



Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur.

"2023- 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

República Argentina.	
Municipalidad del Concejo Deliberante Ushuaia	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	23 OCT. 2023
Numero:	530
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	<i>[Firma]</i>
Macy Patricia Pérez	
Responsable Coordinación y Despacho	

Nota N° 238 /2023.-

Letra Mun U.

Cde. E – 8424/2023.-

Ushuaia, 23 OCT 2023

SR. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha dos (2) de octubre de 2023, en el marco del Expediente E-8424-2023: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano. F-5-10 titular: LOS YÁMANAS S.A. s/ Retiro y Altura máxima. Arq. Castagnet Fernando". En tal sentido para mayor información se adjunta a la presente el Expediente indicado, el cual contiene el Informe Depto. E. y N. N° 27/2023, Acta Co.P.U. N°217 de fecha dos (2) de octubre de 2023, en soporte digital.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

[Firma]

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SR. PRESIDENTE DEL
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Sr. Juan Carlos PINO

S _____ / _____ D.

[Firma]



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia".

PROYECTO DE ORDENANZA.
EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

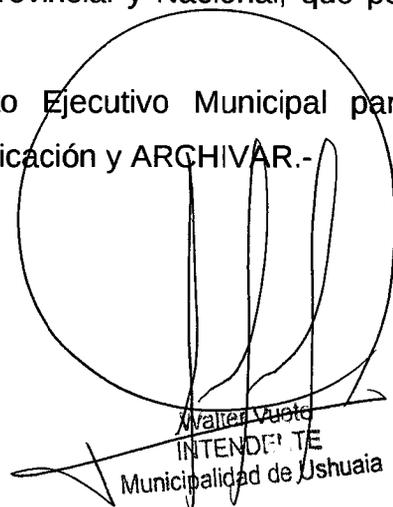
ARTÍCULO 1º.- AUTORIZACIÓN. Autorizar la ejecución de la Obra denominada "Taller Naval - Varadero", a construirse en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 05, Parcela 10, propiedad de la Empresa "Los Yámanas S.A.", de acuerdo al proyecto que como Anexo I corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 2º.- CONDICIONAMIENTO. Condicionar la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal, Provincial y Nacional, que posean jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-8424-2023

AÑO
2023

FECHA 01/09/2023

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: F-5-10 titular: LOS YAMANAS SA s/Retiro y Altura máxima - Arq. Castagnet,
Fernando

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Asunto **SOLICITUD EXEPCIÓN F-5-10**
Remitente Estudio NanoCastagnet
<nanocastagnetestudio@gmail.com>
Destinatario Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Fecha 16/05/2023 17:24



-
- NOTA DE ENCOMIENDA.pdf (~999 KB)
 - INFORME.pdf (~1,3 MB)
 - NN.jpg (~71 KB)

Buenas tardes,

por medio de la presente se adjunta documentación en relación a la solicitud de excepción al código de planeamiento urbano del expediente cuya nomenclatura catastral es: F-5-10

Saludos cordiales

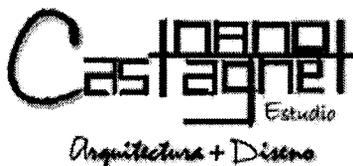
NN.jpg

Av. Leandro N. Alem 4486
Ushuaia- Tierra del Fuego

nanocastagnetestudio@gmail.com



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)



NN.jpg
~71 KB



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

SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACIÓN

Quien suscribe:

DNI:

Domicilio Real:

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO (según Art. 21 y 55 Ley Prov. 141 modificada por Ley Prov. 1312) en la siguiente dirección:

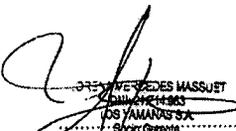
Teléfono de contacto 2901- (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: del Macizo: Sección:

designo a:

RPC-Matr. N°:

como mi Representante Técnico/a para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.-


LORENA A. MASSUET
DNI: 2174903
DE LOS RIOS
SUB GERENTE
Firma Aclaración y DNUCUI
Comienzo

El /la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: [analisis.infoter@ushuaia.gob.ar](mailto: analisis.infoter@ushuaia.gob.ar)
(Nota: si el/la titular no es usuario/a digital, puede completar los datos en papel y rubricarlos con su firma y aclaración. El representante técnico lo agregará a su presentación)



COLEGIO DE ARQUITECTOS | TDF

ENCOMIENDA PROFESIONAL

El La Los que suscribe/n... Lozano M. Massuet
 en carácter de... titular... del inmueble de referencia
 identificado catastralmente como... F-5-10
 constituyendo domicilio en... De los Olivos N° 1050

ENCOMIENDA/N al / a los arquitectos
Castagnet, Fernando J. Matricula N° 76
 Matricula N° 7
 Matricula N°

Las siguientes tareas profesionales (indicar superficie estimada de intervención en m2 o "ha" cuando corresponda)... Solicitud de Excepción Autorizada al Código de Planeamiento Urbano
 Domicilio de la Obra... Perito Moreno N° 2370

Asimismo, el/la/los Sr./Sra./Sres... Lozano M. Massuet
 Declara/n que SI NO existen iguales tareas encomendadas por su firma a otro/s profesional/es para el mismo predio y que todos los datos suministrados en este formulario son correctos y conforme a la libre expresión de su voluntad.

Finalmente, manifiestan que se comprometen a suscribir nueva encomienda en caso de modificación así como también en caso de rescindirise la misma.

[Signature]
 FERNANDEZ DE MASSUET
 DNI N° 14.383
 LOS YAMANAS S.A.
 Socio Gerente
 Firma, Aclaración y DNI/CUIT
 Comitente

[Signature]
 CASTAGNET, Fernando J.
 ARQUITECTO
 Mat. TDF 98 - Mat. N° 302
 Firma Arquitectos/as
 (aclaración o sello)

"El profesional se responsabiliza por la autenticidad de la firma y personería del Comitente"

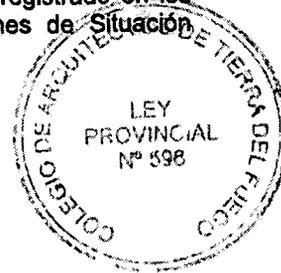
El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica la situación regular del / de los profesional/es firmante/s, encontrándose habilitado/s para el ejercicio profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596. Dicha certificación acredita únicamente la situación regular antes indicada.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 25 del mes de Abril del año 2023 en la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, quedando registrado en los folios 24-25 del Libro N° 95 de Registro de Certificaciones de Situación Regular de los Profesionales.

CSE N° 4189

Aclaración: [Signature]
 Florencia N. YBARRA VEGA
 Secretaria Administrativa
 Colegio de Arquitectos TDF

Sello





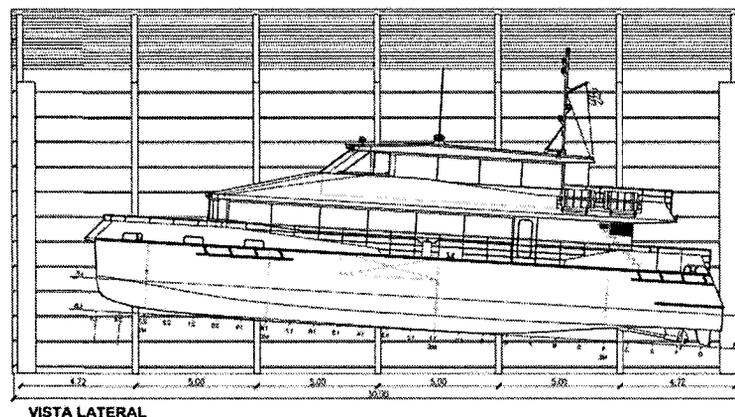
El terreno se encuentra en un Sector de la Bahía de Ushuaia que permite el atraque de naves de mediano calado reuniendo características que hacen viable la instalación de empresas navieras que se benefician de las propiedades de profundidad y protección de vientos de este sector de la bahía, tales como el varadero de LINEA B y La Pesquera GLACIAR PESQUERA S.A, que tienen sus muelles en el área.

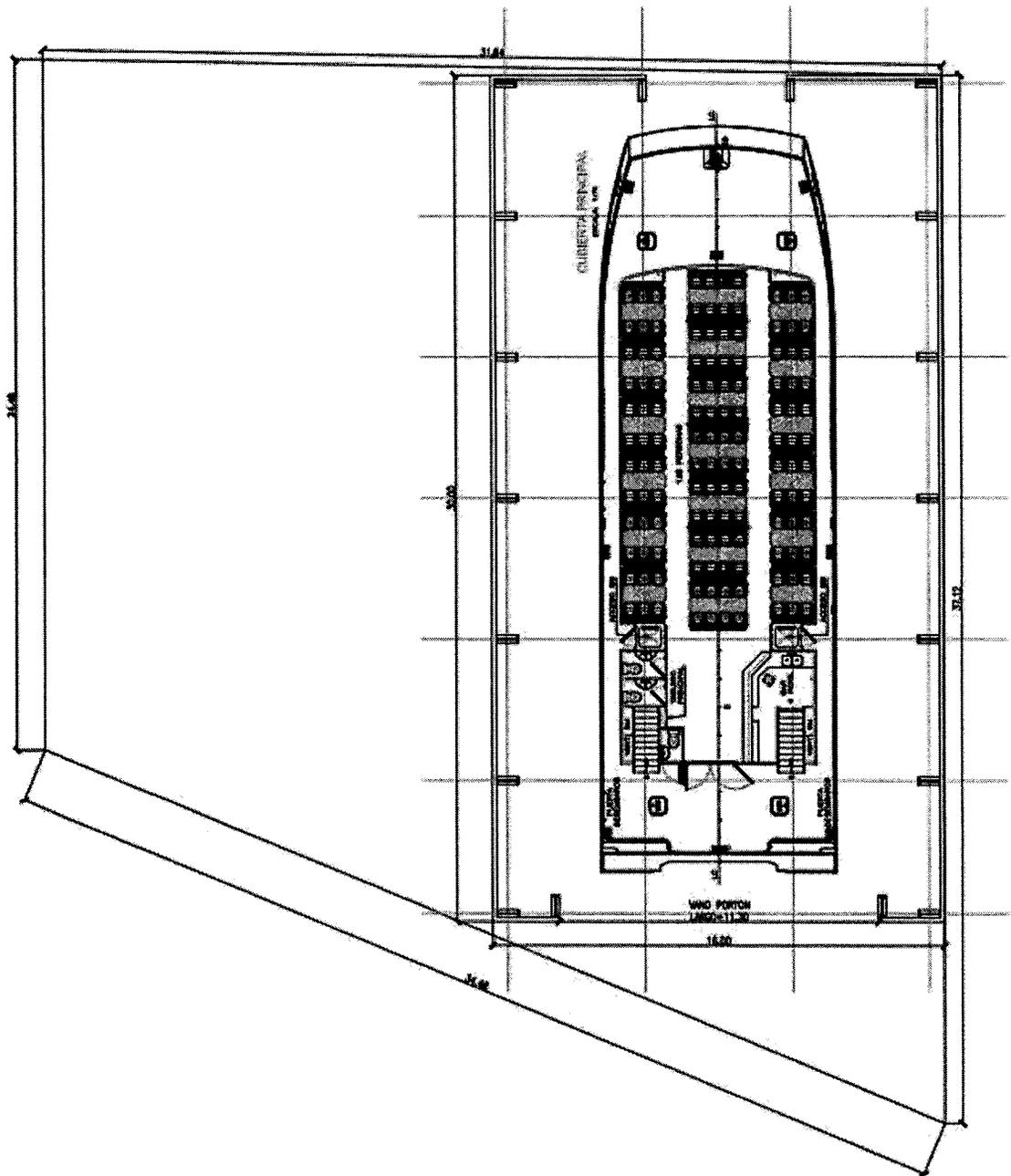
En vista a que la propietaria posee varias embarcaciones y en pos de mantener una estructura de trabajo propia sin dependencias, en donde se conforme un grupo de trabajo dentro de la empresa, ampliando las facetas de trabajos relacionados con embarcaciones, situación que viene en desarrollo en la ciudad también en otras empresas que podrían utilizar sus servicios, se requiere realizar una inversión que involucra a un galpón de reparaciones, para alojar un catamarán y en una segunda etapa la construcción de oficinas, en al menos dos plantas.

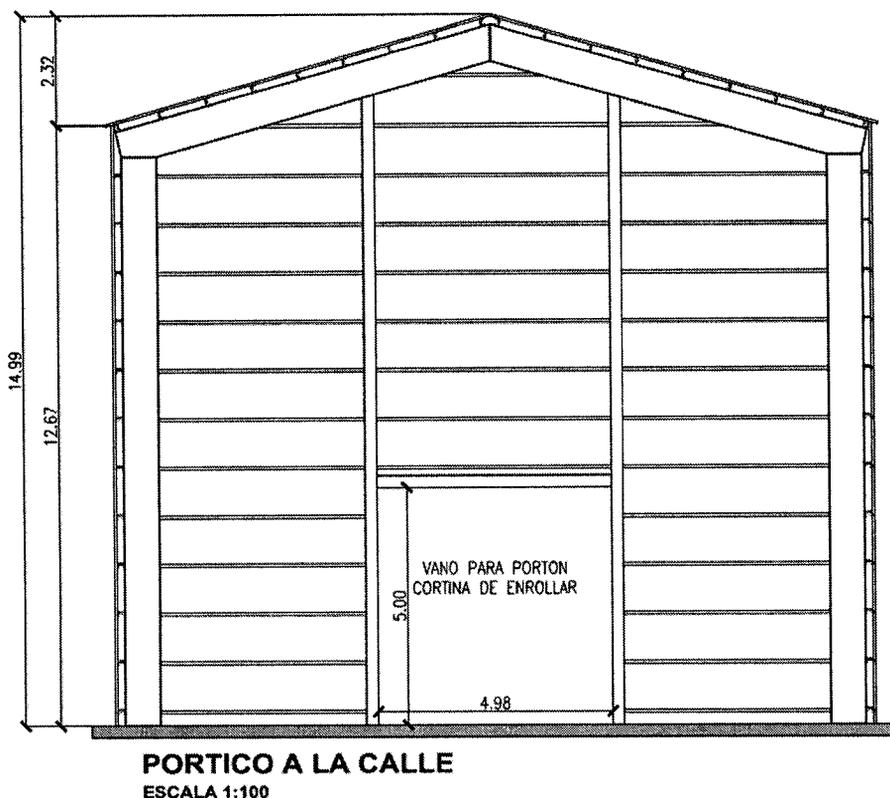
Haciendo un estudio pormenorizado de las posibilidades que brinda la normativa vigente, se ubicó un galpón, con las necesidades requeridas y se verifica que se necesita la totalidad del terreno en su profundidad, cuestión que se no correspondería con los retiros establecidos en el CPU.

Este galpón responde a medidas que provienen de la relación de las maquinarias a utilizar y su relación con las embarcaciones en un ámbito cerrado.

Se adjunta anteproyecto del galpón necesario:







Cabe aclarar que el terreno en su línea municipal se encuentra por debajo del nivel de calle aprox. – 1.50 mts en promedio y cuenta en corte longitudinal con una pendiente de cerca de los 10 grados a terminar en la costa de la bahía.

También en un análisis de contexto, encontramos la ordenanza O.M. 4318, sancionada en fecha 24/04/2013, en donde se ha planteado la misma necesidad de uso, dando origen a la misma. En ella se exceptúa de retiros y se admite una altura superior a la permitida.

SOLICITUD DE EXCEPCIÓN:

En el código de Planeamiento Urbano se detalla:

V.3.7. EXCEPCIÓN A LA OBLIGATORIEDAD DEL RETIRO SEGÚN CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FORESTALES.

Retiro Frontal y Contra-frontal:

Se exceptúa de la obligatoriedad de cumplimentar el retiro frontal y/o contra-frontal obligatorio a todas aquellas parcelas que presenten las siguientes características, acreditadas mediante la documentación técnica pertinente, implicando la aplicación de la presente excepción, la preservación de las características naturales del terreno (topográficas y forestales) que dieron origen a su aplicación.

a) Parcelas con pendientes mayores al 40%, sean ascendentes o descendentes con respecto a las calles, y que afecten a más del 40% del lote dentro del área de implantación del proyecto, según la zonificación. En tanto la resolución estructural signifique una desproporción económica con respecto a la obra.

b) Parcelas que cuenten con afloramientos rocosos dentro del área de implantación, según zonificación y que represente más del 25% de dicha área y supere 1.00 m. de altura sobre el nivel natural de la parcela.

c) Parcelas que cuenten con existencia de turba dentro del área de implantación y que superen el 25% de ésta. Dada la profundidad de la misma que imposibilita efectuar fundación alguna, previa verificación del departamento técnico municipal.

d) Parcelas que cuenten con una masa arbórea, dentro del área de implantación y que afecte más del 25% de ésta.

e) Parcelas que, si bien no tienen pendiente, poseen una cota del nivel natural por sobre el nivel de vereda que supera 1,50 m., permitiéndose construir sobre LM únicamente espacio para guarda de vehículo, sala de máquina u otro destino similar.

Las excepciones contempladas en el presente artículo, serán aplicables sólo para el uso principal establecido en la zonificación que le corresponda a la parcela en cuestión.

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 2898 13/07/2005 DECRETO MUNICIPAL Nº 871 / 2005.

Tomando las consideraciones enunciadas anteriormente en lo referente a la característica excepcional de la bahía y en particular del artículo del Código de Planeamiento en el ítem e), donde una diferencia en altura hace "la diferencia" y contando con la imposibilidad de contar con un terreno plano desde la línea municipal, en donde su accesibilidad se ve extendida por una rampa que quita superficie útil al mismo, tomando en cuenta que un relleno de estas dimensiones es inviable, siendo una estructura modular la cual estará prácticamente vacía de estructura, subdivisiones o instalaciones de servicio en su interior (Emulando ser la mejor situación de una Sala de máquinas) y de contemplar bajo este análisis lo descripto en la norma "como otro destino similar" se solicita exceptuar del retiro frontal y la altura establecida para la parcela F-5-10, según el CPU.

Atte. Arq. Castagnet Fernando Jorge

Asunto **Re: SOLICITUD EXEPCIÓN F-5-10**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Estudio NanoCastagnet
<nanocastagnetestudio@gmail.com>
Fecha 22/05/2023 12:47



- RSP - F-5-10.pdf (157 KB)

Buen día Fernando, te comento algunas observaciones

- 1) **Titularidad:** tenemos registrado otro titular, te adjunto un resumen parcelario para que veas. La Sra. Massuet tendría que acreditar su condición con copia de la escritura (inscrita en el RPI).
- 2) **Subdivisión:** la mensura de subdivisión (en parcelas 10a y 10b) habría sido dada de baja, por lo que la parcela vigente es la **10** (en el resumen parcelario, lo indica, en el cuadro "observaciones").
- 3) **Tasa:** necesito, por favor, que me indiques a quién cargamos la tasa de oficina (\$10796,60). Puede ser a la titular o a vos mismo/a. En cualquiera de los dos casos, indicar: nombre y apellido completo + N° de DNI.

La tasa la abonan directamente desde la Ventanilla Digital Municipal y después nos envían el comprobante por acá.

Espero tu respuesta

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dir. Gral. de Desarrollo Urbano A. y O.T.
Municipalidad de Ushuaia

El 16/05/2023 17:49, Estudio NanoCastagnet escribió:

Buenas tardes,

por medio de la presente se adjunta documentación en relación a la solicitud de excepción al código de planeamiento urbano del expediente cuya nomenclatura catastral es: F-5-10

Saludos cordiales

NN.jpg

Av. Leandro N. Alem 4486
Ushuaia- Tierra del Fuego

nanocastagnetestudio@gmail.com



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

El mar, 16 may 2023 a la(s) 17:24, Estudio NanoCastagnet (nanocastagnetestudio@gmail.com) escribió:

Buenas tardes,

por medio de la presente se adjunta documentación en relación a la solicitud de excepción al código de planeamiento urbano del expediente cuya nomenclatura catastral es: F-5-10

Saludos cordiales

Asunto **Re: SOLICITUD EXEPCIÓN F-5-10**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Estudio NanoCastagnet
<nanocastagnetestudio@gmail.com>
Fecha 31/05/2023 11:36



- RSP - F-5-10.pdf (179 KB)

Buen día Fernando

La escritura que nos enviaste está sin inscribir ante el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI). Es de fecha reciente, quizás la estén tramitando.

Con ese instrumento, por ahora solo pudimos cargar a LOS YAMANAS SA como contribuyente (te adjunto resumen parcelario para que veas).

Respecto al trámite de excepción, dado que es facultad del TITULAR solicitarlo, tendría que ratificar el formulario de solicitud el Sr. Mansilla (actual titular). En su defecto, si ya finalizaron la inscripción ante el RPI, tendrían que enviarnos la escritura definitiva y ya actualizamos el catastro.

Espero tus novedades, saludo!

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
DGDUAYOT - Análisis e Inf. Territorial

El 30/05/2023 16:07, Estudio NanoCastagnet escribió:

Buenas Trades Javier,

adjunto escrituro y los datos para cargar la tasa.

Datos para la tasa:
Razón Social: Los Yámanas S.A.
Costa de los Yámanas 2850 - (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego
Tel: (+54-2901) 446809
CUIT: 30-70849646-0 - Responsable Inscripto
E-mail administración: comercial@losyamanas.com.ar
WhatsApp administración: +54 9 2901 631665

Saludos

NN.jpg

Av. Leandro N. Alem 4486
Ushuaia- Tierra del Fuego

nanocastagnetestudio@gmail.com



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

El lun, 22 may 2023 a la(s) 12:50, Estudio NanoCastagnet (nanocastagnetestudio@gmail.com) escribió:

320320*
13/04/2023 10:51
notarial
Tramite normal



ACTUACION NOTARIAL



ES COPIA FIEL

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.

B-60306553

1 FOLIO 178. ESCRITURA NUMERO SESENTA Y TRES.
2 COMPRAVENTA DE INMUEBLE: JUAN DOMINGO MANSILLA A
3 FAVOR DE "LOS YAMANAS SOCIEDAD ANONIMA".- En la ciudad
4 de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del
5 Atlántico Sur, República Argentina, a diez días del mes abril del año dos mil
6 veintitrés, ante mí, Mónica Alejandra Villarreal, Escribana Titular del
7 Registro Notarial Número Nueve de la Provincia, comparecen las personas
8 que se identifican y expresan sus datos como se indica a continuación: 1°)
9 Por una parte lo hace JUAN DOMINGO MANSILLA, Documento Nacional
10 de Identidad N° 5.404.310, (C.U.I.L./T.) N° 20-5404310-5, de nacionalidad
11 argentina, nacido el día 01 de Noviembre del año 1948, con domicilio en
12 Perito Moreno N° 2370 de esta ciudad de Ushuaia, de estado civil divorciado
13 de sus primeras nupcias de Sandra Haydee Muñoz, acorde Sentencia de
14 Divorcio con efecto retroactivo al 05 de Agosto del año 1991, autos
15 caratulados "Mansilla Juan Domingo y Muñoz Sandra Haydee s/Divorcio",
16 acorde Nota Marginal en Acta de Matrimonio N° 55, de fecha 25/09/1981,
17 Oficio de fecha 05/04/2001, que se tramitara ante el Juzgado de Primera
18 Instancia de Competencia Ampliada Distrito Judicial Sur, a cargo por
19 Subrogancia Legal del Dr. Juan José Ureta, Secretaria a cargo de la Dra.
20 Gabriela Haro, cuya copia en legal forma agrego a este instrumento; y 2°)
21 Por la otra parte lo hace LORENA MERCEDES MASSUET, Documento
22 Nacional de Identidad 21.714.983, (C.U.I.L./T.) N° 27-21714983-0, de
23 nacionalidad argentina nativa, nacida el día 24 de Septiembre de 1970, de
24 estado civil casada en segundas nupcias con Constante Moreno Preto, con
25 domicilio en calle De Los Ñires N° 3038 de esta ciudad de Ushuaia; quienes

ES COPIA FIEL



B 00306553

justifican su identidad en los términos del Artículo 306, inciso "b" del
Código Civil y Comercial de la Nación, declarando bajo fe de juramento que
son plenamente capaces, que no han sido declarados judicialmente
incapaces, ni con capacidad restringida, ni inhabilitados.- INTERVIENEN:
1º) El señor Juan Domingo Mansilla lo hace por su propio derecho; y 2º) La
señora Lorena Mercedes Massuet lo hace en nombre y representación, y en
su carácter de Apoderada General de la firma que gira en esta plaza bajo la
denominación de "LOS YAMANAS SOCIEDAD ANONIMA", C.U.I.T. N° 30-
70849646-0, con domicilio social en la calle De los Nires N° 3038 de la
Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego; justificando su
comparecencia y facultades para este acto mediante Poder General Amplio
de Administración y Disposición, conferido en fecha 22 de octubre de 2003,
Escritura número 535, pasada al Folio 905, ante la entonces Escribana Nidia
Francisca Sola, Titular del Registro Notarial Numero 7 de la Provincia de
Tierra del Fuego, cuyo Primer Testimonio tuve a la vista y en fotocopia
debidamente autenticada corre agregada al Folio 632 del Protocolo del año
2014, en este Registro Notarial N° 9 de la Provincia a mi cargo; asegurando
la compareciente que dicha procuración se encuentra plenamente vigente,
sin restricción, modificación, ni limitación alguna; dejándose constancia
que del mandato surge que la sociedad fue constituida por Escritura Pública
Número 367, de fecha 29 de julio del año 2003, pasada ante la citada
profesional, entonces Titular del Registro Notarial Numero 7 de esta
Provincia, la cual se tomara razón ante el Registro Publico de Comercio de la
Provincia de Tierra del Fuego, por Disposición I.G.J N° 264/03 de fecha 08
de Agosto del año 2003, bajo el Numero 3017, Libro V, Folio 078, año 2003;

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

COPIA A VISTA
ESCRIBANA
MAT. PROF.

COPIA A VISTA

ES COPIA FIEL



ACTUACION NOTARIAL



MONICA VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.4

B 00306554

1 y en el carácter invocado y acreditado DICEN: Que el señor JUAN
2 DOMINGO MANSILLA **TRANSFIERE A TITULO DE VENTA** a favor
3 de la firma "LOS YAMANAS SOCIEDAD ANONIMA", quien a través de su
4 representante adquiere el inmueble ubicado en esta ciudad de USHUAIA,
5 PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, con todo lo clavado, plantado y
6 adherido al suelo, designado **SEGÚN TITULO** como: La parcela 10, del
7 Macizo 5, Sección "F" con frente a la calle Perito Moreno N° 2370 entre calle
8 Dock Hermes y tierras fiscales sin mensurar de la ciudad de Ushuaia, la cual
9 consta de una SUPERFICIE TOTAL de NOVECIENTOS OCHENTA
10 METROS CUADRADOS con TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
11 (980,35m²).-MEDIDAS Y LINDEROS: Partiendo del vértice o se desarrolla
12 un frente al N.O de 31,84m. que linda con Avenida Francisco Pascasio
13 Moreno en medio con parte del macizo 128 de su sección, de allí con ángulo
14 91°00'58'' se desarrolla un costado de 37,11m., que linda con la parcela 8d.
15 de su macizo; de allí con ángulo de 67°29'15'' se desarrolla un contrafrente
16 de 34,46m., que linda con la Bahía Ushuaia; de allí con ángulo 112°30'45''
17 se desarrollo otro costado de 24,48m., que linda con la parcela 11 de su
18 macizo cerrando la figura con ángulo 88°59'02''. El esquinero O. de la
19 parcela dista 169,12m de uno de los esquineros O. de su propio macizo.
20 **SEGÚN CATASTRO:** En ubicación corresponde frente a la Avenida Perito
21 Francisco Pascasio Moreno 2370 y frente a Costa Marina entre Vito Dumas
22 y Dock Hermes de la ciudad de Ushuaia. **NOMENCLATURA**
23 **CATASTRAL: DEPARTAMENTO: USHUAIA, SECCIÓN F, MACIZO**
24 **5, PARCELA 10, PLANO T.F. 1-62-88. PARTIDA: 8195,**
25 **VALUACION FISCAL: \$46.041,19- 1) TITULO: CORRESPONDE a la**

MONICA VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.4

MONICA VILLARREAL

ES COPIA FIEL



B 00306554

parte enajenante JUAN DOMINGO MANSILLA, por compraventa que le hiciera a su favor la MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, conforme surge de título antecedente, Escritura N° 87 de fecha 10 de Noviembre del año 2011, obrante al Folio N° 387, pasada ante la Escribana General de la Municipalidad de Ushuaia, Doña Patricia Ivon Borla, la cual se tomo razón en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo Matrícula II-A-10677.- Se deja constancia que acorde surge del Certificado de Dominio, el cual en adelante se relacionará en Antecedente Dominial corresponde PRIMERA SIN ORIGEN.- II) INFORME REGISTRAL: CON LOS CERTIFICADOS que tengo a la vista y agrego a la presente, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, en fecha 30 de Marzo del año 2023, bajo los números 325632 (dominio) y 325634 (inhibición), se acredita que por su titular no surgen inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes y que el dominio de lo descrito consta anotado en la forma expresada y no reconoce gravámenes, restricciones, interdicciones, ni otro derecho real, a excepción de una servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua y demás condiciones establecidas en su título original.- La parte adquirente queda obligada a las disposiciones del Decreto 82.474 del 15 de enero de 1941, que establece que el Estado podrá efectuar trabajos de exploración en busca de petróleo y demás hidrocarburos fluidos dentro de la tierra de que se trata y explotarlos. El Estado deberá en cualquier caso indemnizar al superficiario por los daños y perjuicios reales que se le acarreen con la exploración y explotación. En ningún caso de tasación del inmueble podrá considerarse en el valor del mismo, el mayor valor que importe la existencia de petróleo descubierto en el mismo inmueble. Reconoce además servidumbre sobre

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MON... A. VILL...
ESCRIBAN...
PROF N...

MON... A. VILL...
ESCRIBAN...
PROF N...

ES COPIA FIEL



B 00306555

otorgando la parte vendedora a favor de la parte compradora por intermedio
de la presente escritura, el más eficaz recibo y carta de pago en forma, con
toda la fuerza liberatoria que para el pago legisla el Código Civil y Comercial
de la Nación por todo concepto.- Asimismo las partes manifiestan que
conocen el alcance de la Ley 25.345 y han optado de común acuerdo por esta
forma de pago teniéndose así por válido, asumiendo expresamente los
efectos del mismo ante los organismos tributarios, razón por la cual la parte
vendedora renuncia expresamente a la acción de reivindicación sobre el
inmueble vendido, quedando CANCELADA TOTALMENTE la obligación de
pago del precio de venta de la presente operación. Renunciando la parte
vendedora tanto a la acción como al derecho de reivindicar el inmueble.-
EN CONSECUENCIA la parte vendedora transmite a favor de la parte
compradora todos los derechos de propiedad, posesión y dominio, que sobre
lo vendido tiene, obligándose a responder por evicción y al saneamiento.-
ENTERADA la parte adquirente manifiesta: a) Conformidad y aceptación
con la presente escritura en todos sus términos, por estar redactada de
acuerdo a lo convenido entre las partes; b) Que el origen del dinero con el
cual efectúa la compra es lícito provenientes de su actividad comercial,
agregándose a la presente escritura la correspondiente Certificación
Contable sobre el Origen y Licitud de Fondos debidamente suscripta por
Contador Público Nacional y el Consejo Profesional de Ciencias Económicas
de la Provincia de Tierra del Fuego; c) Que se encuentra en posesión real y
material del inmueble consignado, con anterioridad a este acto sin
intervención notarial.- d) Que ha resuelto con la parte transmitente con
anterioridad a este acto, todo lo relativo a las diferencias por los demás

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

MON
M

MON
M

ES COPIA FIEL



ACTUACION NOTARIAL



MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.-

B 00306556

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.-

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.-

1 servicios; e) Que solicita de mi, la Escribana Autorizante, se saque
2 Testimonio de la presente escritura, a fin de inscribirla ante el Registro de la
3 Propiedad Inmueble.- Expone por ultimo JUAN DOMINGO MANSILLA,
4 que no requiere lo previsto por el Artículo 470 y concordantes del Código
5 Civil y Comercial de la Nación, en razón de tratarse de la disposición de un
6 bien propio habido siendo de estado civil divorciado, acorde surge de su
7 título antecedente, no siendo el inmueble de referencia, asiento del hogar
8 conyugal, y por no vivir en el mismo, menores o incapaces.- YO LA
9 AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: a) Que se agrega en fotocopia
10 constancias de C.U.I.L./T. de las partes; b) MINISTERIO DEL INTERIOR –
11 ZONAS DE FRONTERA: No se recabó previa autorización e informe de
12 dicho organismo, en razón de ser la parte adquirente una sociedad argentina
13 de capitales argentinos, encontrándose encuadrada en las disposiciones
14 establecidas en el Capítulo II, Artículo 15, de la Resolución Número.
15 166/2009.- c) IMPUESTO DE SELLOS: De conformidad a lo establecido en
16 Ley de Sellos de la Provincia de Tierra del Fuego N° 1075 y sus
17 Modificatorias N° 1097 y 1145, las partes abonaron la suma total de pesos
18 cuatrocientos treinta y cinco mil trescientos cincuenta y cinco (\$435.355⁰⁰)
19 en el Boleto de Compraventa, suscripto entre las partes por instrumento
20 privado en fecha 30 de Noviembre del año 2022, mediante el sistema de
21 Declaración Jurada a la Agencia de Recaudación Faguina (AREF) – Agente
22 de Recaudación N° 1029 CUIT N° 20-12700078-7 “Inmobiliaria Aonikenk”.-
23 d) IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLES:
24 La presente compraventa se encuentra exenta de dicho pago, por aplicación
25 de lo dispuesto en la Ley Nacional N° 19.640.- e) DIRECCIÓN GENERAL

ES COPIA FIEL



326320
13/04/2023 10:51
notarial
Trámite normal



B 00306556



26 IMPOSITIVA, La presente operación presenta COTI N° 43155760042395
27 expedido en fecha 10/04/2023.- f) INFORME A LA UNIDAD DE
28 INFORMACIÓN FINANCIERA (U.I.F): La presente operación será
29 informada a la Unidad de Información Financiera (U.I.F.), conforme
30 normativa vigente, manifestando los comparecientes que conocen el
31 contenido de las Resoluciones de dicha Unidad y Ley N° 25.246.- g) LEY
32 N° 25.326: Las partes intervinientes, manifiestan que fueron informadas de
33 la Ley N° 25.326 de Protección de Datos Personales; y en consecuencia
34 prestan su expresa conformidad a la incorporación de sus datos a los
35 ficheros del Estudio Notarial, y a sus consecuentes remisiones; las que
36 autorizan.- **LEIDA Y RATIFICADA**, así la otorgan y firman de plena
37 conformidad, ante mí, DOY FE.- (firmado) JUAN DOMINGO MANSILLA Y
38 LORENA MÁRCEDES MASSUET.- Está mi sello, ANTE MI, Mónica
39 Alejandra Villarreal.- CONCUERDA con su matriz que paso ante mi, al Folio
40 178 del Protocolo corriente en este Registro Notarial Número Nueve de la
41 Provincia, a mi cargo DOY FE.- PARA LA PARTE ADQUIRENTE (LOS
42 YAMANAS S.A).- Expido este PRIMER TESTIMONIO en fojas de Actuación
43 Notarial B00306553/54/55/56 que firmo y sello en el lugar y fecha de su
44 otorgación.- *Radio: contiguo, cinco decímetros cuadrados. (100,
45 35 m²) Todos Uden.*

Registrado: COMPRAVENTA
Río Grande
13/04/2023
Poder Judicial de la Provincia de Tierra del Fuego
Registro de la Propiedad Inmueble - Delegación Río Grande
en la Matricula.

IVANA A. BRICERO
Delegación Río Grande
Registro de la Propiedad Inmueble

ES COPIA FIEL

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

1 MATRICULANº	6 TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	7 GRAVAMENES RESTRICCIONES E INTERDICIONES	8 CANCELACIONES
	<p>Ush 7 Asiento 1-DOMINIO- MUNICIPALIDAD DE USHUAIA CUIT 30-54666281-7, art. 173 inc. 15 Constitución Provincial, Ley Nº 323/96 y modif. 327/96, Ley Territorial 72/73 y modif. Ley Provincial 443/99 y Acta Acuerdo 219/96 aprobada por Decreto Municipal 1672/96. SUBDIVISIÓN PARCELARIA. Escritura Nº 466 *20/12/2005. s/cert. Escrib. Gral. Municip. Ushuaia Esc. Lorenzo. Presentación 42279 *30/12/2005 ✓</p> <p>Asiento 2 - Certif 122755 * 26 Oct. 2011 * Esc. Patricia Borla Mun. Ushuaia TDF VENTA Vig 25 días Ush. 8. ✓</p> <p>Ush 7. ✓ ASIENTO 3.- DOMINIO.- MANSILLA Juan Domingo, DNI 5404310, CUIL 20-05404310-5, div. 1 Ras. De Sandra Haydee Muñoz, nac. El 01 Nov. 1948, argent. Nativo, Vec. De Ushuaia.- COMPRAVENTA \$ 13.500.- Escrib. Gral. Municip. Ushuaia. Borla P.- Cert. 122755.- Escrib. N° 87 del 10 Nov. 2011.- Presentación 124343 del 22 Nov. 2011.- Ush 7.- ✓</p> <p>Ush 7. ✓ Asiento 4 - RECTIFICACION de Asiento 3.- Léase: div. 1 Ras. De Sandra Haydee Muñoz Gyarzun.- Act. Interna del 01 Dic.-2011.- Ush 7.- ✓</p> <p>Asiento 5 - Cert. 325632* 30/03/2023 * Esc. Villarreal Reg. 9 TDF. Compraventa. Vig. 15 días. Ush. 29 ✓</p> <p>Asiento 6 -DOMINIO LOS YAMANAS SOCIEDAD ANONIMA CUIT - 30-70849646-0, Reg. Púb. De comercio de TDF por disp. IGJ N°264/03 el 08/08/2003 bajo el n°3017. Libro V, Folio 078, año 2003, con domicilio en De los Nires n°3038 de Ushuaia. COMPRAVENTA U\$S250.000,00 Esc. Villarreal Reg. 9TF s/Cert. 325632 s/Escrib. 63* 10/04/2023 *Presentación 326320* 13/04/2023 INSCRIPCION PROVISIONAL deberá verificar deslinde y superficie.- RG10 ✓</p> <p>Asiento 7 - INSCRIPCION DEFINITIVA Asiento 6 * Segunda Presentación* 07/06/2023. RG10 ✓</p>	<p>Ush 7. ✓ Asiento 1 Sujeto a dec. Del PEN 04 feb.1908 82474 del 15 ene. 1941 27774 del 10 oct. 1944 y 32530/48* ✓</p> <p>Asiento 2 - No se recaba autorización de DSF. s/ art. 3º Res. 206/95 para titular asiento 1º por tratarse de Subdivisión Parcelaria ✓</p> <p>Ush 7. ✓ ASIENTO 3.- No se recaba aut. CNZS para tit. Asiento seg. Resol N° 166/09 Art. 3ro.- Ush 7.- ✓</p>	

ES COPIA FIEL

ES COPIA AUTENTICA DEL ORIGINAL
Y ACREDITA LA SITUACION JURIDICA
DEL INMUEBLE.
Consta de... (10) ...Fojas



(Handwritten signature)
Maria Florencia Leguizamón
Registro de la propiedad Inmueble

PODER JUDICIAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1	MATRÍCULA	3	2	NOMENCLATURA CATASTRAL				
II-A-10677		frente a avenida Perito Francisco Pascasio Moreno (Ruta Nacional N° 3) entre calle sin nombre y tierras fiscales sin mensurar			Ush.	F	5	10
					CIRC	SECCION	MACIZO	PARCELA
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ES OBTENIBLE</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">00005378</p>		4 MEDIDAS Y LINDEROS						
		<p>0001 - S/ mens. Mide: Un frente al N.O. de 31,84m; un costado al N.E. de 37,11m; un contrafrente al S.E. coincidiendo con la línea de máxima marea de la Bahía de Ushuaia de 34,46m; y otro costado al S.O. de 24,48m. Linderos: Su frente N.O. con la calle (hoy avenida) Perito Francisco Pascasio Moreno (Ruta Nacional N° 3) por medio con parte del macizo 2; su costado N.E. con la parcela 9 de su mismo macizo; su contrafrente S.E. con la bahía de Ushuaia; y su otro costado S.O. con la parcela 11 de su mismo macizo. El esquinero O. de la parcela dista 169,12m de uno de los esquineros O. del propio macizo. Superficie: 980,35m².-</p> <p>0002 - S/ Plano T.F.1-62-88</p>						
5		<p>ANTECEDENTES FORMALES</p> <p>0003 Primera inscripción Ley 323 y su modificatoria 327</p>						

CONTINUA LA DESCRIPCIÓN EN LA SERIE CATASTRAL



"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

AGENCIA de RECAUDACIÓN FUEGUINA

CERTIFICADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

DESIGNACIÓN SEGÚN CATASTRO

DEPARTAMENTO	SECCIÓN	CHACRA	QUINTA	MACIZO	FRACCIÓN	PARCELA	PREDIO	PLANO
USHUAIA	F	-	-	5	-	10	-	T.F. 1-62-88

INFORME DEL PADRÓN INMOBILIARIO

PADRÓN			VALUACIÓN FISCAL		
PARTIDA	CARACTERÍSTICA	SUPERFICIE DE LA PARCELA	VAL. TIERRA	VAL. MEJORA	VAL. TOTAL
8195	Edificada	980.360000 m2	\$10300,53	\$35740,66	\$46041,19

OBSERVACIONES

EN UBICACIÓN corresponde: Frente a Avenida Perito Francisco Pascasio Moreno 2370 y frente a costa marina entre Vito Dumas y Dock Hermes de la ciudad de Ushuaia

En SUPERFICIE corresponde: 980,25 M2

NOTA DE RESTRICCIÓN: Sujeto a servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua, petróleo y demás hidrocarburos.

NOTA: De acuerdo a la Disp. D.G.C. e I.T. N° 100/22 se verifica únicamente la ubicación y la superficie del bien de referencia

NOTA: El presente Certificado Catastral se expide a los efectos de: ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

FIRMADO DIGITALMENTE

Italo GUERRA

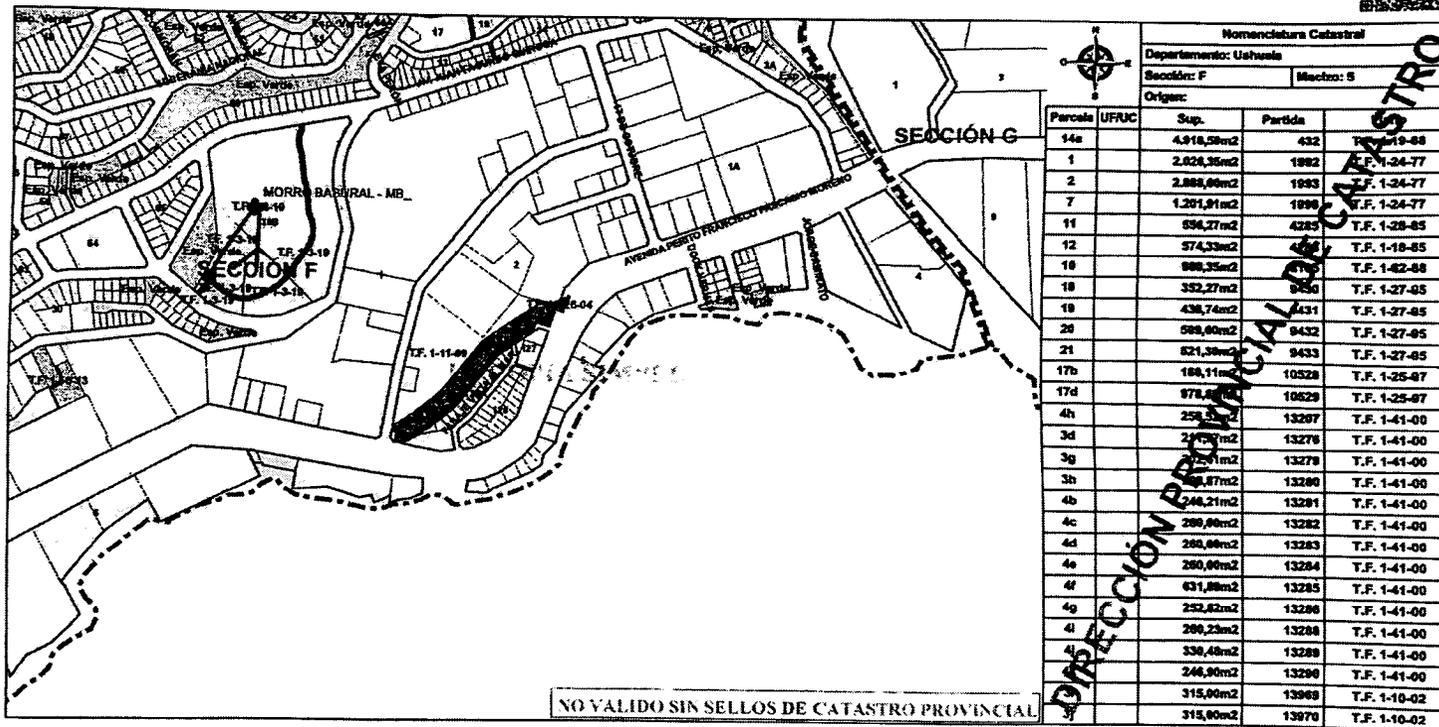
16/2/2023

USHUAIA

Italo Guerra

ES COPIA FIEL

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 19. 24



ES COPIA FIEL

NO VALIDO SIN SELLOS DE CATASTRO PROVINCIAL

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO



Municipalidad de Ushuaia
 Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 01/09/2023 12:34:14
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
F	0005		0010		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LOS YAMANAS S.A.	OTRO 216
Contribuyente	LOS YAMANAS S.A.	OTRO 216

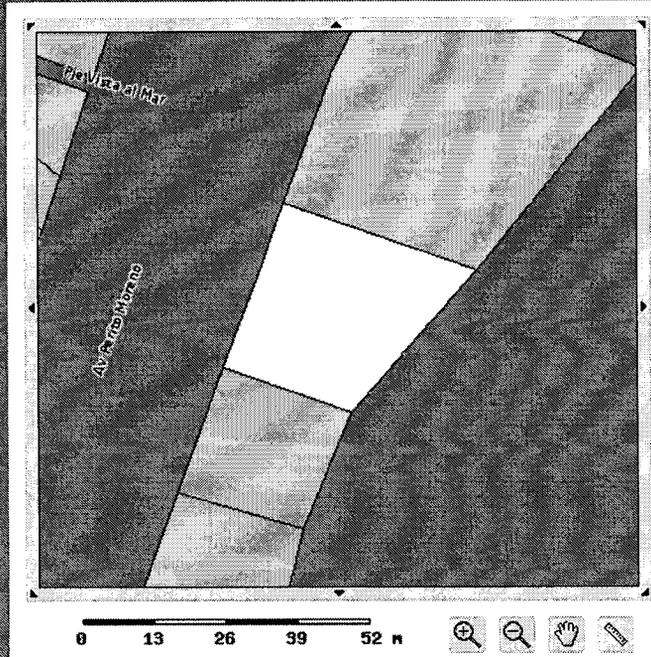
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
PERITO FRANCISCO P. MORENO	2370	Principal

Parcela	
Metros Frente	31.84
Superficie Terreno	980.35
Valor Tierra	10300.53
Valor de Mejora	14951.82
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	23-E-366-1991;35-N-2483-2000
Plano Mensura	T.F.1-062-88
Partida	8195

Observaciones

- 1) Baja parcela 10a y 10b
 Disp.D.G.C.12/23 y Nota D.G.C. 88/23
 alta parcela "10" 17/02/23 cargado
 13/04/23
- 2) Esc. sin RPI 178/2023 - CV LOS
 YAMANAS SA - Carga 31/5/2023
- 3) Esc RPI 63/23 - CV - LOS YAMANAS
 SA - Carga 1/9/23



* El Titular de dominio actualizado se debera consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21 Ley Nac. Nº 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

Generated with CodeCharge Studio

Asunto **Facturación trámite: solicitud de excepción**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
< analisis.infoter@ushuaia.gob.ar >
Destinatario < comercial@losyamanas.com.ar >
Fecha 01/09/2023 12:56



Buenas tardes

Informo que se ha cargado a la Ventanilla Digital de LOS YAMANAS SA el importe correspondiente a la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano, presentada por el Arq. Fernando Castagnet.

El importe es de \$10796,60, abonar por Ventanilla Digital en la pestaña "Varios". Débito 245/23, vencimiento: 01/10/2023.

Una vez cancelado, tenga a bien enviar comprobante a esta misma dirección de correo, a fin de iniciar el trámite, mediante expediente electrónico. Gracias.

Saludos

--

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
DGDUAYOT - Análisis e Inf. Territorial



Comprobante de pago
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Importe \$ 10796.60

CFT 0% \$ 0

TOTAL \$ 10796.60

Fecha	Hora	Nro. Trans.
01/09/2023	13:32:43	244979381

Medio de pago	Cuotas	DNI
Visa Crédito	1	21714983

Nro. de referencia
114658

Productos
Padron 24970 de Sin determinar
cuota 245/2023 por \$10796.6

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD

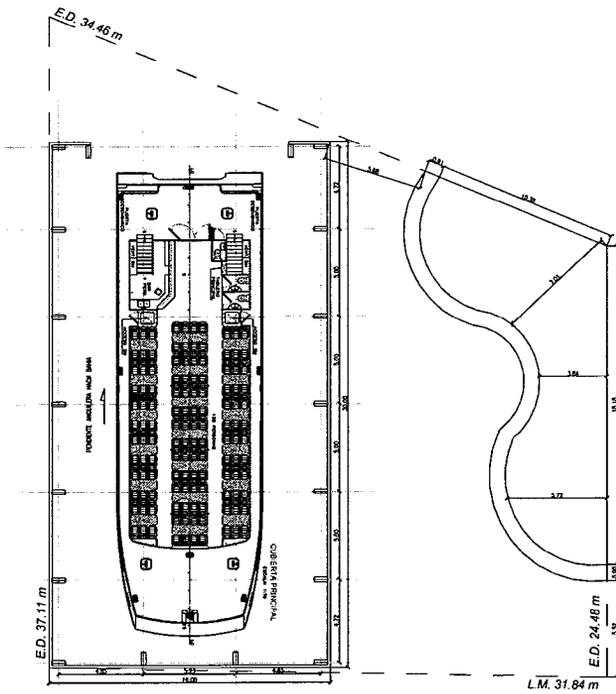
COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

BALANCE DE SUPERFICIES

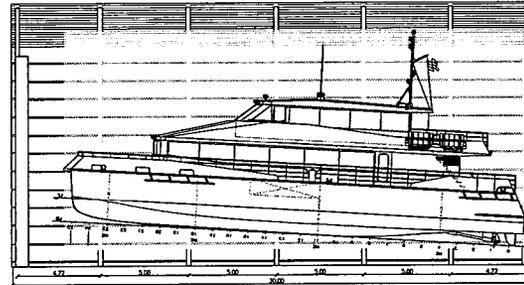
Sup "A" P.B. = 480,00 m²
 Sup "B" P.B. x 3 = 381,66 m²
 Sup "C" P.B. 50% = 12,12 m²
TOTAL = 875,50 m²

CALCULO DE F.O.T y F.O.S

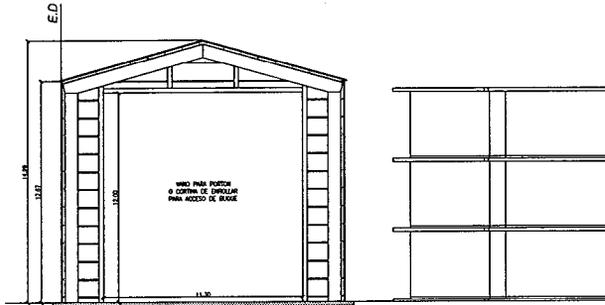
F.O.S (0.60)
 F.O.T (1.20)
 F.O.S - 634,90 m² - 0,64
 F.O.T - 875,50 m² - 0,89



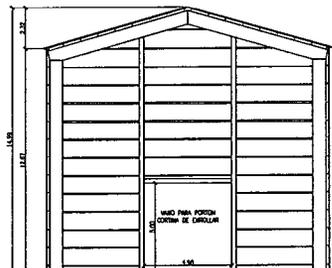
PLANTA
ESCALA 1:100



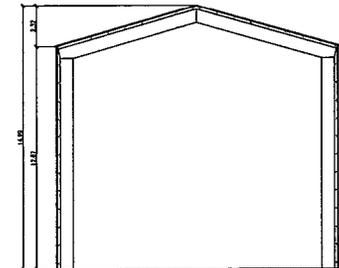
VISTA LATERAL
ESCALA 1:100



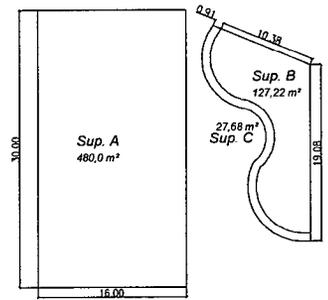
PORTICO A LA COSTA
ESCALA 1:100



PORTICO A LA CALLE
ESCALA 1:100



PORTICO TIPO
ESCALA 1:100



SILUETA DE SUP.
ESCALA 1:200

NOMENCLATURA CATASTRAL		CLASIFICACION	USO	INDICADA	PROYECTO
PLANO DE OBRA NUEVA		F	S	10	01
USO PREDOMINANTE: TALLER-DEPOSITO Y BARADERO					
PROYECTISTA: Los Yamanas S.A.					
PROYECTO: LOS AÑES 2038					
PLANO ARQUITECTURA Escala 1:100					
ZONIFICACION	G.U. 80 hab/ha D.N. 160 hab/ha F.O.T. 0.89 F.O.S. 0.64	APODERADA: LORENA MASSUET			
MR1		Dirección: PUERTO MORUNDU 1132			
Croquis de Ubicación		DIRECTOR DE PROYECTO: ARQ. FERNANDO JORGE CASTAGNET			
		DIRECTOR DE OBRA: ARQ.			
SUPERFICIE TERRENO: 968.50		CONSTRUCTOR: ARQ.			
SUPERFICIE TOTAL A CONSTRUIR: 875.50 m ²					
SUPERFICIE DE PLANTA: 863.48 m ²					



Ref.: Excepción a Indicadores
Urbanísticos – Zonificación Mixto
Residencial.
Exp: E - 8424 - 2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de excepción a los retiros y a la altura máxima, normados por el Artículo VII.1.2.3.1 - Zonificación MR: Mixto Residencial, del Código de Planeamiento URBANO, para la parcela ubicada en la calle Perito Moreno N° 2370, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 05, Parcela 10. La parcela tiene una superficie de 980.35m², y su titular es la empresa "Los Yamanas S.A".

El profesional, Arq. Fernando Castagnet, en su memoria descriptiva, nos informa lo siguiente: *"El terreno se encuentra en un Sector de la Bahía de Ushuaia que permite el atraque de naves de mediano calado reuniendo características que hacen viable la instalación de empresas navieras que se benefician de las propiedades de profundidad y protección de vientos de este sector de la bahía, tales como el varadero de LINEA B y La Pesquera GLACIAR PESQUERA S.A, que tienen sus muelles en el área"...* y que la empresa propietaria del lote posee varias embarcaciones y requiere de la construcción de un taller para la reparación de estas, *"...en pos de mantener una estructura de trabajo propia sin dependencias, en donde se conforme un grupo de trabajo dentro de la empresa, ampliando las facetas de trabajos relacionados con embarcaciones..."*, y que por el tamaño de la naves a reparar, dicho galpón *"...responde a medidas que provienen de la relación de las maquinarias a utilizar y su relación con las embarcaciones en un ámbito cerrado"...* y ocuparía el lote completamente en su profundidad, impidiéndole cumplir con los retiros frontal y contrafrontal normados, así mismo la altura de dicha construcción excedería los límites normados por el artículo VII.1.2.3.1. del C.P.U.

Cabe destacar que en la zona ya se han otorgado excepciones por los mismos motivos, por ejemplo la O.M 4317, que le concede similares beneficios a la construcción perteneciente a la empresa "Línea B S.A", ubicada en la parcela identificada como sección F, macizo 5, parcela 08d.

Luego de analizada la solicitud, y dado que se trata de un uso apto para la zona, previamente impactada por situaciones similares, este departamento decide autorizar la ejecución de la obra "Taller Naval Los Yamanas S.A", según los planos presentados, obrantes en el expediente de referencia.



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia".

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, conjuntamente con el proyecto de ordenanza que sería del caso dictar, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N°27/23
Ushuaia, 06 / 09 / 2023.

ARQ. Ignacio Díaz Colodrero
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

Arq. Jorgelina Felcaro
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo



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

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACION. Autorizar la ejecución de la Obra denominada "Taller Naval - Varadero", a construirse en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 05, Parcela 10, propiedad de la Empresa "Los Yamanas S.A", de acuerdo al proyecto que como Anexo I corren agregados a la presente.

ARTICULO 2º: CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal, Provincial y Nacional, que posean jurisdicción sobre la costa de la Bahía de Ushuaia.

ARTICULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/09/2023 14:56

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

Remito las presentes para su conocimiento y posterior tratamiento en CoPU

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
26/09/2023 16:38



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 05 de octubre de 2023.-

D. G. D. U. A. y O. T.

Arq. Borgna Belén:

Remito para incorporar Acta correspondiente a su tratamiento en el CoPU y continuar trámite.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán Argentinas"

*Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
05/10/2023*



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

Acta N°217

Fecha de sesión: 02 de octubre de 2023. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1- Expediente E-8424-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - F-5-10 titular: LOS YAMANAS S.A s/Retiro y Altura máxima - Arq. Castagnet, Fernando.

Consideraciones previas:

El profesional, Arq. Fernando Castagnet, solicita excepción a los retiros y a la altura máxima, normados por el Artículo VII.1.2.3.1, correspondientes a la Zonificación MR: Mixto Residencial, del C.P.U, para la parcela ubicada en la calle Perito Moreno N° 2370, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 05, Parcela 10. La parcela tiene una superficie de 980.35 m², y su titular es la empresa “Los Yamanas S.A”. La propietaria de la parcela solicita la excepción, con el objetivo de poder construir un Taller Naval, para la reparación de las embarcaciones de su empresa. Las medidas de dicho taller resultan de la necesidad de que tanto las maquinas como las embarcaciones puedan entrar en la construcción, la cual ocuparía el lote completamente en su profundidad, impidiendo dar cumplimiento con los retiros frontal y contrafrontal normados. La altura de dicha construcción también excedería los límites normados por el Artículo VII.1.2.3.1. del C.P.U. Cabe destacar que en la zona ya se han otorgado excepciones por los mismos motivos.

Propuesta: Dar curso a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

2- Expediente E-8496-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - Q-30-21 NUÑEZ CALDERÓN s/Retiro de Frente - Arq Dinatale.





Consideraciones previas:

El Arq. Sebastián Dinatale solicita excepción al Retiro Frontal, normado mediante Decreto Municipal N°1673/2016, para la Parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección Q, Macizo 30, Parcela 21 (ubicada en la calle VGM Pablo Bernardo Frank N°6158), la cual fue pre adjudicada en venta a la Sra. Jacqueline Tamara Núñez Calderón, a través del Decreto Municipal N°538/2017. La parcela tiene una superficie de 360 m² y está ubicada en la Urbanización General San Martín". Lo establecido para la zonificación exige un Retiro Frontal de 8 metros. El terreno tiene un frente de 12 m y una profundidad de 30 m, con una fuerte pendiente descendente desde la línea Municipal hacia la parte posterior del predio, de aproximadamente 3,70m de diferencia entre ambos niveles. Se solicita excepción al Retiro Frontal de 8 m, ya que según los planos presentados, el proyecto se implanta con un Retiro Frontal en Planta Baja de 5.30 m, mientras que en la Planta Alta el retiro es de 5,00 m.

El profesional justifica la excepción explicando que el desnivel comienza desde la Línea Municipal y se mantiene con pendiente hasta el fondo del lote. Es por esto que, según lo argumentado en la memoria, proyectó la implantación de la vivienda con un retiro menor, ya que esta disminución del retiro le permitiría aún cumplir con los requisitos de los (2) módulos de estacionamientos requeridos por los indicadores urbanísticos, y que de llevar el retiro frontal a los 8 m, incrementaría considerablemente los costos de la estructura en cantidad de M³ de hormigón y de relleno).

Desde el Depto de Estudios y Normas, se sugiere otorgar la excepción, autorizándose a dejar un Retiro Frontal de 5,30 m en planta baja y de 5,00 m en planta alta, de acuerdo a lo graficado en los planos presentados.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional.

Convalidan: Los presentes.

3- Expediente E-8649-2023: Proyecto de ordenanza - Excepción CPU-Lado mínimo - Solicitado por el IPV - Módulos madereros simples de lenga.

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



Consideraciones previas:

El Arq. Eduardo Nicolás Encina (en su carácter de Director Interino-Director de Diseño Área Técnica del I.P.V.), solicita la excepción referida a la medida mínima del "local dormitorio", normada en el Art. VI.2. Medidas mínimas de locales de primera y tercera clase – vivienda permanente - lado mínimo de dormitorio 2.80 m, del Código de Planeamiento Urbano. Dicha excepción sería para los "Módulos Madereros simples de Lengua", construidos originalmente en la ciudad de Tolhuin, e implantados posteriormente a su materialización, en un sector de la "Urbanización del Río Pipo", de la ciudad de Ushuaia. El pedido se fundamenta en que mediante Adenda I.P.V. N° 0274119 al Convenio Marco I.P.V. N° 0232119, suscripto entre el I.P.V. y la "Cámara de Industria, Comercio, Turismo y actividades afines de Tolhuin", el "I.P.V." se comprometió a asistir económicamente a "La Cámara" y por su parte esta era la encargada y responsable de la ejecución de veinte (20) Módulos Habitacionales con cocina y baño, de los cuales ocho (8) debían complementarse con un dormitorio y comedor, y en el momento del proyecto no se tuvo en consideración el Código de Edificación de la ciudad de Ushuaia, hecho que quedó ratificado cuando fueron trasladados diez (10) de ellos a nuestra ciudad, evidenciando que seis (6) no cumplían con la medida mínima del dormitorio. El profesional expone que al advertirse la diferencia con la medida mínima que debía tener el dormitorio, se contempló la posibilidad de desplazar el tabique 0,20 m para llegar a 2,80 m normados, dejando el baño de 1,20 m, cosa que no fue posible de materializar. Cabe aclarar que según el croquis, la medida mínima del dormitorio es de 2.40 m. El profesional informa que los módulos se implantarían en las parcelas 28 y 29, del macizo 71, y en las parcelas 19, 20, 21 y 22, del macizo 162, de la sección J. Luego de haber analizado la documentación, desde el Depto de Estudios y Normas se sugiere otorgar la excepción, autorizándose la medida del dormitorio de acuerdo a los planos presentados.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional; informar al Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat que esta excepción no será aplicable a la construcción de futuros módulos.



Convalidan: Los presentes.

4- Expediente E-8923-2023: Proyecto de ordenanza – G-11-03 – Bomb. Voluntarios – Sol. excep. Art. VII.1.2.3.2. s/ Retiro Lateral – Prof. Arq. Lemos.

Consideraciones previas:

La Arq. Glenda Lemos solicita excepción al Retiro Lateral, normado por el Artículo VII.1.2.3.2 - Zonificación MI: Mixto Industrial, del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela ubicada en la calle Héroes de Malvinas N° 4280, registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección G, Macizo 11, Parcela 03. El lote tiene una superficie de 5.000m², y su titular es la Municipalidad de Ushuaia.

La parcela fue adjudicada en venta a la "Agrupación de Bomberos Voluntarios 2 de Abril", mediante el Decreto Municipal 1236/06.

En la parcela se ejecutará una construcción de 260m² en dos niveles, contando con gimnasio, dormitorios de varones y mujeres, vestuarios, sala de estudios, depósitos, quincho, cocina, sala de maquinas, ocupando parte del retiro lateral libre e incumpliendo con el retiro lateral de 3 m, normado por el artículo de referencia.

La profesional explica que la solicitud surge de la necesidad de realizar una ampliación y refacción del cuartel de bomberos, debido a que no cuentan actualmente con espacios adecuados para trabajar diariamente, no pudiendo tampoco cubrir las guardias pertinentes a la actividad de emergencia y de preparación física e intelectual referidas a la actividad. De acuerdo al proyecto, se plantea construir sobre el lateral, dejando un acceso franco en el centro de la parcela, el cual quedaría libre de circulación para permitir el libre acceso al fondo del terreno.

Luego de analizada la solicitud, y entendiendo la razón técnica expuesta por la profesional, tanto en la mejora de la situación del cuartel de bomberos como en lo referido al acceso al fondo del lote, desde el Depto de Estudios y Normas, se sugiere exceptuar del cumplimiento del Retiro Lateral de 3 m, autorizando la ejecución de la obra de "Modificación de obra en ejecución", de acuerdo a los planos presentados, limitando la ocupación con

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



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

2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia."

construcciones en una banda central de 5 m de ancho (su ubicación será definida por el Adjudicatario y visada por la Autoridad Competente), dicha franja estará libre de construcciones, mientras permanezca la ocupación del Retiro Lateral.

Propuesta: Dar curso a la solicitud del profesional.

Convalidan: Los presentes.

5. _Expedientes E-9200-2023: Proyecto de OM – O-5c-01, desafectación de espacio verde.

El tema no fue tratado en CoPU, por no haber recibido información adicional, requerida oportunamente al Sindicato del Personal Jerárquico de la Administración Pública TDF.

Coordinación: Arq. PETRINA Adriana Irupé.

Asistencia: Arq. FELCARO Jorgelina.

En representación del Departamento Ejecutivo:

PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; FELCARO, Jorgelina; PETRINA, Martín; DÍAZ COLODRERO, Ignacio.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; GODOY, Sabrina.

Arq. Gabriel PALACIOS
 Leg. 2967
 Director de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

USHUAIA, 02 de OCTUBRE de 2023.-

Sabrina Godoy
Guillermo Barrantes
Marta Irupé

Guillermo Barrantes
 x C.D. Bloque MPF

Martin Petrina
 PETRINA, Martín Irupé
 Jefe Dpto Arquitectura D E. y P
 Municipalidad de Ushuaia

Ignacio Díaz Colodrero
 Arq. Díaz Colodrero, Ignacio R.
 Depto. Estudios y Normas
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

Jorgelina Felcaro
 Arq. Jorgelina FELCARO
 Jefa Depto Estudios y Normas
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

Guillermo Raúl Benavente
 Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
 Director de Análisis e Información Territorial
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Adriana Irupé
 Arq. PETRINA, A. Irupé
 Subsecretaria de Desarrollo Territorial
 Sec. de Habitat y Ord. Territorial
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
05/10/2023 10:30

Ushuaia, 5/10/2023

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

Elevo lo actuado en la sesión del CoPU, fecha 02/10/2023, para ser remitido al área legal.

Atte.

Arq. Borgna María Belén

D.G.D.U.A.y O.T.

Firmado Electrónicamente por
Directora BORGNA Maria Belen
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Ambiental y Ordenamiento Territorial
05/10/2023 10:33



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2023 - 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 18 de octubre de 2023.-

Subsecretaria de Asuntos Jurídicos

Abog. Segovia Luisina:

Remito lo actuado en la sesión del CoPU del día 02/10/23, para dar continuidad a su tratamiento en el Concejo Deliberante.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán Argentinas"

*Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a
de Habitat y ordenamiento Territorial
PETRINA Adriana Irupe
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
18/10/2023*