

más trámites, aceptamos lo dispuesto por la Municipalidad, quedando así una de las Parcelas, en condominio para tres de los hermanos.

Y es aquí donde realmente comienza el “conflicto” con el Municipio, dado que para al fin poder subdividir la Parcela, cediendo lo que corresponda a cada parte integrante del Condominio, presentamos un Proyecto de Urbanización, el que más que un proyecto se convirtió al fin en el calvario que quisimos evitar aceptando la primer disposición de la Municipalidad, hoy llevamos ya dos años desde nuestra presentación, con trámites, gestiones, nuevos proyectos y anteproyectos, todos ellos cuestionados cada vez con una objeción diferente, por los funcionarios de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad. A fin que puedan tomar conocimiento de lo enunciado en éste último párrafo, preferimos adjuntar las copias pertinentes de las diferentes objeciones y cuestionamientos planteados por el Municipio, en lugar de volcarlas en ésta presentación.

Es a partir de la última Resolución de la Dirección de Urbanismo, donde entendemos, que ya es momento de contar con la intervención de una Entidad, que pueda, objetivamente y tal como mencionamos al principio, despojada de cualquier tipo de intereses, mediar, en lo que creemos es una libre interpretación o la simple aplicación de un criterio diferente, por parte de los Funcionarios de Urbanismo, la otorgada a la excepción prevista en el Art. IV.3.5.2 en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Cabe aclarar, que lejos estamos de pretender actuar por fuera de lo establecido, prueba de ello son todas las presentaciones formales y escritos pertinentes, (que en copias adjuntas podrán observar), partiendo incluso, con el deseo escrito de lo que fue la última voluntad de nuestro padre, voluntad que a ojos vista no se pudo concretar. Por continuar con un “legado” de nuestro padre, de un valor incalculable en relación a cualquier propiedad, nos atenemos a lo que está establecido, o al menos eso intentamos, pero llegado éste punto nos preguntamos; Acaso se habrá equivocado Don Carlos?, quién además pretendía a través nuestro, integrar toda la zona alta de la ciudad, tal como de hecho desearon también Administraciones anteriores del Municipio.

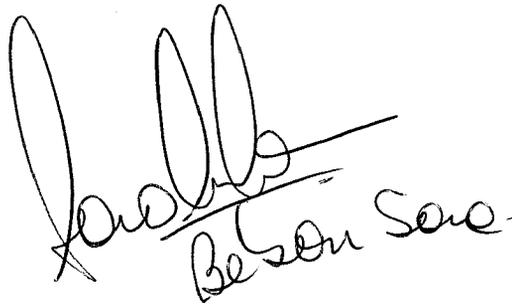
Queremos seguir creyendo en lo que nos lego nuestro padre, en lo importante que es mantener intacto, el sentimiento más profundo de arraigo por nuestra tierra, en que todos somos iguales ante la ley, y que por ello no somos más importantes por ser “originarios”, pero que no por ello somos “menos” importantes que aquellos que llegaron y obtienen por ejemplo, la “aplicación correcta” de lo previsto en el Código de

Planeamiento Urbano en su Art: III.3.3.8 (Resolución de trazas similares en Los Altos de Oshowia).

Por todo lo expuesto, y sin ánimo de ser reiterativos, solicitamos vuestra intervención, a fin que ésta cuestión pueda ser debidamente analizada por la Comisión de Legislación e Interpretación de Honorable Concejo que Usted preside, quedando de ser necesario, a su total disposición en caso que considere necesaria nuestra presencia, mediante la cual tal vez podamos aportar más y mejor información.

Saludamos a Ud., muy atentamente sin antes recordar la respuesta de José María Castiñeira de Dios con un dato estadístico del Censo nacional de 1991 al preguntarle **Que es ser fueguino: sólo el 28,9 por ciento de los pobladores son nacidos y criados en su tierra natal. Es decir, Tierra del Fuego tiene la menor capacidad de retención de sus pobladores de todas las provincias del país. Ser fueguino es, entonces, y en primer término, padecer el desamparo. En segundo término ser fueguino es sentir el orgullo del pionero, del que hace patria desde la patria chica.**

Nunca una mejor definición, padecemos el desamparo del Sr Intendente que desde marzo le estamos solicitando una entrevista y ni siquiera se digna a responder sea por la afirmativa o negativa de la solicitud.



Nelson Sosa

el 15564177

LEMARIAL BBS

Nota 1: Se envía copia a los demás señores concejales

Nota 2: Se adjuntan en fotocopia las presentaciones escritas de nuestra parte y sus respectivas respuestas desde el organismo oficial a saber:

Nota de fecha 21/11/2012 elevada a Dirección de Planeamiento y proyecto Urbano

Nota de fecha 08/02/2013 N 005/2013 en respuesta nuestra nota de fecha anterior

Nota de fecha 18/03/2013 elevada a Dirección de Planeamiento y proyecto Urbano

Nota de fecha 05/04/2013 N 025/2013 en respuesta nuestra nota de fecha anterior

Nota de fecha 15/04/2013 elevada a Dirección de Planeamiento y proyecto Urbano

Nota de fecha 24/04/2013 elevada a Dirección de Planeamiento y proyecto Urbano

Nota de fecha 03/05/2013 elevada al Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana

Nota de fecha 16/05/2013 N 044/2013 en respuesta nuestra nota de fecha 15/04/13

Nota de fecha 22/05/2013 elevada al Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana

Plano recibido en respuesta a reunión

Nota de fecha 08/07/2013 elevada a Dirección de Planeamiento y proyecto Urbano

Nota de fecha 14/08/2013 N 066/2013 en respuesta nuestra nota de fecha anterior

Municipalidad de Ushuaia,
DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URB.
Sr. Director,
ARQ. GUILLERMO BENAVENTE

Ref.: Sección D - Quinta 13° - Parcela 1.-

De mi mayor consideración:

A los efectos de dar cumplimiento a la Etapa I, según Ord. Mun. 1362, del trámite de la urbanización de referencia, se entrega una copia de cada plano para su visado.

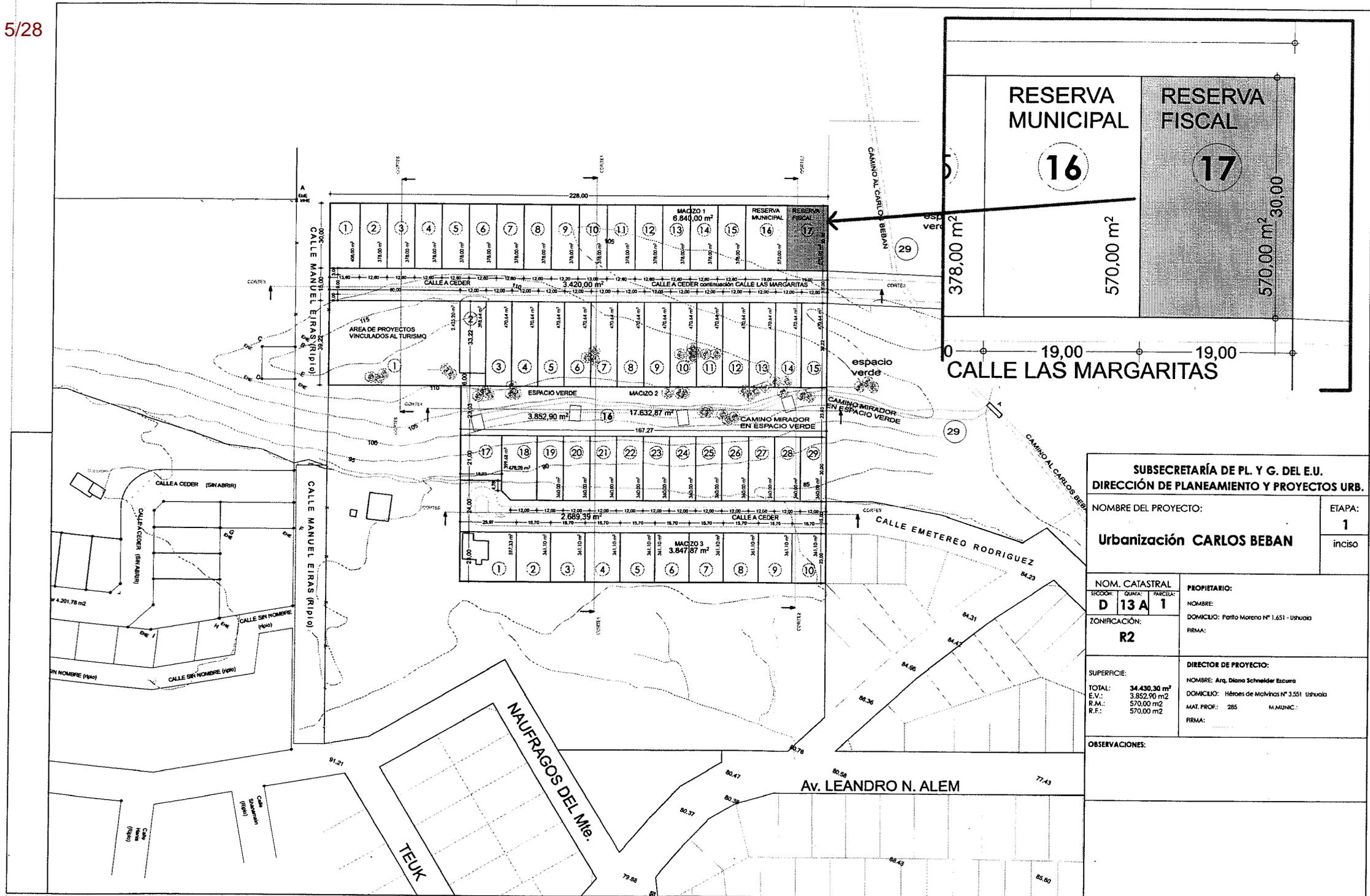
Se entregan la siguiente documentación, según Anexo I:

- 2) Fotocopia Escritura.
- 3) Fotocopia de Encomienda Profesional.
- 6) Memoria Descriptiva.
- 7) Plano general de ubicación. Relación ciudad.
- 8) Plano general de ubicación. EV, reservas fiscales y municipales.
- 9) Planimetría urbanización. Calles, parcelas, EV., etc. Cotas generales.
- 10) Planimetría de la urbanización. Curvas de nivel.
- 11) Partes generales del conjunto.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo muy Atte.

Diana Schneider
DIANA M. SCHNEIDER
MP 285

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
D.E. N.º 5.155.3.	
NOTA REGISTRADA N°	6547
RECIBIDA POR	MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.		
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URB.		
NOMBRE DEL PROYECTO: Urbanización CARLOS BEBAN		ETAPA: 1 inciso
NOM. CATASTRAL SECCIÓN: D 13 A PARCELA: 1		PROPIETARIO: NOMBRE: DOMICILIO: Perito Moreno N° 1.651 - Ushuaia FRMA:
ZONIFICACIÓN: R2		DIRECTOR DE PROYECTO: NOMBRE: Arq. Diana Schneider Ezcurra DOMICILIO: Héroes de Malvinas N° 3.551 Ushuaia MAT. PROF.: 285 M. MUNIC.: FRMA:
SUPERFICIE: TOTAL: 34.430,30 m² E.V.: 3.852,90 m² R.M.: 570,00 m² R.F.: 570,00 m²		
OBSERVACIONES:		



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

Nota N° 005 / 2013

Letra: D.U.

Ushuaia, 08 de febrero de 2013.

Arq. Diana M. SCHNEIDER

Héroes de Malvinas 4280

USHUAIA

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al proyecto de urbanización presentado ante esta Dirección mediante Nota Registrada N° 6547, el cual se desarrolla en el predio identificado según catastro como Parcela 1, de la Quinta 13A, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Respecto de vuestra presentación, cumplo en transmitirle las siguientes consideraciones:

En el balance de superficies (fs. 6 de la memoria descriptiva), la sumatoria de las superficies consignadas para los macizos (parcelas residenciales), no coincide con el total declarado. Deberá verificarse este punto.

Se observa una divergencia significativa entre la ubicación de la cota 115 msnm que se ha declarado en vuestra presentación, y la que consta en nuestros registros topográficos; según los mismos, gran parte del predio que se pretende urbanizar se encuentra por encima de la mencionada cota. En consecuencia, toda porción de tierra ubicada por sobre los 115msnm debe ser considerada como parte integrante de la Reserva Natural Bosque Comunal (Ordenanza Municipal N° 2171), no siendo factible su urbanización.

Sin perjuicio de lo observado precedentemente, los macizos proyectados no cuentan con dimensiones reglamentarias, conforme los parámetros normados en el Artículo IV.3.2 del Código de Planeamiento Urbano: los macizos 1 y 3 tienen una superficie menor a la mínima establecida (8.000 m²); los macizos 1 y 2 poseen una longitud superior a la máxima permitida (200 m).

La calle proyectada como continuación de Emeterio Rodríguez no cumple con las características establecidas en el Artículo III.3.3.8 del Código de Planeamiento Urbano (Calles Sin Salida): su remate no posee dimensiones reglamentarias, y no se ha resuelto la continuidad de la traza a través de una calle peatonal.



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

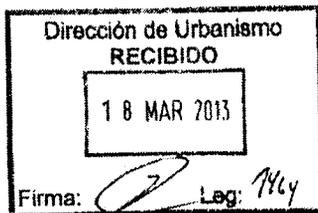
La cesión de espacio verde propuesta, cuya conformación requiere su anexión al espacio verde lindante con el predio a urbanizar (dado que su característica “mediterránea” le impide tener acceso a la vía pública), no puede ser considerada como aceptable. En consecuencia, la localización del espacio verde a ceder deberá ser sometida a revisión.

Con relación a la propuesta de dar continuidad a la traza de la calle Las Margaritas mediante la incorporación de un puente (y calle) que atravesaría el espacio verde lindero, sin bien se entiende a una obra de esas características como positiva en cuanto al aporte que la misma brindaría al ordenamiento urbano, no puede supeditarse la conformación de los macizos y parcelas a su incierta concreción, por lo que debe garantizarse que la trama circulatoria vehicular y las correspondientes redes de infraestructura se desarrollen tomando en cuenta las condiciones (topográficas y dominiales) hoy presentes. De resolverse a futuro la concreción de la conexión propuesta, la superficie de espacio verde que fuera necesario afectar a vía pública debería ser compensada mediante la cesión de espacio verde en igual proporción (por parte del propietario del predio a urbanizar).

A efectos de proseguir con el trámite, corresponde por su parte efectuar una presentación en la que se contemple lo observado *supra*.

Atentamente,

D.U.



Ushuaia, 18 de marzo de 2013.-

Sr. Director de Urbanismo

Municipalidad de Ushuaia

Arq. Guillermo R. BENAVENTE

Ref.: Urbanización Quinta 13 A, Sección D,

Parcela 1 – Nota Registrada N° 6547.-

De nuestra mayor consideración:

En respuesta a vuestra Nota N° 005/2013, referida a la Urbanización de la referencia, cumpla en informar las siguientes modificaciones, a los efectos de dar cumplimiento a lo solicitado en esa nota y a las observaciones planteadas en la reunión mantenida con el Arq. Rodolfo ORDÓÑEZ y los propietarios:

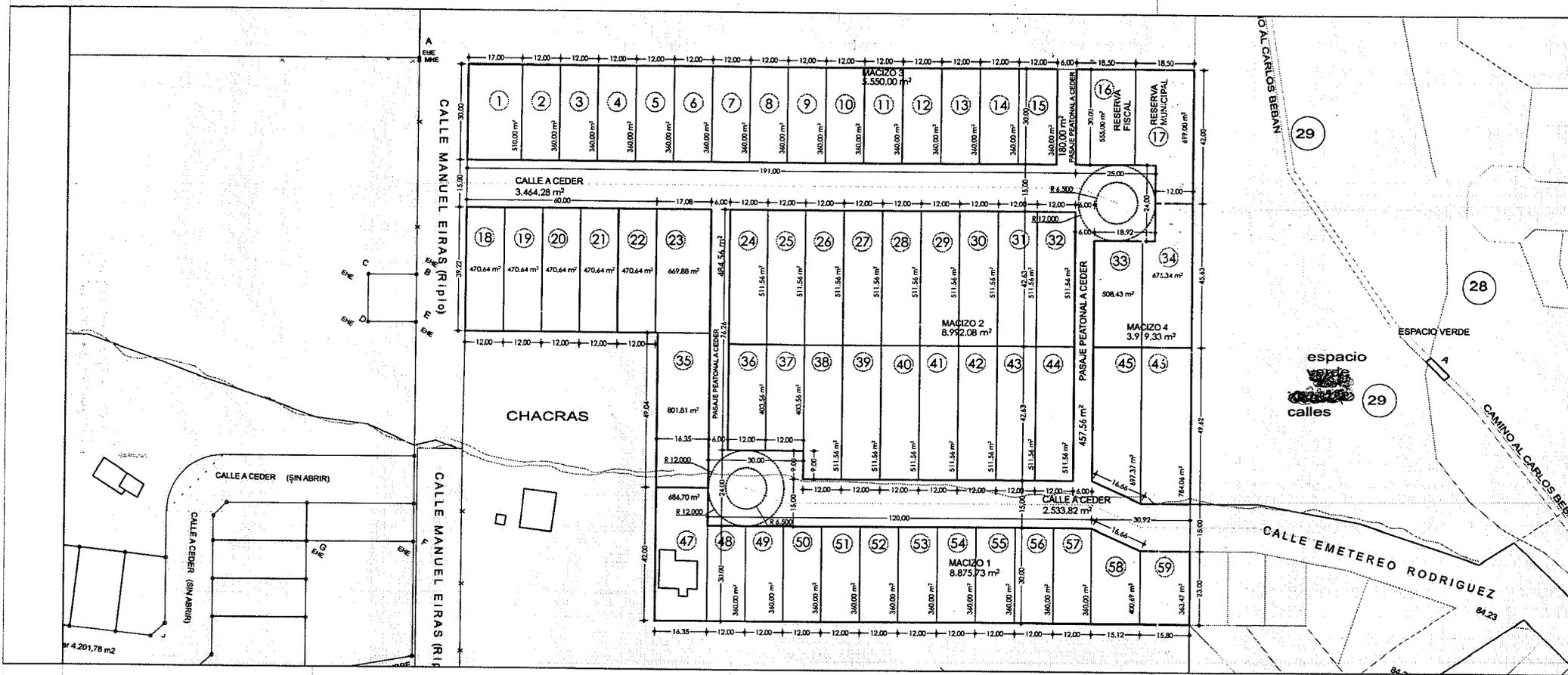
1. Se han verificado y corregido los datos del Balance de Superficie.
2. Respecto a correcta ubicación de la Cota 115, se acordó en dicha reunión realizar las mediciones pertinentes a los efectos de determinar con exactitud y realidad su ubicación.
3. Se corrigieron las medidas y conformación de los macizos a los efectos de dar cumplimiento a la Normativa del Código, Art. IV.3.2.-
4. El remate de la calle proyectada como continuación de Emetero Rodríguez, se ajustaron las medidas reglamentarias en su remate y se resolvió la continuidad de a Taza mediante un Calle peatonal.
5. En relación al Espacio Verde, nos hemos acogido a la Normativa Vigente en el Código de Planeamiento, art. IV.3.5.2, EXCEPCIÓN, que plantea la eximición de dejar EV cuando en el Área ya existiera tales espacios.
6. La continuidad de la calle Las Margaritas ha sido resuelta mediante un remate de la misma en el eje E-O, de calle sin salida, con las medidas reglamentarias y se ha resuelto la continuidad de la traza mediante una calle peatonal (ídem a la sugerida por Ud. respecto a la Calle Emetero Rodríguez.)

Adjuntamos Copia del Plano con las modificaciones mencionadas.

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atte.

Luis E. Martínez Arabetti
Arquitecto
Mat.Prof. CATDF N° 237

Arq. Diana Schneider
CPAU 15/85
Mun. 521-94
Watanika 378



SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.		
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URB.		
NOMBRE DEL PROYECTO:		ETAPA:
Urbanización CARLOS BEBAN		1 inciso
NOM. CATASTRAL		PROPIETARIO:
SECCIÓN: D	QUINTA: 13 A	PARCELA: 1
ZONIFICACIÓN:		NOMBRE: Sara Beban, Gerardo Beban y Susana Beban.
R2		DOMICILIO: Le Marial N° 825 - Ushuaia
SUPERFICIE:		FIRMA:
TOTAL:	34.430.42 m²	DIRECTOR DE PROYECTO:
E.V.:	3.856.43 m²	NOMBRE: Arq. Luis Martinez Arabetti
R.M.:	696.62 m²	DOMICILIO: Héroes de Malvinas N° 3.551 Ushuaia
R.F.:	700.38 m²	MAT. PROF.: 235 M.MUNIC.:
OBSERVACIONES:		FIRMA:
ANTECEDENTES		
TF 1-25-84		
TF 1-25-07		

Ushuaia, 05 de abril de 2013.

Arq. Diana M. SCHNEIDER**Arq. Luis E. MARTÍNEZ ARABETTI**

Héroes de Malvinas 4280

USHUAIA

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, con relación al proyecto de urbanización que se tramita mediante Expediente DU-1646/2013, el cual se desarrolla en el predio identificado según catastro como Parcela 1, de la Quinta 13A, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Sara, Gerardo y Susana BEBAN.

Respecto de vuestra última presentación (recibida el 18/03/2013), cumplo en transmitirles las siguientes consideraciones:

Con relación a los macizos, si bien éstos se ajustan a los parámetros normados, el parcelamiento propuesto para los mismos no puede ser evaluado sin tomar en cuenta la ubicación de la cota general de 115 msnm, que determina el límite entre el área urbana y la Reserva Natural Bosque Comunal, situación que fuera observada oportunamente.

Con relación a las calles propuestas, si bien sus respectivos remates tienen las dimensiones reglamentarias, la continuidad de las trazas se ha resuelto en forma inadecuada, ya que corresponde hacerla a través de Calles Peatonales (con un ancho de mensura de 15 m), y no de Pasajes Peatonales (tal como figura en el plano del proyecto).

Con relación a la pretensión de encuadrar al proyecto urbano dentro de la excepción normada en el Artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano, en concordancia con lo informado sobre el particular por nuestro Departamento de Topografía y Mensura (Informe Depto. T. y M. N° 04/2013, cuya copia se adjunta a la presente), no corresponde aplicar la misma para este caso, por lo que deberá proyectarse la cesión de Espacio Verde conforme los parámetros establecidos en la normativa vigente. Es decir, la superficie a ceder en tal concepto no deberá ser inferior al 11% del área total a urbanizar.

Cabe recordar que en el Plano de Mensura y División T.F. 1-25-07 (registrado el 18/10/2007), que da origen al predio objeto del presente trámite, está incorporada como Nota



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

3 la siguiente leyenda: "... Toda futura subdivisión y/o urbanización que se realice sobre cualquiera de las parcelas creadas... deberá cumplimentar con el porcentaje de cesión de espacios públicos y la conexión a la trama urbana, de conformidad con las áreas técnicas competentes y en el marco de lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano... Ordenanza N° 3215, de fecha 28/03/2007, ratificada mediante Decreto Municipal N° 454/2007, de fecha 16 de abril de 2007..."(el destacado me pertenece).

A efectos de proseguir con el trámite, corresponde por vuestra parte efectuar una presentación en la que se contemple lo observado *ut supra*.

Atentamente,

D.U.

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

SR. DIRECTOR DE URBANISMO:

En respuesta a lo solicitado a fs. 28 (vta.) del expediente de referencia, cumpla en informarle que hemos procedido a analizar las cesiones de Espacios Verdes en el sector delimitado por un círculo de 500 metros de radio, con centro en la Parcela 27f del Macizo 95 de la Sección D del ejido urbano de nuestra ciudad, definiendo así el área de influencia que este predio (Espacio Verde) tiene sobre su entorno inmediato, con la finalidad de determinar si el proyecto urbano que se tramita para la Parcela 1 de la Quinta 13A de la Sección D (lindera al mencionado Espacio Verde) pudiera encuadrarse dentro de la Excepción normada en el Artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

El mencionado Artículo establece que "...*quedarán eximidos de la cesión de reserva para equipamiento de uso público, aquellos parcelamientos en fracciones donde se encontrare un sector afectado a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes cuando existieran en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500 m medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas...*" (el destacado me pertenece). Se entiende por proporción adecuada a la que se ajuste a los parámetros establecidos en la normativa vigente para este tipo de cesiones; en el caso de la ciudad de Ushuaia, los espacios verdes deben tener como mínimo una superficie equivalente al 11% del área a urbanizar (Art. IV.1.4.2 del C.P.U.).

Una vez delimitada el área de influencia del Espacio Verde sobre el que se pretende hacer uso de la mencionada Excepción (lo dicho: un círculo de 500 m de radio, con centro en el espacio verde), corresponde descontar de dicha figura los sectores sin urbanizar (Tierras Fiscales sin mensurar, Quintas 6 y 13A, y partes de las Quintas 5 y 14A), quedando así una superficie de 50,43 hectáreas sobre la que efectuar el análisis de las cesiones realizadas. Tomando como parámetro de búsqueda el mínimo establecido por normativa (11%), éste resulta en una superficie de 5,55 hectáreas de Espacios Verdes que deberíamos encontrar en el sector analizado.

Revisando minuciosamente todas las cesiones efectuadas hasta el momento, encontramos que la suma de todas ellas da por resultado una superficie de 4,70 hectáreas, que significan un 9,32% del área urbanizada en el sector, valor inferior al mínimo normado.

Entre las mensuras realizadas en el sector objeto del presente análisis, aparecen planos de vieja data, efectuados en su mayoría por la Gobernación del ex Territorio Nacional de

Cual es el caso
p' determinar
detalle de radio

parte del
bosque y
Mac 108 A

Y

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

2013 - Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813

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

Tierra del Fuego; al respecto, es imposible discernir qué criterio se adoptó oportunamente para implementar las cesiones de Espacios Verdes que establecía el Reglamento Nacional de Mensuras (norma vigente en ese momento), que pudiera explicar el porqué de los valores encontrados (como mencionáramos anteriormente, inferiores al mínimo establecido). Recién luego del traspaso de la administración de las tierras públicas (del Gobierno de la Provincia al Municipio), y con el Código de Planeamiento Urbano como instrumento normativo, se ha podido tener un real seguimiento y control de la exigencia mencionada.

De lo expuesto anteriormente, surge claramente que la superficie total cedida en concepto de espacios verdes es insuficiente para cubrir la demanda del sector urbanizado. En consecuencia, el predio que se pretende tomar como referencia para hacer uso de la excepción no posee la "proporción adecuada" que indica la norma, condición *sine qua non* para ser considerado para ese fin.

INFORME Depto. T. y M. N° 04 /2013.

USHUAIA, 04 de abril de 2013.

D.U.


Agrim. Jorge ROLANDO
Jefe Dpto. Topografía y Mensura
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Ushuaia, 15 de abril de 2013.-

Sr. Director de Urbanismo

Municipalidad de Ushuaia

Arq. Guillermo R. BENAVENTE

Ref.:Nota 025/2013

Letra D.U.

De mi mayor consideración:

En respuesta a vuestra Nota N° 025/2013 D.U., referida a la Urbanización de la chacra 13 (Sección D), vengo a solicitar lo siguiente:

- 1) Que la evaluación de los macizos podría ser realizada ya que de acuerdo a lo conversado con el Arq. Ordoñez Rodolfo, el hecho de que la topografía del terreno ascienda hasta la cota 115 msnm, es salvable pues se trata de un promontorio y no del comienzo de una ladera continua. Por esta razón, la topografía no nos impide avanzar con la urbanización sobre esa superficie, ya que podría ser nivelada a las cotas adyacentes y mejoraría la situación de la pendiente de las calles existentes.
- 2) En relación al pedido de comunicar las dos calles que terminan en un remate a través de "calles peatonales", me parece una solicitud arbitraria, ya que por un lado las pendientes de dichas calles serían antirreglamentarias por la topografía existente, y por otro, podemos observar que en urbanizaciones aprobadas como Altos de Oshowia, se han aprobado calles con remates sin comunicación con otras calles. Solicitamos el mismo tratamiento, en este caso.
- 3) Según el Art. IV, inciso 3.5.2. del CPU esta urbanización estaría en condiciones de no estar obligada a la cesión de espacio para uso comunitario ni espacio verde, ya que limitado por "barreras urbanas" existe una superficie acorde destinada a tal fin. En su nota nos explican que el Agrim. Rolando entiende que dicho espacio verde no cumple con las condiciones para servir a la Chacra 13 urbanizada, debido a que no cuenta con la

superficie adecuada. El Agrimensor expone que la parcela 27f del macizo 95 no se encuentra atravesada ni limitada por "accidentes topográficos que representen barreras urbanas", cosa que no comparto. La parcela 27 f está atravesada por el chorrillo del este, y no es un hilo de agua fácil de saltar, sino que corre encajonado entre barrancas bajas y según la época del año viene con mucho caudal: esto es un accidente topográfico y además una barrera urbana. Lo mismo sucede con la circunvalación Alem, que representa a las claras una barrera urbana pues no solo divide barrios y configuración del ejido urbano, sino que es una vehicular de alto tránsito, donde se da además una gran diferencia de nivel entre el espacio urbanizado y la parcela 27 f como espacio verde al que puedan acceder naturalmente. Salvando estas diferencias de criterio con Rolando, podemos decir que el espacio delimitado por el chorrillo del este y av. Alem, no puede considerarse espacio verde de uso para otras áreas que no sean aquellas a través de las cuales se pueda acceder al mismo, y este es el caso de la chacra 13.

- 4) Por lo anterior pedimos se revea la cuestión, caso contrario se nos explique de una manera gráfica y fehaciente porqué no puede computarse esa porción de espacio verde de la parcela 27 f-95, como espacio verde para uso de la Chacra 13. Proponemos a fin comprender esta explicación, una reunión entre los propietarios y el Arquitecto Rodolfo Ordoñez.

Sin otro particular , saludamos a Ud. muy atte.



Arq. Luis Martínez Arabetti

M.P. 237

Islucio 24 de Abril 2013

Sr. Director de Urbanismo
Municipalidad de Islucio
Aos. Quillama & Benavente.

DE MI HOYOR CONSIDERACION

Tengo el agrado de decirle

que a fin de recibir respuesta escrita de lo
noto presentado el dia 15/04/2013. en respuesta
de nota 025/2013. en caracter de propietario
e independiente o lo acordado entre el
Sr. Ordóñez y el Sr. Martínez

Saludo Ud. o.s.d.

Belen Soto.

13954062



Ushuaia, 03 de mayo de 2013

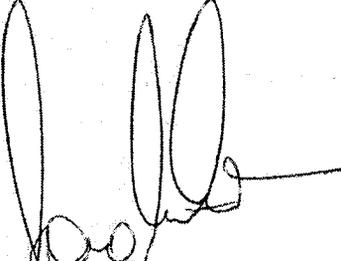
Señor
Secretario de desarrollo
Y Gestion Urbana
Arq. Jorge Cofrces

Ref. expediente DU -1646/13

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en carácter de propietaria de la urbanización Carlos Beban D-QTA.13ª-1 para solicitar su intervención y obtener respuesta por escrito sobre nota presentada por nuestro profesional a cargo Arq. Martínez Arabetti, el día 15 de abril de 2013 (folio 34 y 35 en expediente de referencia) dirigida al Arq. Guillermo Benavente Director de urbanismo y reiterada dicha solicitud por mí mediante nota presentada el día 24 de abril

Motiva mi solicitud el querer seguir avanzando con dicha urbanizacion
Quedo a la espera de su contestación y le agradezco desde ya por su tiempo
Atentamente



Sara Beban
DNI 13.954.062

Sarabeban@gmail.com

Cel: 15564177

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y S.G.	
NOTA REGISTRADA N°	02726
FECHA	03/05/13
RECIBIDO POR	13ª Rodríguez

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DIV. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA N°	04339
FECHA	08/07/13
HORA	12 ⁴⁵
RECIBIDO POR	Roolpey

Ushuaia, 8 julio de 2013.-

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

Ref.: Urbanización Quinta 13 A, Sección D,
Nota N° 044/2013 y DtyM N° 04/13.-

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente me dirijo a Ud., con motivo de vuestra respuesta efectuada en relación a nuestra consulta respecto del alcance e interpretación del Art. IV, inciso 3.5.2. del CPU, mediante el cuál se exime de la cesión de reserva para espacios verdes, **"...a aquellos parcelamientos en fracciones donde se encontrare un sector afectado a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes cuando existiera en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500 m medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas."**- Lo cierto es, que no alcanzamos a comprender la metodología utilizada, y que dá como resultado vuestra negativa a aplicar dicha eximición en nuestro caso, para que dicha urbanización no se vea beneficiada por lo establecido en el art. IV, 3.5.2 del C.P.U., entendiendo que los dictámenes técnicos producidos por su área, han obviado considerar un accidente topográfico indiscutible como es el **"Chorrillo del Este"** que atraviesa el espacio verde, por lo que si se afectó parte de este espacio verde a fracciones que se encuentran de uno u otro lado del mismo, no es indistinto según el citado artículo del CPU. El "chorrillo del Este" es un accidente topográfico y no se trata de **tomar un criterio**, de lo contrario porque habría de construirse un puente para atravesarlo, o por ejemplo ¿por qué no puede continuarse con la traza de la calle "Las Margaritas", si ahí no se construye otro puente?

No es necesario acudir a un diccionario de geografía para definir si efectivamente un río o un cambio de cotas de nivel muy pronunciado (como es la cuenca del chorrillo al pasar por la parcela de espacio verde), constituye un accidente topográfico. Es claro que lo es por definición propia, y negarlo, es negar la realidad de los hechos. Asimismo, cuando nos referíamos a la Av. Alem (A1) como accidente topográfico, era a **la gran diferencia de altura que existe entre una y otra margen de dicha calle en ese sector a lo que apelamos**, lo que para cualquier profesional de la materia esto representaría un accidente topográfico dentro de la escala urbana. Esto se ve reflejado en la dificultad práctica y técnica que supone la apertura de calles desde Av. Alem, hacia la margen norte en el sector donde se emplaza la Quinta 13 A, de otro modo la calle Pedro Vargas se conectaría fácilmente con Alem si no fuese por la gran diferencia de altura, en pocos metros de desarrollo, que hay que salvar para lograrlo.

A fin de poder aceptar su negativa basada en el análisis realizado por su Área Técnica, solicito por derecho propio, una respuesta que demuestre lisa y llanamente la metodología que se utilizó para determinar la causa por la que este Parcelamiento no puede beneficiarse del Art. IV, 3.5.2., del CPU, ya que la explicación dada por el área D.T. y M. no es para nada clara, sin embargo es vaga y genérica, por no referirse a cada caso beneficiado y su fracción afectada proporcionalmente dentro del espacio verde lindero a la quinta 13 A.

Descartamos que exista "arbitrariedad o capricho" en el "ánimo" que provocó la negativa expresada por la Municipalidad a través de vuestra persona, por lo que apelamos nuevamente a la buena voluntad de todo servidor público, para que se revea esta decisión que provoca un perjuicio y un agravio económico en nuestro patrimonio, irreversible y afectando gravemente el derecho constitucional de disponer libremente de nuestra propiedad, a través de la voluntad negativa del Estado expresada a través de su persona; máxime cuando el mismo CPU nos exime en forma expresa, clara y precisa, por aplicación del Art. IV; inciso 3.5.2, a efectuar la reserva a **espacios verdes**

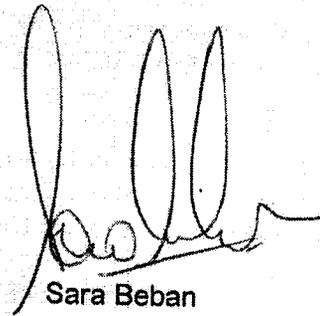
Existen antecedentes de urbanizaciones aprobadas por vuestra Dirección que no pueden más que calificarse de "escandalosas" por las irregularidades que presentaban a la luz de lo dispuesto en el CPU, y no obstante ello, están en marcha. En consecuencia, reiteramos nuestra pedido a que se expida en forma debidamente fundada para negar que la parcela lindera a la Quinta 13 A, afectada a uso de espacio verde, no puede ser motivo de inclusión de dicha Chacra dentro de los alcances del Art. IV 3.5.2., del CPU. , donde sea considerado el chorrillo del Este como accidente topográfico, ya que si no lo fuese, podría atravesarse a pie, o en vehículo sin la necesidad de construir puentes.

Asimismo, vengo sobre su respuesta respecto de los puntos 1 y 2, que si bien su contestación es correcta en lo que respecta al CPU, no es lo mismo cuando vemos ejemplos de urbanizaciones aprobadas por esa Dirección, por lo que podríamos considerarnos discriminados respecto de otros vecinos.

Por ultimo solicitamos se nos explique en relación al **uso de la cota 115 como suelo urbano residencial**, qué criterio utiliza usted cuando urbanizan y construyen servicios para asentamientos tales como " el barrio que está por encima de la cisterna del Ecológico", "el Escondido", Raíces, etc, ubicados muy por encima de la cota 115, **donde no solo hubo intrusamiento**, sino que algunos representan un riesgo ambiental para la ciudad aguas abajo.

No desconocemos la crisis habitacional que sufre nuestra ciudad, y entendemos que nuestra urbanización tiende a ofrecer parte de la solución, por lo que deseamos que se aplique el mismo criterio "político" que se utiliza a la hora de no castigar y permitir estos asentamientos totalmente irregulares e ilegales, con la diferencia Sr. Director, que nosotros estamos haciendo las tramitaciones y proyectos en forma correcta, según el CPU vigente.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atte, esperando contar con una respuesta pronta y favorable a nuestra situación.



Sara Beban

Nota: Se envía copia al Sr Secretario de Desarrollo y Gestion Urbana Arq. Jorge Cofreces

USHUAIA, 14 AGO. 2013

VISTO el expediente administrativo D.U. N° 1646/2013 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita el proyecto de urbanización en el predio identificado catastralmente como: Sección D, Quinta 13a, Parcela 1 de esta ciudad y la solicitud de Sra. Sara BEBAN, en su carácter de propietaria del predio, a fin de acogerse a la excepción prevista por el artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano (C.P.U.).

Que el mencionado artículo establece que quedarán eximidos de la cesión de espacios verdes cuando existieran en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500 m, medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas,

Que el Director de Urbanismo, mediante Nota D.U. N° 005/2013 (fs. 25/26) realizó a la arquitecta interviniente, diversas observaciones en relación al proyecto presentado, entre ellas, consideró que la cesión del espacio verde propuesto, debía ser sometida a revisión.

Que el Jefe de Departamento Topografía y Mensura suscribió a fs. 30/31, Informe Depto. T. y M. N° 04/2013, entendiéndolo que: "... el predio que se pretende tomar como referencia para hacer uso de la excepción no posee la "proporción adecuada" que indica la norma, condición sine qua non para ser considerado para ese fin".

Que así, se procedió a notificar de ello a los profesionales intervinientes, indicándoles que la superficie a ceder en concepto de espacio verde, no debe ser inferior al once por ciento (11%) del área total a urbanizar (fs. 32/33).

Que ante ello, el arquitecto Luis MARTINEZ ARABETTI, realizó a fs. 34/35 una presentación ante la Dirección de Urbanismo, entendiéndolo que la urbanización estaría en condiciones de acogerse a la excepción prevista en el C.P.U., no correspondiendo ceder espacio alguno, solicitando una explicación respecto de la negativa del Municipio de computar la porción de espacio verde de la parcela D-95-27f, como espacio verde para uso de la Chacra 13.

Que habiendo tomado nueva intervención el Director de Urbanismo, expuso a fs. 40/41 que no es aplicable a la presente urbanización la excepción prevista por el artículo IV.3.5.2 del C.P.U., en tanto el predio que se pretende tomar como referencia para hacer uso de tal excepción no posee la proporción adecuada que indica la norma.

Que a fs. 54, la Sra. Sara BEBAN, solicita que este Municipio se expida respecto de la metodología empleada para determinar que no puede aplicarse la excepción prevista por el artículo IV.3.5.2 del C.P.U. al proyecto de urbanización.

Que el Director de Urbanismo, mediante Informe D.U. N° 29/2013, obrante a fs. 56/60, ha informado: "...para las cesiones en concepto de Espacio Verde, la normativa vigente (por criterio general) establece un valor mínimo equivalente al 11 % del área total a urbanizar. Si al analizar el área de influencia del espacio verde sobre el que se pretende hacer uso de la excepción, nos encontramos con que las superficies cedidas en tal concepto - sumadas- dieran por resultado una superficie mayor al mínimo requerido, este "excedente" (en tanto tuviera la superficie equivalente al 11% requerido para el parcelamiento) terminaría de conformar la "proporción adecuada" (tanto para los sectores ya urbanizados, como para el proyecto urbano).

Que no obstante el criterio utilizado y las conclusiones arribadas, el Director de Urbanismo expresó: "...se ensayó la búsqueda de la "proporción adecuada" tomando

...2!!!

///2...

al Chorrillo del Este como una barrera urbana (conforme a la pretensión de la Sra. Beban)... se computaron las superficies cedidas en concepto de Espacios Verdes ...: la sumatoria de las mismas dio por resultado que, para un área consolidada de 23,51 hectáreas, los espacios verdes contabilizan 1,69 hectáreas. Este valor supone una proporción equivalente 7,19 % del área urbanizada, valor muy por debajo del mínimo requerido para, reitero, considerar al Espacio Verde identificado según catastro como Parcela 27f del Macizo 95 de la sección D ... como de 'proporción adecuada' ".

Que en consecuencia, si bien la metodología de análisis utilizada en primera instancia arrojó cifras más favorables a las intenciones de la Sra. Beban y su profesional, aún así eran insuficientes para considerar al predio dentro de los alcances de la excepción normada en el Art. IV.3.5.2. del C.P.U.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto por el Anexo VI del Decreto Municipal N° 1726/2011 y por el Decreto Municipal N° 657/2012.

Por ello,

EL SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS
 RESUELVE:

ARTICULO 1°.- No hacer lugar a lo solicitado por la Sra. Beban en relación a la aplicación de la excepción prevista por el artículo IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano. Ello por los motivos expuestos en el exordio.

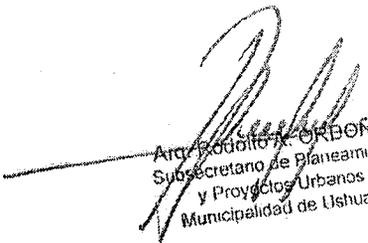
ARTICULO 2°.- Indicar que la superficie a ceder en concepto de espacio verde, no debe ser inferior al once por ciento (11%) del área total a urbanizar. Ello por las consideraciones expuestas precedentemente.

ARTICULO 3°.- Notificar a la interesada, con copia autenticada del presente, del Informe D.U. N° 29/2013 y del Informe Dpto. T. y M. N° 012/13, haciéndole saber que puede interponer recurso de reconsideración, ante el mismo órgano que lo dictó dentro de los diez (10) días, y recurso jerárquico dentro de los quince (15) días, contados desde la notificación del presente, conforme lo establecido por los artículos 127 y 133 de la Ley Provincial N° 141.

ARTICULO 4°.- Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, archivar.

- - 85

RESOLUCION S.S.P. y P. U. N° _____ /2013


 Armando Rodríguez
 Subsecretario de Planeamiento
 y Proyectos Urbanos
 Municipalidad de Ushuaia

SR. SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS:

Me dirijo a usted con relación a la nota de fecha 08/07/2013 (Nota Registrada N° 04339) firmada por la Sra. Sara BEBAN, referida al proyecto de urbanización que se tramita mediante Expediente **DU-1646/2013**, el cual se desarrolla en el predio identificado según catastro como Parcela 1, de la Quinta 13A, de la Sección D del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los señores Sara, Gerardo y Susana BEBAN.

Respecto de lo manifestado en la nota mencionada en el párrafo anterior, voy a desglosar la misma conforme surgen las consideraciones de su lectura, de la que haré referencias parciales.

1) *"...no alcanzamos a comprender la metodología utilizada, que da como resultado vuestra negativa..."*. Al respecto, ratifico todo lo vertido en el informe realizado oportunamente por el Departamento Topografía y Mensura dependiente de la Dirección a mi cargo (Informe N° 04/2013). Podrá la Sra. Beban no estar de acuerdo con el resultado de ese informe, pero la claridad del mismo no amerita discusión alguna.

2) *"...los dictámenes técnicos producidos por su área, han obviado considerar un accidente topográfico indiscutible como es el 'Chorrillo del Este' que atraviesa el espacio verde... y no se trata de tomar un criterio, de lo contrario por qué habría de construirse un puente para atravesarlo, o por ejemplo ¿por qué no puede continuarse con la traza de la calle 'Las Margaritas' si ahí no se construye un puente?"*. No está en discusión la calidad de accidente topográfico que posee el chorrillo. Pero el análisis no puede ceñirse estrictamente a cómo se relaciona el chorrillo (y el espacio verde atravesado por el mismo) con el predio a urbanizar, sino que debe abarcar, tal como lo indica la norma (Art. IV.3.5.2 del Código de Planeamiento Urbano), el área de influencia del mismo: 500 metros *"...medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas."*. Pues bien, **dentro del área de influencia** y a escasos 100/150 metros del predio a urbanizar, el Chorrillo del Este corre entubado en varios tramos hasta su desembocadura en la Bahía de Ushuaia, siendo atravesado por varias calles, entre ellas la Av. Alem (por nombrar la más reconocida). Este no es un dato menor, ya que explica el por qué no se ha considerado al chorrillo como una barrera urbana para este caso en particular, dado que la real y tangible comunicación que existe entre ambas márgenes del chorrillo hace que, justamente, las áreas adyacentes al curso de agua sean tenidas en cuenta como parte de un todo (entiéndase por esto a la ya mencionada área de influencia del espacio verde objeto de estudio). Por otro lado, la falta

de continuidad de la traza de la calle Las Margaritas no obedece a la presencia del chorrillo, habida cuenta que salvar dicho "obstáculo" no supone una obra de ingeniería de mayor envergadura (si así lo fuera, esto no hubiera sido propuesto por el profesional responsable en la presentación inicial del proyecto), sino que tal situación se explica en la presencia no sólo del espacio verde sino en que la continuidad de la traza atravesaría predios de propiedad privada.

Con respecto a la Av. Alem y la pretensión (por parte de la Sra. Beban) de que la misma sea considerada como una barrera urbana, reitero lo expresado oportunamente en la Nota D.U. N° 044/2013 (dirigida al Arq. Martínez Arabetti, profesional responsable del proyecto de urbanización): la Av. Alem **no configura una barrera urbana**, más allá de la presencia de desniveles varios en la zona. A ambos lados de la avenida nos encontramos con parcelas conformadas (y edificadas), y el sector de mayor altura se encuentra vinculado a la trama urbana por la calle Le Martial. Pretender no incluir a estos sectores urbanizados dentro del área de estudio es, cuanto menos, antojadizo.

3) *"...solicito por derecho propio, una respuesta que demuestre lisa y llanamente la metodología que se utilizó para determinar la causa por la que este parcelamiento no puede beneficiarse... ya que la explicación dada por el área D.T. y M. no es para nada clara, sin embargo es vaga y genérica, por no referirse a cada caso beneficiado y su fracción afectada proporcionalmente dentro del espacio verde lindero a la Quinta 13A."* Como ya he mencionado en el punto 1, la claridad de lo expresado en el informe no es a mi entender materia de discusión, más allá de que el resultado del análisis desarrollado en el mismo se contraponga a las intenciones manifestadas por la Sra. Beban. No obstante, en atención a lo solicitado, ampliaré los conceptos vertidos en el mencionado informe técnico.

Tal como se expresa en la norma sobre la que se basa el análisis efectuado, para que un parcelamiento pueda ser "beneficiario" de la excepción a la obligatoriedad de la cesión de espacios verdes, debe darse una condición claramente indicada: el espacio verde a tomar en cuenta debe tener la "proporción adecuada". ¿Quién define sino el Área Técnica Municipal competente, qué configura o no tal proporción? Pasaré a explicar las razones que orientaron nuestro criterio, hoy puesto en tela de juicio por la Sra. Beban: para las cesiones en concepto de Espacio Verde, la normativa vigente (por criterio general) establece un valor mínimo equivalente al 11% del área total a urbanizar. Si al analizar el área de influencia del espacio verde sobre el que se pretende hacer uso de la excepción, nos encontráramos con que las superficies cedidas en tal concepto –sumadas– dieran por resultado una superficie mayor al mínimo requerido, este "excedente" (en tanto tuviera la superficie equivalente al 11% requerido para el parcelamiento)

terminaría de conformar la "proporción adecuada" (tanto para los sectores ya urbanizados, como para el proyecto urbano). En ese sentido, cuando se abordó el análisis sobre el particular se contabilizaron todos los espacios verdes dentro del área de influencia, con la intención de definir si el predio en cuestión poseía o no esa proporción. Como los espacios verdes contabilizados en muchos casos forman parte de mensuras que abarcan sectores urbanos que exceden el área de estudio, sólo se computaron tales superficies dentro del círculo de 500 m (en algunos casos, nos encontramos con espacios verdes con parte de su superficie dentro del área y parte fuera de la misma, contabilizando sólo los espacios que se encontraran dentro del círculo). Podría mencionar todos los planos de mensura consultados, pero reitero que sólo se tomaron en cuenta las superficies cedidas como Espacios Verdes dentro del área de estudio, por lo que hacer referencia a la proporción que tales superficies tienen con relación a sectores por fuera de dicha área (como pretende la Sra. Beban) es improcedente. Dado que la conformación de los espacios verdes en la zona de estudio no obedeció únicamente a mensuras de nuevas urbanizaciones, sino que también involucró el reordenamiento del sector (de hecho, el espacio verde sobre el que trata este análisis terminó de conformarse mediante una unificación parcelaria, no vinculada estrictamente a un nuevo parcelamiento), no podemos hablar de "beneficiarios" y "perjudicados" cuando nos referimos a las cesiones de espacios para uso público, dado que la obligatoriedad de esas cesiones abarca a todos por igual, tanto a privados como al Estado (nacional, provincial o municipal). Como fuera explicado en el Informe Depto. T. y M. N° 04/2013, *"...Entre las mensuras realizadas en el sector objeto del presente análisis, aparecen planos de vieja data, efectuados en su mayoría por la Gobernación del ex Territorio Nacional de Tierra del Fuego; al respecto, es imposible discernir qué criterio se adoptó oportunamente para implementar las cesiones de Espacios Verdes que establecía el Reglamento Nacional de Mensuras (norma vigente en ese momento), que pudiera explicar el porqué de los valores encontrados (como mencionáramos anteriormente, inferiores al mínimo establecido). Recién luego del traspaso de la administración de las tierras públicas (del Gobierno de la Provincia al Municipio), y con el Código de Planeamiento Urbano como instrumento normativo, se ha podido tener un real seguimiento y control de la exigencia mencionada."* El Código de Planeamiento Urbano establece valores **mínimos** para las cesiones de espacios de uso público, y desde el Estado municipal se ha propendido en incontables ocasiones a superar estos valores, recomendando a los privados y al Estado provincial realizar cesiones de proporciones mayores a las mínimas establecidas, en atención a la importancia que estos espacios adquieren cuando hablamos de una mejor calidad de vida para los ciudadanos en su conjunto. Vale citar como ejemplo las cesiones que ha realizado el Instituto Provincial de Vivienda al urbanizar la zona

del Río Pipo (barrio hoy conocido como "Orígenes del Fuego"), que han sido de proporciones mayores a las mínimas establecidas en la normativa vigente.

Más allá de lo expuesto, para reafirmar el criterio utilizado y las conclusiones a las que se arribó oportunamente, hemos ensayado la búsqueda de la "proporción adecuada" tomando al Chorrillo del Este como una barrera urbana (conforme a la pretensión de la Sra. Beban), excluyendo del área de estudio todas las superficies ubicadas al noreste del curso de agua. Siguiendo la lógica trazada al momento de expresar las razones de por qué la Av. Alem no configura una barrera urbana, sí se tomaron en cuenta las áreas urbanizadas al sur de la avenida (en este caso, en oposición a la pretensión de la Sra. Beban). Así planteado el nuevo escenario de evaluación, se computaron las superficies cedidas en concepto de Espacios Verdes: la sumatoria de las mismas dio por resultado que, para un área consolidada de 23,51 hectáreas, los espacios verdes contabilizan 1,69 hectáreas. Este valor supone una proporción equivalente al 7,19 % del área urbanizada, valor muy por debajo del mínimo requerido para, reitero, considerar al Espacio Verde identificado según catastro como Parcela 27f del Macizo 95 de la Sección D del ejido urbano de nuestra ciudad, como de "proporción adecuada". Queda así expuesto que la metodología de análisis utilizada en primera instancia arrojó cifras más favorables a las intenciones de la Sra. Beban (y su profesional), **pero aún así insuficientes**, por lo que rechazo de plano cualquier insinuación que pudiera realizarse sobre supuestas "arbitrariedades" o "ánimos caprichosos" en las conclusiones a las que he arribado al efectuar el análisis sobre el particular (tal como se desliza de la lectura de la nota). Adjunto Informe Depto. T. y M. N° 012/2013 y su anexo gráfico, donde se detalla el análisis realizado sobre el particular.

4) *"...afectando gravemente el derecho constitucional de disponer libremente de nuestra propiedad..."*. Efectivamente, el Artículo 14 de nuestra Constitución Nacional expresa que *"...Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos **conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio**; a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; **de usar y disponer de su propiedad**; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender."* (los destacados me pertenecen). Tal como se indica taxativamente en nuestra Carta Magna, **no puede entenderse al derecho de propiedad sino en el marco de las leyes (normas) que regulan su ejercicio**. Por otra parte, la Carta Orgánica de la Ciudad de Ushuaia establece en su Artículo 37 que

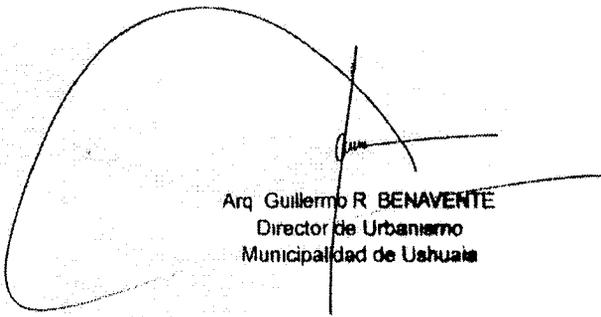
"...Son del propio y exclusivo ejercicio del Municipio de la ciudad de Ushuaia las siguientes competencias:... 2. El ordenamiento y organización del territorio municipal en uno o varios distritos a cualquier fin;... 4. Ejercer los actos de regulación, administración y disposición que estime pertinentes de los bienes sujetos al dominio público y privado municipal...". Definidas las competencias municipales, y con un marco normativo establecido *ad hoc*, entiendo que la observación de la Sra. Beban respecto a que se esté vulnerando su derecho de propiedad no tiene asidero alguno.

Con relación a los conceptos vertidos por la Sra. Beban en los párrafos finales de su nota, respecto del accionar de la Dirección de Urbanismo y su personal, tildándolo de "escandaloso" e "irregular" (al mismo tiempo solicitando que este área técnica se expida sobre supuestos criterios "políticos" que según ella nos involucran), solicito a usted se arbitren los medios necesarios para dar por concluida la discusión (con la Sra. Beban y su profesional) referida a los aspectos técnicos que hoy nos ocupan, dejando a vuestra consideración y criterio toda acción que pudiera llevarse adelante respecto de las expresiones que entiendo decididamente agraviantes hacia mi persona (como responsable directo de los actos administrativos emanados desde esta Dirección).

INFORME D.U. N° 29/2013.

USHUAIA, 12 de julio de 2013.

D.U.


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

Sr. DIRECTOR a/c:

En respuesta a lo solicitado oportunamente informo a Ud. que se han analizado nuevamente las cesiones de Espacios Verdes en la misma área determinada anteriormente, con la salvedad de haber descontado de dicho estudio la superficie ubicada al Noreste del denominado "Chorrillo del Este".

Es así que luego de descontar las tierras sin mensurar, las Quintas del sector y el área al Noreste de dicho curso de agua, resulta una superficie neta de 23,51ha. Si aplicamos el mínimo establecido del 11% para ser destinado a Espacios Verdes resultaría una superficie de 25.861m² (2,59ha.). Los Espacios Verdes cedidos o afectados en el lugar arrojan un área de 16.876,51m² (1,69ha.), muy por debajo de la superficie impuesta por las normas vigentes.

Para hacer más claro el presente informe detallo los pasos seguidos en su análisis.

Sup. Círculo de radio 500,00m.: **78,54ha.**

A descontar:

Sup. Tierras Fiscales s/m:	10,43ha.
Sup. Quinta 6:	5,77ha.
Sup. Quinta 13A(Parc. 1, 2 y 3):	5,54ha.
Sup. fracción Quinta 5:	2,82ha.
Sup. fracción Quinta 14A:	2,78ha.
Sup. N.E. Chorrillo del Este:	<u>27,69ha.</u>
Sup. Total a descontar:	55,03ha.

Sobre el área total descontamos la superficie anterior:

Sup. Círculo de radio 500,00m.:	78,54ha.
Sup. Total a descontar:	<u>55,03ha.</u>
Sup. Total:	23,51ha.

A esa superficie resultante aplicamos el 11% a ceder como Espacio Verde, surgiendo una imposición de 2,59ha.

Informe Dpto. T. y M.. N° 012 /13.-

USHUAIA, 12 de Julio de 2013.-



Agrim. Jorge ROLANDO
Jefe Dpto. Topografía y Mensura
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaie