



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

NOTA Nº : 317 /2011
LETRA: MUN. U.-----

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 02/11/11	Hs. 1300
Numero: 975	Fojas: 37
Expte. Nº	138/11
Girado:	1
Recibido:	[Signature]

Ref: Expte:DU-5406-2011, "LEDESMA, María E.
s/ excepción CPU (Espacio libre de macizo)".

USHUAIA, 01 NOV 2011

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a usted y por su intermedio a los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, con el objeto de elevar Expediente DU-5406-2011, "LEDESMA, María E. s/ excepción CPU (Espacio libre de macizo)", informe de la Dirección de Urbanismo Nº 39/2011 y Acta Nº 141 del Consejo de Planeamiento Urbano de fecha 07/10/2011.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo a Usted y a los demás integrantes de ese Cuerpo, con mi mayor consideración.

[Signature]

Federico Sciarano
Presidente
Municipalidad de Ushuaia

AL SEÑOR
PRESIDENTE DEL CONSEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dn. Damián DE MARCO

S. _____ / _____ D.



NOTA N° 106 /11

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 26 de julio de 2011

Se realiza la apertura del expediente administrativo DU-5406/2011, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

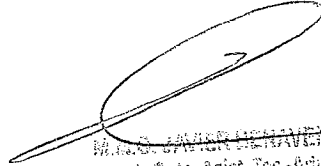
Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

TEMA:

(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

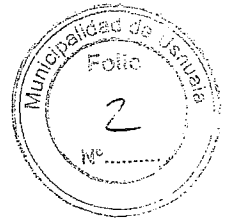
ASUNTO:

D-18-21 Ledesma, María Ester s/excepción CPU (Espacio Libre de Macizo); Arq. Camio, Roberto.


M. E. CAMIO
Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia



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



DISPOSICIÓN D.U. Nº 01 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

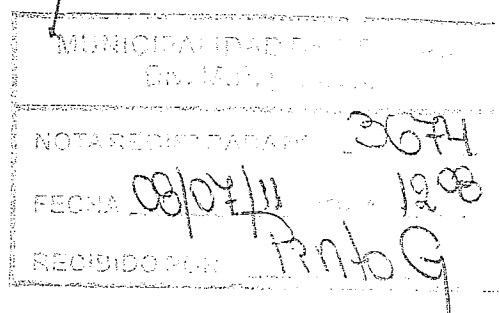
Sr. Director de URBANISMO:

Solicito por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta.

UBICACION DE LA OBRA	CALLE: HIPOLITO BOUCHARD Nº 830
PROPIETARIO:	María Ester LEDESMA
Ocupante:	María Ester LEDESMA
PROFESIONAL ACTUANTE:	Arg. Roberto CAMIO R.P.C. Nº: 158
NOMENCLATURA CATASTRAL:	Secc D. - Mac. 18 - Parc 21
ZONIFICACION:	R 1
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	585/2005
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	ART. 5º - Inc 1.3.1
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	—
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:	—

FIRMA DEL PROPIETARIO

FECHA:



FIRMA DEL PROFESIONAL O TECNICO RESPONSABLE
 Arg. ROBERTO O. CAMIO



DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 / 2007

ANEXO I

Documentación a presentar para la solicitud de pedido de excepción a los Códigos de Planeamiento Urbano y/o Edificación.

- 1- Planilla de pedido de excepción (Anexo II).
- 2- Memoria Descriptiva, rubricada en todas sus fojas por el profesional o técnico responsable del trámite exponiendo las razones técnicas que justifiquen extender la excepción solicitada.
- 3- Copia de planos de anteproyecto o proyecto por duplicado, presentados ante el Dpto. de Obras Privadas, sobre el cual se solicita excepción.
- 4- Toda aquella documentación que ayude a la mejor comprensión de la situación planteada, (croquis indicativo, fotografías, etc.).
- 5- Certificado de Libre Deuda del predio afectado al proyecto. (Ordenanza Municipal Nº 1507).



MEMORIA DESCRIPTIVA

OBRA: Hipólito Bouchard N° 830

PROPIETARIO: María Ester LEDESMA

PROFESIONAL: Arq. Roberto O. Camio



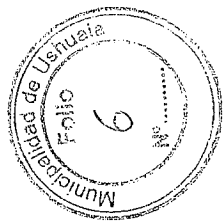
PRESENTACIÓN

La presente documentación tiene por objeto la solicitud de pedido de excepción al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, motivado en el excedente de la altura en la construcción situada en el contrafrente del predio, la cual supera el límite previsto en código en un metro sesenta (1,60), por un ancho de 4,40 m, sobre su lado posterior izquierdo; para la propiedad implantada en la calle Hipólito Bouchard Nº 830, esquina Náufragos del Cervantes, denominado catastralmente como Sección D, Macizo 18, Parcela 21, de nuestra ciudad.

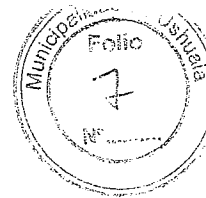
Para el análisis debe tenerse en cuenta que el Código de Planeamiento, especifica en su Artículo 5º, las características urbanas que deben cumplir los predios, y a partir de ello, cuales serían las restricciones y/o limitaciones que deben verificar las edificaciones, que para el caso particular que nos ocupa los indicadores se cumplen en su totalidad a excepción de el excedente de altura, en menos de un tercio del ancho de la parcela (debiendo tenerse presente que la parcela es no típica, ni en ancho ni en superficie, pudiendo considerársela de esquina).

Se han tomado fotografías desde y hacia el predio lindero, donde puede verificarse que el plano de sombras que arroja la construcción no afecta al lindero en ninguna de las estaciones extremas (condiciones de invierno y de verano), pudiendo constatarse en el lugar que la situación topográfica define también la división entre linderos, mediante el importante barranco, coincidente con el límite del eje divisorio de predios.

Arq. Roberto O. Camio
Mat. Munic. Nº 158



ANTECEDENTES



DOCUMENTACIÓN EXISTENTE

Debe tenerse presente para la presente evaluación de la excepción, que la Propietaria en ningún momento estuvo en conocimiento que la obra no cumplía con las reglamentaciones vigentes, ya que tanto la presentación de la documentación, como el seguimiento de la obra fue realizado por su Profesional, el M.M.O. Miguel A. Vilca, quien desempeñaba las labores de Proyectista, Director y Constructor.

La Norma sobre uso del suelo en su Artículo 5º, inciso 1.3.1, el Código de Planeamiento Urbano, hace mención específica a lo aquí sucedido:

Determinación del espacio libre del macizo

"El porcentaje de espacio libre se distribuirá entre el retiro de frente obligatorio y el retiro contrafrontal configurando una línea de edificación contrafrontal donde las construcciones alcanzan una altura según la zonificación. Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente, según el criterio del proyectista. El retiro contrafrontal mínimo será el que fije la zonificación"

"El porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, debiéndose respetar un retiro de fondo mínimo según la zonificación. Así mismo se permitirá, la ocupación parcial de hasta 1/3 sobre el eje medianero de fondo y hasta 4.00 m de ancho, en aquellos casos en que el tercio resulte menor a esta medida. La altura máxima permitida será de 4,80m, para cualquier zonificación."

Como se indica, el incumplimiento de la norma se da en cuanto a la superación de la altura máxima permitida para el contrafrente, debe tenerse en cuenta que el límite del terreno es coincidente con el inicio de un importante barranco, de aproximadamente 10,00 m. de altura, que inicia en el límite entre la propiedad y el vecino colindante posterior (se adjuntan imágenes que muestran lo indicado), lo cual si bien no implica la habilitación de la construcción realizada, sino que demuestra que aunque el vecino pretendiera construir en ese sector del predio, resultaría por demás oneroso el poder llegar a ocupar el contrafrente, por cuanto no se verá perjudicado por la construcción ejecutada.

Por otra parte la propietaria, cuando tuvo conocimiento de lo sucedido, intentó comprar un sector del contrafrente de la propiedad contigua, pero ante la falta de acuerdo dentro del grupo familiar del vecino, no fue posible, situación con la cual se hubiera resuelto de forma favorable lo observado por la Dirección de Obras Particulares.

Se adjuntan copias del plano del predio, tal como se encuentra el edificio existente en el Expediente Municipal.

975 - 11/37

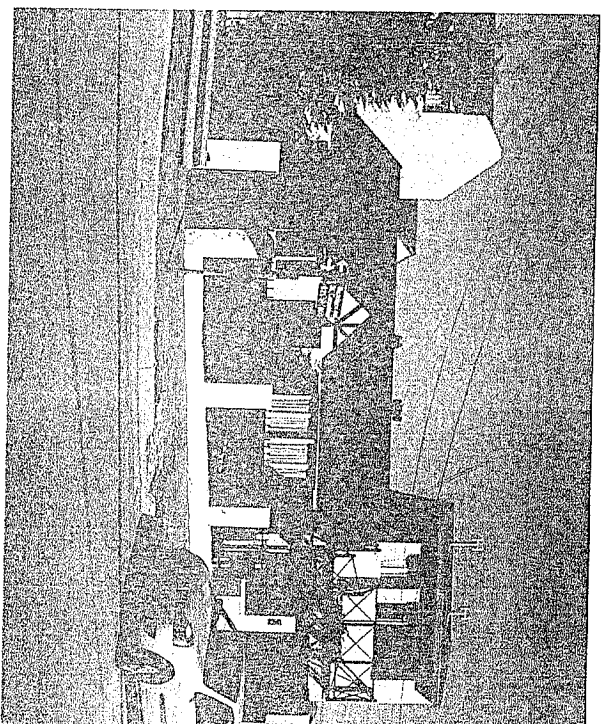


DOCUMENTOS

DATOS ILUSTRATIVOS (Imágenes)

Mediante las presentes fotografías se muestra, como se encuentran dispuestos y vinculados los edificios construidos en el predio:

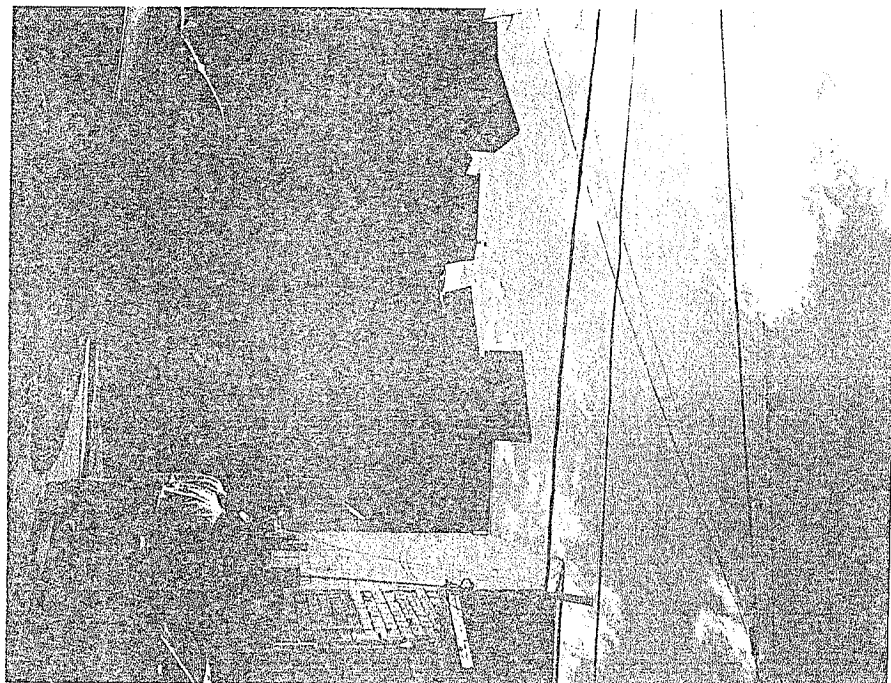
Frete sobre calle Hipólito Bouchard y Náufragos del Cervantes



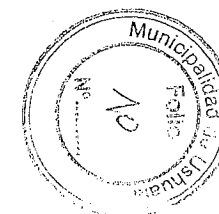
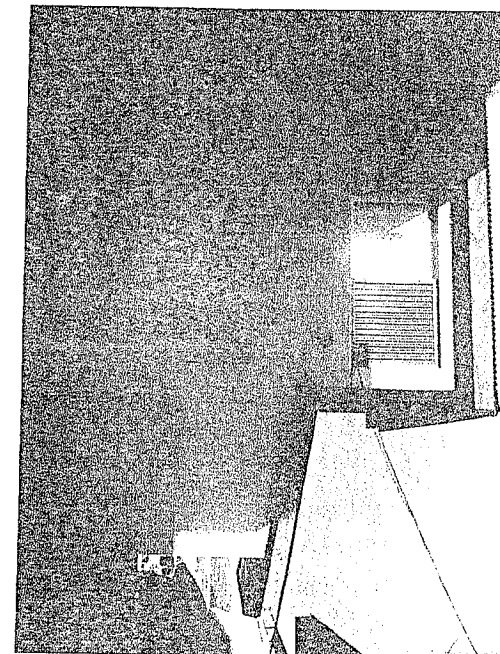
Construcción en contrafrente

En el sector lateral izquierdo posterior, se implanta la construcción que excede la altura en 1,60m sobre el permitido, por un ancho de 4,40 m.

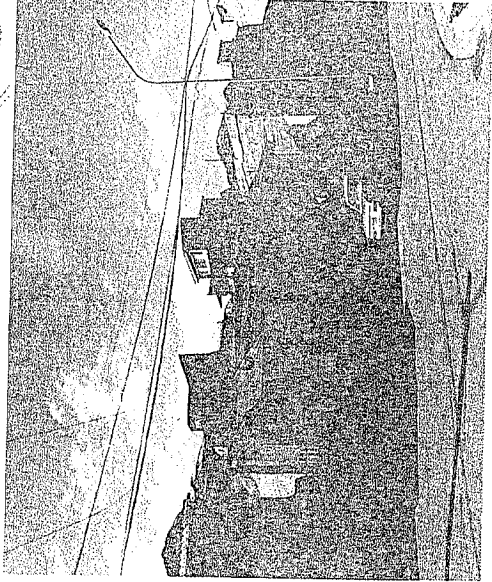
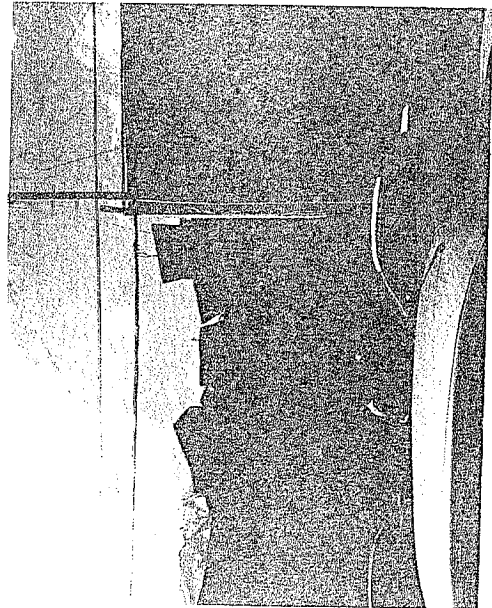




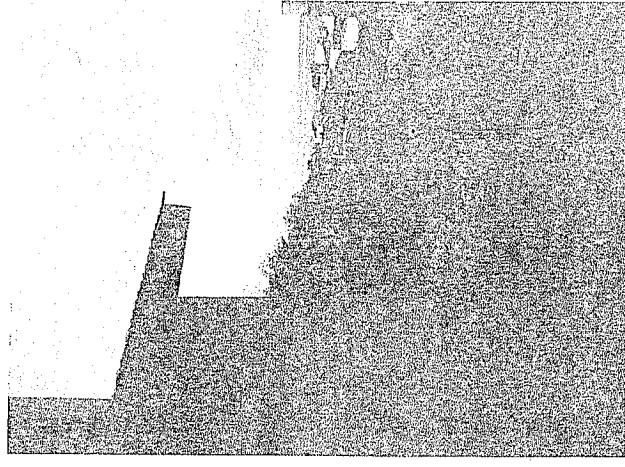
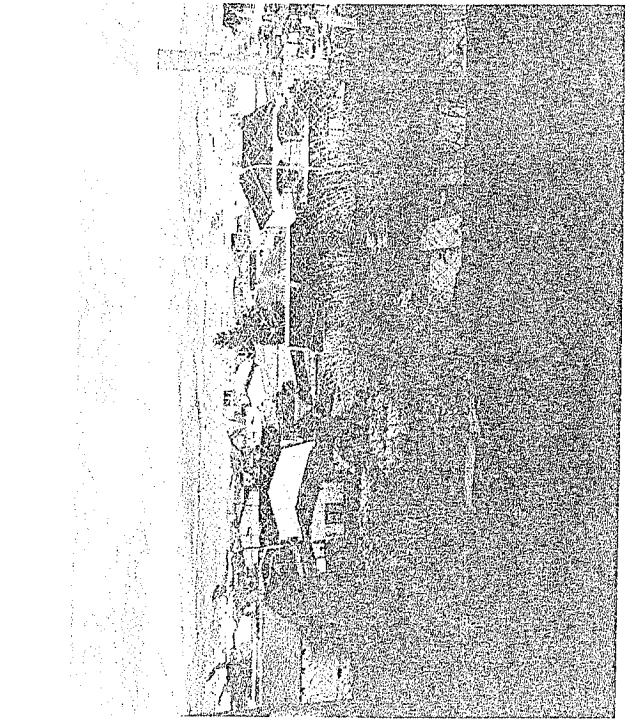
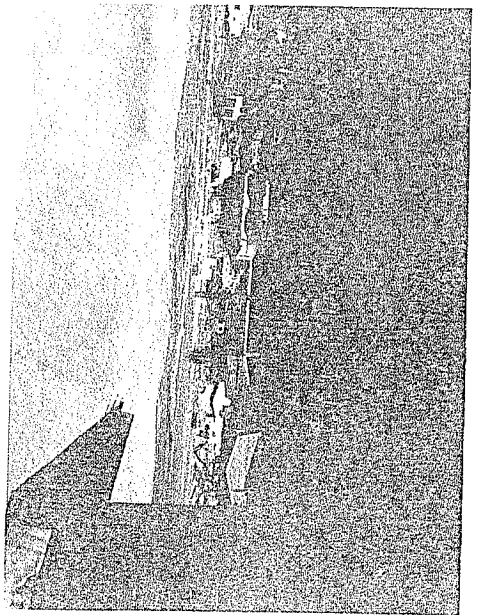
Vista desde calle posterior



Municipalidad de Lima
Foto No. 975-14/37

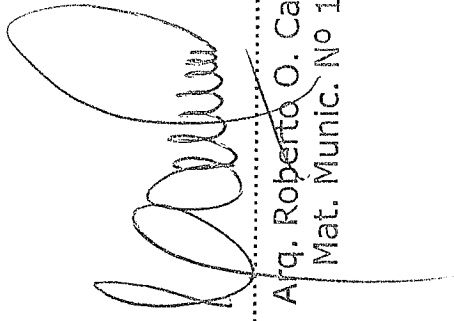


Vistas hacia el contrafrente

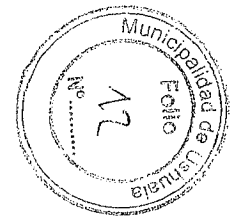


En estas últimas imágenes puede verificarse el barranco posterior y el desnivel existente.

Arq. ROBERTO O. CAMIO

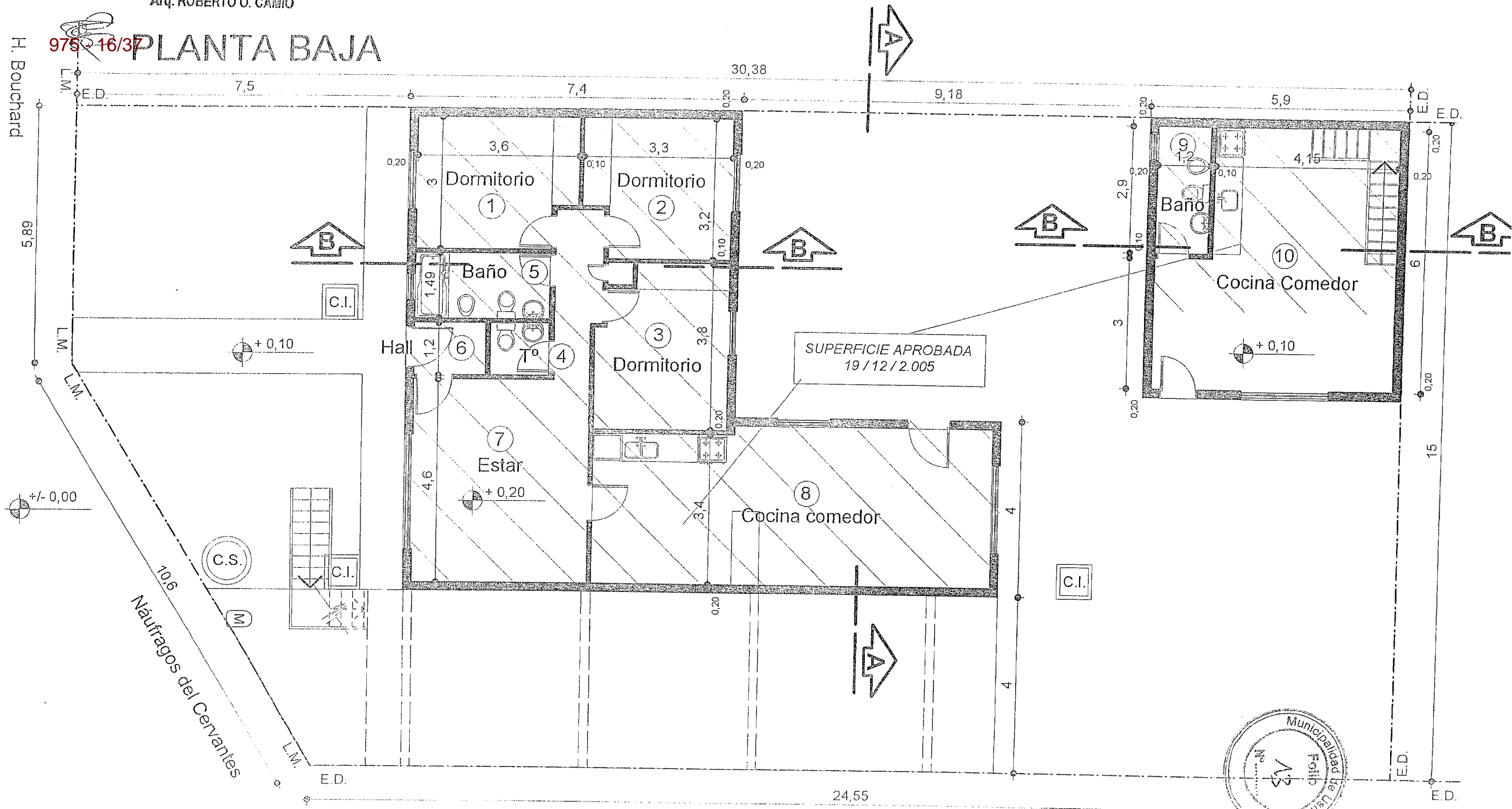

Arq. Roberto O. Camio
Mat. Munic. No 158

PLANOS

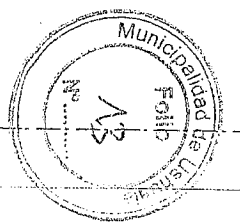


975-16/37 PLANTA BAJA

H. Bouchard



SUPERFICIE APROBADA
19/12/2.005



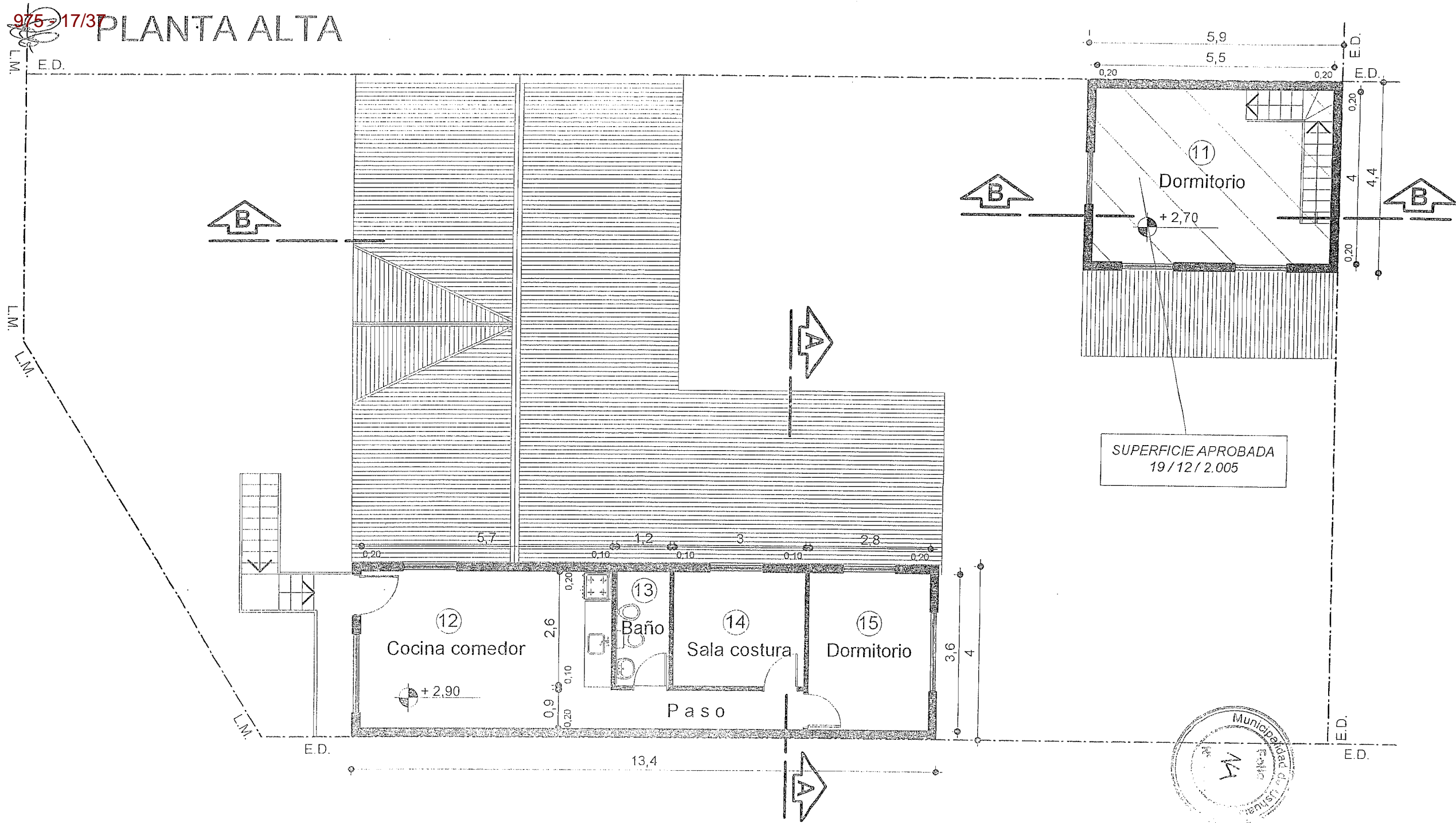
+/- 0,00

10,6

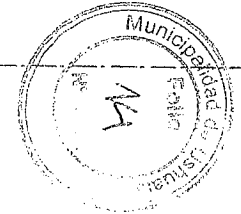
Náufragos del Cervantes

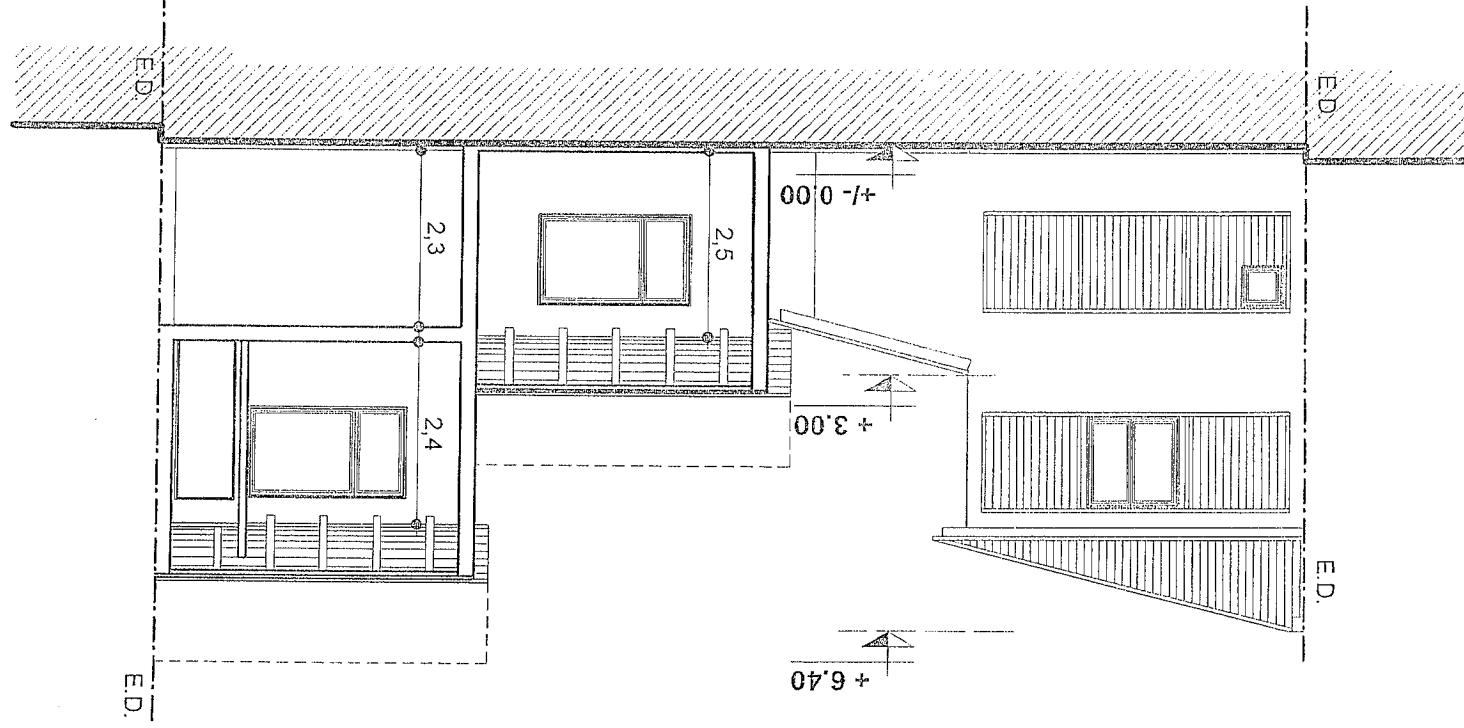
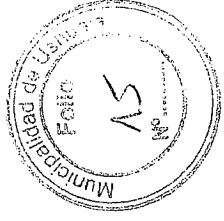
24,55

PLANTA ALTA



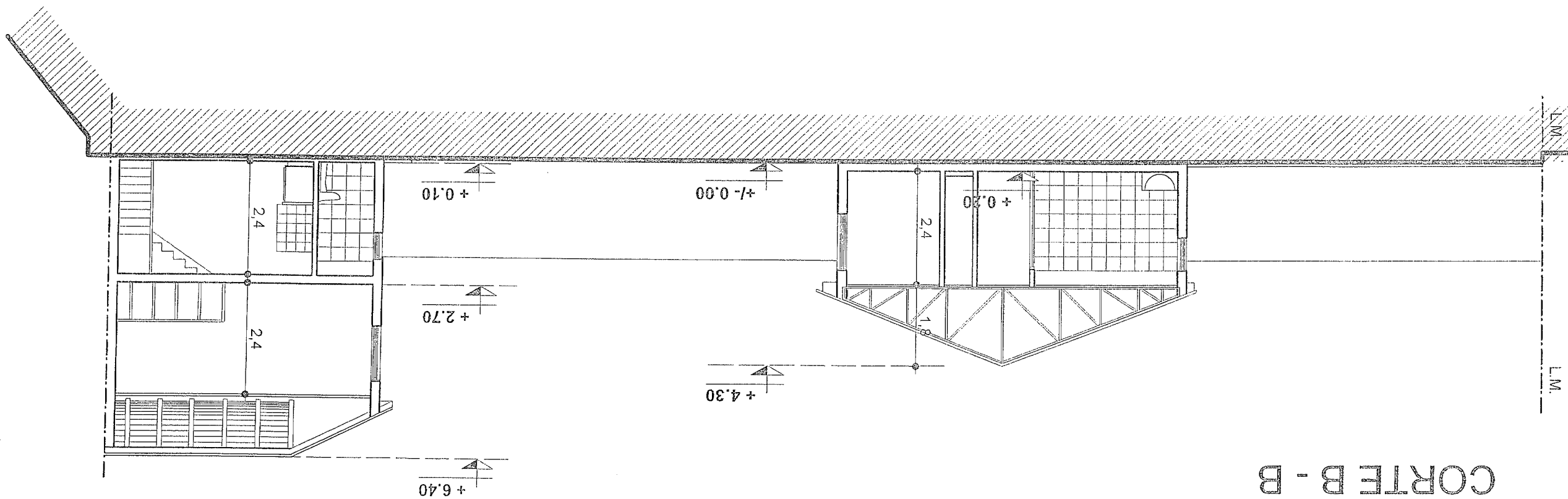
SUPERFICIE APROBADA
19/12/2.005





CORTE A - A

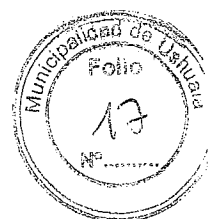
975 - 19/37



CORTE B - B

Arg. ROBERTO O. CAMINO





CONCLUSIÓN

Como puede observarse en la presentación, la construcción ha sido realizada con sistema constructivo tradicional de hormigón armado y bloques, sólida y mantenida en buen estado por el propietario, evitando constituir riesgo alguno hacia predios vecinos o terceros, cumpliendo con las normas vigentes en cuanto a lo edilicio, sin generar conflictos con los vecinos.

Por otra parte, ante la presencia del barranco, el aporte de sombras hacia los linderos no incide de forma alguna, si bien se ha incumplido con lo reglamentado, pero en nada perjudica a su entorno.

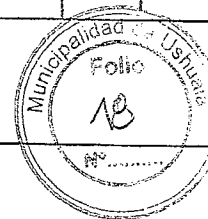
Arq. Roberto O. Camio
Mat. Munic. Nº 158

975 - 21/37

NOMENCLATURA CATASTRAL	Sección D	Macizo 18	Parcela 21	Plano 1
------------------------	--------------	--------------	---------------	------------

Plano de : **CONFORME A OBRA**

Uso predominante : **Vivienda plurifamiliar**



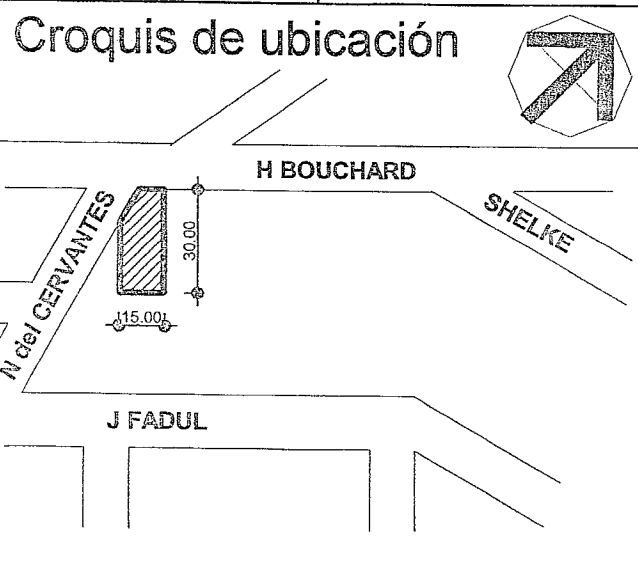
Propiedad :

MARIA ESTER LEDESMA

Domicilio : Hipólito Bouchard N° 830

Plano de : ARQUITECTURA Plantas	Escala 1:100
--	--------------

Zonificación R 1	D.U.: 1000 Hab./h ^a D.N.: 500 Hab./h ^a F.O.T.: 0.51 F.O.S.: 0.36	Propietario: María E. LEDESMA Firma : Dom.: H. Bouchard N° 830
--------------------------------	---	---



Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO Firma : Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO Firma : Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

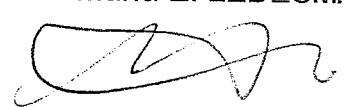
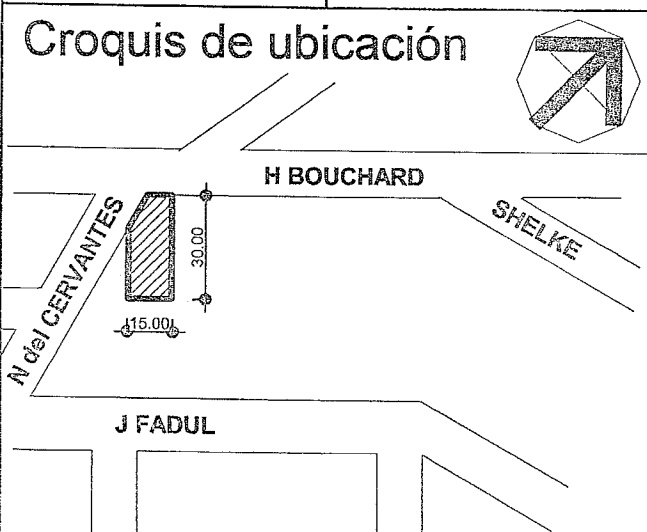
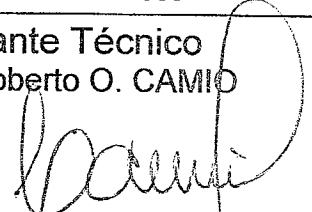
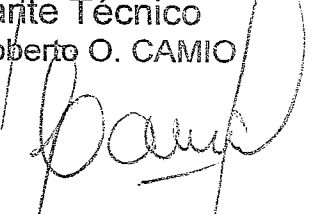
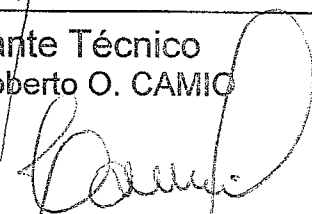
Cuadro de superficies

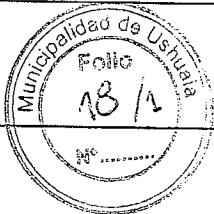
Superficie terreno :	454.88 m2
Superficie Existente :	217.10 m2
Superficie a Conformar :	18.29 m2
Superficie libre :	290.21 m2

Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO Firma : Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

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

Arq. ROBERTO O. CAMIO

NOMENCLATURA CATASTRAL		Sección D	Macizo 18	Parcela 21	Plano 1
Plano de : CONFORME A OBRA					
Uso predominante : Vivienda plurifamiliar					
Propiedad :					
<h1>MARIA ESTER LEDESMA</h1>					
Domicilio : Hipólito Bouchard N° 830					
Plano de : ARQUITECTURA Plantas				Escala 1:100	
Zonificación		D.U.: 1000 Hab./h ² D.N.: 500 Hab./h ² F.O.T.: 0.51 F.O.S.: 0.36		Propietario: María E. LEDESMA	
<h2>R 1</h2>				Firma :  Dom.: H. Bouchard N° 830	
Croquis de ubicación			Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO		
			Firma :  Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158		
			Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO		
			Firma :  Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158		
Cuadro de superficies			Informante Técnico ARQ. Roberto O. CAMIO		
Superficie terreno :		454.88 m ²		Firma :  Dom.: Marcos Zar (s) N° 622 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158	
Superficie Existente :		217.10 m ²			
Superficie a Conformar :		18.29 m ²			
Superficie libre :		290.21 m ²			
La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación					



ARQ. ROBERTO O. CAMIO

NOMENCLATURA CATASTRAL	Sección D	Macizo 18	Parcela 21	Plano 1
------------------------	--------------	--------------	---------------	------------

Plano de : CONFORME A OBRA

Uso predominante : Vivienda plurifamiliar



Propiedad :

MARIA ESTER LEDESMA

Domicilio : Hipólito Bouchard N° 830

Plano de : ARQUITECTURA Cortes Vista Escala 1:100

Zonificación

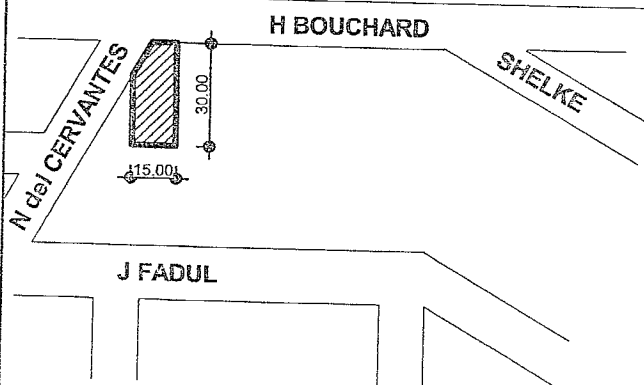
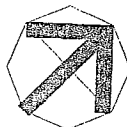
R 1

D.U.: 1000 Hab./h^a
 D.N.: 500 Hab./h^a
 F.O.T.: 0.51
 F.O.S.: 0.36

Propietario: María E. LEDESMA

Firma :
 Dom.: H. Bouchard N° 830

Croquis de ubicación



Informante Técnico
 ARQ. Roberto O. CAMIO

Firma :
 Dom.: Marcos Zar (s) N° 622
 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

Informante Técnico
 ARQ. Roberto O. CAMIO

Firma :
 Dom.: Marcos Zar (s) N° 622
 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

Cuadro de superficies

Superficie terreno :	454.88 m ²
Superficie Existente :	217.10 m ²
Superficie a Conformar :	18.29 m ²
Superficie libre :	290.21 m ²

Informante Técnico
 ARQ. Roberto O. CAMIO

Firma :
 Dom.: Marcos Zar (s) N° 622
 Mat. Prof.: 47 Mat. Mun.:158

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

975 - 24/37



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 08/07/2011 15:18:53
 EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0018		0021		

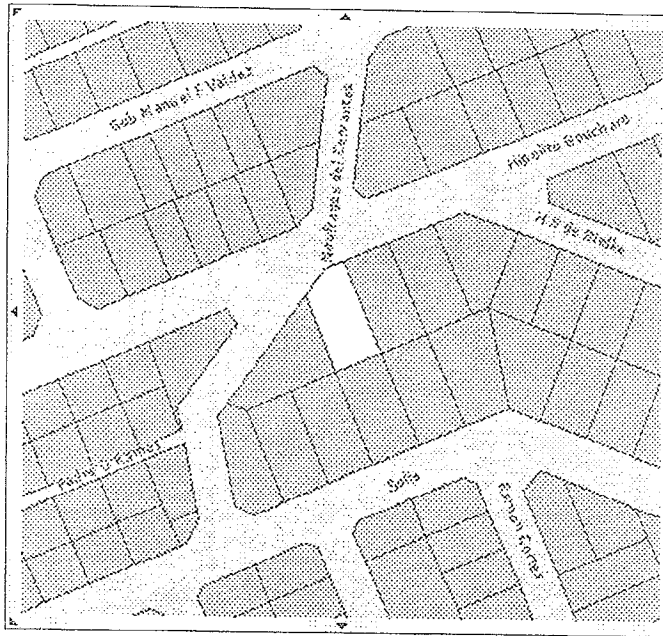
Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LEDESMA DE VALINOTTI MARIA ESTER	DNI 12532052
Contribuyente	LEDESMA DE VALINOTTI MARIA ESTER	DNI 12532052

Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
NAUFRAGOS DEL MONTE CERVANTES	651	Principal

Parcela	
Metros Frente	16.51
Superficie Terreno	425.26
Valor Tierra	11993.61
Valor de Mejora	36020.89
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	585-2005
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	G-2575
Plano Mensura	
Partida	2241
Observaciones	



0 24 48 72 96 m

* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sel


DR. DR. O. JAVIER BENAVENTE
 FIRMA Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

ACLARACION

- PARCELA : sin deuda.

- PROFESIONAL : Arq. Roberto CAMIO - HABILITADO -


Se eleva al Director. -


 M.M.O. JAVIER BENAVENTE
 Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia
 08 JUL 2011

Depto E y H:

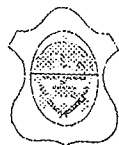
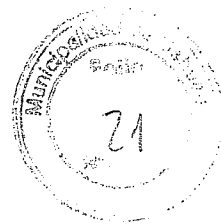
A los efectos de su evaluación e

informe.


 Arq. RODRIGO A. ORDÓÑEZ
 Director de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia
 12/07/11

Pase al Dpto. E. y N. (se inició el expte. y se solicitaron antecedentes a la Dir. O.P.) -


 M.M.O. JAVIER BENAVENTE
 Jefe Dpto. Asist. Tec. Adm.
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia
 26 JUL 2011



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

Ref.:

Propietario: Sra. María Ester LEDESMA.-

Nomenclatura: D/18/21.-

Sr. Director:

Me dirijo a Usted en respuesta a la nota registrada N° 3674 - fecha: 08/07/2011 ; referida a la solicitud del pedido de excepción de la parcela de referencia:

Propietario: Sra. María Ester LEDESMA.-

Ubicación: Hipólito Bouchard N° 830.-

Nomenclatura Catastral: D/18/21.-

Zonificación: R1.-

Profesional actuante: Arq. Roberto O. CAMIO.-

Expediente de Obra N°: DU-5406/2011.-

INDICADORES URBANISTICOS - R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

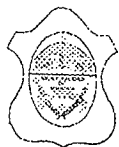
PARCELA MINIMA:		RETIROS:		F.O.S	0.70
FRENTE:	12.00 m	FRONTAL:	NO	F.O.T	2.30
SUPERFICIE:	300.00 m ²	BILATERAL:	NO	ALTURA MAXIMA S/L.E:	9.00 m
		CONTRAFRONTAL :		PLANO LIMITE ALTURA MAX.:	15.00 m
		PLANTA BAJA: no /PLANTA ALTA: 4 m			

1/- Artículos del Código de Planeamiento Urbano, Edificación y/o Ordenanzas Municipales a los que se solicita excepción:

- Código de Planeamiento Urbano: Artículo V.1.3.1. DETERMINACION DEL ESPACIO LIBRE DE MACIZO:
- Solicita la ocupación parcial del retiro Contrafrontal hasta 1,60 metros por sobre lo establecido.-

El Profesional actuante en su presentación expone que:

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



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

"...debiendo tenerse presente que la parcela es no típica, ni en ancho ni en superficie, pudiendo considerársela en esquina."

Para la zonificación que se encuentra implantada la obra (R1), se estipula Frente mínimo: 12,00 metros y Superficie mínima: 300 m2., contando ésta parcela con 15 metros y 425,26 m2. respectivamente, superando los mínimos establecidos en cuanto a estos parámetros.-

"...puede verificarse que el plano de sombras que arroja la construcción no afecta al lindero en ninguna de las estaciones extremas..."

Efectuado un estudio sobre la documentación obrante en el expediente, se puede ver que las sombras que proyecta la construcción afectan a 2 (dos) Parcelas contrafrontales y a 1 (un) lindero lateral.-

"...debe tenerse en cuenta que el límite del terreno coincide con el inicio de un importante barranco, de aproximadamente 10 metros de altura, que inicia en el límite de la propiedad y el vecino colindante posterior..."

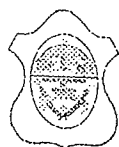
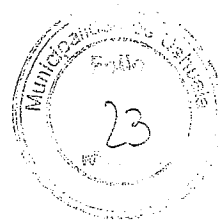
Esta condición de barranco descendente respecto a la cota de la parcela es la que empeora la situación respecto a las sombras que arroja la construcción sobre las parcelas del contrafrente.-

2/- Realización de un análisis técnico sobre los Artículos solicitados como excepción.

El Artículo V.1.3.1. Determinación del espacio libre del macizo del C.P.U. establece lo siguiente: "El porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII – ZONIFICACION –debiéndose mantener en Planta Alta un retiro mínimo de 4 metros desde la Línea Divisoria Contrafrontral. En Planta Baja, sobre el retiro contrafrontal, se permitirá una Altura Máxima de Construcción de 4,80 metros.

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

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



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

El Retiro Contrafrontal, efectivamente está ocupado por la construcción en dos niveles, verificándose una altura de 6,40 metros sobre la Línea Medianera de la parcela vecina lateral (D-18-22) y 6,40m metros/5,20 metros sobre la Línea Medianera de la parcela vecina de fondo (D-18-16).-

Por definición en el CPU se establece que: Se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Por todo lo expuesto se observa que no se exponen razones técnicas que justifiquen el presente pedido de excepción.-

3/- Antecedentes de la obra existentes en el municipio referidos al pedido de excepción.

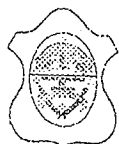
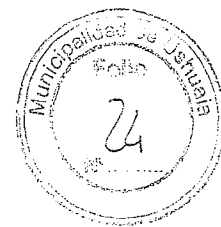
• **Expediente 585/2005:**

19/12/05: Plano de Empadronamiento y Ampliación presentado por el M.M.O. Miguel Ángel VILLCA APROBADO. Empadrona el resto de la propiedad y aprueba la ampliación en el contrafrente de un mono ambiente en Planta Baja, con un ático en Planta Alta declarando una altura de 4,80 metros.-

15/09/08: Plano conforme a obra presentado por el M.M.O. Miguel Ángel VILLCA, OBSERVADO según Acta de Inspección Técnica de Obras N° 7633.-

09/11/10: Nota del propietario desvinculando de la obra al M.M.O. Miguel Ángel VILLCA, ya que "éste se ha mudado definitivamente de la provincia" y dejando a cargo de la misma al Arq. Roberto CAMIO.-

25/11/10: Acta de Inspección Técnica de Obras N° 7969, referente al trámite de cambio de profesional, expresa que la obra se encuentra ejecutada en un 100%, posee una superficie en una planta en el contrafrente, la cuál ha sido modificada con respecto al plano aprobado del 19/12/2005, ya que declara una planta más y una ampliación en Planta Baja.-



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

También el acta informa que la vivienda del frente se encuentra igual que en el plano aprobado el 19/12/2005, habiendo una ampliación en Planta Alta con un departamento de 48 m2 aproximadamente.-

19/01/11: Acta de Inspección Técnica de Obras N° 8130, referente al trámite de la presentación del Plano Conforme a Obra efectuada por el Arq. Roberto CAMIO, certificando que al momento de la inspección lo existente concuerda con el plano conforme a obra.-

20/01/11: Acta de Corrección N° 1671, con observaciones, entre otras que debe presentar nota solicitando el certificado final de obra.-

17/03/11: Nota del Arq. Roberto CAMIO solicitando el certificado final de obra.-

18/03/11: Acta de Corrección N° 2148, donde se observa el Plano de Arquitectura ya que no cumple con el Artículo V.1.3.1. DETERMINACION DEL ESPACIO LIBRE DE MACIZO, del Código de Planeamiento Urbano.-

INFORME Dpto. E. y N. N° 39 /11.-

Ushuaia, 26 de Septiembre de 2011.-

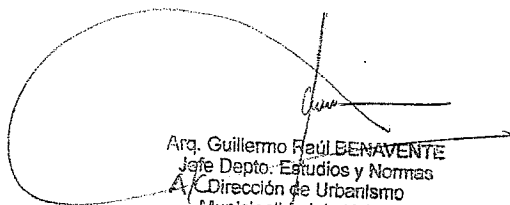
Arq. Luis Raúl Prieto
Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Vobº

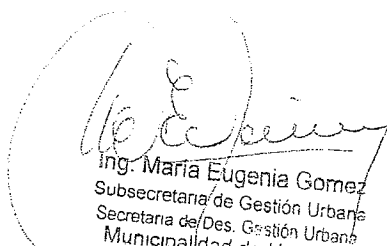
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Jefe Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Sra. Subsecretaria de Gestión Urbana:

Compartiendo los criterios vertidos en el Informe Depto. E. y N. N° 39/11, giro el presente expediente para su consideración, a efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) para su tratamiento.


Arq. Guillermo Paul BENAVENTE
Jefe Depto. Estudios y Normas
A/C Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia
26 SEP 2011

Sno. Jefe Dpto. G. Co.P.U.: mantener en resguardo pero su tratamiento en la próxima sesión ordinaria del CoPU


Ing. María Eugenia Gómez
Subsecretaria de Gestión Urbana
Secretaria de Des. Gestión Urbana
Municipalidad de Ushuaia
28/09/11



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

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

Acta N° 141

Fecha de Sesión: 07/10/2011

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

1. Expediente DU-5341/2011. "MORALES Alberto s/ Proyecto de escultura para emplazar en Espacio Público"

Consideraciones previas:

Mediante Nota S.S.C.y E. N° 922/10, la Sra. Subsecretaria de Cultura y Educación Municipal remite propuesta elaborada por el artista plástico Alberto Morales, referida a la creación de un proyecto escultórico denominado "Encuentro Polar – Puerta Antártica – Ushuaia".

Localización propuesta por el artista: frente costero, en el sector denominado Paseo de los Exploradores Antárticos, montado sobre la vía de circulación Prefectura Naval Argentina.

El proyecto, de gran envergadura, está compuesto por dos arcos cruzados con un desarrollo aproximado de 20m x 15m x 7m.

La propuesta fue analizada por las Direcciones de Urbanismo, Turismo y Cultura, según lo dispuesto en el Decreto Municipal N° 299/2006, reglamentario de la Ordenanza Municipal N° 1642.

Propuesta:

Considerando el impacto paisajístico y visual que la obra propone y su envergadura, se recomienda evaluar su emplazamiento fuera del frente costero de nuestra ciudad, en un espacio público que no involucre al tránsito vehicular de gran porte. Se sugiere su integración al proyecto del Polo Logístico Antártico.

Convalidan:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CAVIGLIA Miguel Atilio; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa;

2. Expediente DU-425/2011. "J-1000-2RR; L. PRETO Y CÍA. s/ excepción CPU (FOS – FOT – Altura Máxima) en compensación por existencia en el predio de redes públicas de infraestructura".

Consideraciones previas:

El Arq. Hugo Picone en carácter de Director Ejecutivo del proyecto de urbanización denominado "Ribera del Pipo", parcela rural J-1000-2RR (mensura de división en trámite de aprobación), plantea la necesidad de compensación con mayores indicadores urbanísticos para las parcelas que surgen del proyecto, debido a que se ha verificado la invasión de servicios de infraestructura sobre la parcela propiedad de la firma Luciano Preto y Cía. S.C.C.

Zonificación del área: R3 – Residencial Densidad Baja.

Propuesta 1:

Entendiendo que la propuesta resultaría beneficiosa para los prestadores de servicio, para el Municipio y para el propietario de la parcela involucrada, dar curso al proyecto de Ordenanza autorizando los nuevos indicadores, condicionada a la firma de un convenio con el propietario de renuncia a futuros reclamos sobre el sector invadido.

Convalidan:

EBARLIN Mario Alberto; GARCÍA Gabriel; GÓMEZ María Eugenia; PRIETO Luis Raúl.

Propuesta 2:



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lidia del C. Cárdenas
Lidia del C. CÁRDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaia



Convenir con el propietario de la parcela, la cesión dominial para uso público (por mensura) del sector invadido con redes de infraestructura, otorgando en compensación un aumento en los indicadores urbanísticos para la nueva parcela.

Convalidan:

BENAVENTE Guillermo Raúl; CAVIGLIA Miguel Atilio; DALPIAZ Walter Rubén; FELCARO Jorgelina; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; OBREQUE Mónica; RIZZO Virginia Soledad; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

3. Expediente DU-6925/2011. "F-48-1a AIMETTA Gustavo s/ excepción CPU - Uso no permitido".

Consideraciones previas:

El Sr. Jorge Gustavo AIMETTA, propietario de la parcela F-48-1A, mediante su representante técnico, Arq. Miguel SAUCEDO, solicita excepción al Artículo del C.P.U.: VIII-2 TABLA DE USOS, COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO, a los efectos de habilitar sobre la Avenida Héroes de Malvinas el comercio Limp-Hogar, en zonificación R2 - Residencial Densidad Media/Baja

Del Acta de Corrección N° 2786, de la Dirección de Obras Privadas, se desprende que tampoco cumple el retiro frontal según zonificación

Propuesta 1:

Se aconseja dar curso al proyecto de Ordenanza, autorizando el uso (sin excepción), y condicionando el mismo a la evaluación que las áreas competentes del Ejecutivo Municipal efectúen sobre el desarrollo de la actividad autorizada (lo que comprende acceso desde la ruta, carga y descarga, y estacionamiento vehicular), y a la posible concreción de obras de ampliación de la Avenida Héroes de Malvinas.

Convalidan: BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GARCÍA Gabriel; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

Propuesta 2:

No dar curso a la excepción solicitada.

Convalidan: CAVIGLIA Miguel Atilio; OBREQUE Mónica; TRACHCEL Federico Roberto.

4. Expediente DU-5406/2011. "D-18-21, LEDESMA Maria Ester s/ excepción CPU - Espacio libre de Macizo".

Consideraciones previas:

La Sra. María Ester LEDESMA, propietaria de la Parcela D-18-21, a través de su representante técnico, Arq. Roberto CAMIO, solicita excepción al Artículo del C.P.U.: V.1.3.1. Determinación del Espacio Libre de Macizo y ocupación parcial del Retiro Contrafrontal hasta 1,60 metros por sobre lo establecido.

Propuesta:

En virtud a que el espacio urbano tiene como finalidad garantizar buenas condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores, etc.), y observando que no se exponen razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción, se aconseja no dar lugar a la misma.

Convalidan:



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lidia del C. Cárdenas
Lidia del C. CÁRDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.
Municipalidad de Ushuaia



Los presentes.

5. Expediente DU-7403/2011. "C-20A-2B – INTEVU XIII – Municipalidad de Ushuaia s/ cambio de zonificación".

Consideraciones previas:

Se trata de una urbanización que construyera el Instituto Territorial de Vivienda y Urbanismo, actualmente Instituto Provincial de Vivienda, adjudicado bajo el régimen de Propiedad Horizontal (INTEVU XIII).

La Parcela está zonificada como Distrito de Proyectos Especiales según el Código de Planeamiento Urbano.

Se plantea el cambio de zonificación con la correspondiente asignación de indicadores urbanísticos.

Propuesta:

Se aconseja dar curso al proyecto de Ordenanza, el cual zonifica el área con los parámetros establecidos para R1.

Convalidan:

Los presentes.

6. Expediente DU-4805/2011. "A-34-13 ROTEMBERG Fabián s/ excepción CPU (Uso e Indicadores)".

Consideraciones previas:

El Sr. Rotenberg, comprador de la parcela A-34-13b, a través de su representante técnico, Ing. María Eugenia Vera, solicita excepción para efectuar una ampliación del edificio que funciona como Salón de Culto, e instalación de una antena para transmisión de FM.

La ampliación se comenzó a construir en forma clandestina y actualmente la obra se encuentra paralizada.

Se solicita excepción a los siguientes puntos:

- CPU - Art. VII.1.2.2.1. CE CENTRAL – Indicadores urbanísticos:
 - FOS máx. Permitido= 0.80; solicitado= 1.00 (equivalente a de 97,30 m2 de exceso en Planta Baja)
 - FOT máx. Permitido= 2.30; solicitado= 2.79 (equivalente a 154,45 m2 en exceso de superficie cubierta)
- CPU - Art. V.1.3.1. Determinación del Espacio Libre de Macizo:
 - Se solicita ocupar el Retiro Contrafrontal Obligatorio en todo el ancho de la parcela;
- Se observa que en los niveles inferiores (-5,85 y -2,95) existen locales (oficina, comedor y cocina) que no cumplen con las normas de habitabilidad;
- CPU - Art. VIII.5.3. Plantas Transmisoras. Dicho uso no está permitido para la zonificación CE: CENTRAL.
- Ordenanza Municipal N° 2185 – Marco regulatorio para la instalación y funcionamiento de torres, mástiles o cualquier tipo de estructura para el montaje de antenas de comunicaciones que superen la altura máxima permitida en el CPU para cada sector del ejido:

Distancia mínima desde la base hasta la Línea Municipal: 7,20 m, proyectada: 5,60 m

Si bien la norma especifica que los predios donde se instalen deberán ser aislados mediante alambrado olímpico, la antena de transmisión se encuentra implantada sobre el edificio.

- De acuerdo al plano aprobado el 21/01/08 fueron requeridos 12 módulos de estacionamiento, a raíz de lo cual el Sr. Rotenberg firma un convenio con la propietaria



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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lidia del C. CARDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U
Municipalidad de Ushuaia



de la parcela A-35-2A para la sesión de 15 módulos. Se observa en la actualidad que dicha parcela no es utilizada para tal fin.

Propuesta:

Dado que no se exponen razones técnicas que justifiquen la excepción al FOS, FOT y Retiro Contrafrontal, se recomienda no dar curso al pedido.

Con relación a la antena, no se cuenta con la información necesaria para una correcta evaluación del impacto que implicaría la localización propuesta.

Convalidan: los presentes.

7. Expediente DU-7210/2011. "RAMOS Juan José s/ excepción Ordenanza Municipal N° 3509 – Antiguo Cementerio Municipal".

Consideraciones previas:

El Sr. Ramos solicita excepción para la construcción de un nicho de dos cuerpos en una parcela ubicada en el Antiguo Cementerio Municipal de la ciudad.

La Ordenanza Municipal N° 3509 prohíbe nuevas inhumaciones en el Antiguo Cementerio, permitiendo solo las de panteones existentes con anterioridad a su promulgación, siempre y cuando exista espacio vacante y se trate de parientes del titular dentro del tercer grado de consanguinidad o segundo por afinidad.

Propuesta:

Se recomienda dar curso a la excepción solicitada, en lo que se refiere a autorizar una nueva inhumación. Los aspectos técnicos (factibilidad de concreción), deberán ser evaluados por el área técnica competente del Departamento Ejecutivo Municipal.

Convalidan: los presentes.

8. Expediente DU-8233/2009. "H-21-03 CASTRO Gabriel s/ excepción al CPU".

Consideraciones previas:

El Sr. CASTRO Gabriel, contribuyente de la parcela de nomenclatura catastral H-21-3, propiedad del Instituto Provincial de la Vivienda, solicita mediante su representante técnico, MMO Olariaga Andrea, excepciones al CPU a los efectos de poder concretar la subdivisión de la misma.

En la parcela existen dos construcciones pertenecientes a diferentes contribuyentes, las cuales forman parte de la obra "50 Viviendas Bronzovich" de Monte Gallinero.

Zonificación: R2 – Residencial Densidad Media Baja.

Se solicita excepción a los siguientes indicadores urbanísticos:

- Retiro Frontal: 3,00 m
- FOS: 0.60
- FOT: 1.20

Mediante Informe Dpto. E. y N. N° 38/2011 el Departamento Estudios y Normas de la Dirección de Urbanismo efectúa un análisis pormenorizado de la situación planteada.

Propuesta:

Se aconseja no dar curso al pedido de excepción.

Convalidan: los presentes.

Coordinación: GÓMEZ María Eugenia.

En representación del Departamento Ejecutivo:



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Lidia del C. CARDENAS
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U
Municipalidad de Ushuaia



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

BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; EBARLIN Mario Alberto; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; LINARES Miguel Ángel; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa; TRACHCEL Federico Roberto.

En representación del Concejo Deliberante:

CAVIGLIA Miguel Atilio; LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; GARCÍA Gabriel; OBREQUE Mónica.

USHUAIA, 07 de Octubre de 2011.

[Handwritten signatures of the council members]



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

Nota N° 68 / 2011
Letra : CoPU

USHUAIA, 24 OCT 2011

Expte. DU-5406-2011. "D-18-21, LEDESMA María E.
s/ excepción CPU- (Espacio libre de Macizo)".

Sr. INTENDENTE:

Me dirijo a usted en relación al expediente de la referencia, a efectos de elevar a su conocimiento, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 07 de octubre de 2011.

A tal fin se adjunta, a la presente, original del expediente N° DU-5406-2011."D-18-21, LEDESMA María E. s/ excepción CPU- (Espacio libre de Macizo)", informe de la Dirección de Urbanismo N° 39/2011 y Acta N° 141 del Consejo de Planeamiento Urbano de fecha 07/10/2011,

Sin otro particular le saluda atentamente.




Ing. María Eugenia Gómez
Coordinadora
Consejo Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.

1115.L y T. Despacho Gral.

Para registro de nota al C.D.



Rosa Carabajal 09. NOV. 2011
Asistente
Municipalidad de Ushuaia