



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

NOTA N°: 126  
LETRA: P.S.P

Ushuaia, 6 de agosto de 2012

Señor  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia  
Dn. Damián DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	07/08/12. Hs. 13 <sup>00</sup>
Numero:	869 Fojas: 9
Expte. N°	
Grado:	193/88
Recibido:	

Por medio de la presente me dirijo a Ud. a los efectos de solicitarle incorporar en el Boletín de Asuntos Entrados correspondiente a la próxima Sesión Ordinaria el siguiente proyecto de Ordenanza, referente a la creación del "Gravamen por Excepción al Código de Planeamiento Urbano" (Ordenanza Municipal N° 2139 y modificatorias) incorporando el Anexo XVI a la Ordenanza Fiscal N° 3500. El mismo se presenta acompañado de los correspondientes fundamentos, tal lo establecido en el artículo 94° del Decreto CD 009/2009.



Silvio BOCCHICCHIO  
Concejal P S P  
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

## **FUNDAMENTOS**

El Código de Planeamiento Urbano (CPU), Ordenanza Municipal N° 2139 y sus modificatorias, es el cuerpo normativo a través del cual se busca dar solución a los problemas de calidad ambiental y asegurar las correctas condiciones de habitabilidad dentro del ejido urbano, ordenando también la distribución de usos a los que deben sujetarse los inmuebles en la ciudad de Ushuaia.

La aceptación y cumplimiento del CPU es un reaseguro para que las normas resulten de aplicación general a modo de código de convivencia en la generación y mantenimiento del patrimonio urbano construido o por construirse por lo que cualquier acción, inacción o propuesta tendiente a alejarse de su cumplimiento configura una situación de excepcionalidad.

Este tipo de situaciones pueden ser consideradas excepciones aceptables en casos puntuales condicionadas por la geografía o por alguna razón imprevista en la visión generalista de un Código, pero, en caso de constituirse en una repetición o reiteración habrán de implicar la necesaria revisión de la norma aplicable al caso.

No obstante ello, la mera aceptación de una situación puntual que no respeta lo establecido en la norma constituye para quien se ve beneficiado por el otorgamiento de una excepción, un privilegio por sobre el resto de los casos.

Va de suyo que la estandarización y normatización absoluta, el abarcamiento de las múltiples particularidades y situaciones que pueden darse en el desarrollo urbanístico de las ciudades son imposibles de ser contempladas en su totalidad en un Código único. En especial considerando el caso de Ushuaia, una ciudad de condiciones geográficas particulares, en crecimiento constante y con un desarrollo urbano caótico que requiere ser normalizado.

Esta es una realidad para el Planeamiento Urbano y para cualquier otra materia regulable, pero no por ello el legislador desiste de su tarea de establecer normas de carácter general que se ajusten a la mayor cantidad de casos posibles, teniendo como objetivo último la equidad para todos los integrantes de la sociedad a la que representan.

En arreglo a ello, toda norma es susceptible de excepciones cuando la realidad social, geográfica, económica o de otra índole de un individuo o grupo de ellos acredita características que ameritan contemplaciones particulares, y cuando ello no representa un perjuicio para el conjunto o vaya en detrimento de los derechos de otros.



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

Las excepciones que se nos solicitan a este Cuerpo respecto del Código de Planeamiento Urbano son tan numerosas como disímiles.

La profusión de Ordenanzas de este tipo es fácilmente verificable en el plexo normativo vigente, así como en el ingreso de asuntos al respecto derivados a la Comisión Permanente de Planeamiento y Obras Públicas y los expedientes estudiados por el COPU.

Si mencionáramos sólo las Ordenanzas que tienen como objeto otorgar "excepciones al Código de Planeamiento Urbano", son alrededor de cien, como las promulgadas con los números 4063, 4048, 3934, 3858, 3871, 3841, 3828, 3836, 3798, 3757, 3745, 3713, 3676, 3673, 3621, 3619, 3606, 3599, 3590, 3555, 3544, 3532, 3520, 3515, 3439, 3405, 3404, 3403, 3367, 3347, 3333, 3331, 3330, 3326, 3324, 3321, 3320, 3295, 3281, 3276, 3275, 3272, 3271, 3270, 3243, 3241, 3236, 3217, 3215, 3207, 2814, 2813, 2805, 2897, 2896, 2885, 2482, 2720, siguen los casos.

Tal es la demanda de excepciones, que el Departamento Ejecutivo Municipal brinda a los vecinos un "Formulario" para solicitarlas, aceptando de manera explícita que esta es una necesidad, cuando no, una práctica frecuente.

Las excepciones realizadas y las peticiones recibidas por ambos Departamentos, son presentadas por vecinos o instituciones en cuyos casos argumentan que la aplicación de alguna porción del Código es poco viable, demasiado onerosa, y en algunos casos hasta imposible, en función de las características del predio o del proyecto del que se trate.

En algunos casos, la autoridad competente o el propietario que ha adquirido o pretende adquirir un predio o una mejora, se encuentran con una estructura antirreglamentaria ya implantada, cuya modificación se torna ineficaz o antieconómica respecto de la operación total, debido a múltiples causas, tales como la construcción posterior de viviendas linderas o la necesidad de demolición parcial o total para subsanarlo.

En otras circunstancias, se evalúa que el apartamiento del CPU procurará un ordenamiento necesario para la zona. Valga como ejemplo la Ordenanza sancionada en la sesión ordinaria del 18 de abril del presente período, en la cual se aprobó, considerando una necesidad, una excepción al CPU para el comercio mayorista ubicado en la calle Gobernador Campos al 745, en función del constante requerimiento por parte de los vecinos a los Concejales para solucionar la obstrucción de la arteria generada por la circulación de camiones que abastecen a dicho negocio.

Párrafo aparte son las autorizaciones para usos no permitidos en determinada zonificación establecida por el Código, cuyas ordenanzas también podrían ser largamente citadas. La Autoridad o este Concejo,



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

pueden determinar que aunque una zona haya sido prescripta para un uso, amerita la implantación de una nueva actividad, en general por la ausencia de ella o el crecimiento de un barrio, entre otras, y por lo tanto es conducente el otorgamiento de la excepción en beneficio del particular que la solicita, del colectivo que la necesita, o de ambos.

En definitiva, las excepciones que se nos requieren suelen estar fundadas en la imposibilidad de darle continuidad a las tramitaciones necesarias para una regularización o escrituración, deteniendo de ese modo el normal proceso legal y administrativo sin contar con la norma que avale el apartamiento al Código.

Y en tal caso, en particular la mayoría sobre predios fiscales, pero extensible a privados, la excepción puede fundarse en el Principio de Regularidad Dominial consagrado en el artículo 51° de nuestra Carta Orgánica *"Todo vecino que adquiere tierra fiscal municipal, siempre y cuando haya cumplimentado la totalidad de las obligaciones a su cargo tiene derecho a obtener su título de propiedad regularmente inscripto en un plazo razonable, contado a partir de la adjudicación a determinar por la ordenanza."*

Ahora bien, fundadas en todos los argumentos anteriores, y habiendo pasado por los dictámenes de las autoridades competentes como las áreas técnicas del municipio o el COPU, como se dijo, las excepciones no dejan de ser un beneficio para los vecinos que las obtienen. Sea por aumento del valor de la tierra, sea por la potestad de escriturar y hacer efectivo el dominio sobre una propiedad y su consecuente capacidad de venta, sea por el gasto que se evita al no tener que demoler o reconstruir, sea por la posibilidad que se le ha dado de ocupar mayor superficie del terreno de la establecida. En nuestra consideración, ante un beneficio corresponde una contraprestación, y es por ello que proyectamos instituir este "Gravamen por Excepciones al Código de Planeamiento Urbano".

La mayoría de los vecinos se ajustan al Código, presentan sus planos reglamentarios, utilizan los espacios que les corresponden, respetan las alturas, los retiros, y abonan en todo concepto como tasas de verificación e impuesto inmobiliario, lo mismo que aquellos exceptuados por no haber cumplido con algún punto. Y eso pareciera no ajustarse del todo al principio de igualdad.

El Régimen de Penalidades por Faltas Municipales de la Ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 1492 y sus modificatorias, ya establece en su Capítulo IV, dedicado a las Faltas a la Sanidad y al Bienestar, artículos 46° a 60°, las multas aplicables al accionar antirreglamentario de propietarios y profesionales en materia de obras de construcción e incumplimiento al CPU. Esta penalidad es aún procedente y no son ni eliminadas ni suplantadas por la presente. Pero



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

las multas dejarían de tener efecto una vez que la irregularidad cesa, en este caso, al ser avalada por una Ordenanza de Excepción.

Consideramos que es pertinente entonces, requerir una compensación dineraria al Municipio y mediante él, al resto de los habitantes de la ciudad, por el beneficio actual o potencial que les es otorgado.

Este Gravamen de ninguna manera pretende normalizar una excepción "a cambio de un pago", está claramente establecido en la parte resolutive del Proyecto que *"no implica bajo ningún concepto una normalización tácita o explícita de apartamiento del Código de Planeamiento Urbano. Las excepciones revisten tal carácter, y en consecuencia, su otorgamiento debe estar debidamente fundamentado, técnicamente analizado y poseer dictamen previo del COPU, garantizando el estudio profesional de su factibilidad, viabilidad y conveniencia para cada caso en particular."* Sencillamente: las excepciones no se compran.

En un sentido similar, el Gravamen tampoco es recaudatorio. Su espíritu es el de ser un incentivo al cumplimiento de las normas vigentes, y un aliciente para aquellos contribuyentes que realizan todos los esfuerzos necesarios para ajustarse al Código, recurriendo a la excepción como última instancia.

En adición a esto, se verifica una segunda diferenciación: la de aquellos que, habiendo realizado los planos pertinentes, de manera regular, con participación de profesionales matriculados e intervención municipal a priori, requieren la excepción para dar continuidad a la escrituración o construcción, respecto de quienes solicitan la excepción una vez que la obra o mejora ya se encuentra concretada.

En este último caso cabe suponerse, como mínimo, un acto de negligencia ciudadana al no informarse de las normas aplicables, y como máxima, una infracción a sabiendas, especulando con la obtención posterior de un aval a la ilegalidad premeditada y que, como tal, amerita penas y sanciones.

Es por ello que este proyecto contempla un aumento del Gravamen para los casos de notificación y solicitud de excepción posterior a la concreción material del apartamiento del Código, siendo este incremento del CIEN POR CIENTO (100 %) en obras nuevas y un CINCUENTA POR CIENTO (50 %) en inmuebles ya edificados que sufren modificaciones antirreglamentarias,

Valga como ejemplo de este tipo de medidas disuasorias, el establecido en la propia Ordenanza Fiscal, la cual estipula en el Artículo 11° del Anexo I que los propietarios de inmuebles considerados baldíos deben abonar un recargo de cuatro veces el monto del Impuesto Inmobiliario, recargo que a su vez se incrementa en forma progresiva a los fines de

W



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

incentivar la construcción de viviendas que aporten a paliar el déficit habitacional de la ciudad, es decir su aprovechamiento en función del beneficio común.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares su acompañamiento en este proyecto de Ordenanza, en el convencimiento de que el Gravamen por Excepciones al Código de Planeamiento Urbano debe ser incorporado al régimen fiscal municipal, puesto que procura buscar un equilibrio entre los principios y derechos que a lo largo de la presente argumentación han sido delineados: el derecho a la vivienda propia y el principio de igualdad ante la ley.

Una firma manuscrita en tinta negra que parece leer "Silvio Bocchicchio".

**Silvio BOCCHICCHIO**  
Concejal P S P  
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°.-** INCORPORESE el siguiente Anexo a la Ordenanza Municipal N° 3500:

**PARTE ESPECIAL**

**ANEXO XVI**

**GRAVAMEN POR EXCEPCIONES AL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO  
URBANO**

**DEL HECHO IMPONIBLE**

**ARTÍCULO 1°.-** Por toda excepción al Código de Planeamiento Urbano que otorga el Concejo Deliberante por Ordenanza.

**DE LA BASE IMPONIBLE**

**ARTÍCULO 2°.-** El valor del Gravamen es fijado en la Ordenanza Fiscal, como un recargo porcentual al Impuesto Inmobiliario que estipula el Anexo IV de la presente Ordenanza.

**DEL RECARGO**

**ARTÍCULO 3°.-** El valor del Gravamen se incrementa cuando se aplica a contribuyentes que solicitan una excepción al CPU una vez incumplido.

**DE LOS CONTRIBUYENTES RESPONSABLES**

**ARTÍCULO 4°.-** Son responsables del pago del Gravamen por Excepción al CPU, las personas físicas o jurídicas contribuyentes del Impuesto Inmobiliario a cuyo nombre sea otorgada la excepción.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

### **DE LAS EXENCIONES**

**ARTÍCULO 5°.-** Quedan exceptuados del pago del Gravamen por Excepciones al Código de Planeamiento Urbano:

- a) Todos los sujetos exentos del Impuesto Inmobiliario, Anexo IV de la presente.
- b) Inmuebles urbanos cuyos edificios representen por su antigüedad, patrimonio histórico de la ciudad, y se hallen en condiciones de conservación acordes a las normas municipales, sea cual fuere el uso, modificación, mejora o que se le diese al edificio;
- c) Aquellas excepciones requeridas por los Proyectos Especiales tendientes a la urbanización, regularización de predios y lotes con fines habitacionales propuestos y emprendidos por el Departamento Ejecutivo Municipal.

### **DEL PAGO**

**ARTÍCULO 6°.-** El pago del Gravamen por excepción la CPU se hará efectivo en boleta separada entregada con la del Impuesto Inmobiliario.

**ARTÍCULO 2°.-** El Gravamen creado por la presente no implica bajo ningún concepto una normalización tácita o explícita del apartamiento del Código de Planeamiento Urbano. Las excepciones revisten tal carácter, y en consecuencia, su otorgamiento debe estar debidamente fundamentado, técnicamente analizado y poseer dictamen previo del COPU, garantizando el estudio profesional de su factibilidad, viabilidad y conveniencia para cada caso en particular.

**ARTÍCULO 3°.-** El pago del Gravamen por Excepción no invalida al Departamento Ejecutivo a convenir cesiones, retiros, intercambios ni cualquier otro tipo de condiciones con el contribuyente al cual se le autorice la excepción. Tampoco invalida al Departamento Legislativo a disponer condicionamientos para la excepción, las que deben ser consignados en la Ordenanza correspondiente.

**ARTÍCULO 4°.-** Las Ordenanzas que tengan por finalidad otorgar una Excepción al Código de Planeamiento Urbano deben consignar en su parte resolutive el nombre y apellido o razón social del solicitante, así



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

como la denominación catastral del inmueble citando sección, macizo y parcela.

**ARTICULO 5°.-** En caso de transferencia de dominio del inmueble afectado por el Gravamen, este continúa rigiendo a nombre del nuevo propietario, a menos que hubieren cesado las condiciones y situaciones que dieron origen al pedido y otorgamiento de la excepción al Código.

**ARTICULO 6°.-** El Departamento Ejecutivo reglamentará e implementará los mecanismos administrativos de recaudación y control adecuados en un plazo no mayor a 30 días corridos desde la promulgación. Vencido dicho plazo, la presente entra en vigencia.

**ARTICULO 7°.-** Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y cumplido, ARCHIVESE.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la de Silvio Bocchicchio.

Silvio BOCCHICCHIO  
Concejal P S P  
Concejo Deliberante Ushuaia