

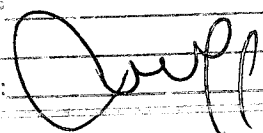
Ushuaia, 5 de Diciembre de 2017

Sr. Presidente del Concejo Deliberante

Dn. Juan Carlos Pino

S-----/-----D

De nuestra mayor consideración:

MUNICIPIO DE USHUAIA	
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO	
ASUNTO: MENSURAS	
Fecha: 06/12/17	Hs: 11:12
Número: 1663	Folios: 4
Cópias: N°	
Elaboró:	
Revisó:	

Tenemos el agrado de dirigirnos al Sr. Concejál a los efectos de solicitarle tenga a bien analizar la posibilidad de dar tratamiento de pronto despacho, para brindar continuidad a la sanción de la ordenanza que permita realizar la mensura y división de la Parcela 8 del Macizo 24 de la Sección J.

Lo solicitado en lo descrito en el párrafo anterior, surge de la necesidad de llevar por vía pública, y en esta temporada veraniega, la provisión de servicios de infraestructura al hotel Tolkeyen. Para ello, **en el mes de Marzo** del corriente año se presentó ante la Municipalidad un anteproyecto (se acompaña memoria descriptiva) de mensura en donde se cedía una calle costera que se encuadraba en el proyecto de la **“Avenida Integral y Costanera Suroeste”** que surgió de la O.M N° 5112 sancionada y promulgada en el mes de Noviembre de 2016.

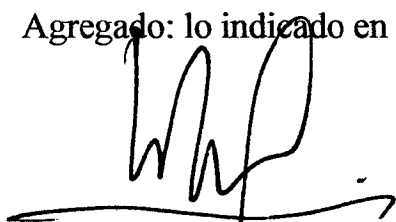
Cabe señalar que en dicho anteproyecto se compensan las superficies de espacios verdes de modo de no generar perjuicio alguno al Municipio. Recién en la reunión del Consejo de Planeamiento Urbano del 20/09/17 se dio tratamiento al tema que nos ocupa, el cual **no tuvo oposición** pero se sugirió una pequeña modificación al proyecto de mensura, que fue realizada y se presentó nuevamente al Municipio el 22 de Noviembre de 2017, pero no fue tratado en la última reunión del Co. P.U. el día 23 de Nov. Del año en curso.-

Según información recabada en el Municipio es muy probable que el Co.P.U. no vuelva a reunirse en lo que queda del 2017 y deberíamos esperar hasta Febrero ó Marzo del próximo año para que se eleve al Concejo Deliberante el proyecto de ordenanza con lo cual habremos perdido todo el verano sin poder empezar la obra dado, que los entes prestadores de servicios exigen la Visación Municipal del plano de Mensura como requisito indispensable para dar curso a la solicitud del tendido de redes.-

Quedando a su disposición para cualquier aclaración, saludamos al Sr. Concejál muy atentamente.-

P/ EL ROBLE S.A.
OSVALDO GUARDAMAGNA
LE. 8436954
PRESIDENTE
EL TOLKEYEN 2161 - USHUAIA

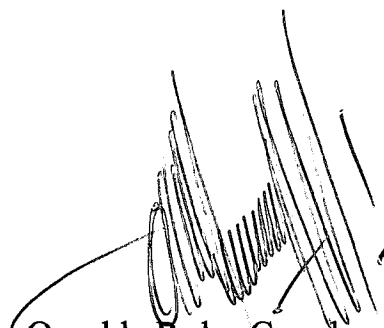
Agregado: lo indicado en el texto.



Arq. Luis Roberto Matach

Matricula Prof. N° 18

Matricula Municipal Nro. 13



Osvaldo Pedro Guardamagna

D.N.I. Nro. 8.436.954

Por poder del "El Roble SA"

445315/45317

Ushuaia, 17 de Febrero de 2017

Memoria descriptiva

La presente memoria descriptiva tiene por objeto poner de manifiesto la situación planteada en la Parcela 8 del Macizo 124 de la Sección J generada mediante plano T.F. 1 - 73 - 10 registrado con fecha 19/07/2010. Dicho plano tiene inserta una nota (Nota 5) que condiciona el uso de la parcela de referencia en el futuro; se transcribe textualmente:

"NOTA 5: EN CASO DE CAMBIOS EN LA UNIDAD ECONOMICA O SE DIERA UN DESTINO DISTINTO A CADA BIEN, Y/O SE PROCEDIERA A LA DIVISION DE LA PARCELA RESULTANTE J-124-8, CON UNA SUPERFICIE DE 36.490,49 m2, LA MISMA DEBERA CEDER AL USO PUBLICO, UNA CALLE DE UN ANCHO NO MENOR A QUINCE (15) METROS, QUE DE CONTINUIDAD A LA DELIMITADA ENTRE LOS MACIZOS J-34 Y J-35, HASTA LA CONFLUENCIA CON EL RIO PIPO, CON PROYECCION DE CONTINUIDAD A LA EXISTENTE ENTRE EL MACIZO J-120 Y LA PARCELA RURAL J-1000-2UR."

Claramente surge del texto que cualquier modificación que los propietarios deseen realizar, tanto en el uso (aprovechamiento comercial) cuanto en la geometría de dicha parcela, se debería ceder una calle a modo de continuación de la actualmente denominada "Costa de los pájaros". En referencia a lo comercial cabe señalar que, en el inmueble de referencia, funcionan actualmente el "Hotel Tolkeyen" y el "Parador Tolkeyen", siendo estas dos actividades independientes que los propietarios desean que se sigan desarrollando en inmuebles separados, por estrictas razones de estrategia comercial.

Por ese motivo hacia fines de 2016 se presentó ante la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Ushuaia un anteproyecto de mensura y división de la parcela que nos ocupa.

En dicho anteproyecto se propone una variante a la continuidad de la trama urbana de la ciudad de Ushuaia, sin desmerecer el espíritu que, a criterio del suscripto, tenía la "Nota 5" del plano T.F. 1-73-10 pero adaptándola a los nuevos lineamientos urbanísticos.

Cuando en el párrafo anterior menciono "nuevos lineamientos urbanísticos", me refiero a la "Avenida Integral y Costanera Suroeste" que surge de la O. M. N° 5112 sancionada el 01/09/2016 y promulgada por Dto. Municipal N° 1391/2016 de fecha 27/09/2016.

La calle que se cede en la mensura puesta a consideración de las autoridades Municipales pretende encuadrarse en el Artículo 3° de la O. M. antes mencionada donde se plantea la primera etapa de la "Avenida Integral y Costanera Suroeste".

Cabe señalar que el emplazamiento de esta calle se corresponde con la huella que actualmente sirve de acceso al hotel y al parador, lo que no modifica el paisaje actual, además se ha tenido en cuenta la compensación de la superficie de Espacio Verde que se afectaría al desarrollo de la avenida costanera.

A modo de resumen se puede concluir que la mensura propuesta cumple con lo requerido en la Nota 5 del plano T.F. 1-73-10 (año 2010) en lo que respecta a la continuidad de la trama circulatoria urbana, adecuando dicha trama a lo indicado en la O.M. N° 5112 (año 2016).

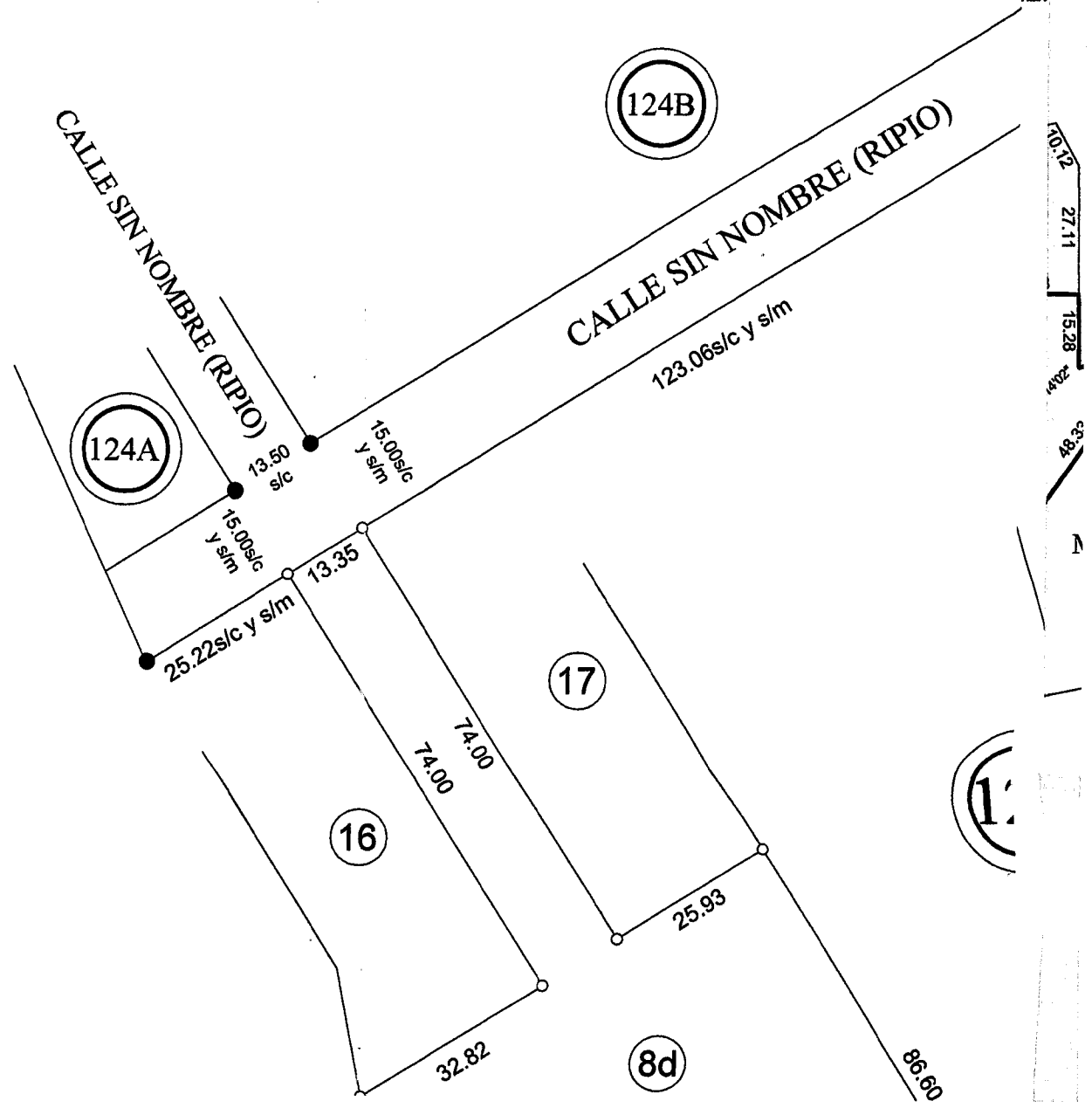
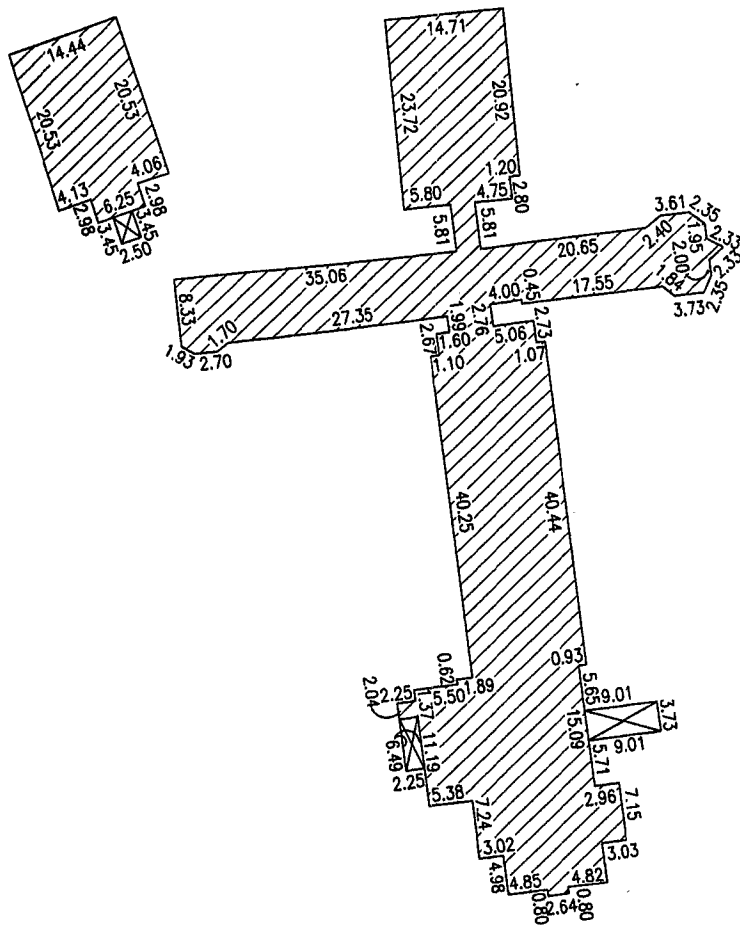
P/ EL ROBLE S.A.
OSVALDO GUARDAMAGNA
LE. 8436954
PRESIDENTE
DEL TOLKEYEN 2161 - USHUAIA

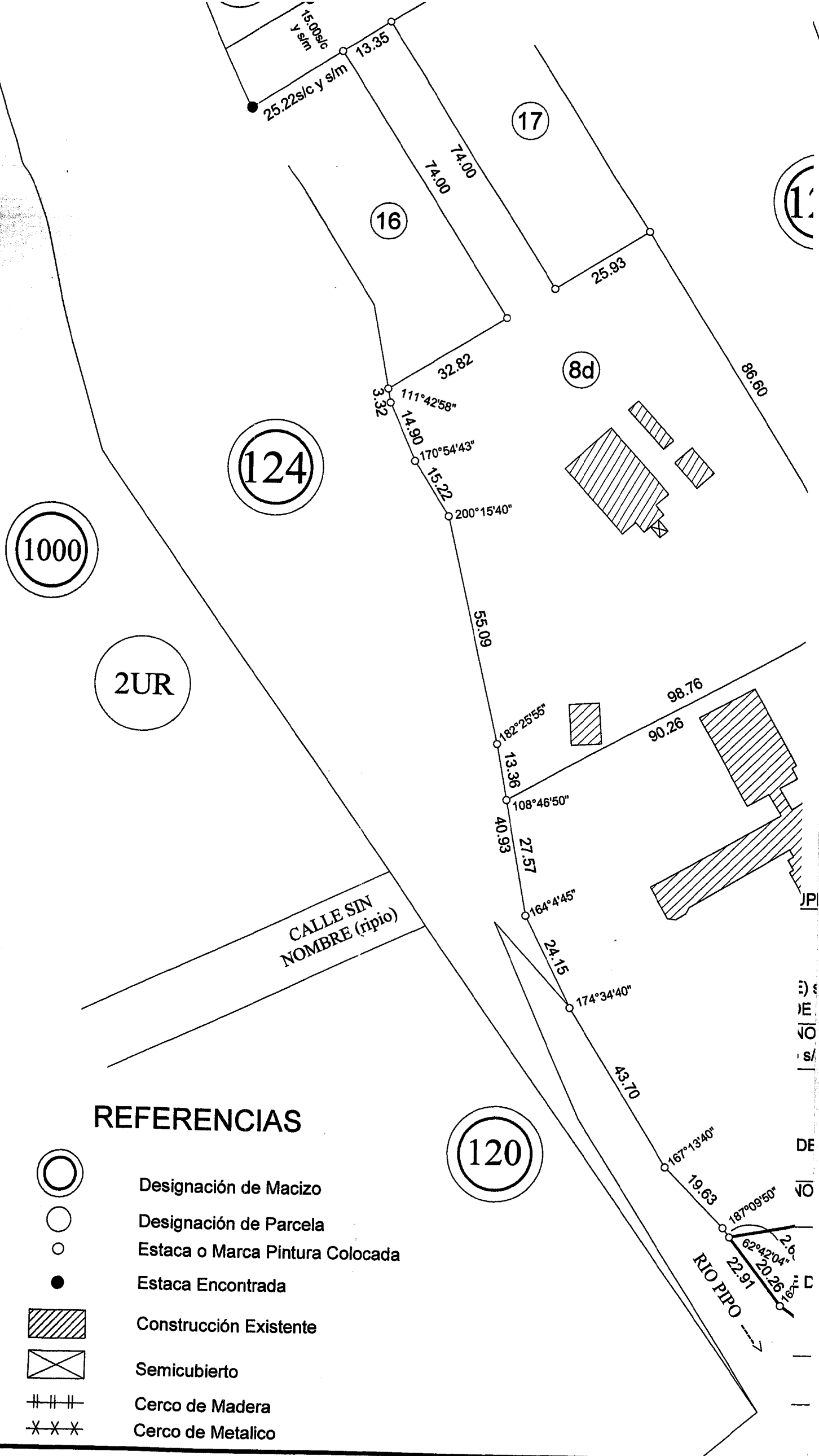
Agrup. Mario A. Ebarlin
Mat. C.P.A. TDF N° 9

Arq. ROBERTO MATACH
Mat. Prof. 18 Mat. Mun. 13

MENSUR

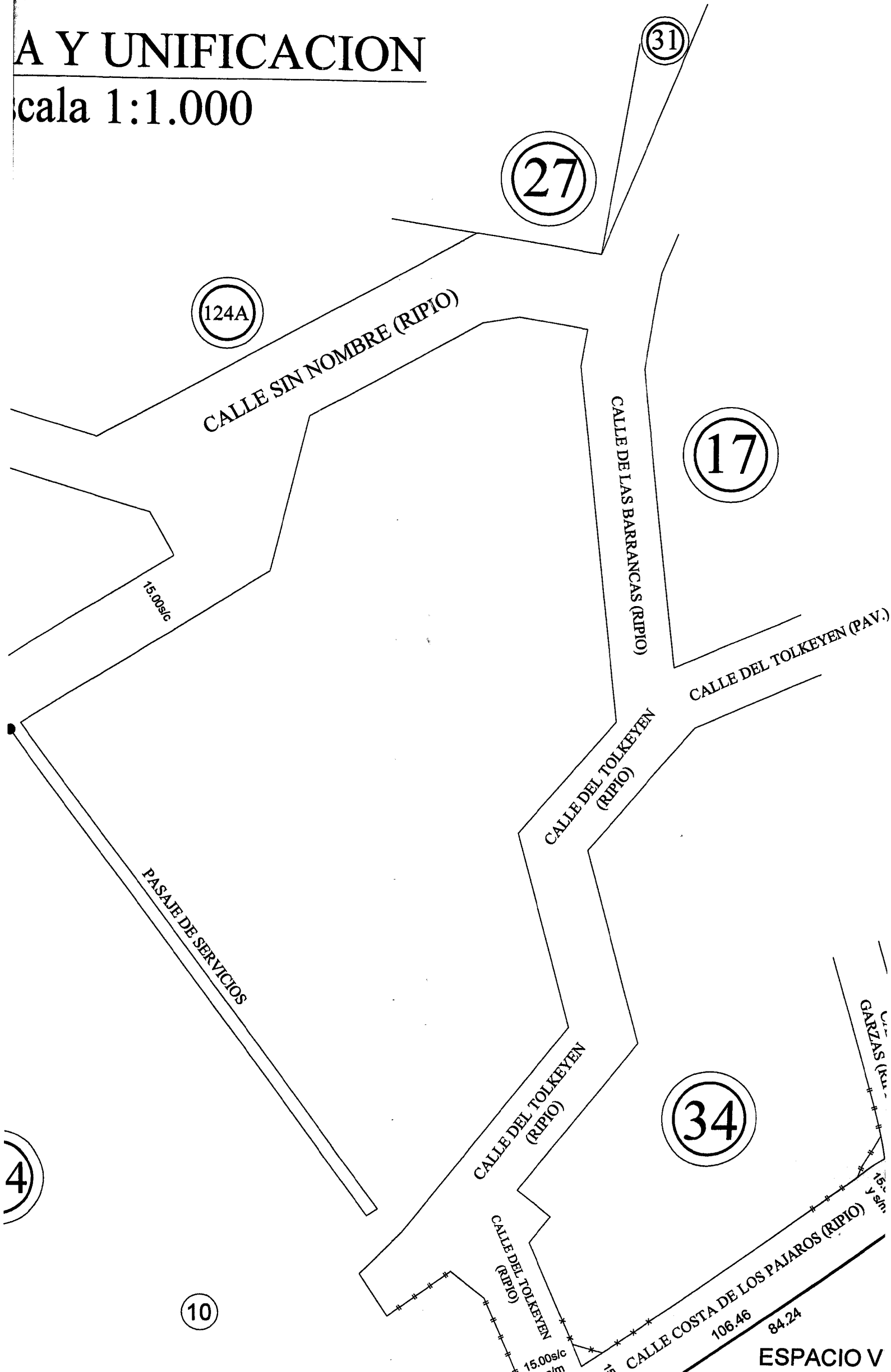
es



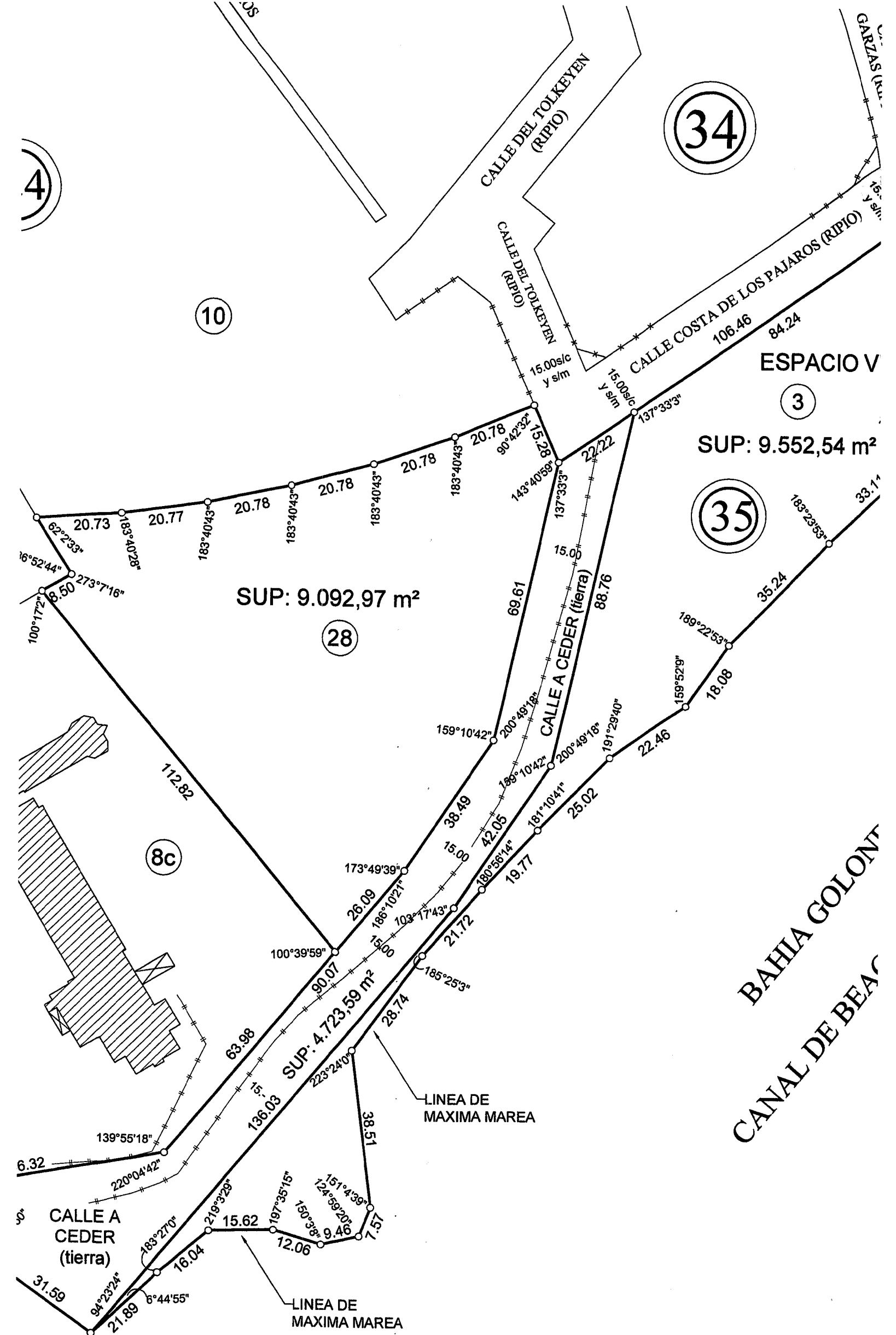


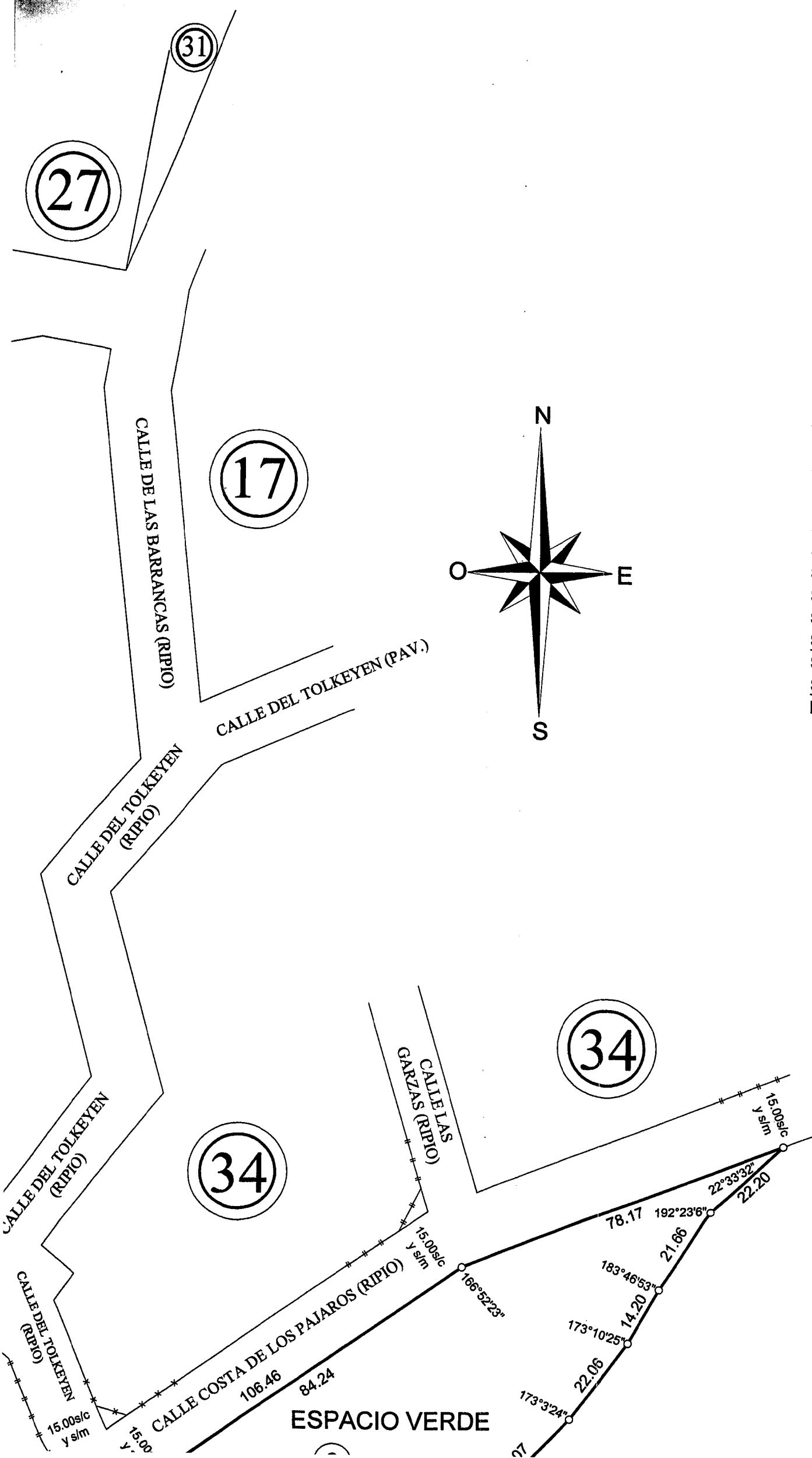
PLAN DE DISTRIBUCION Y UNIFICACION

Escala 1:1.000



ESPACIO V

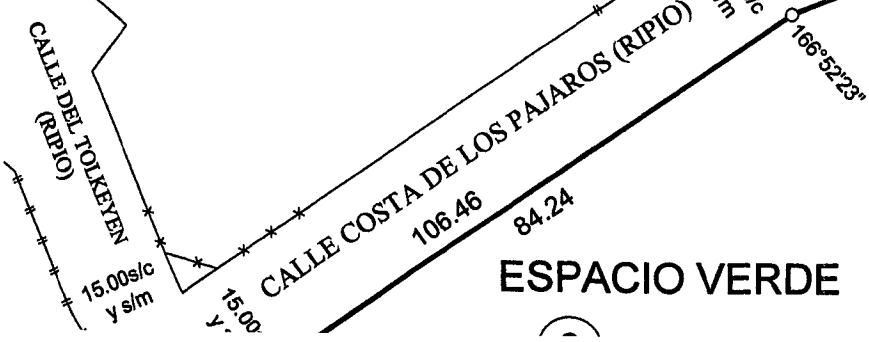
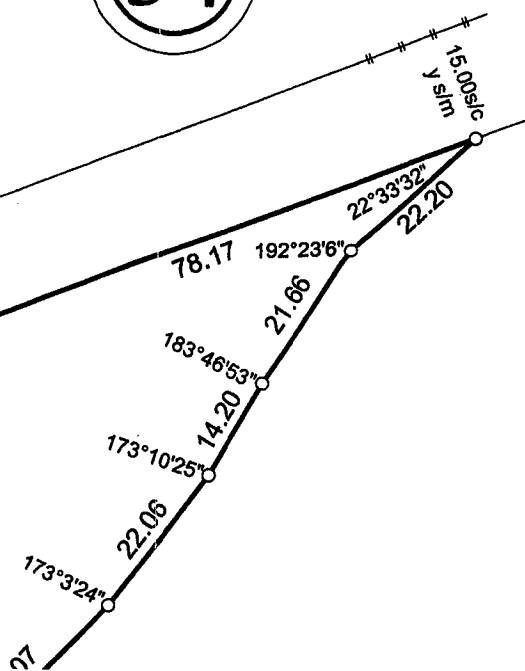
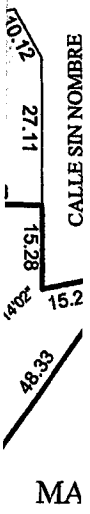


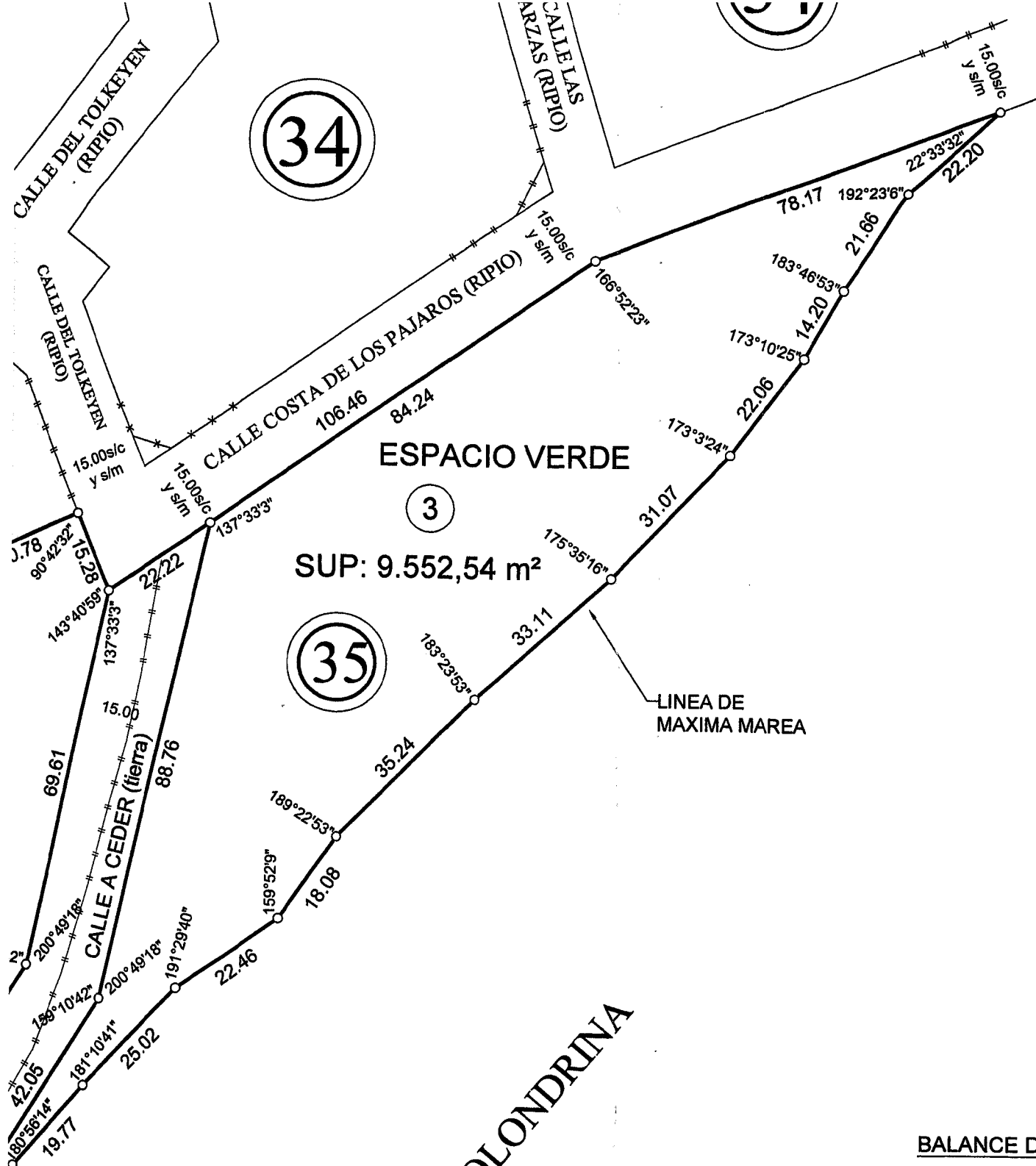


(DESLIN

SUP. PA
 SUP. PA
 POR OR
 SUP. PA
 POR OR
 SUP. TO
 SUP. PA
 DIFEREN

SUP. PA
 SUP. PA
 SUP. PA
 SUP. PA
 SUP. CA
 SUP. CA
 SUP. TO
 SUP. PA
 DIFEREN





34

3

35

SUP: 9.552,54 m²

BAHIA GOLONDRINA
CANAL DE BEAGLE

E
MAREA

BALANCE DE SUP

(UNIFICACION)

SUP. PARC. 2a MZO. 35 (ESPACIO VERDE) s
SUP. PARC. 8b MZO. 124 (ESPACIO VERDE)
SUP. TOTAL (por suma de parcelas) s/PLANO
SUP. PARC. 3 MZO. 35 (ESPACIO VERDE) s/
DIFERENCIA

SUP. PARC. 8a MZO. 124 s/PLANO
SUP. PARC. 2c MZO. 35 ESPACIO VERDE
POR ORD. MUN. N°) s/PLANO
SUP. TOTAL (por suma de parcelas) s/PLANO
SUP. PARC. 28 MZO. 124 s/m
DIFERENCIA

SUP. PARC. 2b MZO. 35 (ESPACIO VERDE D
POR ORD. MUN. N°)s/PLANO
SUP. CALLE A CEDER s/PLANO
SUP. CALLE A CEDER s/PLANO
SUP. TOTAL (por suma) s/PLANO
SUP. CALLE A CEDER s/m
DIFERENCIA

MENSURA, DESLINDE

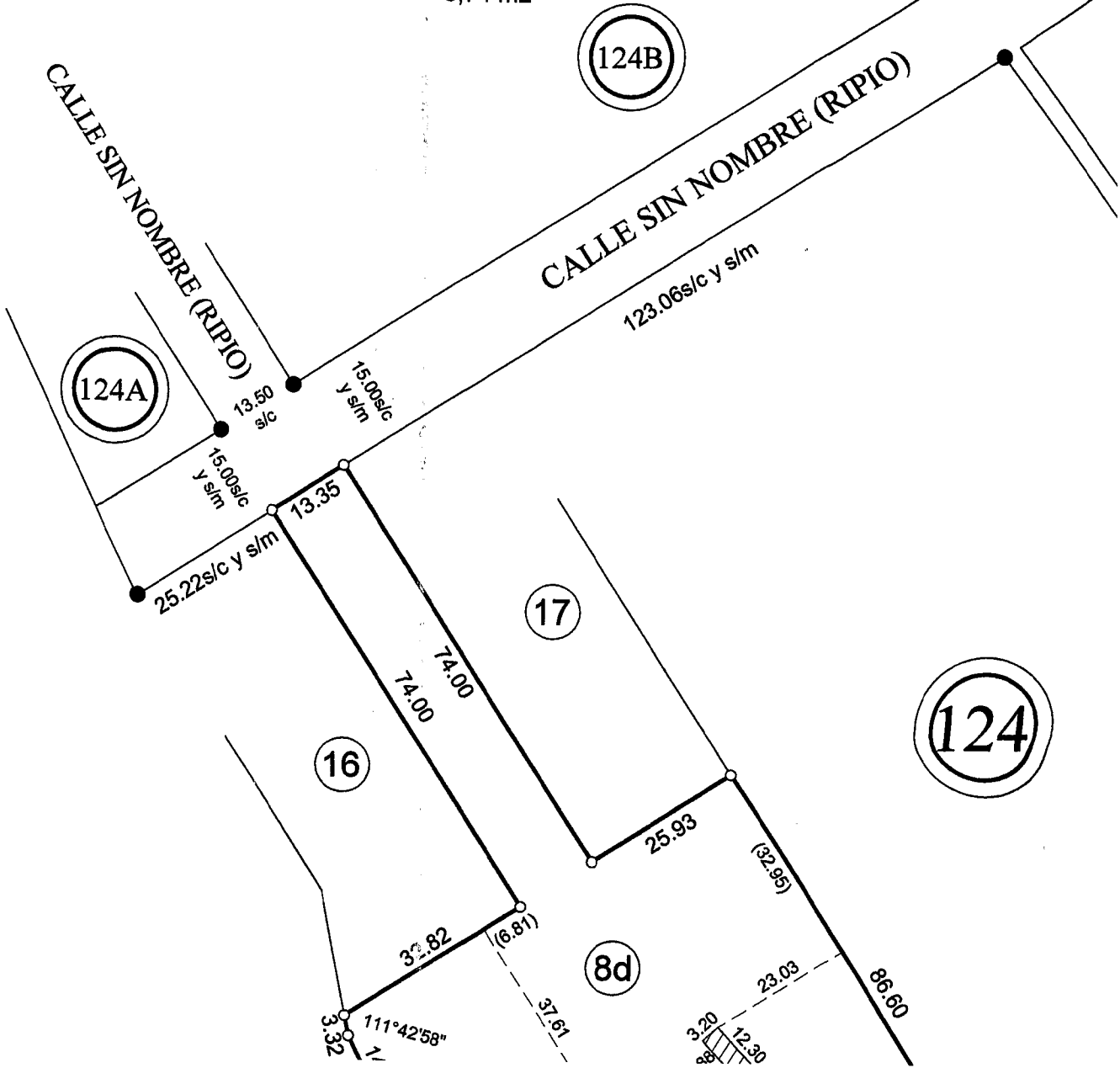
escala 1:1.000

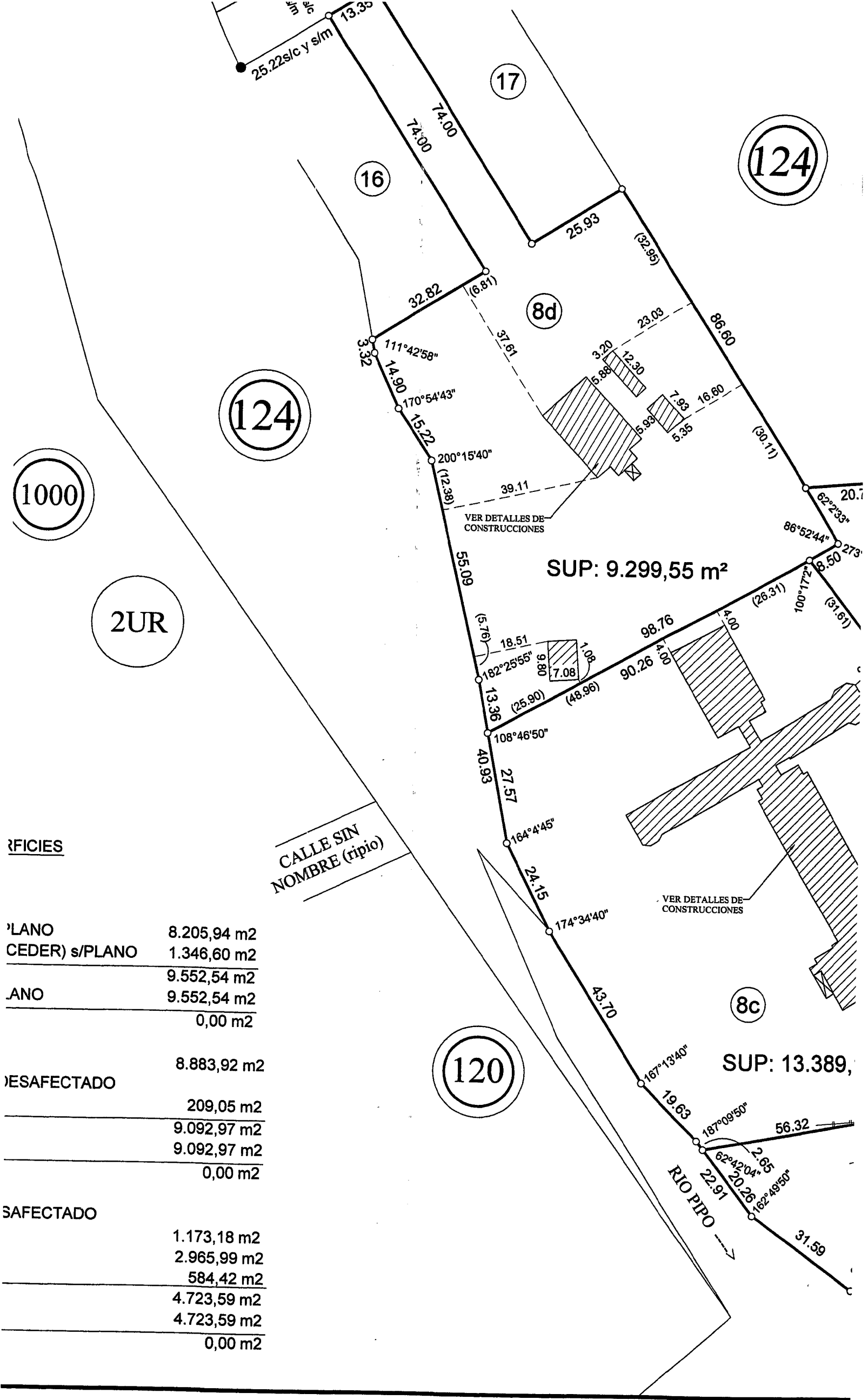
BALANCE DE SUPERFICIES

E Y DIVISION)

C. 2a MZO. 35 (ESPACIO VERDE) s/m	8.205,94 m2
C. 2b MZO. 35 (ESPACIO VERDE DESAFECTADO	
MUN. N°)s/m	1.173,18 m2
C. 2c MZO. 35 ESPACIO VERDE DESAFECTADO	
MUN. N°)s/m	209,05 m2
AL (por suma de parcelas) s/m	9.588,17 m2
C. 2 MZO. 35 (ESPACIO VERDE) s/TITULO	9.588,17 m2
IA	0,00 m2

C. 8a MZO. 124 s/m	8.883,92 m2
C. 8b MZO. 124 (ESPACIO VERDE A CEDER) s/m	1.346,60 m2
C. 8c MZO. 124 s/m	13.389,14 m2
C. 8d MZO. 124 s/m	9.299,55 m2
E A CEDER s/m	2.965,99 m2
E A CEDER s/m	584,42 m2
AL (por suma) s/m	36.469,62 m2
C. 8 MZO. 124 s/TITULO	36.468,88 m2
IA EN MAS	0,74 m2



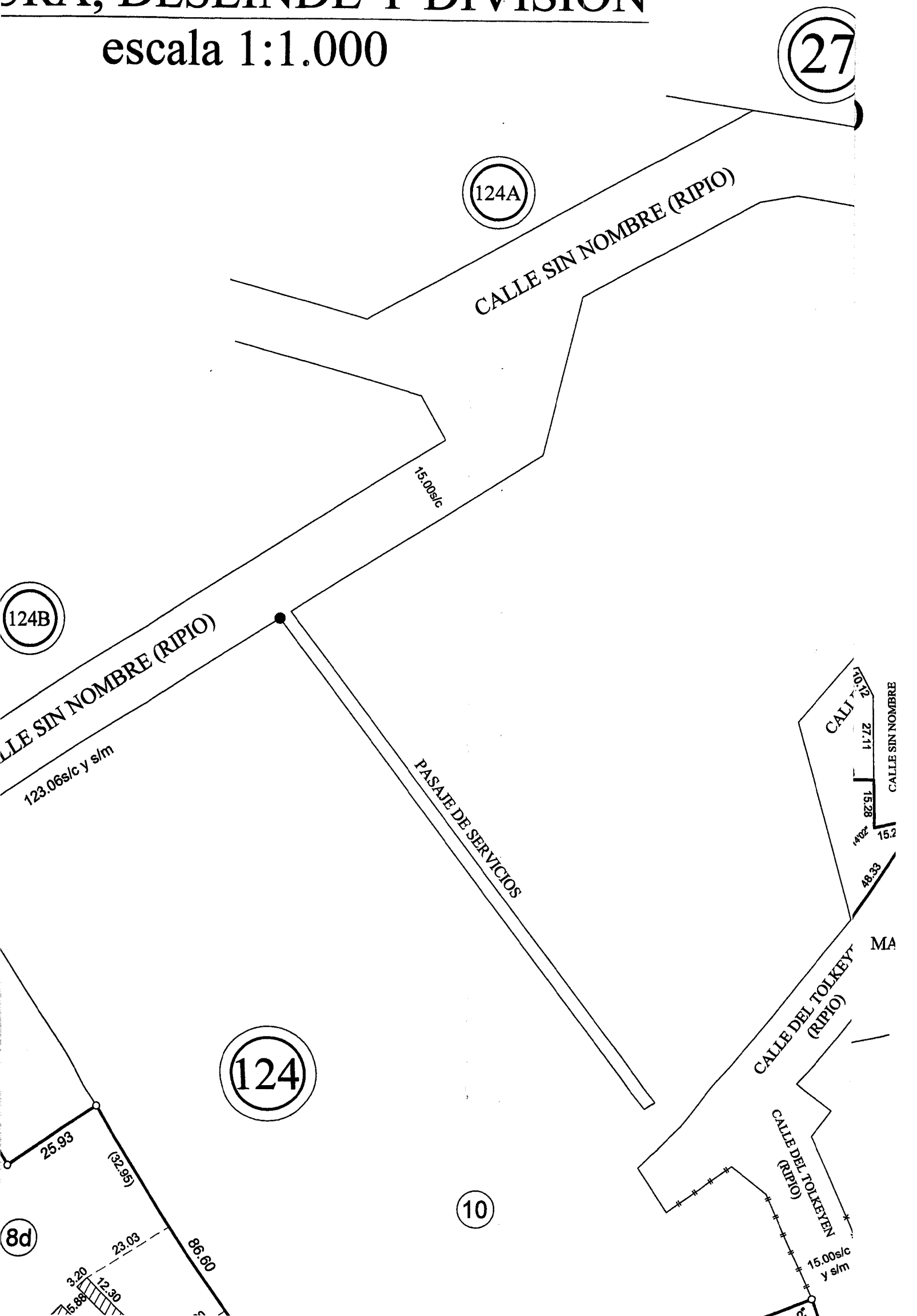


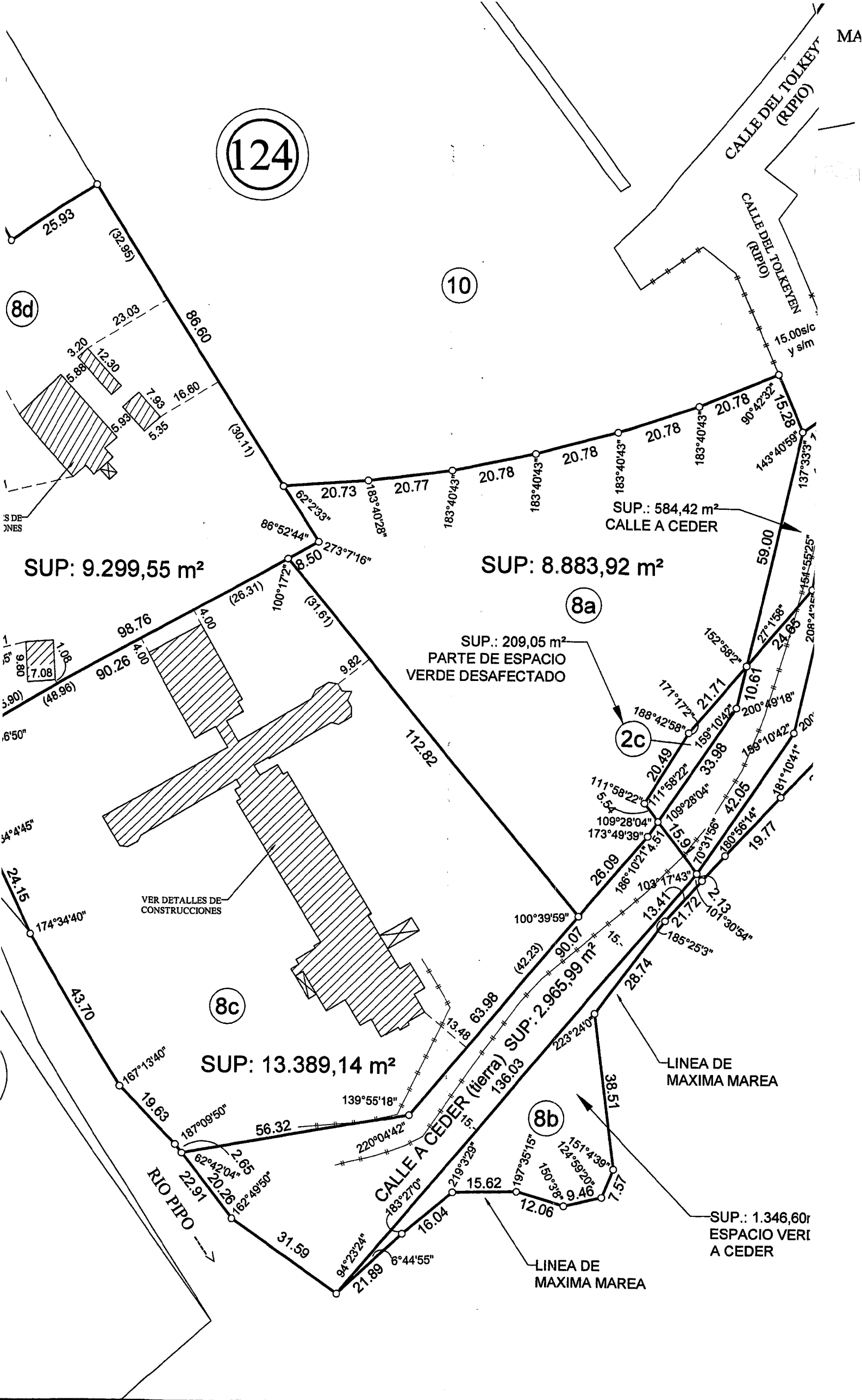
RFICIES

PLANO	8.205,94 m2
CEDER) s/PLANO	1.346,60 m2
	9.552,54 m2
ANO	9.552,54 m2
	0,00 m2
	8.883,92 m2
DESAFECTADO	209,05 m2
	9.092,97 m2
	9.092,97 m2
	0,00 m2
SAFECTADO	1.173,18 m2
	2.965,99 m2
	584,42 m2
	4.723,59 m2
	4.723,59 m2
	0,00 m2

JRA, DESLINDE Y DIVISION

escala 1:1.000





CF

PARTE

13.

PARTE
PARCELA 9

74.00

32.82

186°34'50"

170°54'43"

14.90

3.32

200°15'40"

55.09

182°25'55"

20.83

164°04'46"

24.75

PARTE PARCELA 2

34

34

CALLE LAS
SANTAS

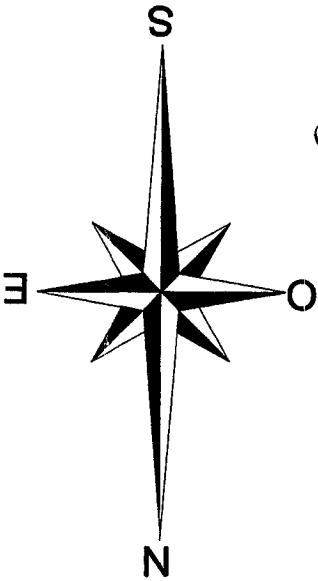
CALLE DEL TOLKHEYEN (PAV.)

DEL TOLKHEYEN
(RPIO)

CALLE DE LAS BARRANCAS (RPIO)

17

31



ESPACIO VERDE

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

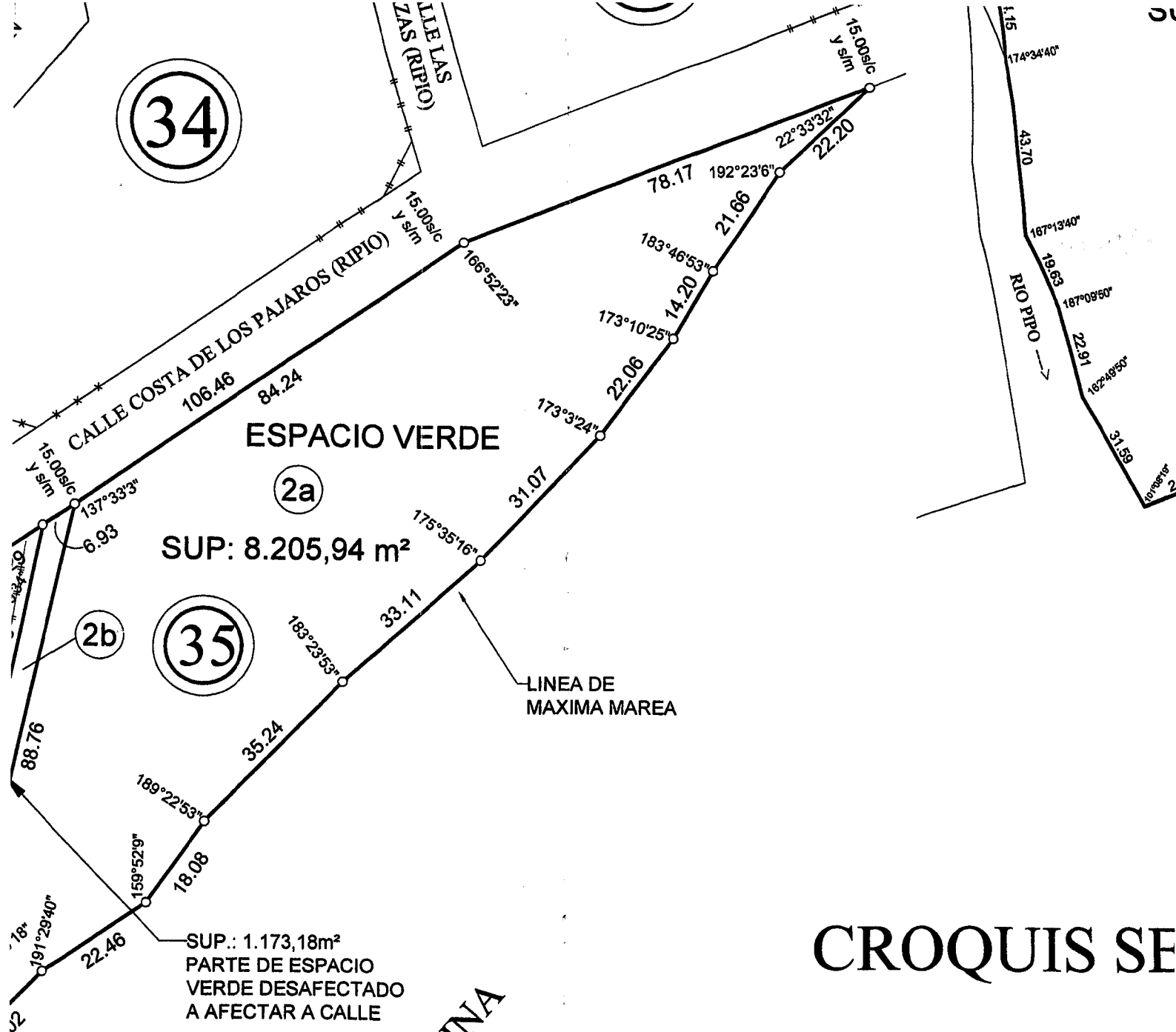
15.00

15.00

15.00

15.00

34



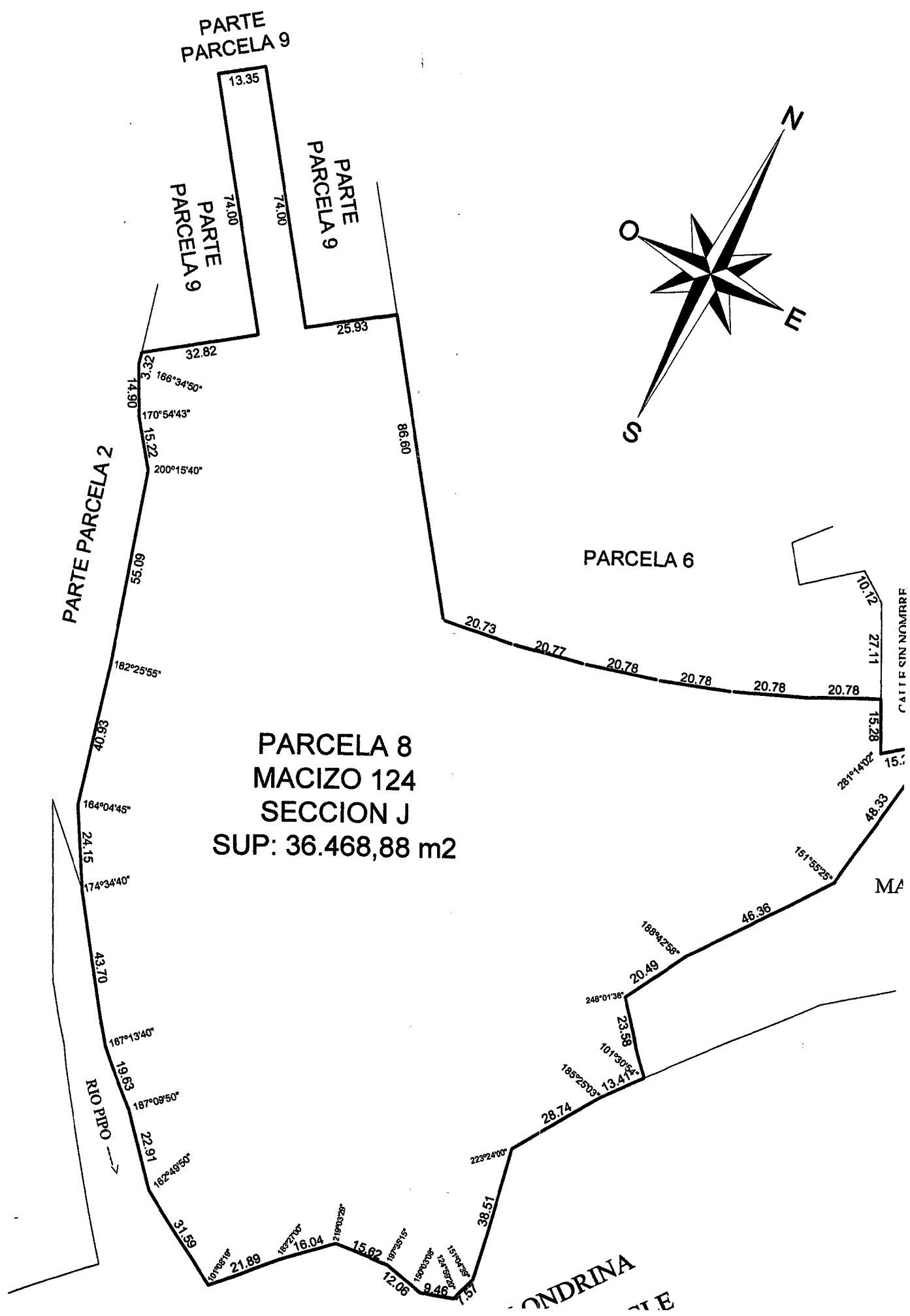
CROQUIS SE

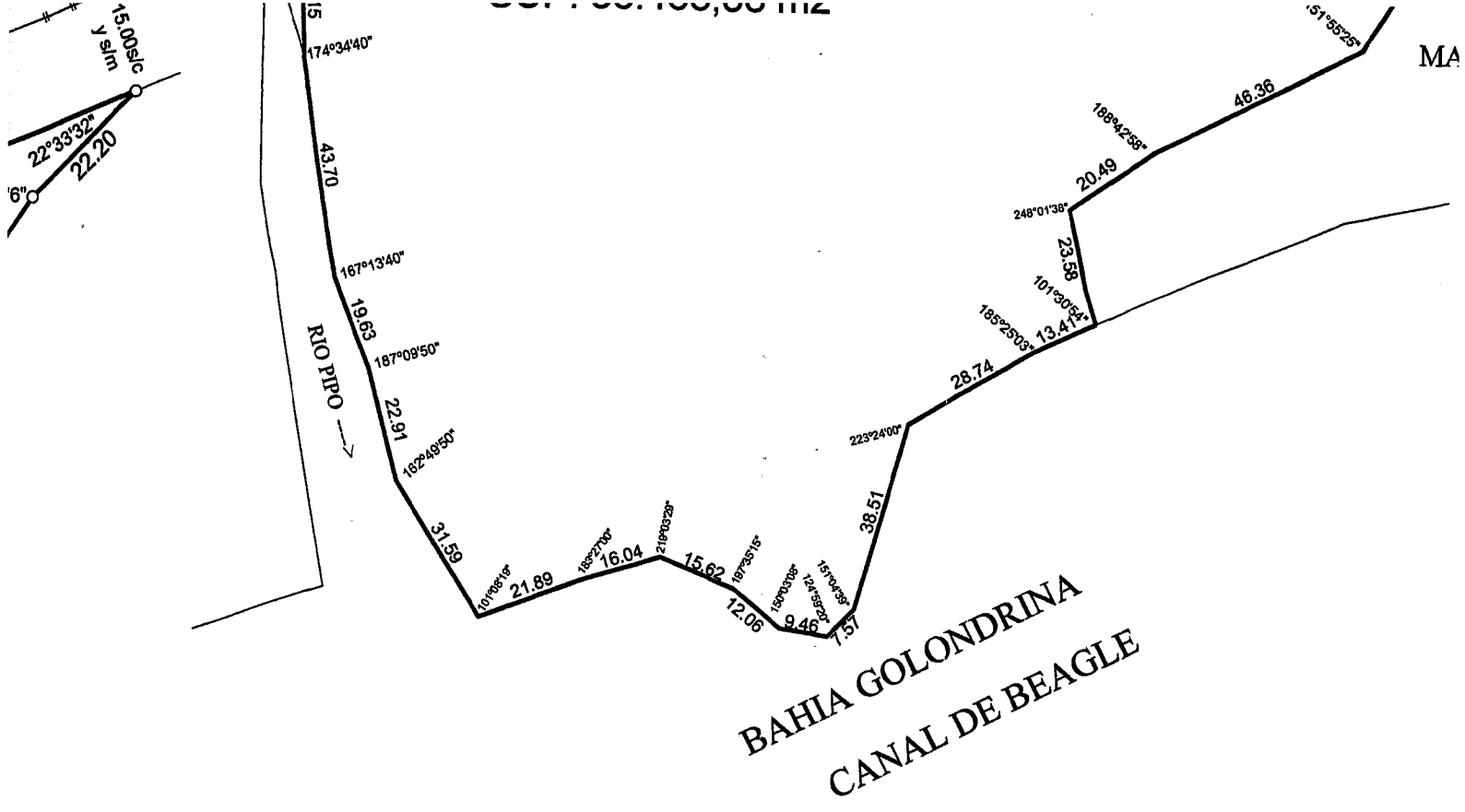
BAHIA GOLONDRINA
CANAL DE BEAGLE

PARTE MACIZO 124

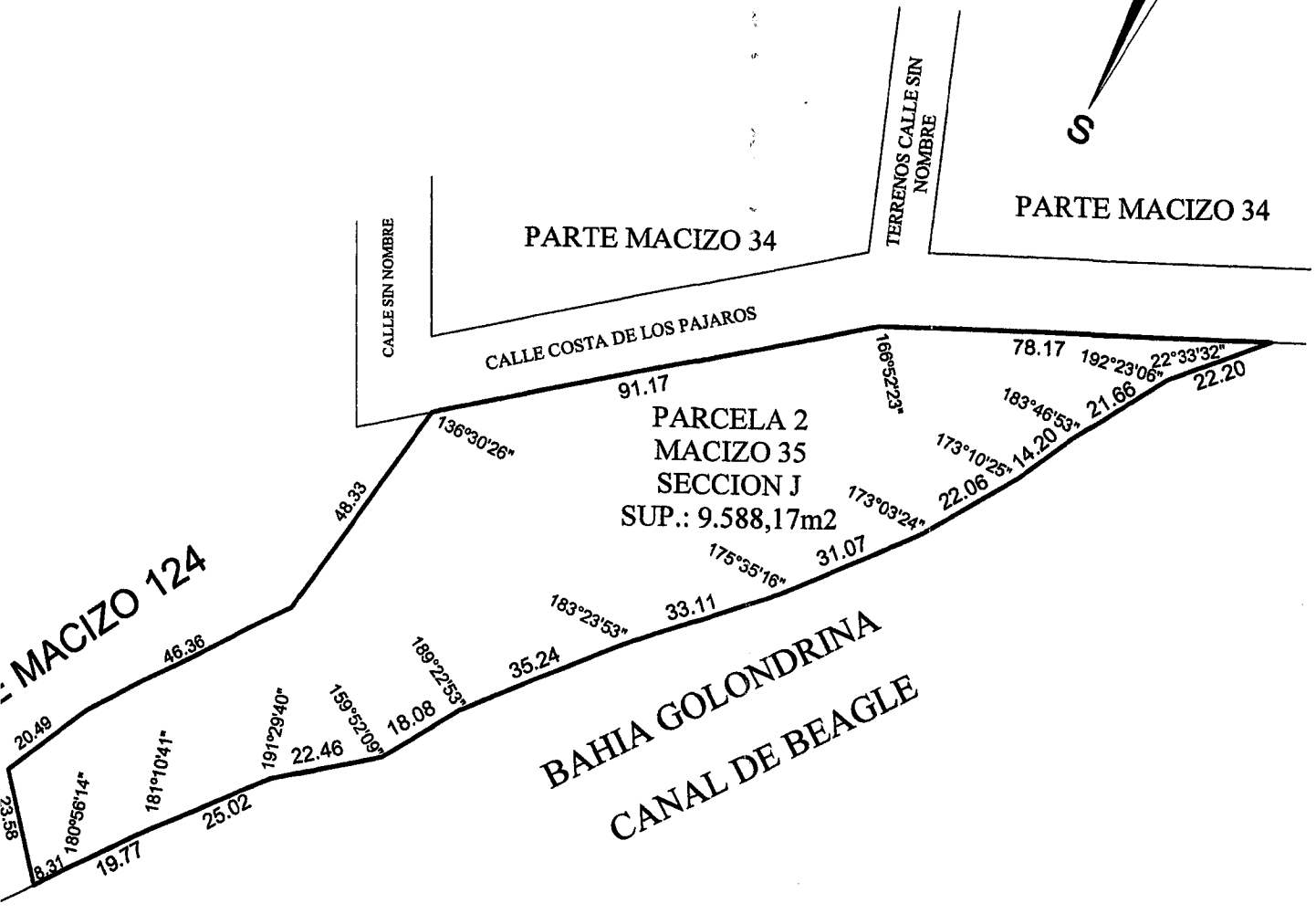
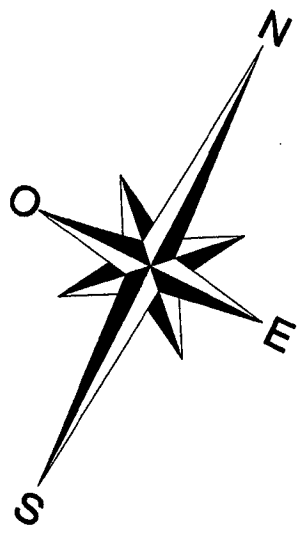


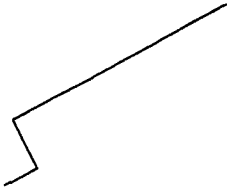
CROQUIS SEGUN TITULO





CROQUIS SEGUN TITULO





PARTE MACIZO 34

CALLE COSTA DE LOS PAJAROS

ZO 35

PROVINCIA DE TIERRA DEL
FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS
DEL ATLÁNTICO SUR.

DEPARTAMENTO: USHUAIA

LUGAR: CIUDAD DE USHUAIA

NOMENCLATURA CAT. DE ORIGEN
SECCION: J
MACIZO: 124 | 35
PARCELAS: 8 | 2

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

PARTIDAS: 017624 (PARC. 8-MZO.124)
017626 (PARC.2-MZO.35)

PROVINCIA DE TIERRA DEL
FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS
DEL ATLÁNTICO SUR.

DEPARTAMENTO : USHUAIA

LUGAR : CIUDAD DE USHUAIA

OBJETO : MENSURA, DESLINDE, DIVISION Y UNIFICACION

BIEN : PARCELA 8 DEL MACIZO 124 DE LA SECCION J Y PARCELA 2 DEL
MACIZO 35 DE LA SECCION J

PROPIETARIOS:

NOMENCLATURA CAT. DE ORIGEN

SECCION: J

MACIZO: 124 35

PARCELAS: 8 2

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

PARTIDAS: 017624 (PARC. 8-MZO.124)
017626 (PARC.2-MZO.35)

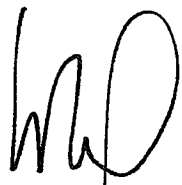
NOTAS: 1-Los ángulos no indicados son rectos ó suplementarios.
2-Las medidas lineales están expresadas en metros.

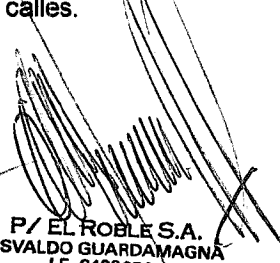
RESTRICCIONES: Sujeto a servidumbres sobre nacimientos y corrientes de agua,
petróleo y demás hidrocarburos.

ECHA DE MENSURA: NOVIEMBRE DE 2.017

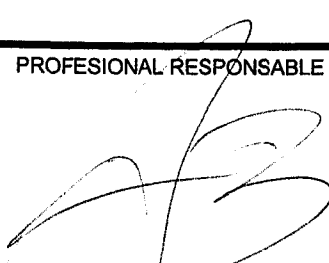
ANTECEDENTES	NOMENCLATURA S/CATASTRO
PLANO: T.F.1-73-10	DEPARTAMENTO : USHUAIA
EXPEDIENTE:	SECCION : J
DESIGNACION ANTERIOR: PARCELA 2AR-	MACIZOS: 124 35
MACIZO 1000-SECCION J	PARCELAS: 8c, 8d y 28 3

Por la presente doy mi conformidad al presente plano de mensura, declarando haber recibido satisfactoria-
mente bajo mi custodia, los mojones que se citan en este plano y cediendo a la Municipalidad de Ushuaia
a superficie destinada a Espacios Verdes y calles.


Arq. ROBERTO MATACH
Mat. Prof. 18 Mat. Mue. 13


P/ EL ROBLE S.A.
OSVALDO GUARDAMAGNA
LE. 8436954
PRESIDENTE
DEL TOLKEYEN 2161 - USHUAIA

PROFESIONAL RESPONSABLE


AGRIM. MARIO ALFREDO EBARLIN
CPA TDF N° 9 - DOM.: DEL SOL N° 2046 - USHUAIA

T.F.	1		17
------	---	--	----