

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

"2024, Año del 140 Aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA
ASUNTOS INGRESADOS

Fecha: 24 MAYO 2024 Hs. 11:39
Número: 533 Fojas: 50
Expe. N°
Girado:
Recibido:

Nota N° 48 /2024.-

Letra Mun U.

E-10248/2023

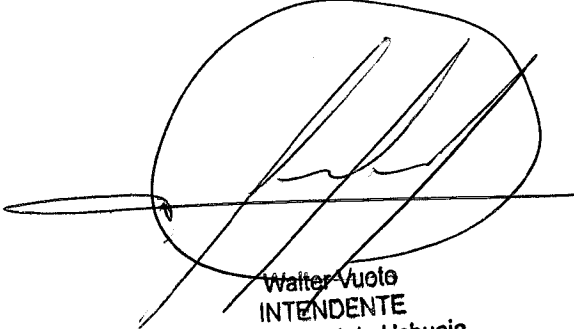
IL REZ Dariana Avelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

24 MAYO 2024

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria de fecha 12 de abril de 2024, en el marco del Expediente E-10248-2023: "Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano- C-37-04a FERNÁNDEZ y FORGIONE TIBAUDÍN s/altura máxima sobre L.E. - Arq. Gamenara, Pablo". En tal sentido para mayor información se adjunta a la presente el Expediente indicado y el Acta Co.P.U. N° 220.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

S _____ / _____ D

Ch



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-10248-2023

AÑO
2023

FECHA 25/10/2023

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano
Detalle: C-37-04a FERNÁNDEZ y FORGIONE TIBAUDÍN s/altura máxima sobre L.E. - Arq.
Gamenara, Pablo

Interesado:
DNI/CUIL/CUIT:
Telefono:
Mail:

Asunto **Revisión de zonificación Terreno C 37 4a**
Remitente Pablo Gamenara <gamenarapablo@gmail.com>
< analisis.infoter@ushuaia.gob.ar >, Ricardo Forgione
Destinatario Tibaudin - Servicios Informáticos
<rftsi@ushuaia.com.ar>, Silvina Fernandez
<silvina.fernandez@gmail.com>
Fecha 24/10/2023 14:06

Ushuaia WebMail



-
- título de propiedad C 37 4a.pdf (~2,8 MB)
 - reglamento de copropiedad C 37 4a.pdf (~5,2 MB)
 - nota de revisión de zonificación 24 oct. 2023.pdf (~2,0 MB)
 - Encomienda Profesional.pdf (~386 KB)

Buenas Tardes,

Por la presente, hacemos llegar a ustedes la siguiente documentación, debido a los hechos consumados en la construcción que está vigente en la parcela contigua (C ; Mac.: 37 ; Parc.: 3). Les pedimos que nos cambien los indicadores urbanísticos o la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es CE, para tener CE1 con una altura Máxima S/L.E. de 18m. Actualmente en el terreno hay una casa de planta baja en el sector de contrafrente que se demolería llegado el momento. Se adjunta el título de propiedad, reglamento de copropiedad, la nota de pedido de excepción y la encomienda profesional. Avisenme si se precisa presentar alguna información adicional. Desde ya muchas gracias y saludos cordiales

--

Arq. Pablo Gamenara



ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La / Los que suscribe/n Martín Fernández y Ricardo Fergione Tibaudín
 en carácter de Co-propietarios del inmueble de referencia
 identificado catastralmente como C-37-4a
 constituyendo domicilio en María Sánchez Cobello n° 1886 y n° 1859
 ENCOMIENDA/N al / a los arquitectos
Pablo Gamenara Matricula N° 271
 _____ Matricula N° _____
 _____ Matricula N° _____

Las siguientes tareas profesionales (indicar superficie estimada de intervención en m2 o "ha" cuando corresponda) presentación por 1 pedido de excepción de la parcela

Domicilio de la Obra Leopoldo Lugones n° 1939

Asimismo, el/La / los Sr./Sra. / Sres. Martín Fernández y Ricardo Fergione Tibaudín
 Declara/n que SÍ / 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 rescindirse la misma.

Ricardo Fergione Tibaudín
 DNI 13217882
 Firma, Aclaración y DNI/CUIT
 Comitente

Pablo Gamenara
 Arq. Gamenara, Pablo
 Mat. Prov. 271
 Mat. Mun. 523
FERNANDEZ MARTIN
 DNI 10742019
 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 23 del mes de Octubre del año 2023 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego, quedando registrado en los folios 78-79 del Libro N° 05 de Registro de Certificaciones de Situación Regular de los Profesionales.
 CSL N° 4458.-

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



22.DIC.1999*010002

B 000025284

PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA
Y DOS. -En la ciudad de Ushuaia, Capital de Tierra del Fue-
go, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argenti-
na, a quince de noviembre de mil novecientos noventa y
nueve, ante mí, Escribano Titular del Registro Notarial Nú-
mero Tres de la Provincia, comparecen por una parte don
Julio Roberto CENTORAMI, argentino, mayor de edad, divorcia-
do, Documento Nacional de Identidad 8.435.667, domiciliado
en Puanis 1667 de esta ciudad, y por la otra lo hace don
Ricardo FORGIONE TIBAUDIN, argentino, nacido el 12 de julio
de 1957, hijo de Ricardo Pascual Miguel Forgione y de Ma-
ría Beatriz Tibaudín casado en primeras nupcias con Dora
Estela Gazpio Documento Nacional de Identidad 13.417.982,
CUIL número 20-13417982-6 domiciliado en Leopoldo Lugones
1937 de esta ciudad antes de su matrimonio, doy fé. -IN-
TERVIENEN: 1) El primero en nombre y representación, y en su
carácter de Apoderado de la "COMPANIA ARGENTINA DE CONS-
TRUCCIONES (COM.AR.CO. SOCIEDAD ANONIMA, INDUSTRIAL, CO-
MERCIAL, FINANCIERA E INMOBILIARIA", con domicilio legal en
la Avenida Corrientes 1437, 8º Piso de la Capital Federal,
inscripta en el Registro Público de Comercio de la ciudad
de Córdoba el 5 de enero de 1962, bajo el número 21, folio
68, tomo I, CUIT número 30-56395592-5, a mérito del Poder
Especial de fecha 28 de julio de 1999, escritura 239, folio
635, otorgado ante la Escribana doña Ana María Spinelli,



B 000025284

interina a cargo del Registro Número 368 de la Capital 26
 Federal, que en su primer testimonio debidamente legaliza-27
 do tengo a la vista, y en fotocopia autenticada obra agre-28
 gado al folio 951, Protocolo corriente, de este mismo Re-29
 gistro al que me remito; y 2) El segundo por su propio de-30
 recho.-Y don Julio Roberto Centorami, según concurre, DICE: 31
 Que la "Compañía Argentina de Construcciones (Com. Ar. Co.) 32
 Sociedad Anónima, Industrial, Comercial, Financiera e Inmo-33
 biliaria" VENDE a favor de don Ricardo FORGIONE TIBAUDIN, 34
 quien adquiere, un inmueble de su propiedad, ubicado en es-35
 ta ciudad de Ushuaia, designado según título como UNIDAD 36
FUNCIONAL NUMERO UNO, en planta baja, destinada a vivienda 37
 familiar, con entrada exclusiva por el número 1937 de la 38
 calle Leopoldo Lugones, integrada por el POLIGONO CERO CE- 39
RO-CERO UNO, con una superficie cubierta de Ciento veinti- 40
 nueve metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semi- 41
 cubierta de Dieciseis metros sesenta decímetros cuadra- 42
 dos, y descubierta de Doscientos seis metros veintisiete 43
 decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total pa- 44
 ra el Polígono y la Unidad Funcional de Trescientos cin- 45
 cuenta y dos metros treinta y un decímetros cuadrados.-La 46
 Unidad Funcional descripta se halla construida sobre la 47
 Parcela CUATRO-a, del Macizo TREINTA Y SIETE, Sección C, de 48
 esta ciudad de Ushuaia, con frente a calle Leopoldo Lugo- 49
 nes entre Karakinka y el Macizo 19 de su Sección, con una 50



22.DIC.1999*010002
B 000025285

1 Superficie de Cuatrocientos ochenta y tres metros vein-
 2 titres decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y
 3 linderos: Quince metros cinco centímetros en su frente al
 4 Sud Este, linda calle Leopoldo Lugones en medio, con parte
 5 del Macizo 42 de su sección; de allí con ángulo de 94º 18'
 6 30" se desarrolla su costado al Sud Oeste de Treinta y un
 7 metros sesenta y cinco centímetros, linda con la parcela
 8 5-a; Quince metros en su contrafrente al Nord Oeste, linda
 9 con la parcela 23; y Treinta y dos metros setenta y ocho
 10 centímetros en su otro costado al Nord Este, linda con la
 11 parcela 3, todas de su mismo Macizo, cerrando la figura con
 12 ángulo de 85º 41' 30". -El esquinero Este dista Veintiun
 13 metros setenta y un centímetros del esquinero Este de su
 14 Macizo. -NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sec-
 15 ción C, Macizo 37, Parcela 4a Unidad Funcional 1. -PLANO: T.
 16 F 1-PH11-94. - PARTIDA: 1545. - PORCENTUAL: 78,99%. -VALUACION
 17 TOTAL: Pesos 49.205,23. -LE CORRESPONDE: A la vendedora a
 18 mérito de: 1) Por compra que en mayor extensión hiciera a
 19 don Nicolás Pavlov Sapunar, en fecha 6 de diciembre de
 20 1974, escritura 665 folio 1229, otorgada ante el Escribano
 21 don Ignacio Vicente Jordá, Titular del Registro Número 2
 22 de Tierra del Fuego, entonces de jurisdicción nacional, que
 23 en su segundo testimonio tengo a la vista y fuera ins-
 24 cripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la
 25 Matrícula II-A-324, doy fé; y b) Por afectación al Régimen

4
1996



B 000025285

de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, habiéndose con-26
feccionado el respectivo Reglamento de Copropiedad y Ad-27
ministración, en el día de la fecha, por escritura 341, fo-28
lio 951, ante este mismo Registro, que en su primer testi-29
monio tengo a la vista, y se inscribirá en el Registro de 30
la Propiedad Inmueble, conjuntamente con la presente. -DE 31

LOS CERTIFICADOS:

expedidos a mi solicitud, resulta y se 32
acredita: 1) Con los del Registro de la Propiedad Inmueble, 33
delegación local, números "008065" por dominio y "008066" 34
por inhibiciones, ambos de fecha 22 de octubre de 1999, el 35
primero de ellos agregado al folio 951, Protocolo corrien- 36
te, de este mismo Registro, al que me remito, que el dominio 37
consta en la forma expresada, y el inmueble no reconoce 38
hipotecas, embargos, ni más derecho real que una servidum- 39
bre sobre nacimientos y corrientes de agua y demás condi- 40
ciones establecidas en su título original; y que la vende- 41

dora no se halla inhibida para disponer de sus bienes; y 42
2) No se adeudan expensas, ni tasas por la prestación de 43
servicios a cargo de la Dirección Provincial de Obras y 44
Servicios Sanitarios, teniendo regularizada su situación 45
fiscal ante la Municipalidad local, por impuesto inmo- 46
liario y tasas generales, en prueba de lo cual se agre- 47

gan. -El adquirente queda obligado a las disposiciones del 48
Decreto 82.474 del 15 de enero de 1941, que establece que 49
el Estado podrá efectuar trabajos de exploración en busca su 50



LEY 200



h

22.DIC.1999*010002

B 000025286

1 de petróleo y demás hidrocarburos fluidos dentro de la
2 tierra de que se trata y explotarlos. El Estado deberá en
3 cualquier caso indemnizar al superficiario por los daños
4 y perjuicios reales que se le acarreen con la exploración
5 y explotación. En ningún caso de tasación del inmueble
6 podrá considerarse en el valor del mismo, el mayor valor
7 que importe la existencia de petróleo descubierto en el
8 mismo inmueble. Reconoce además servidumbre sobre naci-
9 mientos y corrientes de agua establecida por Decreto del
10 4 de febrero de 1953. Sujeto a las disposiciones del De-
11 creto 27.774 del 10 de octubre de 1944, reglamentario de
12 la Ley 4.167. - El adquirente o sus sucesores en el domi-
13 nio, por cualquier título no podrán transferir este in-
14 mueble sin la previa autorización de la Dirección Nacio-
15 nal de Seguridad de Fronteras. - "No se recaba autorización
16 para con la presente, a mérito de lo dispuesto por la Re-
17 solución número 206/95, Artículo 3º, como se acredita con
18 el Documento Nacional de Identidad 13.417.882, del cual
19 agregó fotocopia autenticada a la presente. - **BAJO TALES**
20 **CONCEPTOS** se realiza esta venta por el precio total y
21 convenido de **PESOS VEINTE MIL**, los cuales el representante
22 de la vendedora manifiesta que los recibió antes de ahora
23 de manos del comprador, en dinero efectivo y a entera sa-
24 tisfacción, otorgando por la presente suficiente recibo y
25 carta de pago. - **EN CONSECUENCIA** según concurre, le transmi-

Doc. 104



B 000025286

te todos los derechos de propiedad que tenía su mandante 26
sobre el inmueble descripto, obligándola a responder por 27
evicción y saneamiento con arreglo a derecho. -Se deja 28
constancia que esta venta se encuentra exenta de tributar 29
el Impuesto a las Ganancias, a mérito de lo establecido en 30
la Ley 19.640. -ENTERADO don Ricardo Forgione Tibaudín, de 31
los términos de esta escritura otorgada a su favor, mani- 32
fiesta su aceptación, por estar de acuerdo a lo convenido, 33
y agrega que se encuentra en posesión material de lo ad- 34
quirido por tradición realizada antes de ahora y sin in- 35
tervención notarial. -CONSTANCIA: 1) No resulta procedente 36
la presentación del "Certificado de Bienes Registrables", 37
porque la Valuación Tributaria no supera el monto esta- 38
blecido por el artículo 3º, inciso 1º, Resolución General 39
3580 de la Dirección General Impositiva. -2) Don Ricardo 40
Forgione Tibaudín, declara bajo juramento que la unidad 41
que adquiere, tendrá como destino el de vivienda familiar, 42
y que conoce y acepta el Reglamento de Copropiedad y Ad- 43
ministración. -3) El inmueble se halla asegurado contra 44
riesgo de incendio en "Vanguardia Compañía Argentina de 45
Seguros S.A.", con póliza vigente. -4) Don Julio Roberto 46
Centorami, según concurre, cede la cuota parte de los fon- 47
dos de reserva de la administración, para atender los gas- 48
tos comunes y extraordinarios si los hubiere. -LEO a los 49
comparecientes, quienes según concurren, así la otorgan y 50

22 DIC. 1999 * 010002

B 000025287

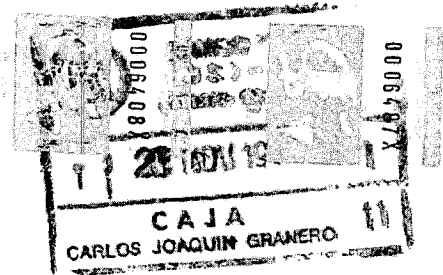
1 firman, ante mí, doy fé. - JULIO ROBERTO CENTORAMI. - RICARDO
2 FORGIONE TIBAUDIN. - Está mi sello. - Ante mí: H. LOPEZ FONTA-
3 NA. - CONCUERDA con su matriz que pasó ante mí, y queda al
4 folio 958 del Registro Numero Tres a mi cargo, doy fé. -
5 PARA EL COMPRADOR expido este Primer Testimonio, en cuatro
6 fojas de Actuación Notarial numeradas correlativamente
7 desde la B-000025284 a la presente B-000025287, que sello
8 y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento. -

9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

H. Lopez Fontana

B 000025287

- 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



1922 (A)

MINISTERIO DE JUSTICIA - SECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CAPITAL FEDERAL - DELEGACION RIO GRANDE
 REGISTRADO: *Compraventa* RIO GRANDE *Diciembre 22 de 1999*
 EN LA MANTENCION *II A-3 24/64*

[Handwritten Signature]



11 DIC 1999 010001

h

B 000025277

1 PRIMER TESTIMONIO.-ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA
2 Y UNO.-En la ciudad de Ushuaia, Capital de Tierra del Fue-
3 go, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argenti-
4 na, a quince de noviembre de mil novecientos noventa y
5 nueve, ante mí, Escribano Titular del Registro Notarial Nú-
6 mero Tres de la Provincia, comparece don Julio Roberto
7 CENTORAMI, argentino, mayor de edad, divorciado, Documento
8 Nacional de Identidad 8.435.667, domiciliado en Kuanip
9 1667 de esta ciudad, de mi conocimiento, doy fé.-INTERVIE-
10 NE: En nombre y representación, y en su carácter de Apode-
11 rado de la "COMPANIA ARGENTINA DE CONSTRUCCIONES (COM.AR.
12 CO.) SOCIEDAD ANONIMA, INDUSTRIAL, COMERCIAL, FINANCIERA E
13 INMOBILIARIA", con domicilio legal en la Avenida Corrien-
14 tes 1437, 8º Piso de la Capital Federal, inscripta en el
15 Registro Público de Comercio de la ciudad de Córdoba el 5
16 de enero de 1962, bajo el número 21, folio 68, tomo I, CUIT
17 número 30-56395592-5, a mérito del Poder Especial de fecha
18 28 de julio de 1999, escritura 239, folio 635, otorgado ante
19 la Escribana doña Ana María Spinelli, interina a cargo del
20 Registro Número 368 de la Capital Federal, que en su pri-
21 mer testimonio debidamente legalizado tengo a la vista y
22 agregó.-Y don Julio Roberto Centorami, según concurre, DI-
23 CE: I) Que su representada, resolvió someter al inmueble de
24 su propiedad al Régimen de Propiedad Horizontal, y por
25 medio de la presente escritura deja formalizado el res-



B 000025277

pectivo Reglamento de Copropiedad y Administración del 26
 inmueble designado según título como Lote TREINTA Y CIN- 27
 CO, de la Manzana ex-Dos, hoy SETENTA Y CINCO, de esta ciu- 28
 dad de Ushuaia, entonces ex-Territorio Nacional de la 29
 Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, hoy 30
 Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del A- 31
 tlántico Sur, con una Superficie de Cuatrocientos ochenta 32
 y tres metros veintidos decímetros cuadrados, el que afec- 33
 ta la forma de un polígono que consta de las siguientes 34
 medidas: Quince metros en su frente al Sur Este, por igual 35
 medida en su contrafrente al Nor Oeste; Treinta y un me- 36
 tros sesenta y cinco centímetros en su costado Sur Oeste, 37
 y finalmente Treinta y dos metros cuarenta y ocho centí- 38
 metros en su costado Nord Este. Linderos: su frente al Sur 39
 Este parte de los lotes 48 y 49 de la Manzana ex-tres, hoy 40
 Setenta y seis, con calle de tierra en medio; su contra- 41
 frente al Nor Oeste con el lote 23 de su Manzana; su cos- 42
 tado al Sur Oeste con el lote 34 de su Manzana, y por úl- 43
 timo al Nor Este con el lote 36 también de su Manzana.- 44
 NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sección C, Ma- 45
 cizo 37, Parcela 4.- PLANO: T.F. 1-8-63.- LE CORRESPONDE: A la 46
 titular, por compra que hiciera a don Nicolás Pavlov Sapu- 47
 nar, en fecha 6 de diciembre de 1974, escritura 665, folio 48
 1229, otorgada ante el Escribano don Ignacio Vicente Jor- 49
 dá, Titular del Registro número 2 de Tierra del Fuego, en- 50

22 DIC. 1999*010001

B 000025278

1 tonces de jurisdicción Nacional, que en su segundo testi-
2 monio tengo a la vista para este acto, y fuera inscripta
3 en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula
4 II-A-324, doy fé. -DEL CERTIFICADO expedido a mi solicitud,
5 por el Registro de la Propiedad Inmueble, delegación lo-
6 cal, número "008065", de fecha 22 de octubre de 1999, resul-
7 ta y se acredita que el dominio consta en la forma expre-
8 sada, y el inmueble no reconoce hipotecas, embargos, ni más
9 derecho real que una servidumbre sobre nacimientos y co-
10 rrientes de agua establecida por Decreto de fecha 4 de
11 febrero de 1908 y Decreto 82.474/41, referente a la explo-
12 ración y explotación de hidrocarburos por parte del Esta-
13 do, sujeto asimismo al cumplimiento de las obligaciones
14 previstas en el Decreto 32.530/48, Zona de Seguridad. -II)
15 Posteriormente, por plano T.F.1-66-94, se mensura el in-
16 mueble descripto, dando origen a la Parcela CUATRO-a, del
17 Macizo TREINTA Y SIETE, Sección C, de esta ciudad de Ushua-
18 ia, ubicada frente a calle Leopoldo Lugones entre Karukin-
19 ka y el Macizo 19 de su Sección, con una Superficie de
20 Cuatrocientos ochenta y tres metros veintitres decímetros
21 cuadrados, y las siguientes medidas y linderos: Quince me-
22 tros cinco centímetros en su frente al Sud Este, linda
23 calle Leopoldo Lugones en medio, con parte del Macizo 42
24 de su sección; de allí con ángulo de 94º 18' 30" se desa-
25 rrolla su costado al Sud Oeste de Treinta y un metros se-

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

enta y cinco centímetros, linda con la parcela 5-a; Quince metros en su contrafrente al Nord Oeste, linda con la parcela 23; y Treinta y dos metros setenta y ocho centímetros en su otro costado al Nord Este, linda con la parcela 3, todas de su mismo Macizo, cerrando la figura con ángulo de $85^{\circ} 41' 30''$. - El esquinero Este dista Veintiun metros setenta y un centímetros del esquinero Este de su Macizo.

NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sección C, Macizo 37, Parcela 4a. - PLANO: T.F. 1-66-94. - PARTIDA: 001545.

III) Que de acuerdo al plano de mensura y división para someter al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13.512, confeccionado por el Agrimensor don Jorge A. Rolando, característica T.F. 1-PH11-94, aprobado por la Dirección General de Catastro el 28 de mayo de 1997, del cual un ejemplar se incorpora a la presente, el terreno de referencia consta de las mismas medidas, linderos y superficie que las expresadas anteriormente. - Y el compareciente continúa diciendo: Que por medio de este instrumento y en la representación que ejerce, procede a someter el inmueble de referencia al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, su Decreto Reglamentario y leyes de aplicación subsidiaria, a cuyas disposiciones deberán sujetarse los actuales y futuros propietarios de los sectores individuales y copropietarios forzosos de las partes comunes del edificio, y que se registrará de acuerdo a los siguientes

22 DIC. 1999 * 010001

B 000025279

Artículos: ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento, de acuerdo con el artículo noveno de la Ley 13.512, se queda constituido el consorcio de propietarios que se denominará "CONSORCIO LUGONES", de la ciudad de Ushuaia, constituyendo domicilio en ese lugar y el que estará representado por el Administrador que se designará más adelante e integrado por los titulares de dominio exclusivo de los sectores que se determinen en el artículo siguiente.

ARTICULO SEGUNDO: El edificio construido de acuerdo al plano mencionado característica T.F.1-PH11-94, que forma parte integrante de la presente escritura, se compone de un total de DOS UNIDADES FUNCIONALES, desarrolladas en PLANTA BAJA con las superficies y porcentuales que se detallan a continuación: I) UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO: destinada a vivienda familiar, con entrada exclusiva por el número 1957 de la calle Leopoldo Lugones, integrada por el POLIGONO CERO CERO CERO UNO, con una superficie cubierta de ciento veintinueve metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; semicubierta de Dieciseis metros sesenta decímetros cuadrados; y descubierta de Doscientos seis metros veintisiete decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total para el Polígono y la Unidad Funcional de Trescientos cincuenta y dos metros treinta y un decímetros cuadrados. -NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sección C. Macizo 3°. Parcela 4-a, Unidad Funcional 1. -PAR-

B 000025279

PARTIDA:1545.-PORCENTUAL:78,99%.-VALUACION FISCAL: Pesos 49. 26
205,23.-II) UNIDAD FUNCIONAL DOS: destinada a vivienda fa- 27
miliar, con entrada exclusiva por el número 1935 de la 28
calle Leopoldo Lugones, integrada por el POLIGONO CERO CE- 29
RO-CERO DOS, con una superficie cubierta de Treinta y dos 30
metros sesenta y cinco decímetros cuadrados; descubierta 31
de Setenta y cinco metros once decímetros cuadrados, lo 32
que hace un total para el Polígono y la Unidad Funcional 33
de Ciento siete metros setenta y seis decímetros cuadra- 34
dos.-NOMENCLATURA CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sección 35
C, Macizo 37, Parcela 4a.-Unidad Funcional 2.-PARTIDA: 36
9944.-PORCENTUAL: 21,01%.-VALUACION FISCAL: Pesos 13.087, 37
76.-Totales de superficies de las dos unidades funciona- 38
les: Cubierta: Ciento sesenta y dos metros nueve decímetros 39
cuadrados.-Semicubierta: Dieciseis metros sesenta decíme- 40
tros cuadrados.-Descubierta: Doscientos ochenta y un me- 41
tros treinta y ocho decímetros cuadrados.-Totales para 42
los dos polígonos y las dos unidades funcionales: Cuatro- 43
cientos sesenta metros siete decímetros cuadrados.-ARTI- 44
CULO TERCERO: Son sectores o cosas de propiedad común, ade- 45
más de las que se mencionan en el artículo 2º de la Ley 46
Nacional 13.512, las siguientes: el terreno, los cimientos. 47
la estructura de sostén, los muros divisorios, los techos, 48
muros y tubos, las cañerías de agua corriente, las instala- 49
ciones y cables de electricidad, con excepción de los ar- 50

22.DIC.1999*010001

B 000025280

1 tefactos eléctricos, sanitarios y otros implementos que e-
2 merjan hacia el interior de cada una de las unidades de
3 propiedad exclusiva, los desagües pluviales y todas aque-
4 llas partes y cosas del edificio sobre las cuales ninguno
5 de los copropietarios pueda invocar dominio exclusivo, se-
6 gún constancia de su título de propiedad.-De acuerdo al
7 plano característica T.F.1-PH11-94, antes citado, la super-
8 ficie común en la planta baja es la siguiente: Muros y tu-
9 bos y total de Veintitres metros dieciseis decímetros
10 cuadrados.-En el plano mencionado anteriormente, surge lo
11 siguiente: "BALANCE DE SUPERFICIES. Superficie Parc.4a S/
12 TF. 1-66-94 483,23m2. Superficie Parc.4a S/M 483,23m2.
13 Diferencia 0,00m2."-"NOTAS: (1) Los ángulos no indicados
14 son rectos o suplementarios.- (2) Las medidas lineales es-
15 tán expresadas en metros.- (3) Del cotejo del presente pla-
16 no con el de obra aprobado, realizado por el profesional
17 surge que no existen construcciones realizadas sin perm-
18 so a la fecha de mensura.-"RESTRICCIONES: Sujeto a servi-
19 dumbres sobre nacimientos y corrientes de agua, petróleo y
20 demás hidrocarburos".-"ARTICULO CUARTO: Estarán destinadas
21 a uso común todas aquellas cosas comunes conforme a su
22 destino y siempre que su uso no perjudique o restrinja el
23 legítimo derecho de los demás.-"ARTICULO QUINTO: Son cargas
24 comunes que los propietarios deberán soportar en la pro-
25 porción que se estableció como porcentual de dominio, las

siguientes: los impuestos y/o tasas si no se ha practicado 26
la división de partidas, los gastos de conservación de las 27
partes comunes de la finca e instalaciones, el seguro 28
contra incendio y todo otro gasto que sea necesario efec- 29
tuar en beneficio común, cualquiera sea el origen y los 30
gastos de administración.-La administración fijará pre- 31
ventivamente, la cuota que cada copropietario debe abonar 32
por anticipado para gastos y formación de un fondo de re- 33
serva y rendirá cuenta de los gastos efectuados al 31 de 34
diciembre de cada año. Sin perjuicio de ello y en caso que 35
fuera necesario hacer frente a un gasto extraordinario, el 36
administrador podrá requerir de los otros copropietarios 37
las sumas correspondientes, si no tuviera fondos disponi- 38
bles.-ARTICULO SEXTO: La administración será ejercida por 39
don Ricardo FORGIONE TIBAUDIN, Documento Nacional de Iden- 40
tidad 13.417.882, quien está facultado para administrar 41
libremente las cosas de aprovechamiento común y proveer a 42
la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal 43
fin. Una vez transferidos el dominio de las unidades que 44
componen el inmueble objeto de la presente, la administra- 45
ción será ejercida obligatoria, y rotativamente por cada 46
copropietario, también "ad-honorem" y por año calendario, 47
comenzando con el copropietario de la Unidad número Uno.- 48
En caso de condominio sobre una de las unidades, lo será 49
quien de común acuerdo decidan entre ellos, dentro de los 50

B 000025281

treinta días anteriores a la iniciación del período y, en
último caso, quien tenga la edad más cercana a los cin-
uenta años, en más o en menos. - Los copropietarios, de co-
mún acuerdo, podrán designar administrador a un tercero. -
ARTICULO SEPTIMO: El administrador llevará los libros co-
rrespondientes y, en especial, el rubricado de administra-
ción; certificará a pedido de las partes las deudas por
expensas comunes, ordenará las reparaciones indispensables
y urgentes para el mantenimiento del inmueble en general,
hará cumplir todas las disposiciones que se refieran a
las relaciones de vecindad, redactará las Actas de las A-
sambleas que se realicen y expedirá los testimonios res-
pectivos. - ARTICULO OCTAVO: El pago de las expensas comunes
se hará dentro de los diez primeros días de comenzado ca-
da período. El propietario que no lo hiciera abonará sobre
el importe de lo adeudado un interés punitivo igual al
doble del fijado por el Banco Provincia de Tierra del
Fuego, para las operaciones de descuentos. Atrasado en dos
cuotas, será intimado por notificación fehaciente, y si no
cumpliera con el pago, será compelido por vía ejecutiva
por el administrador investido de todas las facultades
del mandatario especial con poderes amplios y suficien-
tes. La excepción de pago solo podrá ser aprobada por es-
crito. Si quién ha incumplido es el propio administrador,
podrá ser intimado en la misma forma y con las mismas pe-

nalidades por los otros copropietarios. -ARTICULO NOVENO: 26
Las reuniones ordinarias se llevarán a cabo anualmente en 27
el edificio, sin cursarse ninguna citación, el primer día 28
hábil de cada año, a las veinte horas, en la unidad funcio- 29
nal del administrador, todo ello salvo convención en con- 30
trario de los copropietarios. -Se considerarán en dicha o- 31
portunidad, los informes, balances, rendiciones de cuentas 32
del administrador inclusive el cálculo de recursos para 33
el ejercicio siguiente y demás asuntos presentados por 34
los copropietarios. Las reuniones extraordinarias serán 35
citadas fehacientemente con una antelación de cinco días 36
y se realizarán en la unidad del administrador. Para ello 37
deberá ser solicitada por escrito indicando el asunto a 38
tratar, no pudiendo las otras partes negarse a participar 39
en la misma. -ARTICULO DECIMO: Las reuniones serán presidi- 40
das por el Administrador, pudiendo los otros propietarios 41
hacerse representar mediante poder suficiente. -ARTICULO 42
DECIMO PRIMERO: Dada la circunstancia de tratarse de un e- 43
dificio de dos unidades, para resolver cualquier asunto 44
relacionado con la administración del mismo, será neces- 45
ria la conformidad de ambos copropietarios, salvo para a- 46
quellos asuntos para los cuales la ley establece otras 47
mayorías. -ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Los domicilios especia- 48
les se constituyen en las mismas unidades que componen el 49
inmueble. -El domicilio de la administración será la uni- 50

1 dad del administrador.-ARTICULO DECIMO TERCERO: El hecho
2 de ser titular de dominio exclusivo de cada una de las u-
3 nidades del presente edificio e integrante del consorcio
4 como copropietario del terreno y las cosas comunes del e-
5 dificio, importa el conocimiento y aceptación de este Re-
6 glamento, como así también la obligación de someterse para
7 toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este
8 instrumento a la jurisdicción de los Tribunales Ordina-
9 rios de esta ciudad, con exclusión de toda otra, quedando
10 expresamente convenido que los domicilios especiales que
11 se constituyan no importarán prórroga de jurisdicción.-
12 ARTICULO DECIMO CUARTO: En caso de usufructo, habitación,
13 anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de
14 acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia o
15 uso y goce sobre la correspondiente unidad, que no sea a
16 título de dueño, no tendrán intervención en el consorcio
17 los titulares de aquellos derechos, permaneciendo el nudo
18 propietario -en cuanto a sus obligaciones para con él- en
19 el ejercicio de todos sus derechos de propietario, cuales-
20 quiera sean los términos de los contratos celebrados con
21 terceros.-ARTICULO DECIMO QUINTO: Cada propietario deberá
22 efectuar de inmediato en su unidad las reparaciones cuya
23 omisión pueda ocasionar daños o peligros a la otra uni-
24 dad, o a las partes comunes, o a edificios linderos, siendo
25 responsable de los perjuicios que se deriven. Además debe-

B 000025282

rá permitir el ingreso a su unidad de las personas encar- 26
gadas de proyectar, realizar, e inspeccionar trabajos de 27
interés común. Las obligaciones y responsabilidades de los 28
propietarios no se considerarán limitadas ni eximidas en 29
caso alguno. -ARTICULO DECIMO SEXTO: Además de las prohibi- 30
ciones legales, todos los ocupantes de las unidades fun- 31
cionales deberán abstenerse de colocar ropa u otros obje- 32
tos en las ventanas y tener animales de cualquier espe- 33
cie, salvo autorización expresa de los propietarios de lo 34
otra unidad. El uso de aparatos de radio y televisión, e- 35
quipos de sonido, o instrumentos de música, y todo otro 36
ruido no deberá trascender a la unidad vecina. -CONSTAN- 37
CIA: El compareciente manifiesta que los inmuebles se en- 38
cuentran asegurados contra riesgo de incendio en "Van- 39
guardia Compañía Argentina de Seguros S.A.", con póliza 40
vigente. -LEO al compareciente, quien según concurre, así la 41
otorga y firma, ante mí, doy fé. -JULIO ROBERTO CENTORAMI. - 42
Está mi sello. - Ante mí: H. LOPEZ FONTANA. - CONCUERDA con su 43
matriz que pasó ante mí, y queda al folio 951 del Registro 44
Número Tres a mi cargo, doy fé. - PARA SU INSCRIPCION expido 45
este Primer Testimonio en siete fojas de Actuación Nota- 46
rial numeradas correlativamente desde la B-000025277 (Be 47
cero cero cero cero dos cinco dos siete siete), a la pre- 48
sente B-000025283 (Be cero cero cero cero dos cinco dos 49
siete y a sello y firma en el lugar y fecha de su o- 50

22.DIC.1999*010001

B 000025283

1 torgamiento.-

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

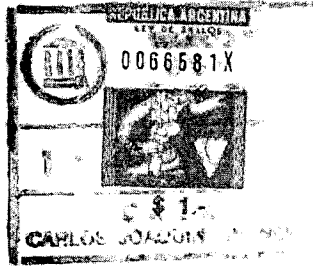


H. Lopez Fabra



B 000025283

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



1922 9,

MINISTERIO DE JUSTICIA - SECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CAPITAL FEDERAL - DELEGACION RIO GRANDE
REGISTRADO: *Reclamante de Copropiedad y Administracion*
EN LA MATRICULA *F.R. I-4-324/900*

[Handwritten signature]

*Ushuaia, 15/11/1999. Vendido a / F. de Ricardo
Feyione Zimuntin de U. Funcional 1, por \$20000
papeles asc n° 342, folio 958, registro n° 3 a u.
edg. Conste.*

[Handwritten signature]



Ushuaia, 12 de Octubre de 2023

Sr. Director de Análisis e Información Territorial
Municipalidad de Ushuaia
Arq. Guillermo Raul Benavente
S. / D.

Ref.: Solicitud de Revisión de Zonificación
Nom. Catastral: Secc. C ; Mac. 37 ; Parc. 4a. UF: 1 y 2
Dirección: Calles Leopoldo Lugones n° 1939


De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, debido a los hechos consumados en la construcción que está vigente en la parcela contigua (C ; Mac. 37 ; Parc. 3). Les pedimos que nos cambien los indicadores urbanísticos o la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es CE, para tener CE1 con una altura Máxima S/L.E. de 18m.

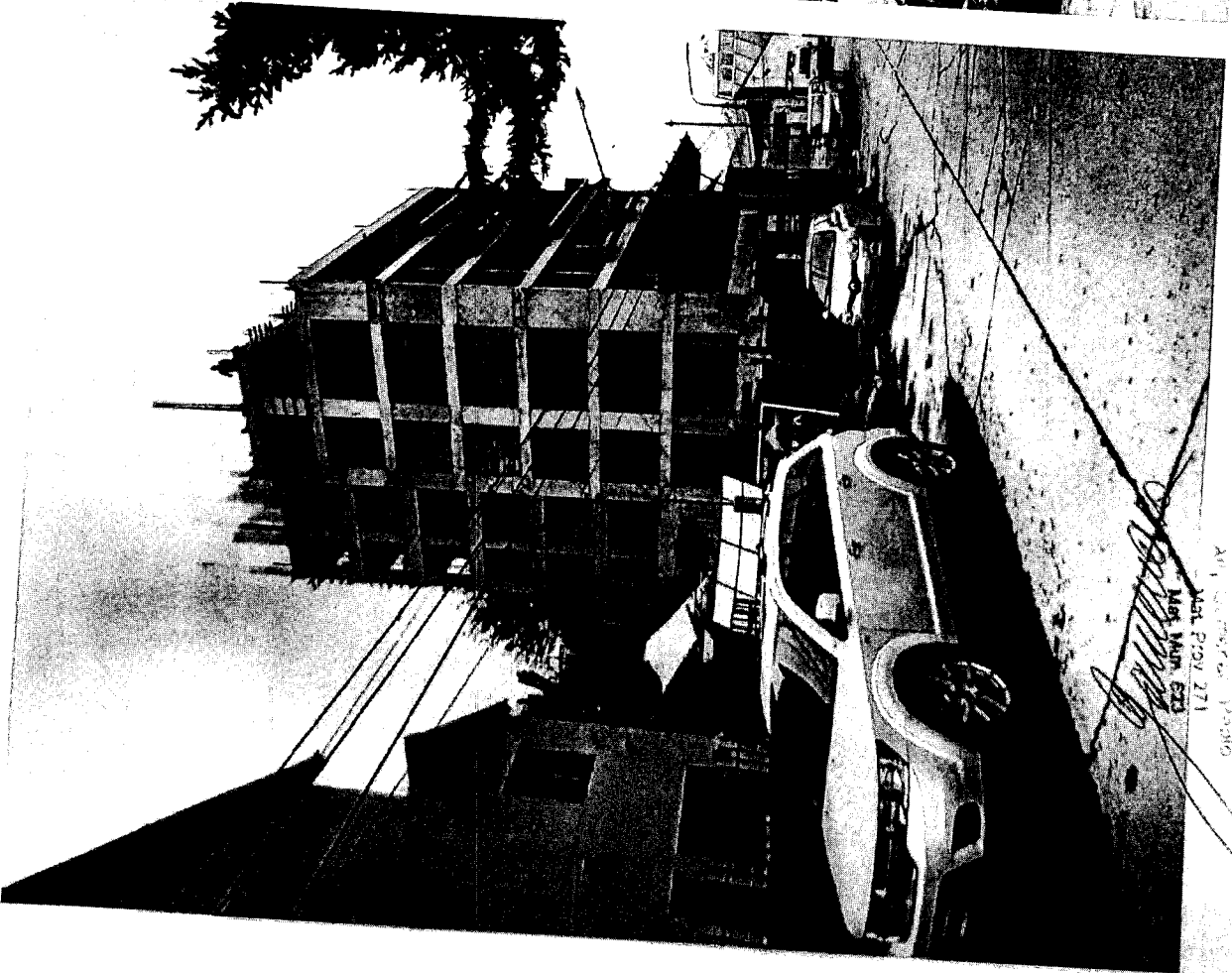
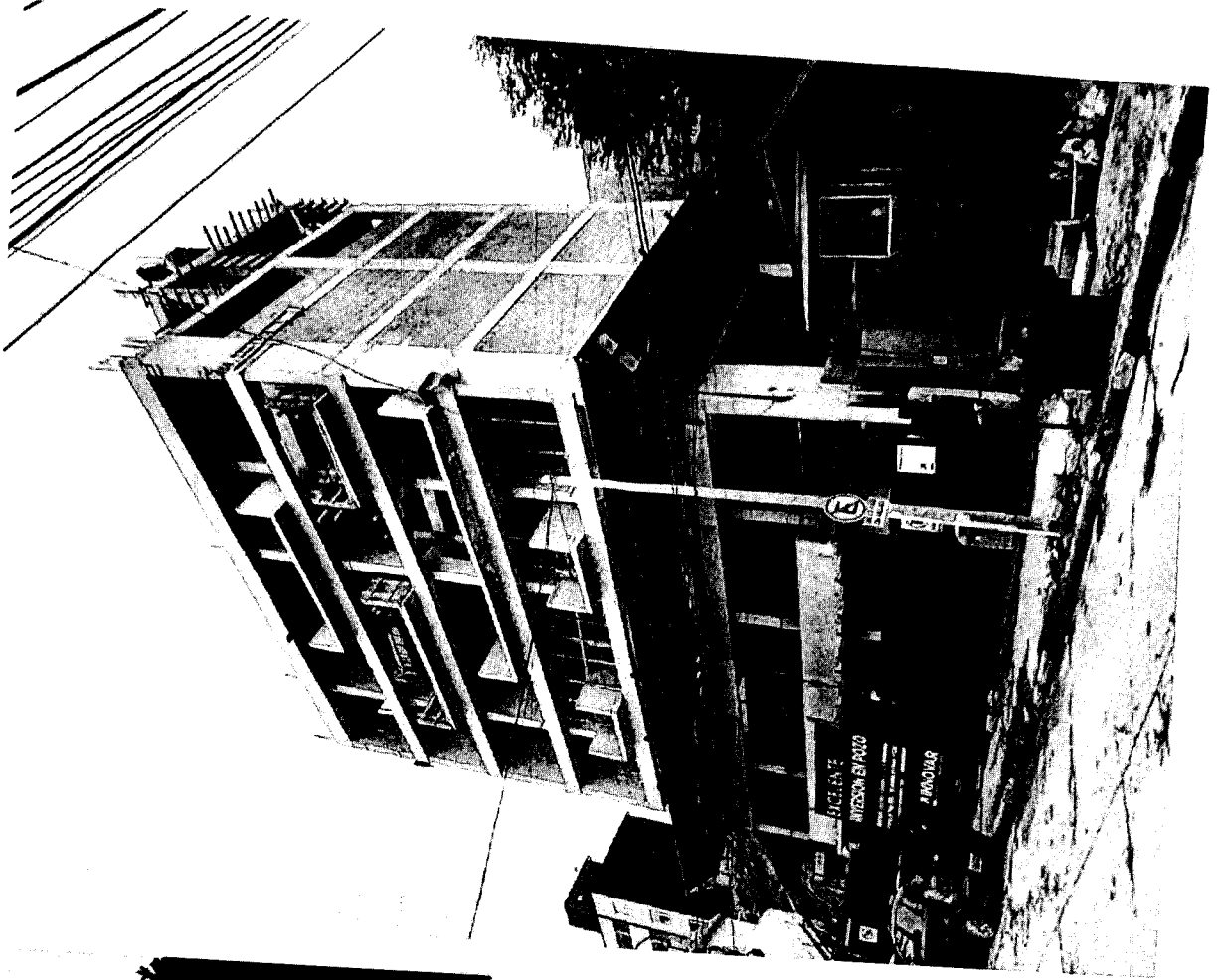
Esto se da a entender porque dicho edificio, no es una obra que sea antireglamentaria porque se encuentra en ejecución, tiene planta baja y 6 niveles construidos casi sobre la línea municipal, con una altura aproximada de 18mts (actualmente la reglamentaria en CE es de 12mts). Por otro lado, retirado un poco para atrás hay dos niveles superiores retirados en un galigo a 45° con una altura de 24mts por sobre el plano límite establecido previamente.

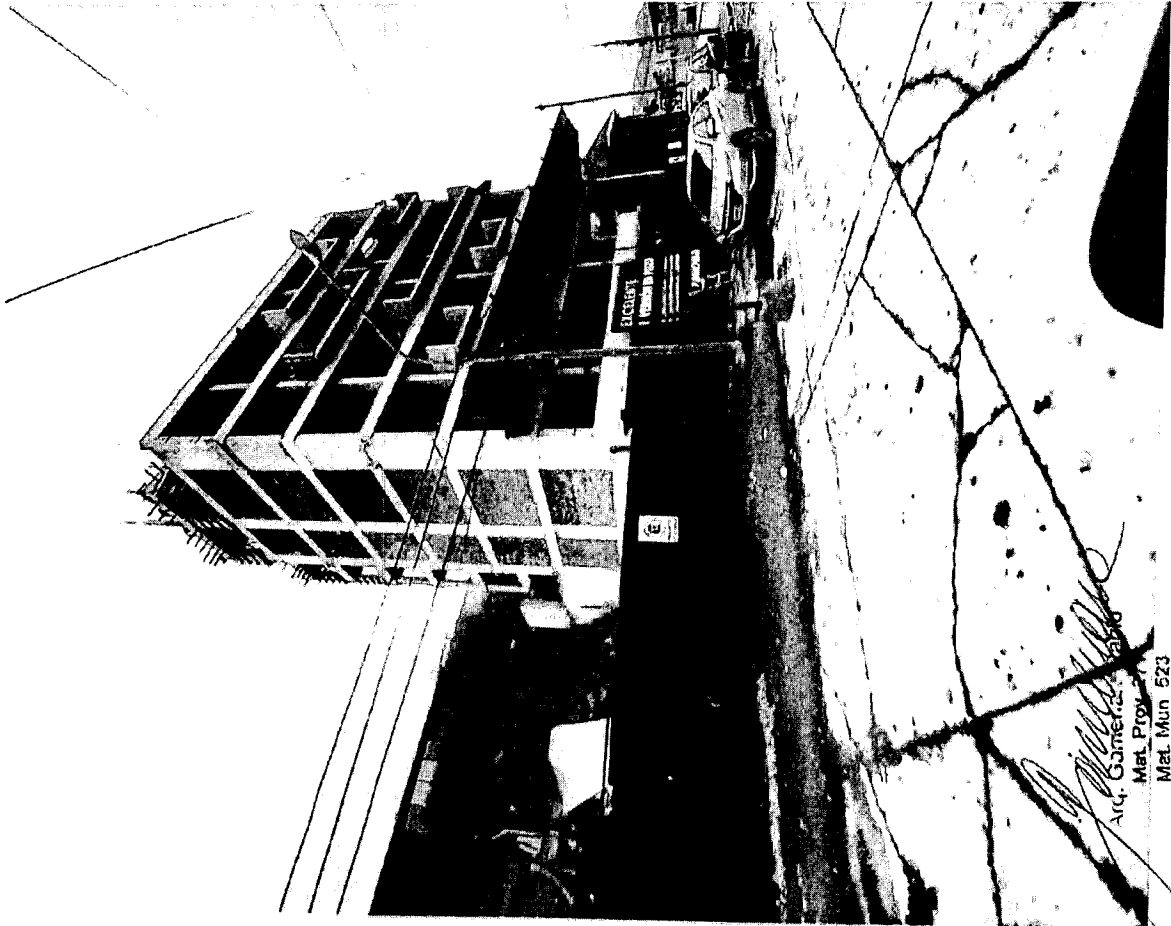
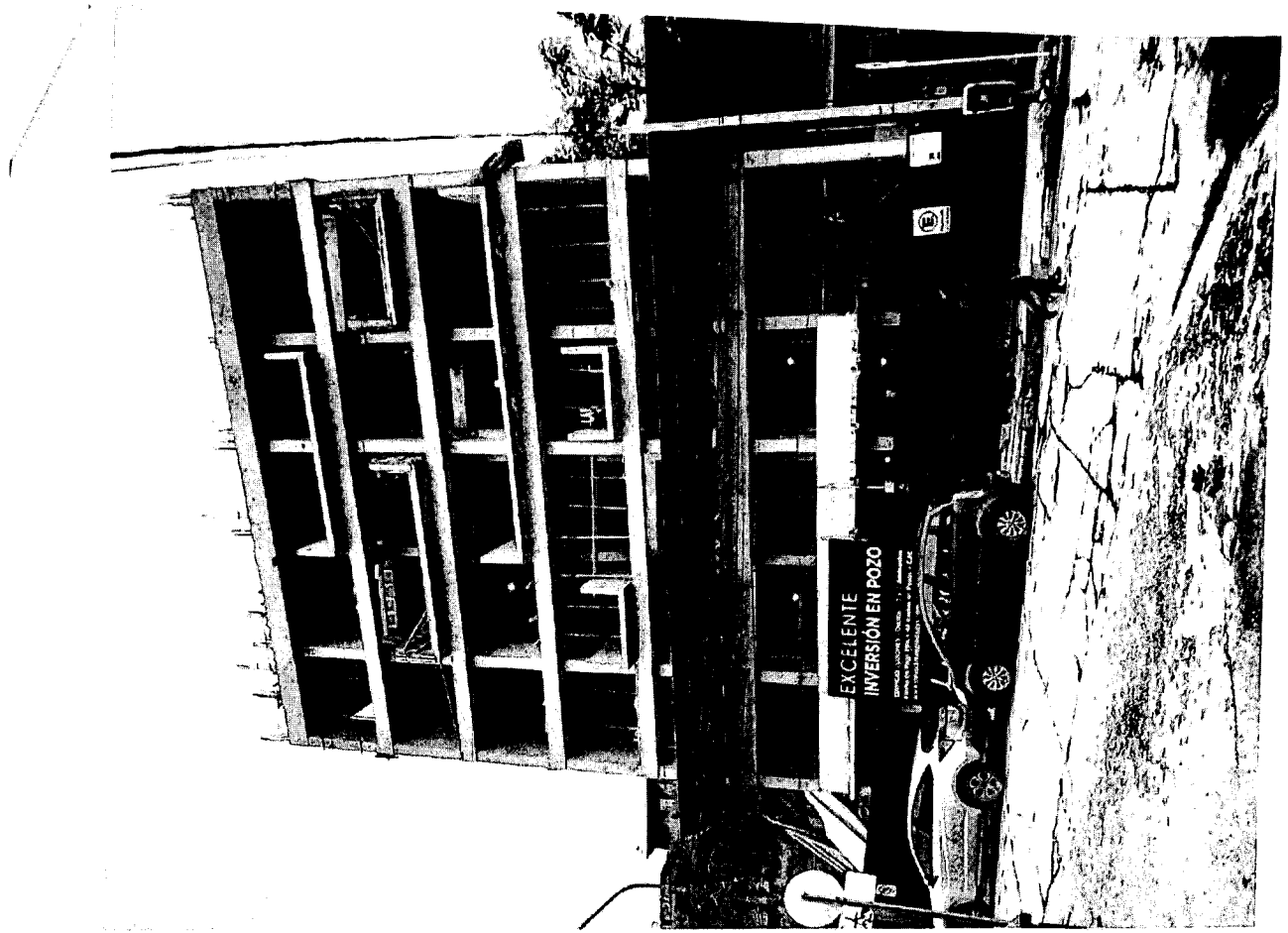
A mi entender, se debe aplicar ante todo la igualdad ante la ley y ambos co-propietarios (Martín Fernández y Ricardo Forgiore Tibaudin), de la parcela C ; Mac. 37 ; Parc. 4°, están dispuestos a realizar las mismas gestiones y/o pago de tasas o derechos para conseguir el similar beneficio que se aplicaron al predio del vecino. Consideramos que no va a implicar ningún tipo de inconveniente al resto de la vecindad, porque el terreno tiene un desnivel de 15mts entre el frente y contra frente de ambas parcelas. La idea es realizar un edificio de las mismas características destinado a viviendas de uso permanente para poder suplir la demanda habitacional que es creciente en la ciudad. Por otro lado, si se aplicaría un principio de engrasar los planos límites en ambas parcelas, habría una continuidad urbana para que haya algún tipo de uniformidad visual quitándole importancia a la pared medianera que se encuentra actualmente. Adjunto una serie de fotos tomadas sobre la vereda de enfrente.

Sin otro particular estoy a su disposición y saludo a Ud. muy atte.



Arq. Pablo Gaménara
Mat. Prof. 271
RPC 523





Ushuala, 12 de Octubre 2023

Al señor Director de Urbanismo
Municipalidad de Ushuala

Ref. Pedido de Excepción.

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

Ubicación de la obra: Calles Leopoldo Lugones n°. 1939

Propietario: Martín Fernandez y Ricardo Forgione Tibaudín

Ocupante: Martín Fernandez y Ricardo Forgione Tibaudín

Profesional Actuante: Arq. Pablo Gamenara R.P.C. 271

Nomendatura Catastral: Sección C, Macizo 37, Parcela 4ª. U. F. 1 y 2

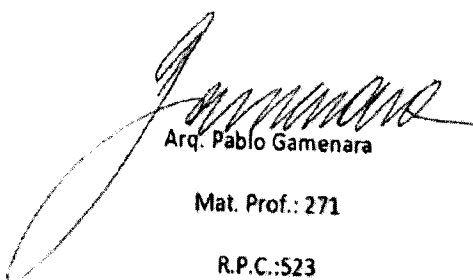
Zonificación: CE

Número de expediente de la obra:

Artículos del Código de Planeamiento Urbano a los que se solicita la Excepción: VII-
_ZONIFICACION VII.1.2.2.1 Referido al altura Máxima S/L.E. de 12mts CE: CENTRAL

Artículos del Código de Edificación a los que se solicita la Excepción: Ninguno

N° de ordenanza a la cual se solicita la Excepción: Ninguna



Arq. Pablo Gamenara
Mat. Prof.: 271
R.P.C.:523

Asunto **Re: Revisión de zonificación Terreno C 37 4a**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Pablo Gamenara <gamenarapablo@gmail.com>
Fecha 24/10/2023 16:11

Ushuaia WebMail 



- título de propiedad C 37 4a.pdf (2,7 MB)
- reglamento de copropiedad C 37 4a.pdf (5,0 MB)
- nota de revisión de zonificación 24 oct. 2023.pdf (2,0 MB)
- Encomienda Profesional.pdf (375 KB)

Buenas tardes Pablo, un gusto saludarte.

Leída tu presentación, te comento:

- 1) Respecto a la UF 02, que entiendo por la nota de encomienda que sería propiedad del Sr. Fernández, necesitaría que nos adjunten copia de la escritura, ya que no lo tenemos asentado en el Catastro Municipal.
- 2) Tendrías que indicarme a nombre de quién facturamos la tasa de oficina para el trámite de solicitud de excepción (\$10,796.60 - OM 5069, art. 1.k.). Puede ser a nombre de uno de los titulares o a nombre tuyo, como gusten. La tasa la cargamos directamente a la Ventanilla Digital, una vez abonada nos deben enviar a este correo copia del comprobante.

Quando me indiques a quién facturar la tasa, hazelo por favor con nombres y apellidos completos y N° de DNI.

Espero tu respuesta, Saludos!

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

El 24/10/2023 14:06, Pablo Gamenara escribió:

Buenas Tardes,
Por la presente, hacemos llegar a ustedes la siguiente documentación, debido a los hechos consumados en la construcción que está vigente en la parcela contigua (C ; Mac.: 37;Parc.: 3). Les pedimos que nos cambien los indicadores urbanísticos o la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es CE, para tener CE1 con una altura Máxima S/L.E. de 18m. Actualmente en el terreno hay una casa de planta baja en el sector de contrafrente que se demolería llegado el momento. Se adjunta el título de propiedad, reglamento de copropiedad, la nota de pedido de excepción y la encomienda profesional. Avisenme si se precisa presentar alguna información adicional. Desde ya muchas gracias y saludos cordiales

--

Arq. Pablo Gamenara

Asunto **Re: Revisión de zonificación Terreno C 37 4a**
Remitente Pablo Gamenara <gamenarapablo@gmail.com>
Destinatario Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Fecha 24/10/2023 19:17

Ushuaia WebMail 

Buenas tardes Javier,
La factura se realizaría a nombre de
Ricardo Forgione Tibaudin
DNI 13417882
Según lo consultado con uno de los dueños del terreno. Gracias y saludos

El mar, 24 de oct. de 2023 16:12, Dirección de Análisis e Información Territorial <analisis.infoter@ushuaia.gob.ar> escribió:

Buenas tardes Pablo, un gusto saludarte.

Leída tu presentación, te comento:

- 1) Respecto a la UF 02, que entiendo por la nota de encomienda que sería propiedad del Sr. Fernández, necesitaría que nos adjunten copia de la escritura, ya que no lo tenemos asentado en el Catastro Municipal.
- 2) Tendrías que indicarme a nombre de quién facturamos la tasa de oficina para el trámite de solicitud de excepción (\$10,796.60 - OM 5069, art. 1.k.). Puede ser a nombre de uno de los titulares o a nombre tuyo, como gusten. La tasa la cargamos directamente a la Ventanilla Digital, una vez abonada nos deben enviar a este correo copia del comprobante.

Cuando me indiques a quién facturar la tasa, hazelo por favor con nombres y apellidos completos y N° de DNI.

Espero tu respuesta, Saludos!

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

El 24/10/2023 14:06, Pablo Gamenara escribió:

Buenas Tardes,

Por la presente, hacemos llegar a ustedes la siguiente documentación, debido a los hechos consumados en la construcción que está vigente en la parcela contigua (C ; Mac.: 37;Parc.: 3). Les pedimos que nos cambien los indicadores urbanísticos o la zonificación de la parcela en referencia, que actualmente es CE, para tener CE1 con una altura Máxima S/L.E. de 18m. Actualmente en el terreno hay una casa de planta baja en el sector de contrafrente que se demolería llegado el momento. Se adjunta el título de propiedad, reglamento de copropiedad, la nota de pedido de excepción y la encomienda profesional. Avisenme si se precisa presentar alguna información adicional. Desde ya muchas gracias y saludos cordiales

--

Arq. Pablo Gamenara

Asunto **Re: C-37-4a FORGIONE TIBAUDÍN y FERNÁNDEZ s/Solicitud de Excepción**
Remitente Dirección de Análisis e Información Territorial
< analisis.infoter@ushuaia.gob.ar >
Destinatario RFT-Servicios Informáticos <rftsi@ushuaia.com.ar>
Fecha 25/10/2023 10:17

Ushuaia WebMail



Ricardo:

Con relación a su solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano y/o edificación, ya está generada la tasa de oficina (Débito 122/23, \$10796,60).

Abonar por Ventanilla Digital, en la pestaña "Varios". Vencimiento: 25/11/2023.

Una vez cancelada, enviar copia del comprobante a este correo a fin de dar curso al trámite. Gracias!

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

El 25/10/2023 10:05, RFT-Servicios Informáticos escribió:

Señor Javier Benavente
Lo solicitado por Pablo Gamenara es correcto.
Muchas gracias

Ricardo Forgione Tibaudin
DNI 13417882
El 25 de oct. de 2023 09:09 -0300, Dirección de Análisis e Información Territorial
< analisis.infoter@ushuaia.gob.ar >, escribió:

Ricardo Forgione Tibaudín:

Buen día. Según me indicó el arquitecto Pablo Gamenara, le facturaríamos a Ud. la tasa de oficina por la solicitud de excepción (\$10796,60 - OM 5069, art. 1.k.).

Por favor, si me confirma el pedido, en un instante puedo realizar la carga en su Ventanilla Digital y avisarle por este medio.

Gracias

--

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

Asunto **Re: C-37-4a FORGIONE TIBAUDÍN Y FERNÁNDEZ s/Solicitud de Excepción**
Remitente Ricardo Forgione Tibaudín
<rforgione@ushuaia.com.ar>
Destinatario 'Dirección de Análisis e Información Territorial'
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Fecha 26/10/2023 00:30

Ushuaia WebMail



-
- Recibo_26102023001951861.pdf (~24 KB)

Adjunto comprobante de pago.
Muchas gracias

Ricardo Forgione Tibaudín
rforgione@ushuaia.com.ar
María Sánchez Caballero 1886
V9410BID Ushuaia - Tierra del Fuego - Argentina
Teléfono celular: 54 (2901) 15 60 4339

Ricardo:

Con relación a su solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano y/o edificación, ya está generada la tasa de oficina (Débito 122/23, \$10796,60).

Abonar por Ventanilla Digital, en la pestaña "Varios". Vencimiento: 25/11/2023.

Una vez cancelada, enviar copia del comprobante a este correo a fin de dar curso al trámite. Gracias!

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.
26/10/2023	00:19:44	263074688
Medio de pago	DNI	
Maestro	13417882	

Nro. de referencia
120607

Productos
Padron 8090 de Sin determinar
cuota 122/2023 por \$10796.6

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSÉRVELO.



Ref.: Solicitud de Excepción
Indicadores Urbanísticos.
Exp: E - 10248 - 2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de excepción solicitado por el Arq. Pablo Gamenara, referido a la solicitud de excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 37, Parcela 04, Unidades Funcionales 01 y 02, ubicada en la calle Leopoldo Lugones N°1937, cuya titularidad corresponde al Sr. Ricardo Forgione Tibaudin y a la empresa COM.AR CO S.A.I.C.F.I. respectivamente.

La parcela tiene una superficie de 483,23 m² y está zonificada como CE: CENTRAL.

Se requiere excepción al Art. VII. Zonificación CE: CENTRAL. 1.2.2.1. – Altura Máxima s/ L.E. 12 m, del Código de Planeamiento Urbano.

El profesional solicita que se le cambie la zonificación de la parcela a CE1: CENTRAL MICROCENTRO. De acuerdo a lo expuesto en la memoria, la solicitud se debe a que en la parcela lindera, denominada como C-37-03, de acuerdo lo observado por el profesional, se está construyendo un edificio que consta de Planta Baja y (6) niveles construidos sobre la Línea Municipal, con una altura aproximada de 18,00 m, cuando la permitida según el Código de Planeamiento Urbano es de 12,00 m, aparte se construyeron (2) niveles más retirados de la Línea Municipal, con los cuales la altura llegaría a los 24,00 m. También manifiesta que se debe aplicar ante todo la igualdad ante la ley, y que ambos propietarios, estarían dispuestos a realizar las mismas gestiones y/o pago de tasas o derechos para conseguir el similar beneficio que se aplico al predio del vecino.

La obra de la parcela denominada como C-37-03 y cuyo titular es INNOVAR SRL, se está tramitando mediante expediente de Obra OP-5392-2020, y cuenta con planos aprobados con fecha 05/10/2020.

Luego de analizar la documentación, desde este Depto. se informa que no ha sido tramitada ninguna excepción para la parcela denominada como C-37-03, desconociéndose además el criterio con el que fue corregida la documentación pertinente.

Se observa además, que de acuerdo a lo estudiado en referencia a la solicitud de excepción, no existen razones técnicas para concederla, razón por lo cual se decide no otorgarla.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, a los fines de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME Depto. E y N. N° 32/2023
Ushuaia, 03 / 11 / 2023.

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

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

Firmado Electrónicamente por
Jefe/a de departamento FELCARO Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

24/01/2024 10:50



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Remito expediente para ser tratado el tema en Co.P.U. con fecha 12 de abril del 2024.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 11/04/2024



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



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

Acta N°220

Fecha de sesión: 12 de abril de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. Expediente E-10248-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano
Detalle: C-37-04a FERNÁNDEZ y FORGIONE TIBAUDÍN s/altura máxima sobre L.E. - Arq. Gamenara, Pablo.

Consideraciones previas:

El profesional, Arq. Pablo Gamenara, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 37, Parcela 04, Unidades Funcionales 01 y 02, ubicada en la calle Leopoldo Lugones N°1937, cuya titularidad corresponde al Sr. Ricardo Forgione Tibaudín y a la empresa COM.AR. CO S.A.I.C.F.I. respectivamente.

La parcela tiene una superficie de 483,23 m² y está zonificada como CE: CENTRAL.

Se requiere excepción al Art. VII. Zonificación CE: CENTRAL. 1.2.2.1. – Altura Máxima s/ L.E. 12 m, del Código de Planeamiento Urbano.

El profesional solicita que se le cambie la zonificación de la parcela, a CE1: CENTRAL MICROCENTRO. El pedido se debe a que en la parcela lindera, denominada como C-37-03, de acuerdo a lo observado por el profesional, se está construyendo un edificio que consta de Planta Baja y (6) niveles construidos sobre la Línea Municipal, con una altura aproximada de 18,00 m, cuando la permitida según el Código de Planeamiento Urbano es de 12,00 m, aparte se construyeron (2) niveles más retirados de la Línea Municipal, con los cuales la altura llegaría a los 24,00 m.

Desde el Depto. De Estudios y Normas se informa que no ha sido tramitada ninguna excepción para la parcela denominada como C-37-03, desconociéndose además el criterio con el que fue corregida la documentación pertinente.

De acuerdo a lo estudiado en referencia a la solicitud de excepción, se informa que no existen razones técnicas para concederla, razón por lo cual se decide no otorgarla.

Propuesta: No dar curso a lo solicitado, recomendando que el profesional realice la presentación del proyecto ante la Dirección de Obras Privadas.

Convalidan: Los presentes

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

2. Expediente E-388-2024: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano
Detalle: D-34A-31 - IBARROLA - BIOTT s/ Retiro frontal - Art. V.3.2 - Profesional: Arq. SAUCEDO Miguel.

Consideraciones previas:

El Arq. Miguel Saucedo solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio y VII.1.2.1.2. Retiro Frontal, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela ubicada en la calle Gdor. J. M. Gómez N° 1445, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 34A, Parcela 31. El lote tiene una superficie de 330.98m² y esta zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja. Sus titulares son la Sra. Carina Betiana Ibarrola y el Sr. Sergio Raúl Biott.

La excepción se solicita con el objetivo de poder ocupar una superficie aproximada de 20m², invadiendo el Retiro Frontal establecido de 3m. Se trata de una parcela de forma irregular con una superficie menor a la establecida para la zonificación R2. En una primera etapa se construyo una superficie hexagonal de aprox. 65.98 m², posteriormente una superficie de 24.45 m². Actualmente se busca ampliar la superficie de la habitación y ejecutar un quincho familiar.

Luego de analizada la solicitud, y observando que el lote vecino ocupo parte del retiro frontal, desde el Depto de Estudios y Normas se entiende que la superficie (20m²) que pretende invadir del Retiro Frontal, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos, como así también, se tiene en cuenta que se trata de una parcela de forma irregular, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha invasion.

Propuesta 1: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: FELCARO, Jorgelina, DIAZ COLODRERO, Ignacio; POGGIO, Mariana; BENAVENTE, Guillermo; BARRANTES, Guillermo, COFRECES, Jorge.

Propuesta 2: No dar curso a la los solicitado.

Convalidan: PALACIOS, Gabriel; SEVECA, Maximiliano; OLIVO, Jesús. VELASQUEZ, Agustín ORDOÑEZ, Rodolfo, BALLESTEROS, Romina.

3. Expediente E-11647-2023: C-78B-21 CATARI ESTRADA s/ F.O.T. y Densidad poblacional - MMO. Moreno, Alberto.

Consideraciones previas:

El M.M.O. Alberto Moreno, solicita excepción al F.O.T y a la Densidad Poblacional, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo

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 Plancamiento Urbano

78B, Parcela 21, ubicada en la calle Las Lajas N°878, cuya propiedad corresponde al Sr. Juan Catari Estrada.

La parcela tiene una superficie de 400,20 m², y esta zonificada como R3: Residencial de Densidad Baja, correspondiéndole los siguientes indicadores: Uso principal de "Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar", con un de F.O.T. 0.80 y una D.N. de 300 hab/ha.

El profesional expone en la memoria que... "el plano de obra aprobado, tiene 8 departamentos, por lo tanto ya permite 16 habitantes, elevando la densidad a 400 hab/ha. Que si los departamentos "fueran" usados para oficina se reduciría la densidad a la mitad. Que se retira de la Línea Municipal favoreciendo la amplitud de la arteria. Que al retirarse de la Línea Municipal obtiene una Orientación Óptima y Favorable, que permite el estacionamiento de los departamentos dentro de la parcela. Que teniendo en cuenta la inversión realizada, la falta de viviendas para los residentes y para el ordenamiento visual de la fachada, solicita la excepción al F.O.T. y a la D.N."...

De acuerdo a lo observado en la documentación presentada, los m² construidos serían un total de 373.59 m² computables, lo que da como resultado un F.O.T :0.93. Tomando (2) habitantes por departamento de 1 dormitorio, la densidad para 9 unidades, se elevaría a 449.80 hab./ha.

Según expediente de obra E-6290-2020, la obra fue paralizada por incurrir en faltas repetidas veces. Se observa según plano de arquitectura presentado, la falta de definición del uso asignado a la parte posterior del subsuelo, el cual tiene altura para ser un local habitable, también que la distribución de los espacios de estacionamiento representados son inviables en su totalidad, en gran parte por no tener espacio de maniobras suficiente, falta también considerar el semicubierto que genera la terraza accesible sobre el 2do piso, designada como 1er piso en los planos, el cual computa al 50% para F.O.T. Se advierte además que los balcones sobre el contra frente, invaden 0.80m el retiro contrafrontal obligatorio de 4,00m.

Se considera que el propietario, ya se vio beneficiado en la aprobación inicial de los planos con una mayor D.N. (a la establecida según C.P.U), y que el uso indicado es el de Vivienda Colectiva y no de "Oficinas", razón por lo que no se puede justificar la disminución en la densidad calculada, sumado a que el retiro frontal ejecutado no cambia la habitabilidad. Se observa además que el estacionamiento dentro de la parcela no cubre la cantidad suficiente para la totalidad de departamentos, generando un mayor uso en el espacio público de calle destinado a este fin. Desde el departamento de E y N, se decidió no dar viabilidad a la excepción solicitada, por afectar ambiental y funcionalmente las características urbanas establecidas para la zonificación.



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

Propuesta: No dar lugar a lo solicitado.

Convalidan: Los presentes.

4. **Expediente E-1797-2024:** J-60-06 Uf 01 y 02 – Solicitud Excepción Retiro Frontal – Stella M. Caceres – MMO Almonacid.

Consideraciones previas:

El profesional, MMO. Antonio Almonacid, solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°4720, para la parcela ubicada en la calle Rio Ewan N° 1431, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06. El lote tiene una superficie de 240m² y esta zonificada para el uso "vivienda unifamiliar", dentro de la Urbanización Rio Pipo. Sus titulares son el Sr. Omar Marcelo Gallardo (UF-01) y la Sra. Stella Maris Caceres (UF-02).

Según lo expuesto por el profesional, el pedido se hace con el objetivo de poder regularizar la ocupación de una superficie aproximada de 13m², de los cuales 9m² corresponden a superficie cubierta y 4m² a superficie semi-cubierta, explicando también que la superficie será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en el predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio.

En este caso el retiro frontal de 3m no permite la guarda vehicular, y la calle Rio Ewan no es una arteria principal, ni de ancho de mensura limitado, por lo tanto desde el Departamento de Estudios y Normas se entiende que la ocupación del Retiro Frontal de 3m, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos o el espacio urbano, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha ocupación.

Propuesta: Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

Convalidan: Los presentes.

5. **Expediente E-2902-2024:** O-6H-22 – Solicitud excepción FOS y FOT – Apadrinamiento del Espacio Verde.

Consideraciones previas:

La profesional, M.M.O. Nancy Agüero, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 6H, Parcela 22, ubicada en la calle Cabo San Pio N°158.

La parcela tiene una superficie de 510,95 m². La Ordenanza Municipal N°3705/2010, norma los indicadores para dicha parcela.

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

Mediante Decreto Municipal N°1194/2021 se preadjudicó en venta la parcela a la entidad denominada "Unión de las Asambleas de Dios", inscrita en el Registro Nacional de Culto bajo fichero de Culto N°14, representada por el Pastor Javier Darío Campero, con destino a la construcción de un SUM y de las instalaciones propias de la iglesia filial Ushuaia, que será dirigida a sus feligreses y comunidad en general.

De acuerdo a lo normado en la Ordenanza Municipal N° 3705, los usos serán los asimilables a los permitidos para R2: Residencial Densidad Media/Baja. Según lo establecido en la tabla de usos del Código de Planeamiento Urbano, Artículo V.2. Culto, la superficie máxima permitida destinada a la actividad no podrá superar el 50% del F.O.T de la zona. También se requieren estacionamientos, de acuerdo a lo normado en el Art. I.1.3. Referencias para estacionamiento o guarda vehicular, del C.P.U.

El proyecto se desarrolla en Planta Baja y tres pisos más un altillo. Cuenta con auditorio, sala de conferencias, sala de juegos, comedor, cocina, aulas y depósitos, entre los locales principales.

La profesional solicita que se le otorgue un FOS de 0.81, el permitido es de 0.60, y un FOT de 2.38, siendo el normado para viviendas colectivas 1.80. De acuerdo al FOT solicitado se pretendería construir una superficie aproximada de 1.220 m².

También se pide que se le otorgue el padrinzago de un Espacio Verde contiguo a la parcela. Cabe aclarar al respecto que no existe ningún Espacio Verde lindero a la misma. Hay que tener en cuenta también, que dada la magnitud del proyecto y del programa de necesidades, el padrinzago de un espacio contiguo significaría su uso en forma continua, razón por lo cual no se ve viable que sea utilizado como lugar de esparcimiento para el barrio.

Desde el Depto. De Estudios y Normas, se decide no otorgar la excepción, teniendo en cuenta que al momento de recibir el terreno se conocía por parte de la iglesia el programa de necesidades, así como también la normativa referida a los estacionamientos, los cuales deberán ser resueltos dentro de la parcela.

Propuesta: Enviar el proyecto a la Dirección de Obras Privadas para su evaluación, y posterior giro nuevamente al Consejo de Planeamiento Urbano para su nueva evaluación.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Jorgelina FELCARGO

Arq. Mariana POGGIO
Depto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

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

Téc. G. A. MAURICIO DETANTI
Dirección Desarrollo Territorial
Sed. Hábitat y Ordenamiento Territorial
Municipalidad de Ushuaia



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

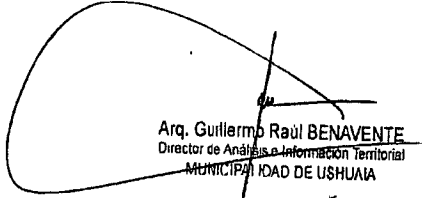
En representación del Departamento Ejecutivo:

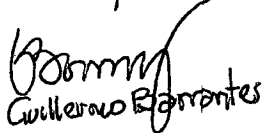
PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina, DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; POGGIO, Mariana; OLIVO, Jesus, BALLESTEROS, Romina.

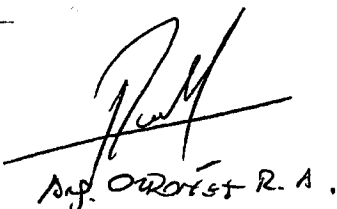
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; VELASQUEZ, Agustin; COFRECES, Jorge; ORDOÑEZ, Rodolfo.

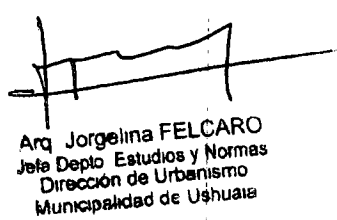
USHUAIA, 12 de ABRIL de 2024.-


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

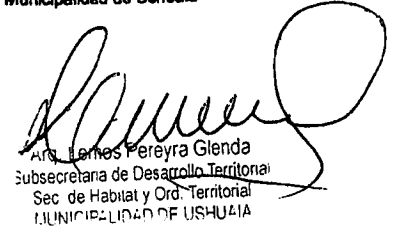

Guillermo Barrantes

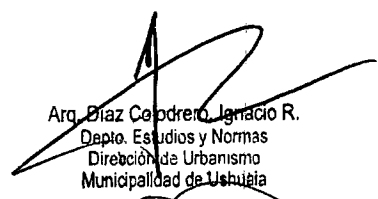

Ag. ORDOÑEZ R. A.

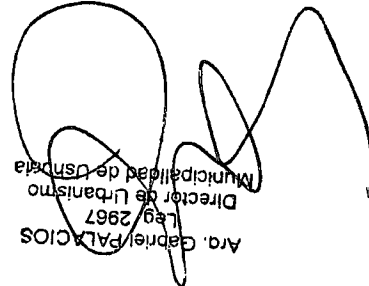

Arq. Mariana POGGIO
Depto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

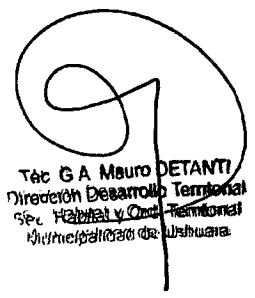

Arq. Jorgelina FELCARO
Jefe Depto. Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

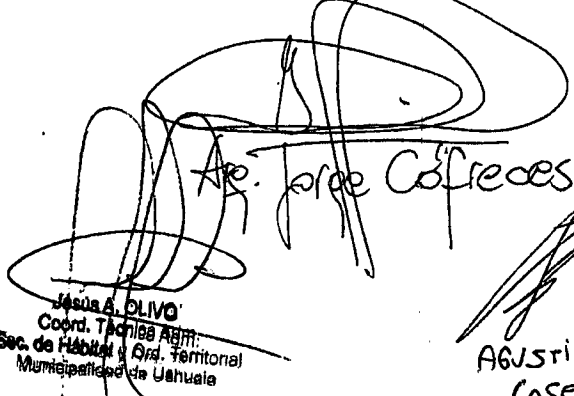

Arq. Romina A.M. BALLESTEROS
Leg. 4342 - Dir. Gral. Des. Urb. Amb y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

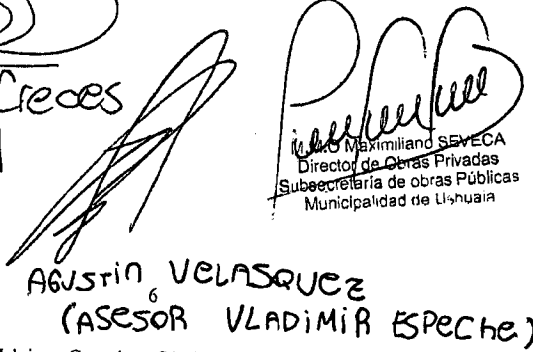

Arq. Lemos Pereyra Glenda
Subsecretaria de Desarrollo Territorial
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


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


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


Téc. G.A. Mauro DETANTI
Dirección Desarrollo Territorial
Sec. Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Jesús A. OLIVO
Coord. Técnico Adm.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


Agustín VELASQUEZ
(ASESOR VLADIMIR ESPECHE)


Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia

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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Ushuaia, 15 de Abril de 2024

SECRETARIO DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Remito expediente para su conocimiento, se sugiere el pase al área legal para su posterior giro y actuaciones del Consejo Deliberante.

Atte.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 23/05/2024



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Secretaría de Legal y Técnica.

Remito el presente a fin de redactar nota para presentar a la próxima sesión del HCDU.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"

*Firmado Digitalmente por Secretario de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretario de Habitat y
ordenamiento Territorial 23/05/2024*