

Ushuaia 16 de septiembre de 2016

Sres. Concejales  
Concejo Deliberante Ushuaia

Me dirijo a Uds. con el objeto de solicitar excepción al Código de Planeamiento Urbano de nuestra ciudad, específicamente sobre el Retiro Lateral solicitado para zonificación R4 y mediante su intervención, dar con una solución definitiva al proceso de regularización de la vivienda de mi propiedad.

Datos:

## Nomenclatura Catastral: E-07-01.

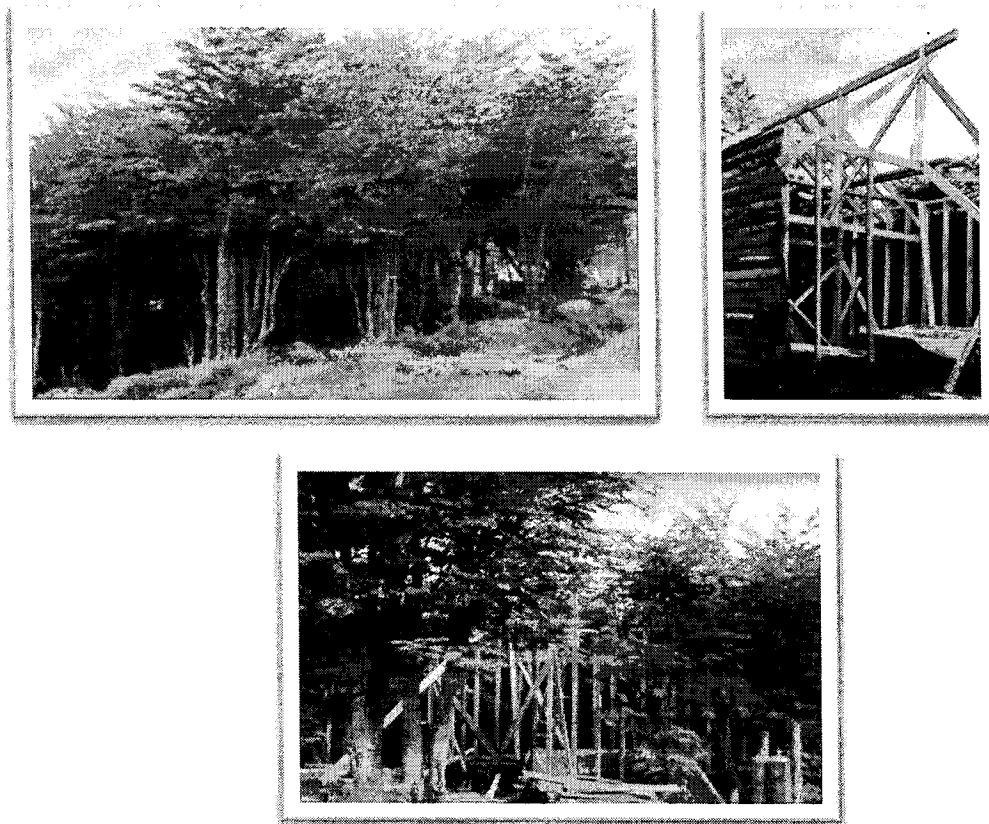
Calle:

## Zonificación: R4- Residencial Parque

Propietario: Guillermo Marroco.

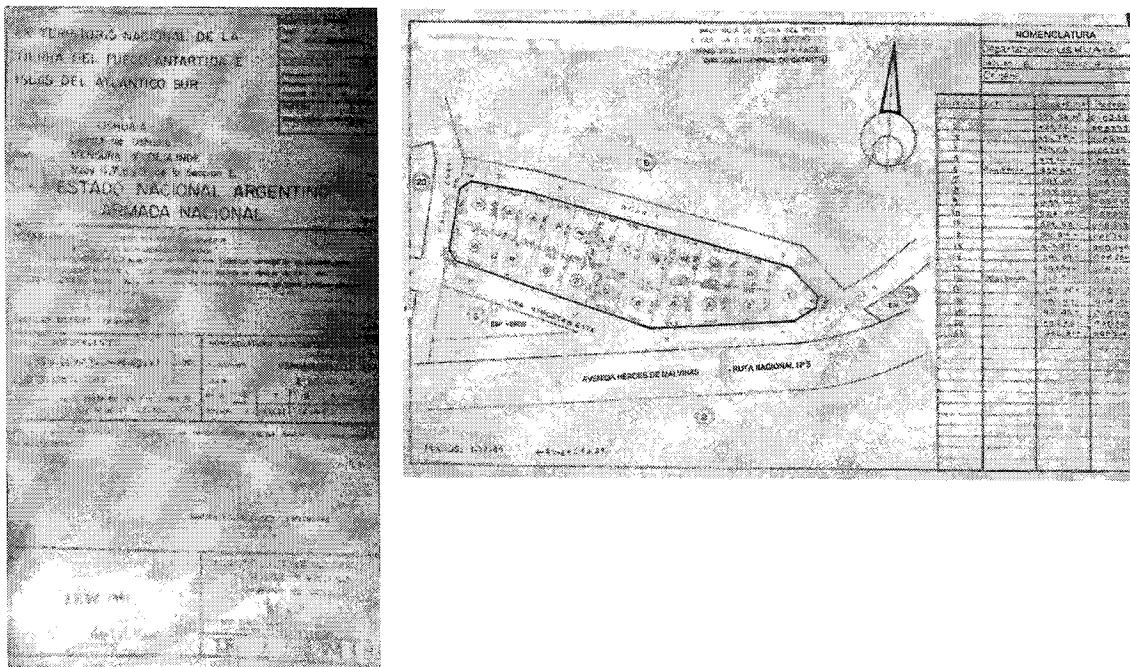
a) <b>SOLUCIÓN DEFINITIVA AL PROCESO</b>	
CONCEJO DEL CRISTIANO USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	22/09/16 Hs. 11:22
Número:	1527 Fojas: 12
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

A fines del año 1989 adquirí las mejoras de un predio ubicado en el Barrio la Colina, lindante al Barrio Ecológico de nuestra ciudad. La misma constaba de una estructura de una vivienda sin terminar, la cual con fruto de mucho esfuerzo familiar pudimos finalizar (se adjuntan imágenes). La vivienda se encontraba localizada en el único lugar libre de árboles en el terreno. Se desconocía en ese entonces cuales serían las dimensiones definitivas del lote, así como también los indicadores urbanísticos y las restricciones sobre las futuras parcelas.



Imágenes año 1990, la vivienda fue ejecutada en el único sector libre de árboles.

En el año 1991 finalmente se registró la mensura y pudimos finalizar los trámites correspondientes a la titularización del predio. Podemos observar que en ese momento podría haber sido contemplada o resuelta la mensura de modo tal de que la vivienda no quedaría invadiendo el retiro lateral que nos ocupa. No obstante el plano fue registrado con tal situación. (Se adjunta plancheta e imagen de caratula de plano de mensura)



En el año 2000 contratamos a un Maestro Mayor de Obras para realizar la documentación de obra y regularizar la vivienda ya terminada, si bien existían observaciones varias, no surgían inconvenientes referidos a invasión del retiro lateral, desconociéndose en ese entonces por nuestra parte tal situación.

En el año 2006 mediante la contratación de un técnico matriculado iniciamos nuevamente los trámites de documentación de obra. En esa oportunidad la documentación resultó visada antirreglamentaria, por varios inconvenientes referidos a la obra en general, pero sin surgir la invasión del retiro antes mencionado.

En el año 2008, realizamos en el terreno la construcción de dos dúplex. En esta instancia y al haber contratado los servicios de un Agrimensor para la ejecución de un certificado de amojonamiento, surge que la vivienda original se encuentra invadiendo el retiro lateral por lo que la documentación vuelve a ser visada.

A la fecha, y ante la necesidad de poder realizar un plano de mensura en Propiedad Horizontal, contratamos a un profesional habilitado Arquitecto y un Ing. Agrimensor, buscando solucionar todos los inconvenientes de obra y poder contar definitivamente con planos aprobados. Del análisis realizado por los profesionales mencionados, surge la posibilidad de resolver la casi totalidad de los requisitos formulados por las áreas técnicas municipales mediante obras varias y la ejecución de nueva documentación técnica de refacción (como por ejemplo retiro de cercos que invaden parcialmente la

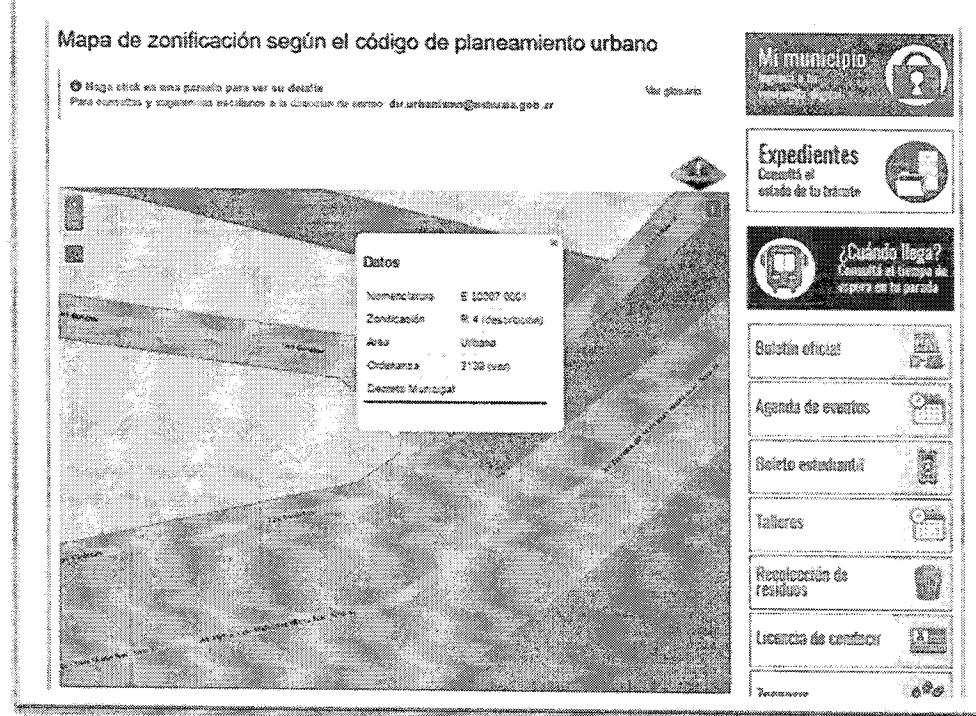
vereda, resolución de vistas a predios linderos, tratamiento ignífugo sobre una medianera, re-elaboración de los planos de obras, etc.) No obstante la invasión del Retiro Lateral mencionado resulta económicamente imposible de cumplimentar, ya que debería demoler gran parte de la vivienda familiar.

Para este caso particular se exige un retiro de un metro sobre eje divisorio ya que se trata de un predio en esquina que posee solo un eje lateral y gran desnivel respecto a las dos calles a las que da la parcela. (Ver Art. V.3.7. Excepción a la obligatoriedad del retiro según características Topográficas y forestales del CPU).

Por otra parte puede verificarse de una visita rápida al barrio, que muchas de las viviendas invaden el retiro lateral, no siendo nuestro caso el único en el sector.

Atento a la imposibilidad de poder demoler la vivienda y así solucionar la ocupación parcial del retiro (y digo parcial porque sobre el resto de la parcela las construcciones no invaden el mismo) y atendiendo a su buen criterio, solicito se evalúe la posibilidad de exceptuar a la parcela del Retiro Lateral establecido en el Código de Planeamiento Urbano, Ord. M. 2179 para la Zonificación R4- Residencial Parque, Artículo VII.1.2.4 – Indicadores Urbanísticos - Retiro Bilateral, autorizándose la ocupación del retiro exigible para esta zonificación.

Sin mas, y a la espera de una respuesta favorable, saludo a Uds. Muy atte.





Vivienda de mi propiedad que invade parcialmente el Retiro lateral

W  
Guillermo Marroco  
20144386  
Tel = 1541 5417

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECC.

E

MAC.

07

PARC.

01

PLANO DE EMPADRONAMIENTO  
USO VIVIENDA

PROPIEDAD DE :

MARROCCO GUILLERMO JOSE

CALLE: DEL BOSQUE N° 739

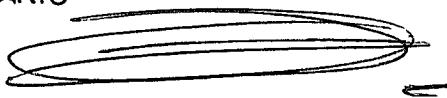
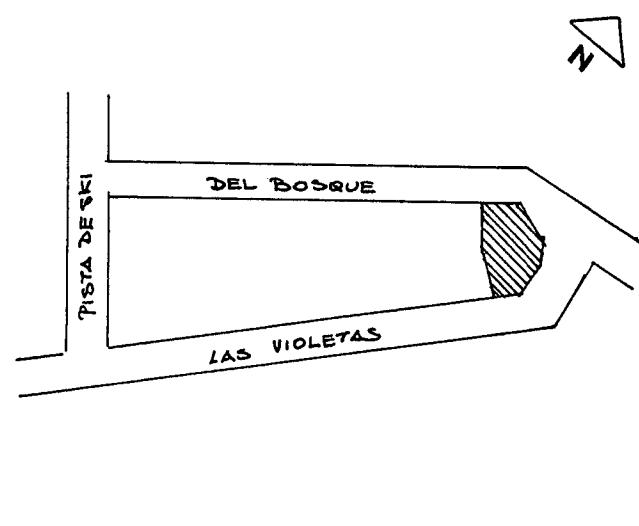
## PLANO DE ARQUITECTURA

ESC. 1:100 / 200

ZONA  
R 4DN 160  
DU 80  
FOT 0.28  
FOS 0.15

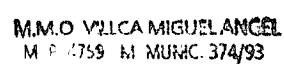
PROPIETARIO

FIRMA:

UBICACION

## INFORMANTE TECNICO

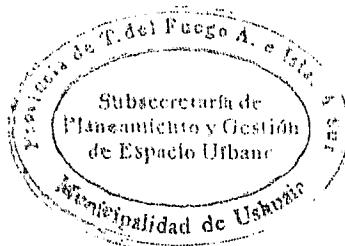
FIRMA:

M.M.O. VILCA MIGUEL ANGEL  
M.P. 4759 MI MUNIC. 374/93

SUP. TERRENO	553.53 m <sup>2</sup>
SUP. A EMPADRONAR	154.62 m <sup>2</sup>
SUP. LIBRE	471.09 m <sup>2</sup>

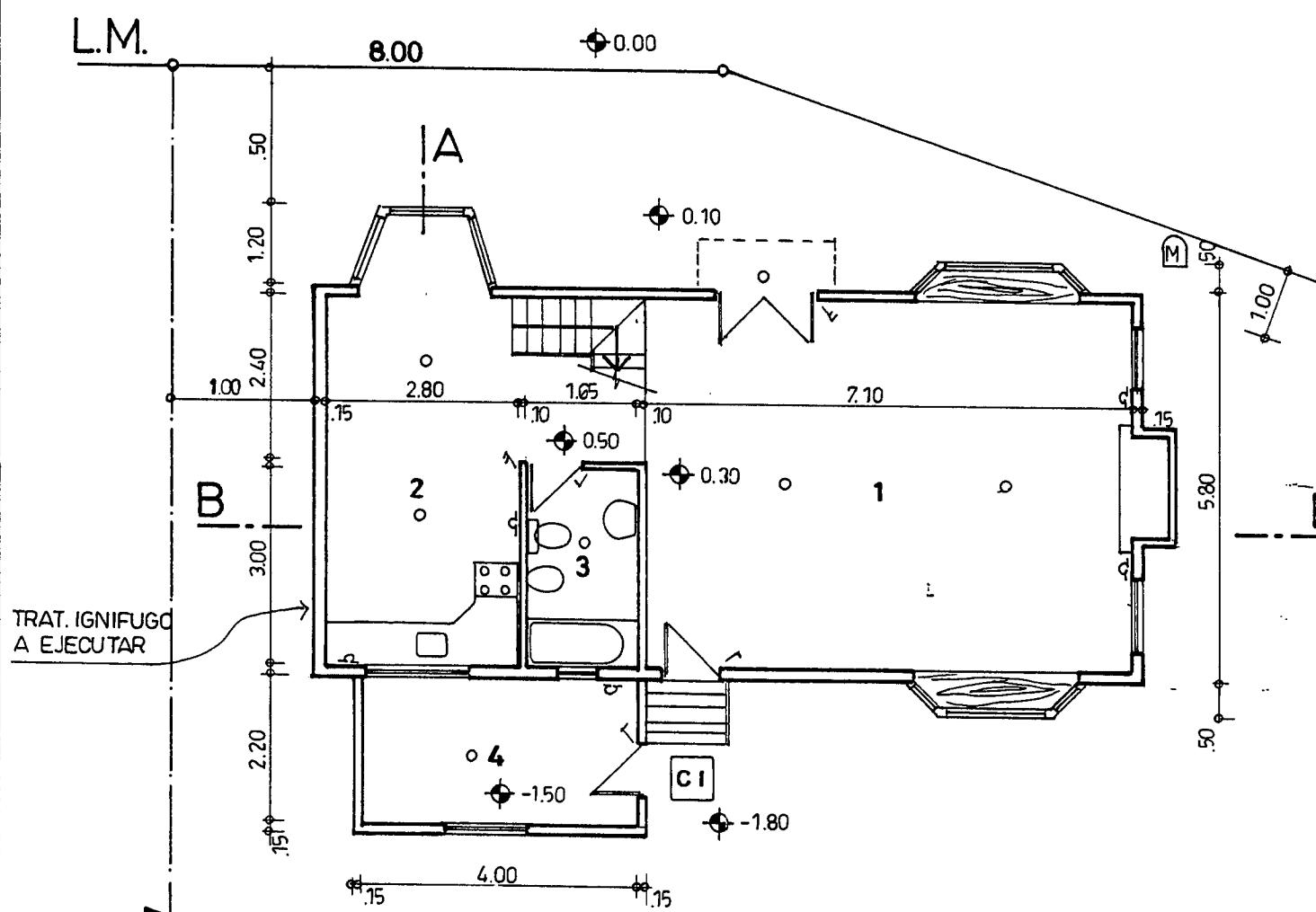
La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación.

21 SEP 2000

OBRA ANTRIREGLAMENTARIA  
V I S A D O

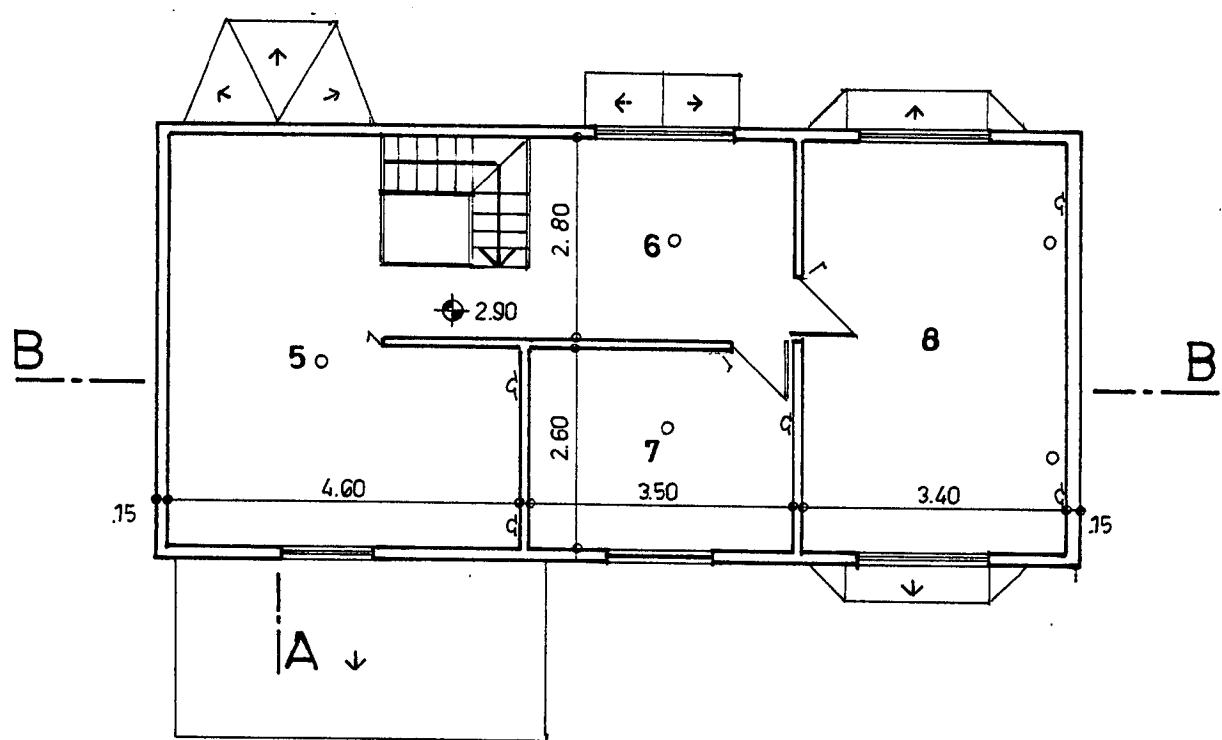
Arq. Luis A. Cárdenas  
Jefe Dpto. Obras Particular-  
S.S.P. y G.E.U

## CALLE DEL BOSQUE



P. BAJA

P. ALTA



NOMENCLATURA CATASTRAL

SECC.

E

MAC.

07

PARC.

01

PLANO DE EMPADRONAMIENTO  
USO VIVIENDA

9/3

PROPIEDAD DE:

MARROCCO GUILLERMO JOSE

CALLE: DEL BOSQUE N° 730

## PLANO DE ARQUITECTURA

ESC. 1: 100 / 200

ZONA

DN 160

R 4

DU 80

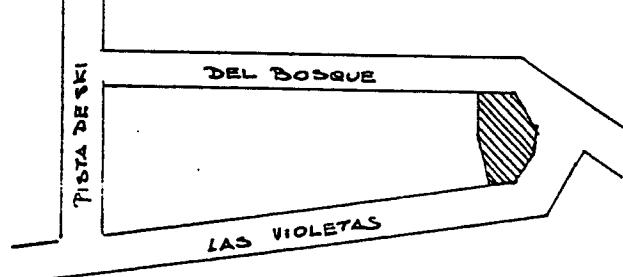
FOT 0.31

FOS 0.18

PROPIETARIO

FIRMA:

## UBICACION



INFORMANTE TECNICO

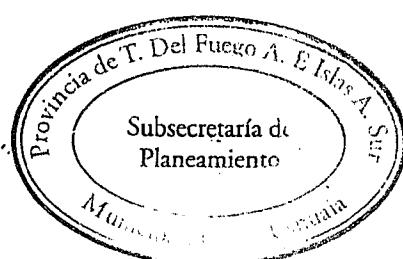
FIRMA:

M.M.O. BARRIA MARCELO  
R.C.P. MUN. 256 MAT. PROF. 5577

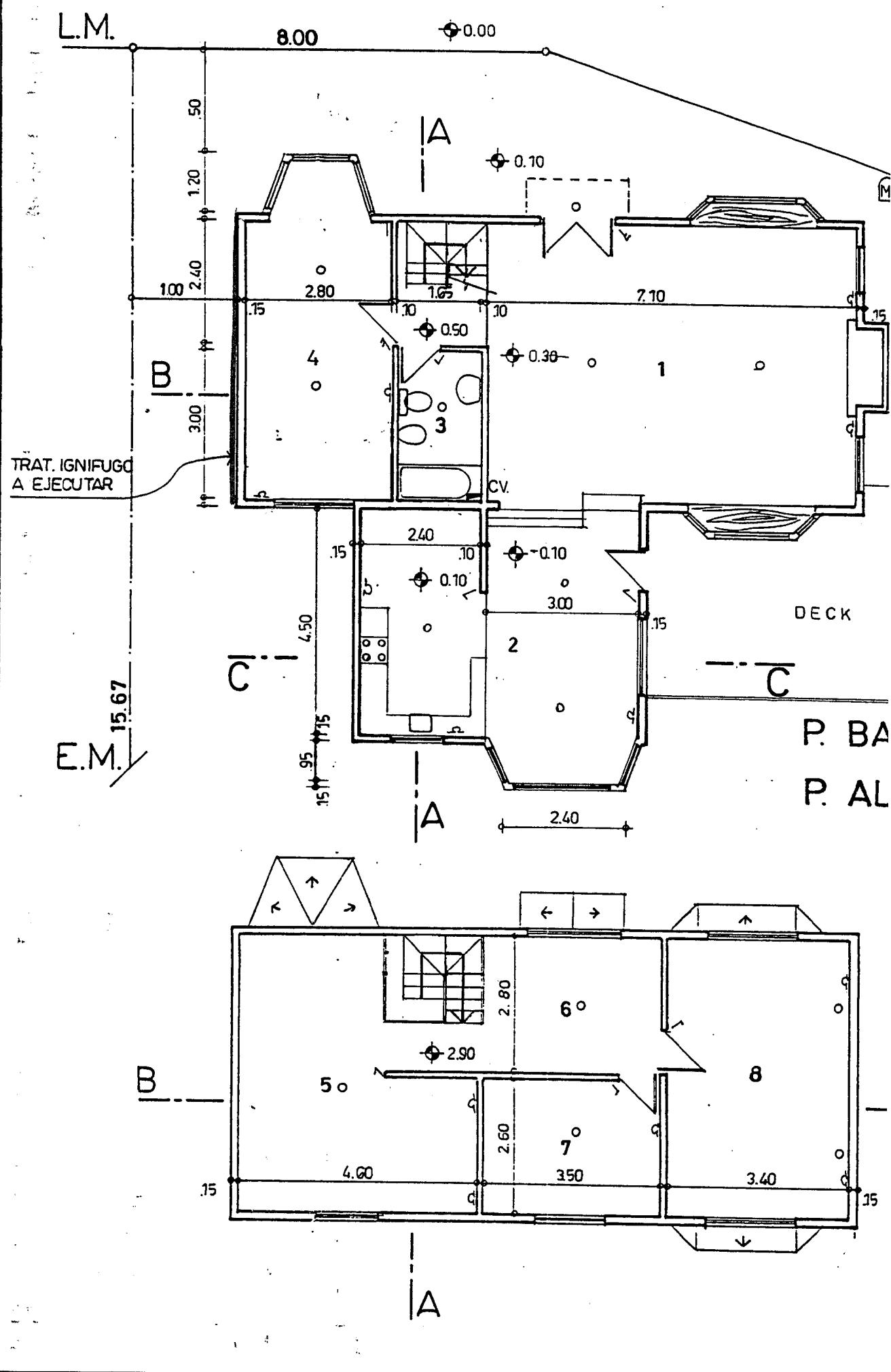
SUP. TERRENO	553.53 m <sup>2</sup>
SUP. EXIST. VISADA	154.62
SUP. A EMPADRONAR	17.70
SUP. CUB. TOTAL	172.32
SUP. LIBRE	451.39 m <sup>2</sup>

La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación.

Expte. N° 631/2005 ..

VISADO  
OBRA ANTIRRADIACIÓN  
D 6 ENE 2006M.M.O. Roy Oliva Fernández  
Jefe de Dpto. Documentación  
Dirección de Obras Privadas

# CALLE DEL BOSQUE

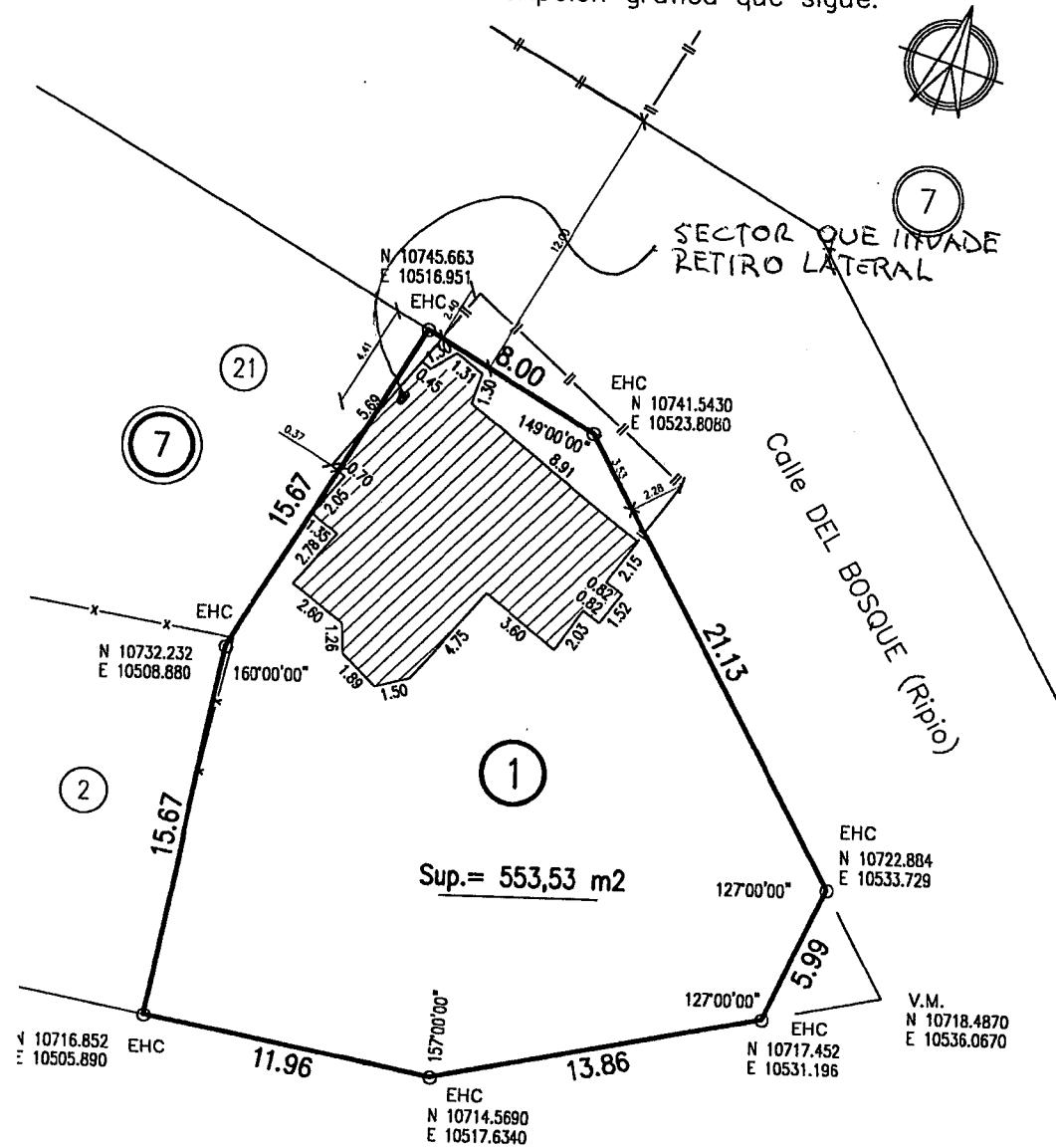


# CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Agrimensor que suscribe, Alberto L. Fossati, Matrícula Nac. N°2497 Mat. Prov. N°42, con domicilio en Gob. Paz N° 620 de la ciudad de Ushuaia, certifica que a pedido del Sr. **GUILLERMO MARROCCO** procedió a replantar mediante las operaciones que son de la práctica de la Agrimensura, el terreno ubicado en la calle Del Bosque N° 739 individualizado catastralmente por la siguiente nomenclatura:

**Parcela 1 – Macizo 7 – Sección E – Dto. USHUAIA.**

Las referencias utilizadas, las señales colocadas y las dimensiones verificadas se indican en la descripción gráfica que sigue:



ESCALA 1:250

Antecedente Consultados: Plano de Mensura TF 1-74-89

Lugar y Fecha: Ushuaia, 12 de Marzo de 2006.-

REFERENCIAS:

- EHC – Estaca de Hierro Colocada
- EHE – Estaca de Hierro Existente
- Sup. Cubierta Construida

  
ALBERTO LUIS FOSSATI  
AGRIMENSOR  
MATRICULA NACIONAL 2497 – PROVINCIAL 42  
GOB. PAZ 602 – USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO

NOMENCLATURA CATASTRAL

SEC. E

MAC.07

PAR. 01

PLANO

PLANO DE: EMPADRONAMIENTO

USO PREDOMINANTE: VIVIENDAS UNIFAMILIARES

PROPIEDAD DE :

MARROCCO GUILLERMO JOSE

CALLE: LAS VIOLETAS ESTE N°730-

USHUAIA.-

PLANO DE : ARQUITECTURA.-

ESCALA : 1:100

ZONIFICACION:

D.U: 80 h/Ha.

D.N: 160 h/Ha.

R4

F.O.S.: 0.31

F.O.T.: 0.60

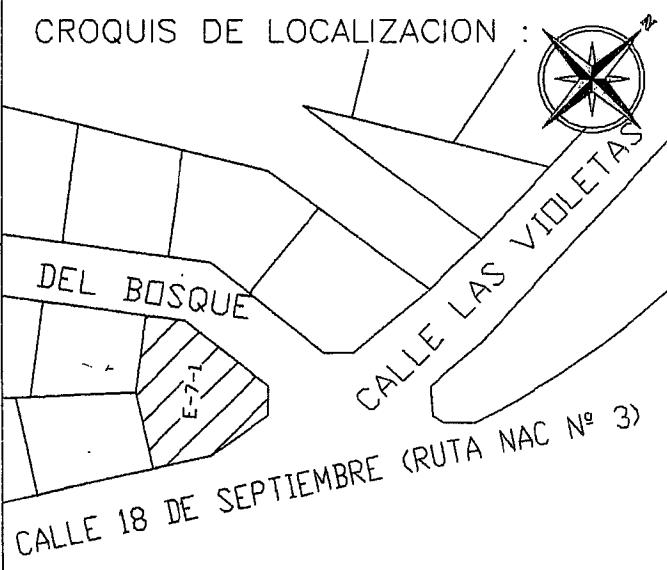
PROPIETARIO:

MARROCCO GUILLERMO JOSE

FIRMA:

DOMICILIO : LAS VIOLETAS ESTE N°730

CROQUIS DE LOCALIZACION :



INFORMANTE TECNICO :

NOMBRE : M.M.O NAHUELQUIN JUAN DANIEL

FIRMA:

MAT.PROF.: 7479

RPC.: 442

DOMICILIO : INTEVU XIV C°23

SUP.DEL TERRENO :

553.53 m<sup>2</sup>

SUP. EXISTENTE :

172.32 m<sup>2</sup>

SUP. A EMPADRONAR :

154.71 m<sup>2</sup>

SUP. TOTAL CUB. :

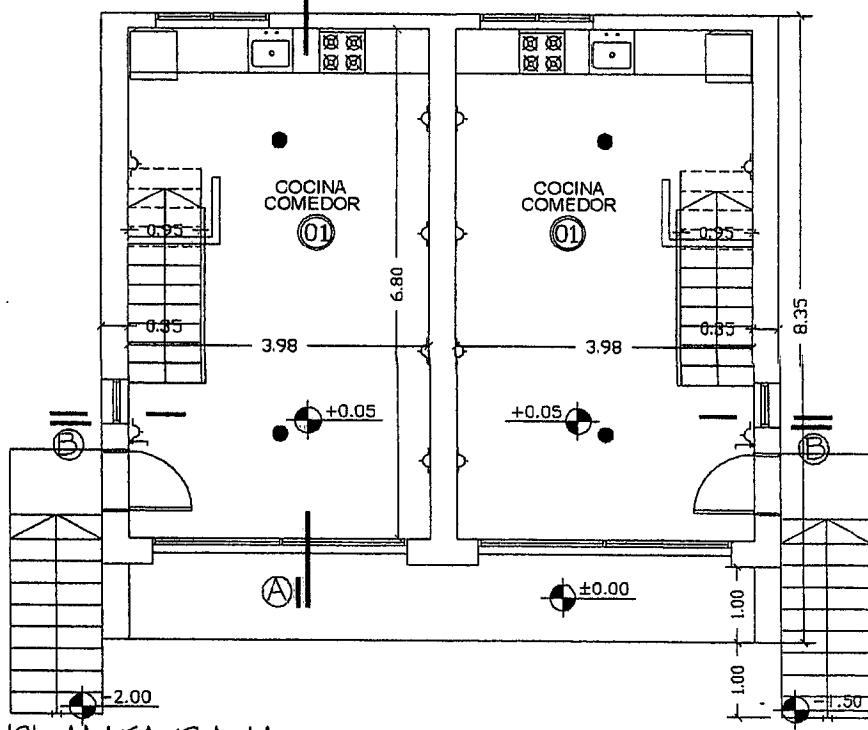
336.93 m<sup>2</sup>

SUP.LIBRE :

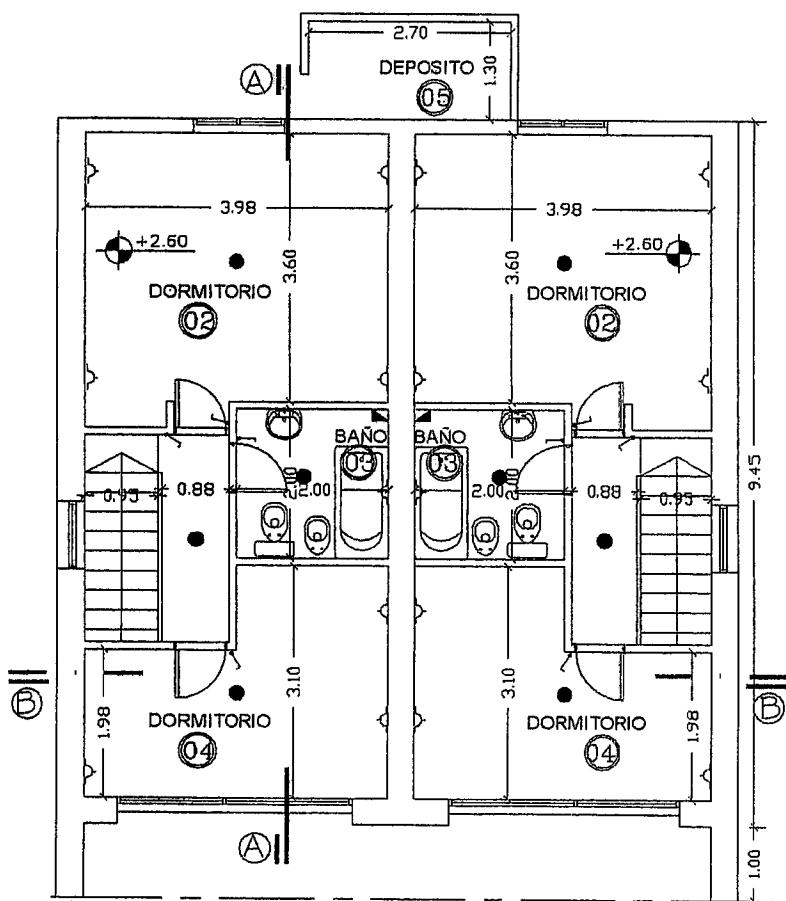
381.73 m<sup>2</sup>LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA  
OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION.**OBRA ANTRIREGLAMENTARIA****VISADO**

15 OCT 2008





PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

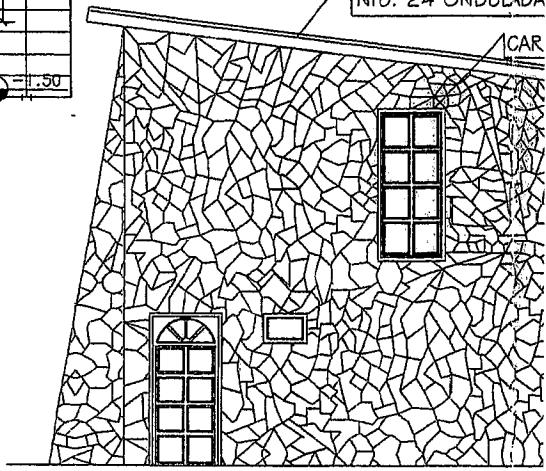
### PLANILLA DE ILUMINACION, VENTILACION Y MATERIALES

Nro	LOCAL	SUPERFICIE M2	ILUMINACION		VENTILACION		CONTRAP.	PISO	ZOCALO	CIELO R	REVESTIMIENTO
			NECES.	PROY.	NECES.	PROY.					
01	COCINA COMEDOR	21.92	2.19	5.40	0.73	1.20	H'ARMADO	CERAMICO	—	DURLOCK	—
02	DORMITORIO	14.32	1.43	1.54	0.47	1.54	H'ARMADO	ALFOMBRA	—	DURLOCK	—
03	BAÑO	4.00	POR CONDUCTO		—	—	H'ARMADO	CERAMICO	—	DURLOCK	—
04	DORMITORIO	10.11	1.01	4.45	0.33	1.60	H'ARMADO	CERAMICO	—	DURLOCK	CERAMICO
05	DEPOSITO	3.51					H'ARMADO	ALISADO	—	—	—

Nota: "Plan de empadronamiento y regularización edilicia. Ordenanza Municipal N° 2924/05 y su Modificatoria Ordenanza Municipal N° 3210. El propietario se hace responsable de todo lo realizado sin permiso municipal.-"

FACHADA PRINCIPAL

CUBIERTA DE CHAP  
Nro. 24 ONDULADA



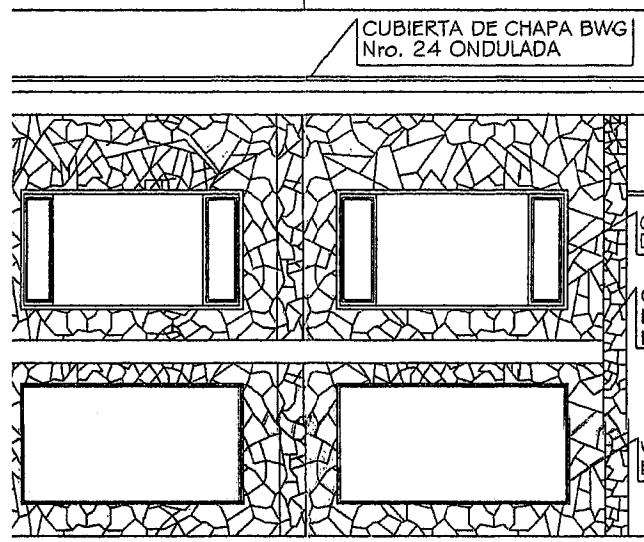
FACHADA LATERAL

### BALANCE DE SUPERFICIE

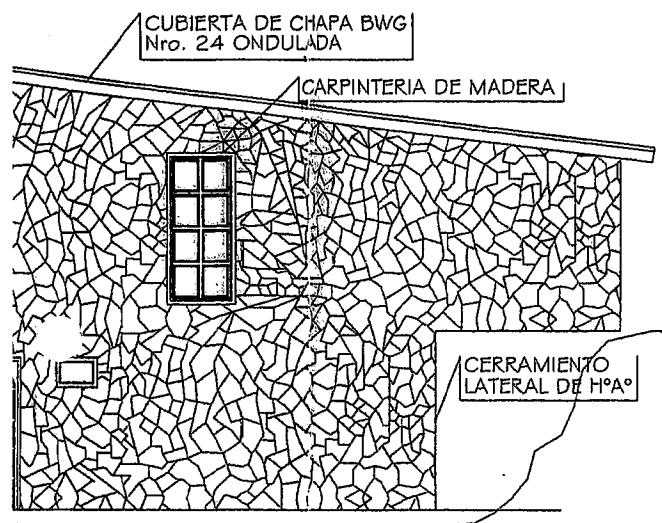
SUP. POLIGONO A (EXISTENTE)	172.32 m <sup>2</sup>
SUP. POLIGONO B (EMPADR.)	66.15 m <sup>2</sup>
SUP. POLIGONO C (EMPADR.)	85.05 m <sup>2</sup>
SUP. POLIGONO D (EMPADR.)	3.51 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL	136.93 m <sup>2</sup>

$$F.O.S. = \frac{171.80 \text{ m}^2}{553.53 \text{ m}^2} = 0.31$$

$$F.O.T. = \frac{336.93 \text{ m}^2}{553.53 \text{ m}^2} = 0.60$$



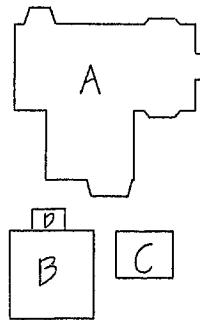
HADA PRINCIPAL



A LATERAL

E DE SUPERFICIE

2 A (EXISTENTE)	172.32 m <sup>2</sup>
2 B (EMPADR.)	66.15 m <sup>2</sup>
2 C (EMPADR.)	85.05 m <sup>2</sup>
2 D (EMPADR.)	3.51 m <sup>2</sup>
	136.93 m <sup>2</sup>

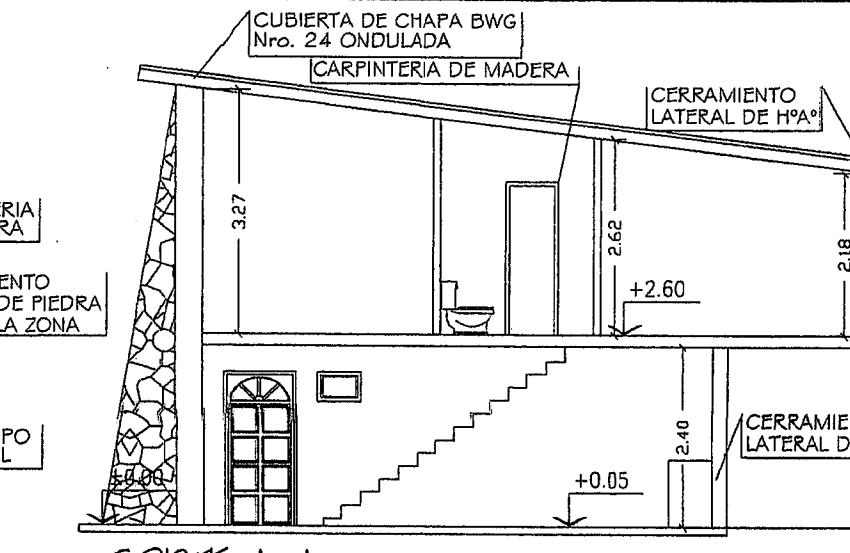


$$\frac{10 \text{ m}^2}{55 \text{ m}^2} = 0.31$$

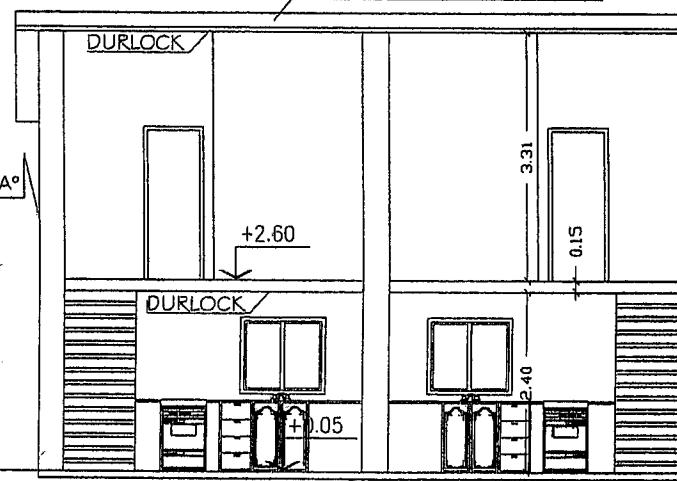
$$\frac{93 \text{ m}^2}{55 \text{ m}^2} = 0.60$$

LES

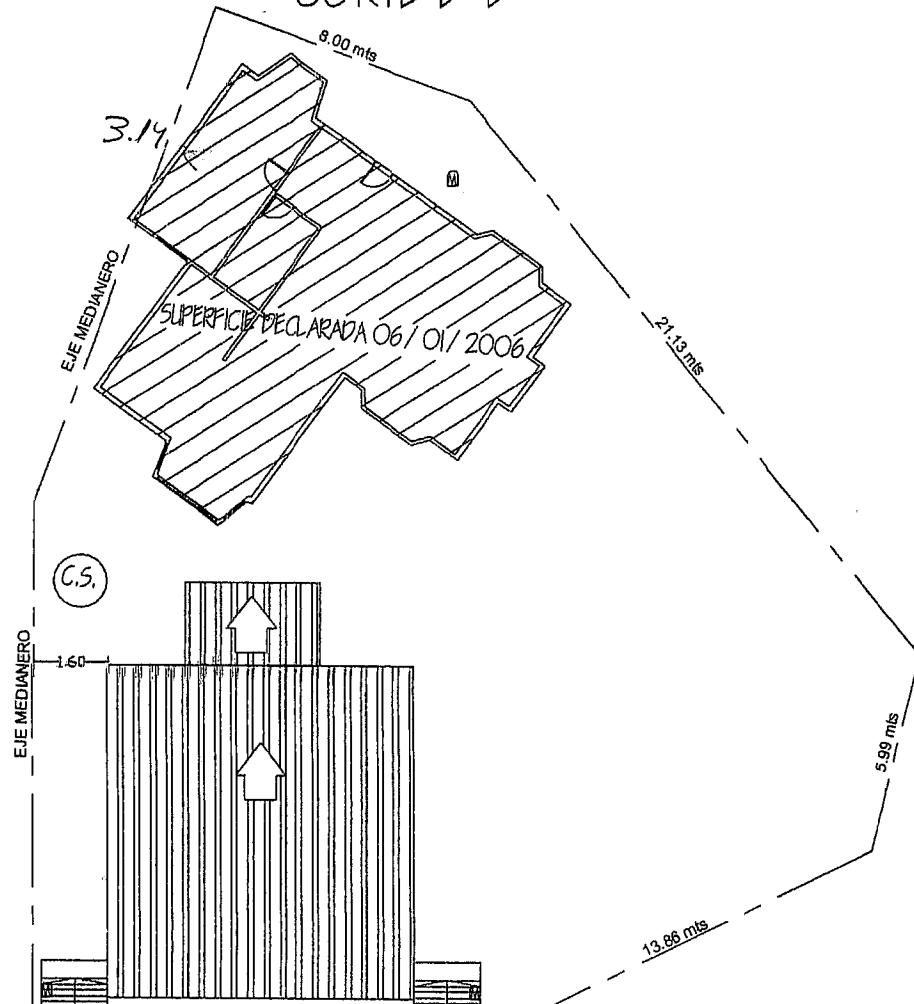
05 y  
0 lo



CORTE A-A



CORTE B-B



AUTORIT. 1571. A. P.L.  
ESTE ESCRIBATIVO

15.5.11.15