parcelas como MR - "Distrito Mixto Residencial". Al mismo tiempo, se entiende que no se trata de parcelas con frente al mar, encontrándose las mismas a una distancia considerable de éste y fuera del margen establecido como retiro de costa de mar, con actividades industriales que se desarrollan en los predios ubicados entre la línea de máxima marea y los que son hoy objeto de discusión.

Asimismo se considera que los objetivos de recuperación y reconversión de áreas impactadas, planteados para la Zona I en la Ordenanza Municipal 3838, no se contraponen con los usos propuestos ya que en el sector se ha realizado el saneamiento de parcelas y se previó la concesión de las mismas para actividades vinculadas con el desarrollo sustentable.

Reforzando esta posición, es del caso exponer que el DEM ha recuperado y recompuesto una importante cantidad de espacio público costero mediante el retiro de pasivos ambientales, el cercado de los predios, la implantación de árboles y arbustos, suscripción de convenios que garantizan el libre acceso a la costa, todas acciones tendientes a dar cumplimiento al objetivo principal de sanear las zonas afectadas.

Cabe destacar que los tres comercios funcionarían sin interferir con el ambiente costero, ya que no manejan residuos peligrosos y su desarrollo histórico en la ciudad no ha merecido objeción alguna por parte de los organismos de control provinciales y municipales, exponiendo los responsables de los emprendimientos el compromiso de operar con las adaptaciones que se les han recomendado en cuanto a tratamiento de efluentes cloacales, manejo y disposición final de residuos sólidos, así como también la decisión de mejorar la estética y el paisaje de la zona.

Por último, es necesario considerar no solo los aspectos normativos referidos a la costa, sino también el contexto general, debiendo exponerse que el parque industrial a lo largo de estos últimos años se ha transformado paulatinamente al uso residencial, tanto por operaciones inmobiliarias privadas, como por el propio Estado, el cual mediante normativa específica ha dado prioridad al uso residencial (la Ordenanza Municipal N° 3133 y Ordenanza Municipal N° 3085). Asimismo, las grandes empresas instaladas en función de la Ley de Promoción Industrial, han ocupado las vacantes que ofrecía la ciudad para estos usos, desplazando a las pequeñas y medianas empresas, las cuales en virtud a lo expuesto, sumado a los incrementos de los valores de alquiler, se ven en la imposibilidad de seguir desarrollando sus actividades.

Habiendo expuesto lo precedente, se recomienda avanzar en la aprobación en segunda lectura, considerando las recomendaciones aquí vertidas.

Guillermo Worman  
Plan de Manejo Costero  
Municipalidad de Ushuaia

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

Arq. Guillermo Raúl Benavente  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Lt. MAXIMO LOBO  
Dirección de Gestión Ambiental  
Municipalidad de Ushuaia

Rea Sgo.  
24/7/12

Rep.  
Sr. S. S. ORDÓÑEZ / D/COPLAM



Ushuaia, 24 de julio de 2012

CONSIDERACIONES EN RELACIÓN AL OTORGAMIENTO EN USO DE DOS PARCELAS UBICADAS EN ÁMBITO DE INCUMBENCIA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL 3838

Conforme a la Ordenanza Municipal 3838, que entiende sobre "Plan de Manejo Integrado Costero de la ciudad de Ushuaia", y de creación de esta Comisión Asesora Permanente, se analiza que las parcelas involucradas se encuentran en Zona I, estableciéndose como lineamientos básicos de intervención para esa zona, la Recuperación y Reconversión de Áreas Impactadas, conforme a los artículos. 5° y 6° de esa norma, habiendo sido dichas parcelas recuperadas por el Ejecutivo Municipal, en las cuales además ha tomado intervención, procediendo a su limpieza.

Los representantes de las empresas solicitantes, en su exposición verbal, ante esta Comisión, explicaron la metodología de trabajo, cantidad de empleos que ofrecen a la comunidad, y el tratamiento que en la actualidad dan a sus residuos y efluentes, por lo que se comprende que estamos frente a tres (3) pequeños/medianos empresarios, legítimamente reconocidos por la sociedad, que ameritan que el Municipio atienda a sus pedidos, máxime considerando que estarían en riesgo, según lo manifestado, los puestos de trabajo. Asimismo queda claro que los mismos pretenden/necesitan ocupar los lotes en forma definitiva, dado el nivel de inversión que requiere su instalación.

Cabe señalar que no se ha desarrollado aun:

- el "Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero", destinado a sanear, proteger y mantener dicho frente, ni se ha "establecido las modificaciones necesarias a los usos e indicadores como a los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera".

- y no se han "establecido los lineamientos y proyectos específicos tendientes a formular un programa de reconversión de la zonas especificadas en el Anexo I". Ello conforme a los artículos 17°, 19° y 24° de la ordenanza arriba mencionada.

Teniendo en cuenta el ofrecimiento de lote por parte de la Armada Nacional, se recomienda se agote el análisis de posibilidad de asentamiento en otro sector de ejido urbano, donde no interfiera con el desarrollo de los objetivos del Plan de Manejo Integrado Costero de la ciudad de Ushuaia".

Susana Ortali  
p/ ABE Asociación Bahía Encerrada

Stella Dominguez  
p/ ABE Asociación Bahía Encerrada

## INSTALACION DE INDUSTRIAS EN LA ZONA AFECTADA AL PLAN DE MANEJO COSTERO

### I. ANALISIS:

#### A. Ubicación

Se trata de los lotes ubicados en la Sección G macizo 9 parcelas 9 y 10.

El macizo 9 es costero. El lote 9, si bien no se encuentra sobre el mar se encuentra a 45 m del agua dado que existe un lote de 20m de ancho entre este lote y el espacio verde costero.

#### B. Historial

Uno de estos predios estuvo adjudicado a la empresa Asondemar quien lo utilizaba como depósito de basura. En Diciembre de 2012 fue saneado por el Municipio y de acuerdo a lo informado públicamente se estaba estudiando dedicarlo a actividades deportivas ya que varias escuelas de futbol tenían interés en el predio.

#### C. Uso actual

Se observa la presencia de arcos por lo que se presume se encuentra utilizado como cancha de futbol.

#### D. Uso pretendido

Instalación de 3 Pymes: una carpintería, una metalúrgica y una imprenta.

#### E. Normativa Vigente

En relación con estos predios y de manera preliminar se puede considerar que estos predios se encuentran comprendidos por los alcances de lo establecido en la carta Orgánica Municipal y la Ordenanza 3838 además de otras normativas que no son de interés para este análisis.

La carta orgánica municipal establece en su artículo 86 relación con la protección del paisajes que: *“El Municipio protege el paisaje, fuente primordial de su atractivo, y resguarda las vistas principales de sus espacios naturales de valor, reglamentando y haciendo cumplir las normas sobre la prohibición de generación de barreras u obstáculos visuales. En los aspectos que sean de competencia municipal, son consideradas Rutas Escénicas y protegidas por el régimen que a tal efecto establezca una ordenanza: la porción de la Ruta Nacional N° 3 que se encuentra dentro de su ejido, la traza vial costera de rutas y avenidas...”*

**El destino que se pretende dar a estos predios se contrapone con el art. 24 De la Ordenanza 3838 que establece que se trata de una zona de reconversión, es decir de transformación hacia otro uso (Art. 24: El D.E.M. en un plazo de hasta dos (2) años ..., deberá establecer los lineamientos y proyectos específicos tendientes a formular un programa de reconversión de la zonas especificadas en el Anexo I )**

La Ordenanza 3838 fue votada no hace aun dos años y ya se la estaría incumpliendo. Si se espera quela preservación de la zona costera y su recuperación para el uso público sea una Política de Estado, entonces no resulta coherente con lo postulado en forma escrita que transcurrido tan poco tiempo se tome una medida en contraposición con lo que se pretende. La intención de establecer nuevas industrias por más que sean de pequeña escala se contrapone tanto con la normativa vigente establecida en la carta orgánica municipal y en la Ordenanza N° 3838.

**F. Situación de Efluentes cloacales:**

En el sector en cuestión no existen redes cloacales, con lo que cualquier industria en el sector está obligada al tratamiento de sus efluentes tanto industriales como domiciliarios mediante una planta de tratamiento. Obviamente dichos efluentes una vez tratados deberán ser enviados a la zona costera ya que se trata del desagüe natural del sector.

**G. Situación del Transito:**

Actualmente existe un gran problema de transito en la zona originado por las fabricas que ya operan en ese sector, que se vería agravado por la presencia de tres emprendimientos que implican un total de cincuenta y cinco (55) personas más que trabajarían en ese lugar.

**H. Impacto visual:**

Para llevar adelante las actividades de estas tres Pymes deberán construirse nuevos galpones en el sector con lo cual se perderá aun más la vista hacia la costa.

**I. Otros predios existentes contiguos al sector**

Hace algunos años el Municipio cedió al Instituto Provincial de Vivienda determinados predios para que realizara viviendas colectivas en el sector mixto industrial y los mismos no fueron utilizados por diversas razones que tienen que ver con la operativa propia de ese organismo.

**J. Incumplimiento de lo establecido en la Ordenanza 3838**

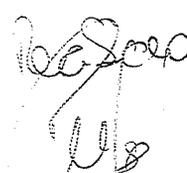
A la fecha el Departamento Ejecutivo Municipal no ha realizado las acciones establecidas en el Art. 17 y 19 de la Ordenanza 3838 en lo referente a la realización del Programa Permanente de Protección y Recuperación del Frente Costero (a vencer en Octubre del presente año) y la fijación de los usos e indicadores así como los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera (Vencido en Octubre del año pasado), lo que trae como resultado que a la fecha sea posible la instalación de industrias en este sector sin tener en cuenta de que se trata de una zona que ha sido afectada al Plan de Manejo Costero.

**II. RECOMENDACION:**

En función de lo expuesto solicitar al Concejo Deliberante que:

- Requiera al ejecutivo a agotar las instancias para que la instalación de estas pequeñas industrias sea en otros lugares de la ciudad donde no haya contraposición con los objetivos de reconversión del sector costero.
- Solicite al ejecutivo que fije a la brevedad los usos e indicadores así como los criterios de habilitación comercial e industrial en la zona costera a los efectos de que se pueda aprobar la ordenanza correspondiente.
- Realice a la brevedad el Plan de Manejo Costero.

Se sugiere como posibles lotes a utilizar los que oportunamente fueran entregados al Instituto Provincial de Vivienda y por diversas razones no fueran utilizados por este organismo.

  
 24/07/12  
 Mariana Obregón

  
 Ing. Monica Obreque