



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

CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL
MESA DE ENTRADA ADMINISTRATIVA
SECCIÓN INGRESOS

Fecha: 04/06/10 No. 1435

Numero 676 Folio

Expte. N° 1098/06

Guion

Nota N° 194 /2010

Letra MUN.U.

04/04/2010 - 03:00 - 1/16

USHUAIA, 02 JUN 2010

SR. PRESIDENTE:

Me dirijo a usted a efectos de remitir el expediente SP-8549-2006 “Complejo de Usos Múltiples Ushuaia. Parcelas F-06-5 y 6. Profesional actuante: Arq. Pablo SAN PIETRO”, por el cual se tramita el Complejo de Usos Múltiples Los Petreles.

Sobre este proyecto el Concejo Deliberante ha dictado la Ordenanza Municipal N° 3194, dada en sesión ordinaria de fecha 14/12/2006, promulgada por Decreto Municipal N° 063/2007.

En la actual instancia del proyecto la firma ha presentado el plano de mensura para su visación, la que se encuentra autorizada por el suscripto, en el marco de la cláusula SEGUNDA del Acta de Manifestación pasada por Escritura Pública N° 78, de fecha 28 de Marzo de 2008, celebrada “ad referendum” de ese Concejo Deliberante, remitiendo las presentes actuaciones para su ratificación.

Sin otro particular le saluda atentamente.


Federico SCIURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE DEL
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

Dn. Damián DE MARCO

S / D

En Lugar y Fecha. Expedido
Poder Testimonio. Consta



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

04/04/2010 - 03:00 - 2/16



C N° 00005124

ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y OCHO (N° 78). ACTA DE

MANIFESTACIONES. OTORGA LA MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, LOS

PETRELES S.A., SOCIEDAD NÓNIMA IMPORTADORA Y EXPORTADORA

DE LA PATAGONIA. En la ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del

Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina, a los Veintiocho días

del mes de Marzo de Dos Mil Ocho, ante mí, José Domingo Lorenzo, Escribano

General de la Municipalidad de la ciudad de Ushuaia, Comparecen las personas que

expresan sus datos personales conforme se detallan a continuación: por una parte

FEDERICO SCIURANO, Documento Nacional de Identidad 18.258.173, mayor de

edad, de estado civil divorciado, argentino nativo, domiciliado legalmente en calle

San Martín N° 660, de esta ciudad; por otra **PATRICIO LANUSSE**, Documento

Nacional de Identidad 7.595.142, nacido el 25 de Enero de 1.947, estado civil casado,

nacionalidad argentino, domiciliado legalmente en calle Karukinka N° 593, de esta

ciudad; y por la otra parte **GUILLERMO EMILIO ALBERTO FOSSAT**,

CONFORME Cédula de Identidad de la Policía Federal número 10.372.781, le

corresponde el Documento Nacional de Identidad 18.560.111, mayor de edad, estado

civil casado, nacionalidad argentino, fijando el domicilio legal al correspondiente al

de su representada; a quienes considero personas hábiles para el presente

otorgamiento. Doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1.002 del Código

Civil, al haberlos individualizado. Intervienen: Federico SCIURANO en nombre y

representación, en su carácter de Intendente, de la Municipalidad de la ciudad de

Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, cargo que

es desempeñado de público y notorio conocimiento; Patricio LANUSSE, en nombre y

representación, en su carácter de Presidente, de "LOS PETRELES S.A.", conforme

Acta de Directorio N° 14, de fecha 29 de Enero de 2.007, con domicilio en calle

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

C N° 00005124



04/04/2010 - 03:00 - 3/16

ESC. JOSE D.
Escriba
Municipali

Karukinka N° 593, de esta ciudad (C.U.I.T. 30-70910899-5); La personería invocada se acredita con: a) Contrato Social, otorgado mediante escritura pública N° 572, de fecha 27 de Septiembre de 2.004, pasada por ante la Escribana Nidia F. SOLA, Titular del Registro Notarial N° 7, de esta Provincia de Tierra del Fuego; b) Inscripta en el Registro Público de Comercio de Tierra del Fuego, Antártica e Islas del Atlántico Sur, mediante Disposición de la Inspección General de Justicia N° 442/04, de fecha 04 de Octubre de 2.004, que tramitara en el Expediente 1224/04, en el Libro de Sociedades Comerciales N° VI, bajo el N° 3431, Folio 085, Año 2.004; haciéndolo Guillermo FOSSAT en nombre y representación de "SOCIEDAD ANÓNIMA IMPORTADORA Y EXPORTADORA DE LA PATAGONIA", (C.U.I.T. 30-50673003-8), conforme Poder General de Administración, pasado a escritura pública Trescientos Cincuenta y Tres, de fecha 18 de Octubre de 2.005, por ante el Escribano Ricardo Mura SEEBER, Titular de la Matrícula N° 1850, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina; La firma representada fue constituida por: a) Escritura pública, de fecha 22 de Junio de 1.918, pasada por ante el Escribano Jorge Melchor PIÑERO, Inscripta en el Registro Público de Comercio en fecha 27 de Agosto de 1.918, bajo N° 78, al Folio 479, Libro 39, Tomo A de Estatutos Nacionales; b) El Decreto que autorizó el funcionamiento es de fecha 17 de marzo de 1.918. c) El plazo de duración se extendió por el término de 99 años a contar desde el día 01 de Julio de 1.958; d) El poder mediante el cual el representante se constituye a celebrar el presente acto, se encuentra autorizado por el Directorio mediante Sesión N° 1915, de fecha 07 de Marzo de 2.008. Y en el carácter invocado Expresan: Requieren de mi intervención a efectos de realizar la toma de razón de las manifestaciones, quedando plasmada en actuación notarial, que van a realizar tendientes a celebrar el Acuerdo establecido mediante Ordenanza Municipal N° 3194, artículo 2°, inciso "b", como así

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MINGO LORENZO
no General
dad de Ushuaia



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

04/04/2010 08:00 4/16



C N° 00005125

1 mismo dar cumplimiento al contenido del Expediente Administrativo, Letra: SP;
2 Número: 8549; Año: 2006; Asunto: Autorización de Uso no Consignado "Complejo
3 de Usos Múltiples Ushuaia", respecto al inmueble individualizado catastralmente
4 como Sección F, Macizo 06, Parcela 06, cuya propiedad Fiduciaria pertenece a la
5 firma "LOS PETRELES S.A." conforme surge de la escritura pública número 42, de
6 fecha 20 de Abril de 2.006, pasada por ante el Escribano Hernán LOPEZ FONTANA,
7 Titular del Registro Notarial N° 3, de esta Provincia de Tierra del Fuego, Inscripta en
8 el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matrícula II-A-1191; y del inmueble
9 individualizado catastralmente como Sección F, Macizo 06, Parcela 5b, cuya
10 propiedad pertenece a la firma "SOCIEDAD NÓNIMA IMPORTADORA Y
11 EXPORTADORA DE LA PATAGONIA" conforme surge de la escritura pública
12 número 47, de fecha 13 de Enero de 2.006, pasada por ante la Escribana Nidia F.
13 SOLA, Titular del Registro Notarial N° 7, de esta Provincia de Tierra del Fuego,
14 Inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matrícula II-A-10613, cuyos
15 originales tengo a la vista y en copia agrego a la presente y en concordancia con
16 Certificados de Dominio e Inhibición N° 70870; 70871; 70872 y 70873, de fecha 19
17 de Marzo de 2.008, emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, los que
18 acreditan que los propietarios tienen la libre disposición de sus bienes y que sobre los
19 mismos no recae restricción a su dominio, mas que una Servidumbre sobre nacimiento
20 y corrientes de agua, establecida por Decreto, de fecha 4 de febrero de 1908; Decreto
21 N° 27.774/44, del 10 de Octubre de 1944, de restricción al dominio; Decreto N°
22 82.474, del 15 de Enero de 1.941, referente a la exploración y explotación de petróleo
23 e hidrocarburos por parte del Estado; y además se encuentra afectado a las
24 disposiciones del Decreto N° 32.530/48, el adquirente o sus sucesores en el dominio
25 por cualquier título, no podrán transferir este inmueble, sin la correspondiente

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

C N° 00005125



04/04/2010 - 03:00 - 5/16

ESC. JOSE D
Escribano
Municipal

autorización de la Dirección de Zonas de Seguridad. Acepto el requerimiento
realizado y al efecto Expresan: **PRIMERO:** Considerando la Ordenanza Municipal
N° 3194, Promulgada por Decreto Municipal N° 063/2007, Ordenanza que establece:
Artículo 1°.- Autorizar el uso no consignado "Complejo de Usos Múltiples" en la
Tabla de Usos del Código de Planeamiento Urbano, para la actividad a desarrollarse
en las parcelas identificadas catastralmente como Sección "F", Macizo 6, Parcelas 5b
y 6, de la ciudad de Ushuaia, condicionado a la aprobación del proyecto que se tramita
mediante Expediente de Obra N° 260/2006 del registro de la Dirección de Obras
Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo
VII.I.1.8. de la Ordenanza Municipal 2139 (Código de Planeamiento Urbano) y la
aprobación de un informe de impacto urbanístico por parte del área técnica municipal
competente. Artículo 2°.- Exceptuar el cumplimiento del Artículo VII.I.1.8., "Altura
máxima permitida" para la zonificación Mixto Residencial y el Artículo VII.2.11.
"Retiro de Costa de Mar", ambos de la Ordenanza Municipal 2139 (Código de
Planeamiento Urbano), autorizando alturas máximas superiores y a ocupar el Retiro
de Costa, conforme la magnitud y particularidades topográficas de la zona de
implantación del edificio proyectado, quedando condicionada la aprobación del
proyecto, a la aprobación de un informe de impacto urbanístico por parte del área
técnica municipal competente, donde deberán estar contemplados los siguientes
lineamientos de acción y medidas de mitigación: a) Generación por parte del
proponente, de una calle costanera ejecutada a su cargo y costas a nivel de carpeta
asfáltica y cordón cuneta, con la materialización de espacios públicos sobre el final de
su recorrido y tratamiento de accesos al complejo; b) "Formalización ante el
Municipio de la cesión de uso del sector de la parcela F-6-6 y el compromiso de
recuperación del sector de costa, mediante convenio por escritura pública, para su

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

04/04/2010 - 08:02 - 6/16



C N° 00005126

afectación como calle y espacios de uso público, con la documentación de respaldo para su evaluación"; c) Convalidación del proyecto, en lo que respecta a la vinculación vehicular del complejo y sus circuitos internos con la Avenida Perito Moreno, por parte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Dirección de Tránsito, y materialización del mismo a nivel de carpeta asfáltica y cordón cuneta a su cargo y costas; d) Accesos y salidas vehiculares para transporte de carga, desde y por la Avenida Perito Moreno; e) A los efectos de incorporar conceptos de calidad de espacio público e imagen urbana, se debe adecuar el proyecto en cuanto retiro de costa y altura del edificio, a una relación mínima $h/d=0.40$, siendo h = altura del edificio sobre línea de edificación y d = distancia entre la línea de edificación y la línea de máxima marea; f) Cumplimentar con lo establecido en el artículo 28° de la Ley Provincial N° 370. Artículo 3°.- DE FORMA. En consecuencia, para el cumplimiento del proyecto presentado y tendiendo a la observancia de los requerimientos administrativos conforme normativas e indicaciones técnicas Patricio LANUSSE, en nombre de su representada, obliga a la firma "LOS PETRELES S.A." a: I) La realización de apertura y ejecución de una calle costanera (Paralela a la Avenida Perito Francisco Pascacio Moreno, lindando con la Bahía de Ushuaia y con las Parcelas objeto de la presente), con mas la generación de espacios públicos al final del recorrido de la vía pública mencionada con la debida ejecución de accesos al "complejo"; como consecuencia de la apertura de la traza de calle costanera a ejecutarse por parte de "LOS PETRELES S.A.", deberá realizarse el relleno de la Bahía de Ushuaia e invariable modificación de la línea de máxima marea de la citada Bahía, alteración que no producirá la ampliación de la parcela de su representada ni derechos a reclamo alguno sobre la misma, quedando la ampliación, producto del relleno, bajo dominio de la Municipalidad de Ushuaia; asumiendo "LOS PETRELES

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Municipalidad de
Ushuaia

PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL

C N° 00005126



ESC. JOSE
Escritor
Municipal

04/04/2010 - 03:00 - 7/16

S.A.", a su exclusivo cargo, costa, riesgo y responsabilidad, la ejecución de los trabajos respectivos de relleno, apertura de calle, construcción de cordón cuneta, capa asfáltica y parquizado integral del sector, hasta la efectiva obtención del "final de obra" y conformidad de la Municipalidad de Ushuaia, en un todo de acuerdo al proyecto presentado como al plano de mensura respectivo, el que se adjunta al presente. II) A los fines respectivos e indicados, "LOS PETRELES S.A.", se obliga a ceder a título gratuito, a favor de la Municipalidad de Ushuaia, porciones del inmueble de su propiedad, con superficie a determinadas en el proyecto de plano de mensura correspondiente, el que en copia se agrega a la presente e igualmente se entrega a las partes. III) Idéntica cesión gratuita, a favor de la Municipalidad de Ushuaia, se obliga a realizar la firma "SOCIEDAD ANÓNIMA IMPORTADORA Y EXPORTADORA DE LA PATAGONIA", conforme expresa su representante señor Guillermo FOSSAT, sobre una porción del inmueble propiedad de su representada, la que se determina en el proyecto del plano de mensura respectivo, agregado a la presente. IV) En consecuencia el señor Guillermo FOSSAT ratifica el compromiso de su mandante de ceder en forma gratuita al dominio municipal la porción de la parcela identificada como Sección F, Macizo 6, Parcela 5b, de esta ciudad, con las medidas, superficies y linderos determinados y que se describen en el Proyecto del Plano de Mensura que forma parte de la presente escritura V) El representante de "LOS PETRELES S.A.", expresa que la firma se obliga a realizar a su exclusivo cargo, costa, riesgo y responsabilidad la apertura de calle colectora de la Avenida Perito Francisco Pascasio Moreno (continuación de la calle colectora ya existente) entre calle Saint Christopher y el acceso al supermercado "La Anónima", la presente obra comprenderá la respectiva excavación de material rocoso, relleno, apertura de calle, construcción de cordón cuneta, capa asfáltica y parquizado integral del sector, hasta la efectiva

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

INGO LORENZO
Escritano General
Municipalidad de Ushuaia**PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL**Municipalidad de
UshuaiaESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia**C N° 00005127**

1 obtención del "final de obra" y conformidad de la Municipalidad de Ushuaia, en un
2 todo de acuerdo al proyecto presentado como al Proyecto de Plano de Mensura
3 respectivo que corre agregado a la presente. Expresando los representantes de "LOS
4 PETRELES S.A.", que el producto de la excavación del material rocoso a extraer será
5 utilizado para el relleno del sector costera. VI) El representante de "LOS PETRELES
6 S.A." continúa diciendo, que su representada asumirá los costos que genere la
7 realización del Plano de Mensura y Registración en la Dirección General de Catastro
8 de la Provincia y su posterior inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble,
9 en total conformidad a lo establecido en la presente escritura, eximiendo a la
10 Municipalidad de Ushuaia de cualquier costo que originen las inscripciones
11 respectivas. **SEGUNDO:** Federico SCIURANO, en representación de la
12 Municipalidad de Ushuaia, acepta "ad referéndum" del Concejo Deliberante de
13 Ushuaia, las manifestaciones realizadas por los representantes de "LOS PETRELES
14 S.A." y "SOCIEDAD ANÓNIMA IMPORTADORA Y EXPORTADORA DE LA
15 PATAGONIA", autorizando al área técnica respectiva al visado del Proyecto de Plano
16 de Mensura relacionado con la presente actuación, modificando los inmuebles
17 individualizados catastralmente como Sección F, Macizo 6, parcela 5b y Parcela 6, de
18 esta ciudad, debiendo dejar constancia en dicho plano de las obligaciones asumidas en
19 la presente Acta Notarial. No siendo para más, doy por finalizada la presente
20 actuación. Leo la presente a los comparecientes, quienes aceptan y firman por ante mi,
21 doy fe.

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**



PROTOCOLO NOTARIAL GENERAL



Municipalidad de Ushuaia

C N° 00005127

Notario
G. J. Rossel
[Firma]

ANDE 141

[Firma]

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

[Firma]

ESC. JOSE DOMINGO LORENZO
Escribano General
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



04/04/2010 - 03:09:10/16



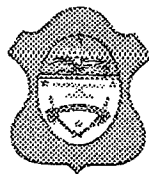
1098/2006

*El Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia
Sanciona con Fuerza de
Ordenanza:*

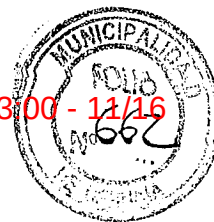
ARTICULO 1°.- AUTORIZAR el uso no consignado "Complejo de Usos Múltiples" en la Tabla de Usos del Código de Planeamiento Urbano, para la actividad a desarrollarse en las parcelas identificadas catastralmente como Sección "F", Macizo 6, Parcelas 5b y 6, de la ciudad de Ushuaia, condicionado a la aprobación del proyecto que se tramita mediante Expediente de Obra N° 260/2006 del registro de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Ushuaia, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo VII.I.1.8. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano) y la aprobación de un informe de impacto urbanístico por parte del área técnica municipal competente.

ARTICULO 2°.- EXCEPTUAR el cumplimiento del Artículo VII.I.1.8., "Altura máxima permitida" para la zonificación Mixto Residencial y el Artículo VII.2.11. "Retiro de Costa de Mar", ambos de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano), autorizando alturas máximas superiores y a ocupar el Retiro de Costa, conforme la magnitud y particularidades topográficas de la zona de implantación del edificio proyectado, quedando condicionada la aprobación del proyecto, a la aprobación de un informe de impacto urbanístico por parte del área técnica municipal competente, donde deberán estar contemplados los siguientes lineamientos de acción y medidas de mitigación:

- a) Generación por parte del proponente, de una calle costanera ejecutada a su cargo y costas a nivel de carpeta asfáltica y cordón cuneta, con la materialización de espacios públicos sobre el final de su recorrido y tratamiento de accesos al complejo;
- b) Formalización ante el Municipio de la cesión de uso del sector de la parcela F-6-6 y el compromiso de recuperación del sector de costa, mediante convenio por escritura pública, para su afectación como calle y espacios de uso público, con la documentación de respaldo para su evaluación;
- c) Convalidación del proyecto, en lo que respecta a la vinculación vehicular del complejo y sus circuitos internos con la Avenida Perito Moreno, por parte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Dirección de Tránsito, y materialización del mismo a nivel de carpeta asfáltica y cordón cuneta a su cargo y costas.-
- d) Accesos y salidas vehiculares para transporte de carga, desde y por la



04/04/2010 - 03:00 - 11/16



*El Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia
Sanciona con Fuerza de
Ordenanza:*

Avenida Perito Moreno;

- e) A los efectos de incorporar conceptos de calidad de espacio público e imagen urbana, se debe adecuar el proyecto en cuanto retiro de costa y altura del edificio, a una relación mínima $h/d=0.40$, siendo h = altura del edificio sobre línea de edificación y d = distancia entre la línea de edificación y la línea de máxima marea;
- f) Cumplimentar con lo establecido en el artículo 28° de la Ley Provincial N° 370.-

ARTICULO 3°.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 3194

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 14/12/2006.

PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 063/2007, DE FECHA: 11/01/2007.-

MIGUEL ANGEL RECCHIA

RICARDO JOSE DAS NEVES ROSA

USHUAIA
COMPLEJO DE USOS MIXTOS
Memoria Descriptiva

La ciudad de Ushuaia en la provincia de Tierra del Fuego como ciudad más austral del mundo ejerce un poderoso imán sobre el turismo nacional e internacional. Al mismo tiempo, sumada esta característica a su crecimiento demográfico y social (como consecuencia de su desarrollo industrial y de servicios al turismo), también se ha convertido en una ciudad con una intensa vida propia. En los últimos años, las acciones públicas y privadas han contribuido sustancialmente en la regulación del crecimiento armónico de la ciudad, al tiempo que nuevos desafíos requieren en forma constante la necesidad de respuestas a nuevos requerimientos.

En este sentido, en la ciudad crece la demanda potencial de nuevos lugares para el encuentro y el intercambio social, tanto para sus ciudadanos como para el turismo que año a año incrementa su volumen y calidad. Una muestra de ello es el incesante desarrollo del centro comercial en torno de la calle San Martín en su calidad de ofertas, que, en períodos cada vez más frecuentes, ve colapsados sus espacios de tránsito peatonal y vehicular con una ausencia ya casi total de lugares disponibles para estacionamiento. Se suma a ello el poco confort del paseo urbano debido a las adversidades climáticas y topográficas del lugar.

La propuesta de desarrollar un Complejo de Usos Mixtos (C.U.M.) en la ciudad (en un área que tiene un precedente comercial de importancia como lo es el supermercado La Anónima) viene al encuentro de esta demanda que año a año adquiere más importancia en Ushuaia. El predio en el cual se desarrolla la propuesta está localizado junto al mencionado supermercado, el que será integrado al proyecto a partir de su vinculación funcional al conjunto y por la renovación total de su fachada principal hacia la Avenida Perito Moreno, así como la posterior hacia la bahía. El emprendimiento se localiza sobre la mencionada avenida, vía que constituye – junto a la Avenida Maipú, Avenida Malvinas Argentinas, Avenida Dr. H. Irigoyen – el sistema que conforma en gran parte el frente marítimo de la ciudad. Es de hacer notar que el proyecto del conjunto posibilitará la continuación (a todo lo largo del nuevo terreno del complejo) de la calle vehicular de borde marítimo – continuación de la existente en el barrio Canal Beagle vecino - rematando con una plazoleta que organizará el acceso a un pequeño complejo deportivo con canchas de squash y de fútbol de salón y a un muelle para pequeñas embarcaciones hacia la bahía. De esta manera se posibilitará prolongar el paseo costero, generar un nuevo frente de acceso para el Complejo de Usos Mixtos y completar (en horarios predeterminados) el abastecimiento del supermercado.

El programa del C.U.M. es muy extenso. Su destino principal es, como ya lo hemos dicho, el de promover el encuentro y la reunión social y al mismo tiempo brindar al público de Ushuaia una alternativa para el intercambio comercial. Habrá cerca de 100 operaciones comerciales de diferentes rubros, en las que habrá lugar para que el comerciante local pueda tener participación activa. Además de La Anónima, habrá tiendas de relevante desempeño en el resto del país para fortalecer y diversificar la oferta comercial. También serán parte de este conjunto un gimnasio/spa con pileta cubierta semiolímpica, un complejo multicine de 4 salas, un patio de comidas, un área para juegos y entretenimiento de chicos y jóvenes, restaurantes y confiterías, un centro médico de consultorios externos, un salón de usos múltiples y fiestas, etc. Todo ello servido con áreas de abastecimiento, servicios y estacionamiento para más de 600 automóviles en total, parte del cual (220 puestos) será cubierto para mayor confort del visitante.

El partido arquitectónico adoptado para este conjunto se resuelve en dos plantas interconectadas espacialmente por grandes vacíos y atrios/plazas en los extremos del recorrido, las que están apoyadas sobre un basamento conformado por dos niveles de estacionamiento. En las plazas también estarán los núcleos de circulación vertical compuestos por escaleras comunes, mecánicas y ascensores, los que completan con el mayor confort el paseo de compras y la interconexión funcional de los diferentes usos propuestos. Habrá también un ascensor panorámico con vistas plenas hacia la bahía y que recorrerá todos los niveles conectando inclusive con un acceso desde la nueva calle costera. Este sistema circulatorio brindará la posibilidad de un intenso contacto del conjunto con el borde marítimo, el que será acentuado además con “bahías” interiores (ocupadas por confiterías, cafés y/o restaurantes) que balconean hacia el exterior con amplias visuales al mar. La disposición de todo el complejo se desarrolla recorriendo las curvas naturales del terreno, lo que evita su desmonte y la preservación casi total de la topografía existente.

La estructura del edificio será mixta, de hormigón, metálica y de madera en su cubierta superior. La materialidad del conjunto será respetuosa del contexto regional y buscará además crear una atmósfera localista en sus aspectos decorativos y de ambientación general.

El aporte que este emprendimiento hará a la comunidad de Ushuaia se puede dividir en los siguientes puntos:

Calle Costera: Se plantea una calle costera que de continuidad a la existente en el barrio vecino con la idea de poder comenzar a reconstruir un frente marítimo de acceso público teniendo en cuenta para el planteo lo previsto en el PLAN URBANO de la ciudad agregándole además al sector espacios para la recreación y el esparcimiento para toda la comunidad.

Equipamiento de uso comunitario: Dentro de los usos planteados en el CUM (Centro de Usos Mixtos), se tuvo expresamente en cuenta la necesidad de la sociedad de contar con espacios tales como otra pileta semi olímpica para dar cabida a la demanda, consultorios médicos ambulatorios y un salón de usos múltiples útil para realizar convenciones, casamientos y eventos. Generar un foco social de encuentro protegido de las rigurosidades climáticas propias de la zona en donde se pueda interactuar y compartir en familia el tiempo libre.

Conservación: El proyecto respetó los taludes naturales del predio generando el menor impacto posible sobre la roca existente adaptado sus perfiles transversal y longitudinal a la topografía. A su vez se conservó el pequeño bosque existente generando estacionamientos al aire libre entre los mismos. El proyecto quiere e intenta conservar las visuales del resto de la ciudad hacia la bahía situándose atrás de la cima del lote dejando la misma imagen actual desde la calle PERITO MORENO y no generando un edificio sobre la cima del lote que hubiese impactado mucho mas visualmente, esta decisión se tomó teniendo en cuenta lo establecido en la Carta Orgánica municipal en su artículo 86 en donde dice: *“PROTECCION DEL PAISAJE : El Municipio protege el paisaje, fuente primordial de su atractivo, y resguarda las vistas principales de sus espacios naturales de valor, reglamentando y haciendo cumplir las normas sobre la prohibición de generación de barreras u obstáculos visuales.....”*. Como consecuencia de esto la implantación del edificio se hizo sobre el fondo del lote, (sector cercana al agua), en donde las pendientes superan el 20% longitudinalmente y lo mismo transversalmente, (Normas Gral. s/Tejido Urbano 4.3.2 inciso b), entendiéndose que en una “OBRA ESPECIAL” de estas características, debido a su magnitud y función es dificultosa y antieconómica de resolver en planta baja solamente dado que de esa manera se utilizaría mayor superficie de suelo a impactar quedando una mayor superficie del lote ocupado sin la posibilidad de respetar las visuales reinantes y bosques existentes sobre la Av. Perito Moreno.

Pautas, Parámetros y Antecedentes considerados: El proyecto esta basado sobre la normativa local, nacional e internacional a saber:

Normas Locales: El proyecto toma como pilar fundamental la LA CARTA ORGANICA MUNICIPAL: Se utilizó la norma como fundamento para la toma de decisiones y para el planteo de necesidades establecidas en la sociedad, (Título Tercero, Políticas de Gobierno y Políticas Municipales, Capítulo Primero- Disposiciones Comunes Artículos 41 y 42. Capítulo Segundo: Políticas de planeamiento- Artículos 47, 48. Capítulo Cuatro Políticas especiales:

artículos 76, 77, 86, 87 y 88. Capítulo Quinto- Desarrollo social: artículos: 89, 90.), Código de planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanzas Municipales referidas al tema, (Ord. Muni. 1087/92), Ley de seguridad e higiene en el trabajo N: 19.587 decreto reglamentario 351/79, Ley 55 de medio ambiente, Ley 105 Provincial, Ordenanza municipal 2241. Normas Nacionales: Código de edificación de la ciudad de Bs. As.. Normas internacionales: N.F.P.A. 101.

La obra es considerada OBRA ESPECIAL dado que el código de planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia no tiene contemplado en su tabla de usos la modalidad de Paseos de Compras ó Galerías Comerciales ó alguna denominación que contemple la agrupación de distintos comercios bajo un mismo techo en una misma parcela, a pesar de que en la ciudad ya existen casos de galerías y Shopings aprobados y habilitados, (ord. Mun. 265/87, 477/88, 781/91). Es por esta razón y no por no respetar los parámetros impuestos por el código de planeamiento que la obra tiene esta denominación. Los usos estipulados en el C.U.M. están todos contemplados y permitidos para la zonificación correspondiente, pero se encuentran por separado en las tablas de uso del código.

El C.U.M. intenta dar respuesta a la demanda existente de lugares de encuentro social para toda la comunidad los 365 días del año, nucleando varios servicios y opciones para los usuarios brindando condiciones de seguridad, confort y protección frente a la rigurosidad climática propia de nuestra zona, trabajando en conjunto con una empresa como La Anónima pionera en la Patagonia que confía en la gente de Tierra del Fuego brindándole servicio y calidad a lo largo de los años. Este emprendimiento es ambicioso desde su concepción y un desafío desde lo ejecutivo, que confía en el potencial de la ciudad y apuesta a su futuro desarrollo y crecimiento planificado enmarcado en las normas vigentes.

La Anonima

04/04/2010 - 03:00 - 15/16

<u>SUPERFICIE PLANTA BAJA</u>		
C	Sup. Existente	4471,9 m ²
<u>SUPERFICIE PLANTA 1º PISO</u>		
I	Sup. Existente	598,78 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN PLANTAS		5070,68 m²

Ushuaia Shopping Cum

<u>SUPERFICIE PLANTA BAJA</u>		
A	Sup. Planta	4170,41 m ²
B	Sup. Semicubierta	36,42 m ²
		4206,83 m²
<u>SUPERFICIE PLANTA 1º PISO</u>		
D	Sup. Planta	5175,05 m ²
E	Sup. Escalera	18,34 m ²
F	Sup. Ascensor	11,25 m ²
G	Sup. Rampas (a descontar)	124,08 m ²
H	Sup. Vacios (a descontar)	927,46 m ²
		4153,10 m²
<u>SUPERFICIE PLANTA 2º PISO</u>		
J	Sup. Planta	8492,12 m ²
K	Sup. Escalera	29,81 m ²
L	Sup. Ascensor	23,75 m ²
M	Sup. Vacios (a descontar)	160,85 m ²
		8384,825 m²
<u>SUPERFICIE PLANTA 3º PISO</u>		
N	Sup. Planta	11165,83 m ²
O	Sup. Semicubierta	34,58 m ²
P	Sup. Escalera	29,10 m ²
Q	Sup. Ascensor	23,69 m ²
R	Sup. Vacios (a descontar)	816,86 m ²
		10436,33 m²
<u>SUPERFICIE PLANTA 4º PISO</u>		
S	Sup. Planta	4981,62 m ²
T	Sup. Escalera	17,41 m ²
U	Sup. Ascensor	15,22 m ²
V	Sup. Vacios (a descontar)	1194,48 m ²
		3819,77 m²
<u>SUPERFICIE PLANTA 5º PISO</u>		
W	Sup. Planta	118,34 m ²
X	Sup. Escalera	6,05 m ²
Y	Sup. Ascensor	2,81 m ²
Z	Sup. Vacios (a descontar)	8,09 m ²
		119,10 m²
SUP. PLANTA BAJA		4206,83 m²
SUP. PLANTA 1º PISO		4153,095 m²
SUP. PLANTA 2º PISO		8384,825 m²
SUP. PLANTA 3º PISO		10436,33 m²
SUP. PLANTA 4º PISO		3819,765 m²
SUP. PLANTA 5º PISO		119,1 m²
SUPERFICIE TOTAL EN PLANTAS		31119,95 m²
SUP. TOTAL (Shopping + Anonima):		36190,63 m²

El volumen de mercaderías que moverá el Complejo de Usos Múltiples Ushuaia será de 120 m³ por día de promedio. Los vehículos que generarán estos movimientos serán en su mayoría tipo utilitarios furgones o camionetas de proveedores y propias de los comerciantes.

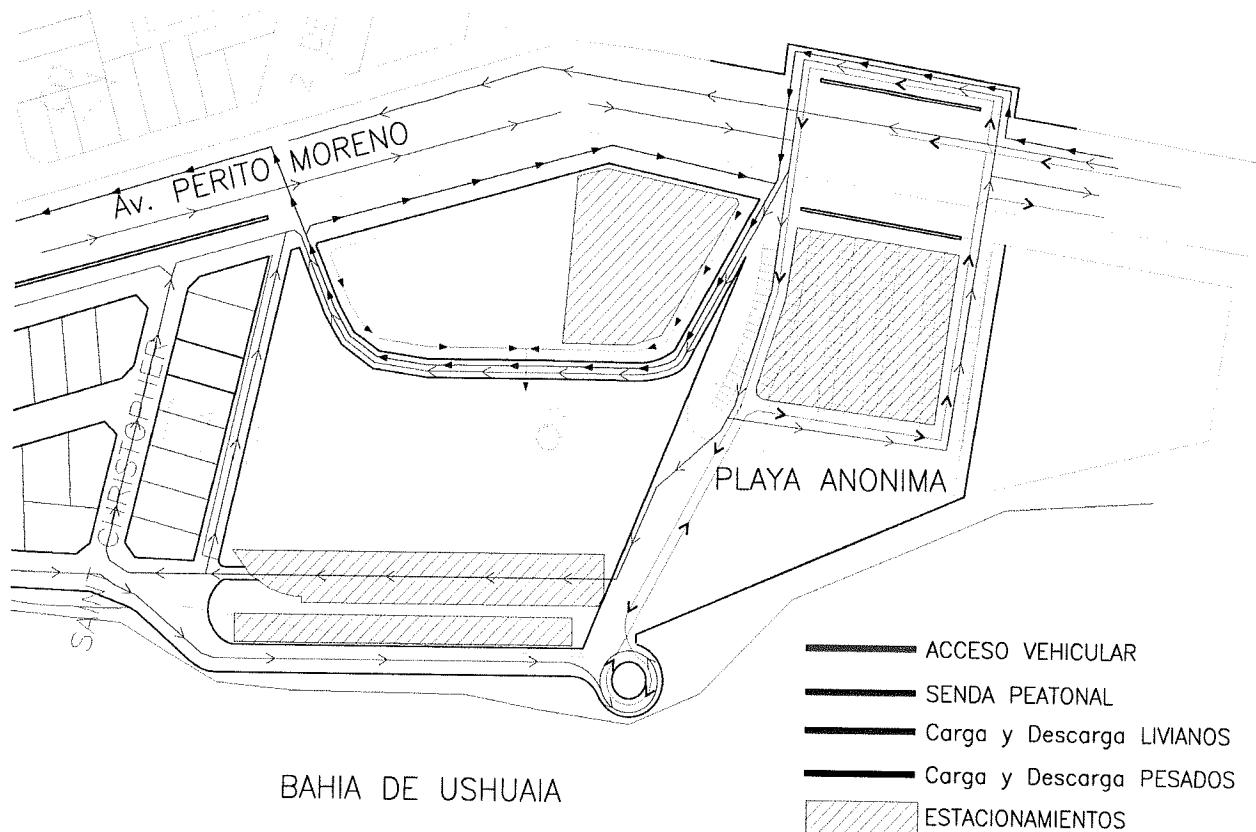
Los horarios que se manejarán para el suministro y reposición de las mercaderías será fuera del horario de atención al público realizándose el abastecimiento de 7hs a 7-45hs. por la mañana y de 22hs a 23hs por la tarde.

7. CAPACIDAD DE RECEPCION POBLACIONAL

La capacidad de recepción poblacional del emprendimiento tomado para la determinación de los medios de seguridad del edificio en base a la superficie total es de 7.845 personas máximo.

La capacidad de estacionamientos previstos para el emprendimiento es de un total de 549 estacionamientos. De los cuales 211 son cubiertos.

8. ESQUEMA DE CIRCULACION VEHICULAR Y PEATONAL



9. FACTIBILIDADES DE SERVICIOS