



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
=República Argentina=  
Municipalidad de Ushuaia  
48

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	23 MAR. 2022 Hs. 10:03
Numero:	177 Fojas: 42
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	<i>[Firma]</i>

NOTA N.º 48/2022.-

LETRA: MUN.U

USHUAIA; 14 de marzo de 2022

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E-14693/2021; Ref/Invasión sobre predio de dominio municipal – Sol/venta lote fiscal sin mensurar – Calle Isla Redonda N° 447 – (D -108 e – 1 a), Propietario: Señor César BRITZ, en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), según Acta N° 212, de fecha 9 de marzo de 2022.

Con tal motivo, las áreas competentes dependientes de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, han elaborado el Informe Letra: Depto. E y N N° 42/2021, incorporado en el apartado 12 de dicho Expte.

Por lo expuesto, se giran las presentes actuaciones para que ese cuerpo deliberativo tome conocimiento de las mismas.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.-

*[Firma]*  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Juan Carlos PINO

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-14693-2021

**AÑO**  
2021

**FECHA 29/12/2021**

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

**EXTRACTO**

**Tema:** Mensura

**Detalle:** D-108E-1a BRITZ, César s/invasión: sobre predio de dominio municipal

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-N-5500-2021

**AÑO**  
2021

**FECHA 29/04/2021**

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

**EXTRACTO**

**Tema:** Mensura

**Detalle:** D-108E-1a BRITZ, César s/invasión sobre predio municipal

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



Ushuaia, 28 de Enero de 2021

**ES COPIA**

Directora: de habitad

Sra. Lorena Henriquez Sanches.

Por medio de la presente le informo mi situación sobre el terreno ubicado, EN ZONIFICACION D- 108E - IA, cita en la calle ISLA REDONDA N° 447 de esta ciudad, del propietario BRITZ, CESAR OSVALDO. Solicito permiso y/o información sobre el terreno

(espacio verde) que se encuentra en el contra-frente de mi propiedad para extender 2.46 metro mi eje divisorio de fondo ya que me encuentro invadiendo 0.70 cm con mi construcción lo que a mi entender refiere a un espacio verde.

Mi intención, es realizar el trámite que corresponda y abonar los metros que me sean cedidos.

Se adjunta deslinde y amojonamiento realizado en años anteriores y el actual. Y presentando un ante proyecto de todo mi terreno

Lo saludo atentamente.

BRITZ, CESAR OSVALDO DNI: 23.137.661

**ES COPIA**

<b>RECIBIDO</b>
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
OFICINA DE ATENCIÓN AL VECINO
Fecha: 27/01/21 Hora: 15:30hs
Firma: <i>[Signature]</i>

Mariel FLORES  
Oficial Atención al Vecino  
Municipalidad de Ushuaia

*El día de hoy, 28/01/21, se atendió en forma pre-  
sensual al Sr. Cesar O BRITZ, quien solicita respuesta  
a la nota que habia presentado. Se realizó fotocopia  
de la misma y del croquis adjunto.*

*Su correo: osvaldobritz2006@hotmail.com*

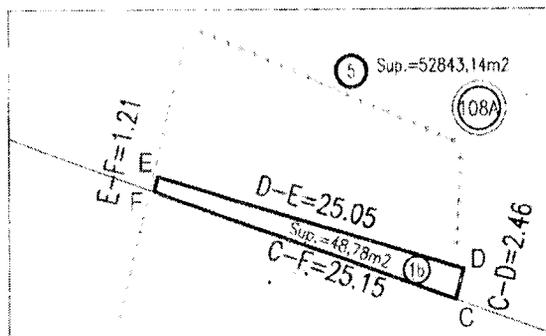
*[Signature]*  
Dra. Lidia Alejandra BENAVENTE  
Municipalidad de Ushuaia  
Oficina de Atención al Vecino  
Municipalidad de Ushuaia

# PROYECTO DE MENSURA DIVISIÓN Y UNIFICACIÓN

Propietario: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA - CÉSAR OSVALDO BÉLITEZ  
 Objeto Territorial Legal: PARCELA 1a - MACIZO 108A - SECCIÓN D - Dto. USHUAIA  
 Objeto Territorial Legal: PARCELA 1a - MACIZO 108E - SECCIÓN D - Dto. USHUAIA  
 Domicilio: Isla Redonda 447  
 Plano de Mensura origen: T.F. 1-29-00  
 Matrícula:

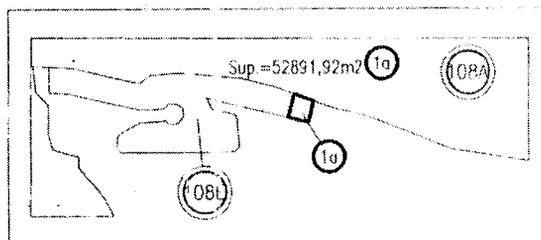


## DIVISION PARC. D-108A-1a



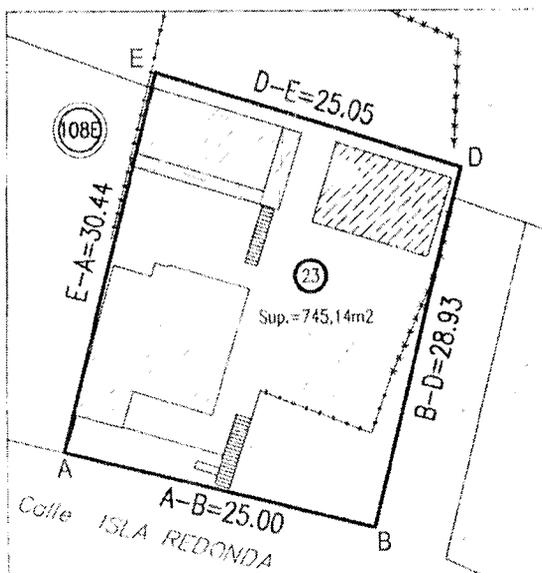
ESCALA 1:500

## PARC. D-108A-1a S/TÍTULO



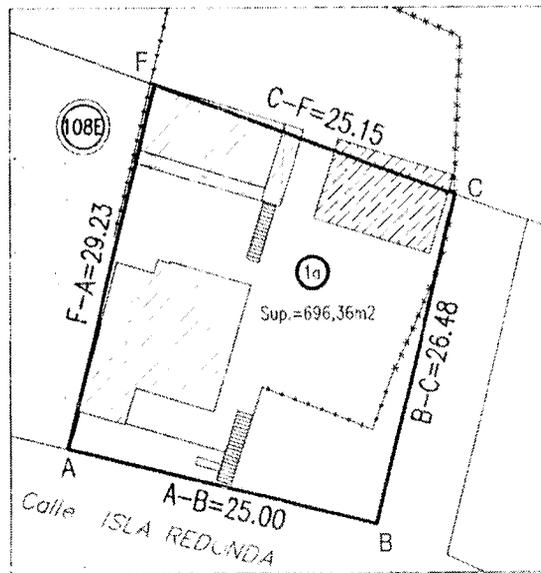
SIN ESCALA

## UNIFICACIÓN



ESCALA 1:500

## PARC. D-108E-1a S/TÍTULO



ESCALA 1:500

### BALANCE DE SUPERFICIES

#### DIVISIÓN PARC. D-108A-1a

Sup. Par. D-108A-5	52843,14m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108A-1b	48,78m <sup>2</sup>
Sup. Total	52891,92m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108A-1a S/Título	52891,92m <sup>2</sup>
Diferencia	0,00m <sup>2</sup>

#### UNIFICACIÓN

Sup. Par. D-108E-1a	696,36m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108A-1b	48,78m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108E-23	745,14m <sup>2</sup>

Lugar y Fecha:

Ushuaia, 23 de Diciembre de 2020



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Ushuaia, 29 de abril de 2021

**Director de Análisis e Inf. Territorial:**

Remito copia de la nota exhibida el día de ayer por el Sr. Britez, César cuando se lo atendió en nuestra oficina.

A los fines que estime corresponder.

**Dpto. Asist. Tec-Adm**

**Javier Benavente**





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Ushuaia, 30 de abril de 2021

Directora General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial:

Remito las presentes actuaciones, informando que el predio invadido por una construcción perteneciente al Sr. Brítez (propietario del lote D-108E-1a), es de dominio privado municipal (D-108A-1a). En razón de encontrarse este predio implantado en el sector denominado Raíces I-II-III, se sugiere incorporar la solicitud a la regularización en proceso.

Se adjuntan los Resúmenes de Situación Parcelaria correspondientes.

Cordialmente,

**Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE**

Director de Análisis e Información Territorial

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**30/04/2021 14:44**



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial



RESUMEN DE SITUACION PARCELARIA A LA FECHA 30/04/2021 14:25:03  
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0108	E	0001	A	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	BRITEZ CESAR OSVALDO	DNI 23137661
Contribuyente	BRITEZ CESAR OSVALDO	DNI 23137661

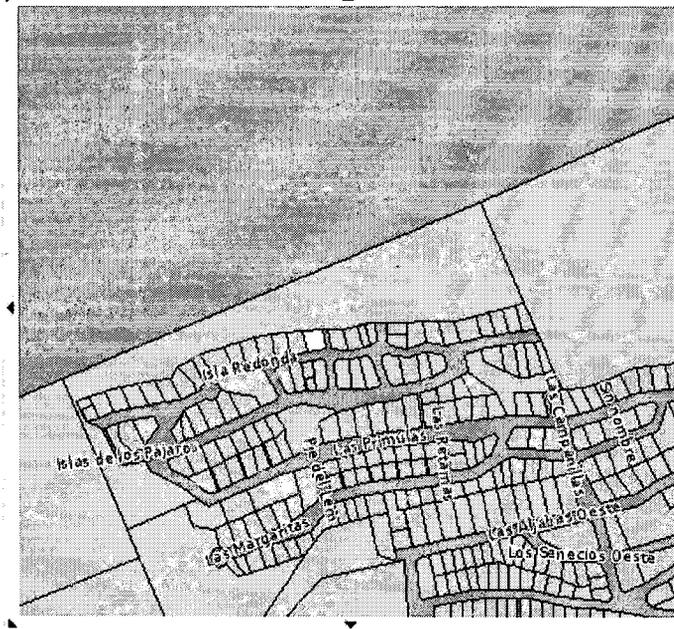
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
ISLA REDONDA	447	Principal

Parcela

Metros Frente	51.48
Superficie Terreno	896.36
Valor Tierra	3773.85
Valor de Mejora	29264.57
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	SI
Doble Frente	NO
Exp. Obra	312-2005 426-2005
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-029-00_h2
Partida	

Observaciones



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

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

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**30/04/2021 14:45**



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Análisis e Información Territorial



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 30/07/21 14:23:33  
EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
D	0108	A	0001	A	

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	MUNICIPALIDAD USHUAIA	OTRO 0
Contribuyente	MUNICIPALIDAD USHUAIA	OTRO 0

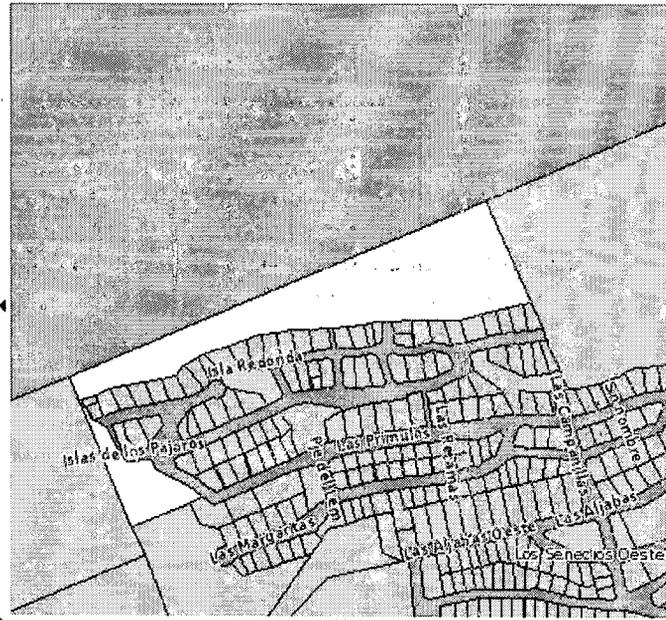
**Direcciones**

Descripcion	Num	Tipo Puerta
No hay Direcciones asociadas a la parcela		

**Parcela**

Metros Frente	205.91
Superficie Terreno	52891.92
Valor Tierra	90672.63
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	SI
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-029-00_h1
Partida	

**Observaciones**



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

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

FIRMA

ACLARACION

Imprenta

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BENAVENTE Guillermo Raúl  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

30/04/2021 14:45

...  
...  
...  
...



Ushuaia, 19 de octubre de 2021

Sra. Belén Borgna:

Por la presente, me dirijo hacia usted con el fin de informarle la situación actual de mi terreno. Dicho terreno se encuentra ubicado en ZONIFICACION D-108E-1ª, en la calle ISLA REDONDA 447 de nuestra ciudad. Como propietario, BRITZ, CESAR OSVALDO. DNI 23.137661 solicito a la Dirección de Desarrollo Urbano permiso para la modificación, ya que este se encuentra invadiendo espacio verde. De no ser factible; me vería perjudicado y obligado a demoler. En estos momentos, me encuentro sin empleo, siendo esta construcción mi único sostén familiar.

Mi intención es realizar los trámites que correspondan y abonar los metros que me sean cedidos. Adjunto fotocopias de deslinde, amojonamiento con fecha actual y proyecto de mensura, división y unificación, planos actuales.

Lo saludo atentamente, aguardando una favorable respuesta.

BRITZ, CESAR OSVALDO

D.N.I.:23.137.661

TEL 02901507746



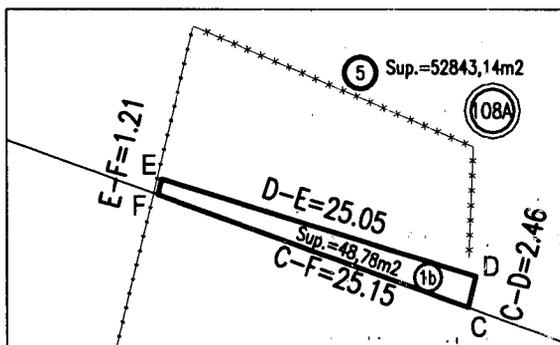
# PROYECTO DE MENSURA DIVISIÓN Y UNIFICACIÓN



Propietario: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA – CÉSAR OSVALDO BRÍTEZ  
 Objeto Territorial Legal: PARCELA 1a – MACIZO 108A – SECCIÓN D – Dto. USHUAIA  
 Objeto Territorial Legal: PARCELA 1a – MACIZO 108E – SECCIÓN D – Dto. USHUAIA  
 Domicilio: Isla Redonda 447  
 Plano de Mensura origen: T.F. 1-29-00  
 Matrícula:

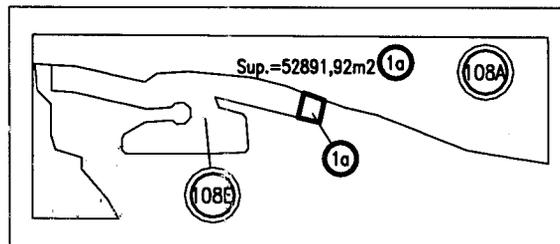


## DIVISION PARC. D-108A-1a



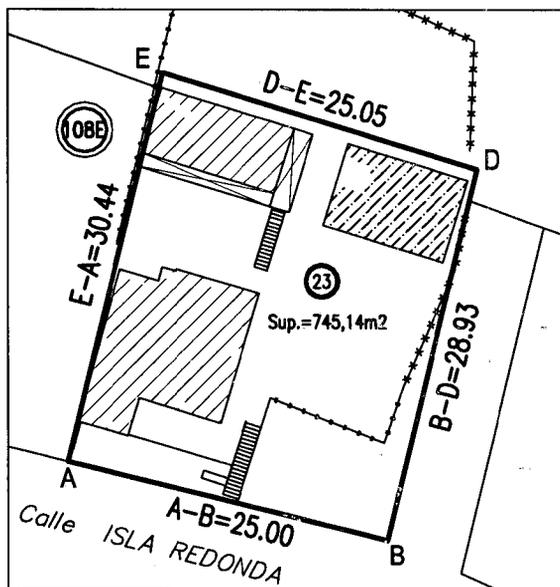
ESCALA 1:500

## PARC. D-108A-1a S/TÍTULO



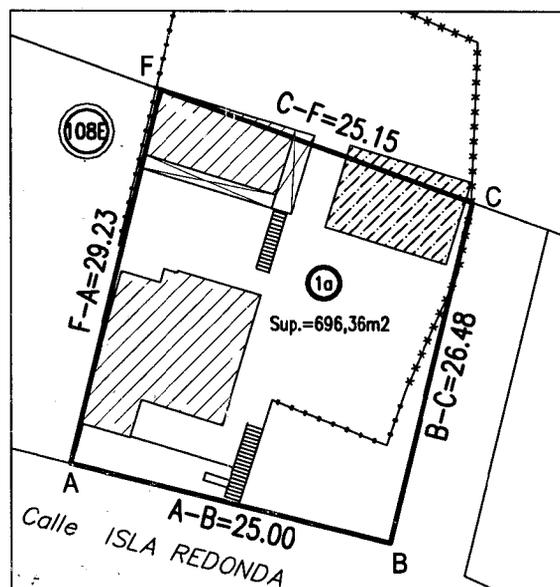
SIN ESCALA

## UNIFICACIÓN



ESCALA 1:500

## PARC. D-108E-1a S/TÍTULO



ESCALA 1:500

## BALANCE DE SUPERFICIES

### DIVISIÓN PARC. D-108A-1a

Sup. Par. D-108A-5	52843,14m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108A-1b	48,78m <sup>2</sup>
Sup. Total	52891,92m <sup>2</sup>
Sup. Par. D108A-1a S/Título	52891,92m <sup>2</sup>
Diferencia	0,00m <sup>2</sup>

### UNIFICACIÓN

Sup. Par. D-108E-1a	696,36m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108A-1b	48,78m <sup>2</sup>
Sup. Par. D-108E-23	745,14m <sup>2</sup>

### Lugar y Fecha:

Ushuaia, 23 de Diciembre de 2020

JUAN CARLOS RÜHLE  
 AGRIMENSOR

MATRÍCULA NACIONAL 3020 – PROVINCIAL 52  
 RIVADAVIA 163 – USHUAIA – TIERRA DEL FUEGO



USHUAIA 21/10/2021

Jefa de Departamento de Estudios y Normas

Arq. Jorgelina Felcaro

Se gira el presente a los efectos de su intervención e informe.

Atte.

Arq. Borgna María Belén

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

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo  
Urbano Ambiental y Ordenamiento  
Territorial**



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



Ref.: s/invasión de preoio Municipal.  
Exp: E-14693-2021.

Sra Directora:

Me dirijo a Usted con relación al pedido de venta de fracción de lote fiscal sin mensurar, solicitada por el Sr. Cesar Osvaldo Britez, en relación a su parcela ubicada en la calle Isla Redonda N°447, parcela denominada en el catastro municipal como Sección D, Macizo 108E, Parcela 1a, la cual está zonificada como R3 – Residencial Densidad Baja.

Actualmente en el lote se encuentran construidas tres edificaciones independientes, dos de las cuales, ubicadas en el contra-frente, invaden un predio denominado en el catastro municipal Sección D, Macizo 108A, Parcela 1a, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia y una de estas construcciones del contra-frente invade el lote vecino denominado como Sección D, Macizo 108e, Parcela 2, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia y cuyo contribuyente es el Sr. Miguel Gabriel Montes. Dichas construcciones se encuentran terminadas, y funcionan como departamentos de alquiler temporario para el turismo.

Al momento la documentación de obra se encuentra empadronada, “**visado antirreglamentario**”, por dichas invasiones y por los artículos: **V.1.3.1.Determinación del espacio libre del macizo (CPU)**, en el párrafo que dice “...Para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja, el porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 metros solo un nivel (Planta Baja), permitiéndose una altura máxima de construcción de 3,80 metros, y ocupando hasta un tercio del ancho total del lote”. **III.8.11.1.Ventilación De Baños, Retretes y Orinales por conducto (CE)**, situación subsanable técnicamente. **III.14.1.Construcciones De los edificios totalmente en madera (CE)**, para lo que deberá ejecutar un muro cortafuego o realizar un tratamiento ignifugo en la construcción. **III.8.Illuminación y ventilación natural de locales (CE)**. **VI.2.2. Alturas mínimas (CPU)**. Además observando el plano presentado se detecta que los locales 29 y 32 no cumplen con el lado mínimo para un local de primera en vivienda permanente Art.VI.2.1.1 (CPU) y en locales que no sean de vivienda permanente Art. VI.2.1.2. (CPU).

Desde este departamento se entiende que las transgresiones en las que incurrió el propietario, en convivencia o no con el profesional actuante, no solo lo perjudican



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

a él, sino que perjudican a terceros, su vecino del lote D-108E-02 y el Municipio, propietario del lote D-108A-1a, al que invade con una superficie aproximada de 48.78m<sup>2</sup> de acuerdo al plano de proyecto de "mensura y unificación" presentado en el expediente de referencia en adjunto N°3. Así mismo este departamento normalmente no permite excepciones que permitan el lucro de los beneficiarios, y se observa además que aun cediéndose un sector de la parcela, las construcciones no quedarían reglamentarias. Por consiguiente este departamento decide no acompañar el pedido de cesión de la parcela, puesto que además incurriría en la necesidad de otras excepciones.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, 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° 42/2021  
Ushuaia, 22 / 12 / 2021.

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

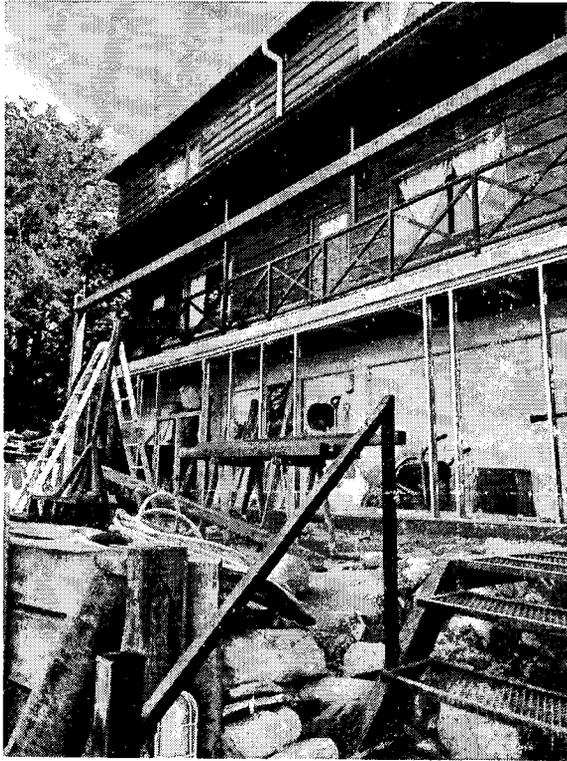
Arq. Jorgelina Felcaro  
Departamento de Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo

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

**24/01/2022 11:39**

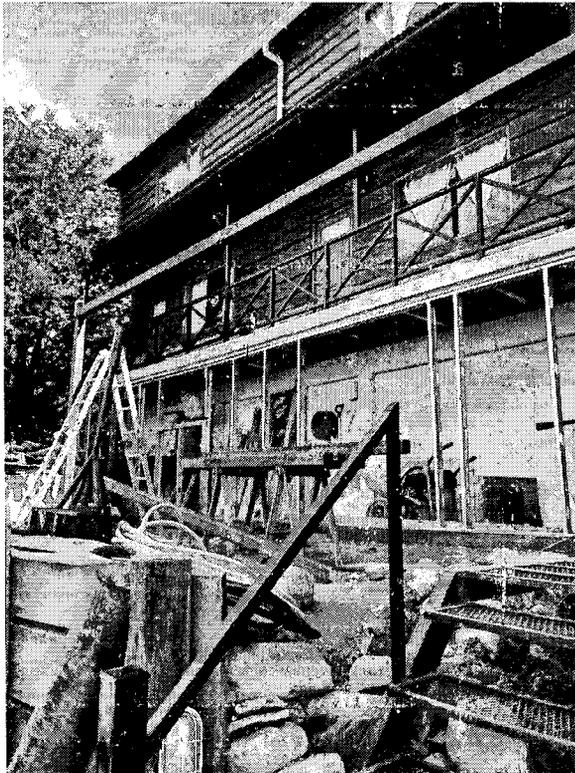
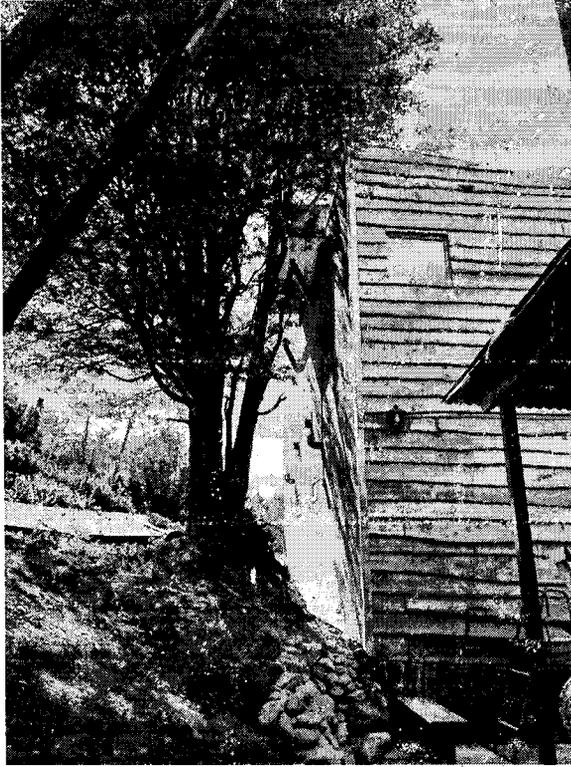


PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**





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



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

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

04/03/2022 16:21

USHUAIA 07/03/2022



Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupe Petrina

Se remiten las presentes actuaciones para su tratamiento en el COPU.

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  
07/03/2022 13:06



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2022- 40° Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**SEÑORA SECRETARIA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

**SE REMITEN EN UN TOTAL DE  
ACUERDO, SEGÚN LO INFORMADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

---

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

**Firmado Electrónicamente por  
Subsecretaría de Habitat y ordenamiento  
Territorial PETRINA Adriana Irupé  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**07/03/2022 15:25**





MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2022-40" Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 8/3/2022.

SUBSECRETARIA DE DES. TERR.:

DE ACUERDO CONTINUAR TRAMITE



Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
09/03/2022



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

**Acta N°212**

**Fecha de sesión:** 09 de marzo de 2022. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

**1-Expediente E-12501-2021:** G-10-1c SOLDASUR S.A. s/Autorización de uso no consignado, según Art. VIII.1.4 del CPU - Rubro: VENTA DE GAS ENVASADO.

**Consideraciones previas:**

La Dirección de Obras Privadas solicita la tramitación del uso no consignado “Trasvaso de oxígeno, depósito y oficina comercial”, para la parcela identificada en el catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección G, Macizo10, parcela 01c, ubicada en la calle Héroe de Malvinas 4174, propiedad de Soldasur S.A.

El profesional, M.M.O. Jorge Gómez, está tramitando el certificado de aptitud técnica referido al uso, para la empresa “AIRGAS S.A”, que es quien desarrollará la actividad.

Según lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano, al tratarse de un “uso no consignado”, no está prevista su localización en el ejido municipal, razón por lo cual se debe elevar proyecto de ordenanza ad referendum del Concejo Deliberante.

En la parcela aledaña se está desarrollando una actividad similar (con gases inflamables).

Se decide autorizar el uso, quedando condicionada dicha autorización al análisis previo, y a la aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**2-Expediente E-12647-2021:** U-10-20 ONYSZCZUK s/ solicitudes de EXCEPCIÓN y DESAFECTACIÓN.

**Consideraciones previas:**

El profesional y titular de la parcela ubicada en la calle Juana Azurduy N° 2722, Parcela 20, del Macizo 10, de la Sección U. del registro del catastro municipal de la ciudad de



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

“2022 – 40° Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas”

Ushuaia, M.M.O. Jorge Gustavo Onyszczyk, solicita excepción a las Alturas Máximas y a la autorización de la invasión de vía pública para la construcción ejecutada en dicha parcela.

Se requiere la desafectación, de una superficie de la vía pública (sobre la calle Juana Azurduy), y la excepción al cumplimiento del Artículo VI.2.2 “Alturas Mínimas”, del Código de Planeamiento Urbano para algunos locales del edificio. El sector del edificio que invade el espacio público está construido en planta baja, (tiene una superficie de 2,82m<sup>2</sup> aprox.) y por un alero en voladizo. Ambas invasiones fueron declaradas en un plano de modificación de obra (aprobado en fecha 11/05/2021), como superficies a demoler.

El alero que sobresale, tiene aprox. 0.80 m en voladizo sobre el espacio público de calle, está a una altura aproximada de 2.50 m, sobre vigas de H<sup>PA</sup>. De lo observado en la documentación, el alero fue realizado por el profesional con conocimiento de la invasión.

Luego de estudiada la documentación, se propone la desafectación de una superficie de 2.82 m<sup>2</sup> aprox, del espacio público que invade la construcción en planta baja, para ser incorporado a la parcela denominada como U-10-20, y así poder regularizar la implantación de la vivienda.

En lo referido a la invasión del alero sobre el espacio público, se opta por autorizar la invasión a la vía pública en altura, entendiéndose que no resulta necesaria la desafectación de la superficie de calle que proyecta en suelo, para quedar en situación regular.

En cuanto a la solicitud de excepción del Artículo VI.2.2 “Alturas Mínimas”, del Código de Planeamiento Urbano, referida a los locales denominados con los números 5, 8, 9, 14 y 15, los cuales presentan alturas menores a las normadas, dado que se trata de un aspecto que no perjudica a terceros, ni tampoco constituye un aumento de superficies, se decide otorgar la excepción.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**3- Expediente E-14101-2021:** Q-9-9 SALAZAR, Diego s/ C.P.U. - Retiro lateral - MMO. Olariaga, Andrea.

**Consideraciones previas:**



La profesional, M.M.O. Andrea Olariaga, solicita excepción al Retiro Lateral, para la vivienda ubicada en la calle Oscar Smith 2870, Parcela 9, del Macizo 9, de la Sección Q, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Diego Salazar.

El proyecto contempla la ocupación del Retiro Lateral en un largo de 18 mts sobre la Planta Baja. El objetivo de la excepción, es poder construir un local que será utilizado para la guarda de vehículos, como así también como taller de armado de muebles.

Para la urbanización Alakalufes II, los indicadores urbanísticos norman la obligatoriedad de un Retiro Lateral de 3.00 m.

Dado que se trata de una amplia superficie la que invadiría el retiro lateral, como así también que el uso que se le quiere dar a la ampliación es comercial, desde este departamento se decide no otorgar la excepción.

**Propuesta:** No dar curso al pedido de excepción.

**Convalidan:** Los presentes.

**4- Expediente E-14609-2021:** A-39-5 QUINTERO, Ricardo s/ altura máx. contrafrente, patio interno y FOS - MMO. Marcelo Barria.

**Consideraciones previas:**

El profesional, MMO Marcelo Barria, solicita excepción a la "Determinación del espacio libre del macizo - altura" Art. V.1.3.1 CPU, superficie del "patio de primera" Art V.2.1.2. del CPU y Art. III.8.1.2. del CE, para la vivienda ubicada en la calle Juan Manuel de Rosas N° 261, Parcela 5, del Macizo 39, de la Sección A, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia. El titular de dicha parcela es el Sr. Ricardo H. Quintero.

Como antecedentes, se observa en el Expediente de Obras N°594 del año 2009, un plano de "Ampliación y Refacción", aprobado el 10/02/2010, en donde proyecta una losa en el contra-frente a +4.53m que se indica como "a ejecutar con losa radiante", luego con fecha 10/05/2013, se aprobó un plano de "Modificación de Obra en Ejecución", que graficaba la demolición de una superficie construida sobre dicha losa, así como la demolición de algunos muros interiores y paramentos del cerramiento de la escalera, que achica el patio de primera en el contra-frente. En el plano que presenta el profesional para la solicitud del final de obra, se observa claramente que no se realizaron algunas de las demoliciones indicadas en los planos previamente aprobados, y ahora se solicitan excepciones que salven dichas demoliciones. Dado que otorgar la excepción perjudicaría a terceros, se decide no acompañar el pedido de excepción. Entendiéndose también que los departamentos



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

“2022 – 40º Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas”

podrían seguir siendo utilizados, ya que, según lo expresado en la solicitud, los mismos son ocupados por los familiares del propietario de la parcela.

**Propuesta:** No dar curso al pedido de excepción.

**Convalidan:** Los presentes.

**5-Expediente E-14693-2021:** D-108E-1a BRITZ, César s/invasión sobre predio de dominio municipal.

**Consideraciones previas:**

El Sr. Cesar Osvaldo Britz, solicita que se le venda una fracción de lote fiscal sin mensurar, para ser anexada a su parcela, ubicada en la calle Isla Redonda N°447, parcela denominada en el catastro municipal como Sección D, Macizo 108E, Parcela 1a, la cual está zonificada como R3 – Residencial Densidad Baja.

Actualmente en el lote se encuentran construidas tres edificaciones independientes, dos de las cuales, ubicadas en el contra-frente, invaden el predio denominado en el catastro municipal como Sección D, Macizo 108A, Parcela 1a, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, y una de las construcciones del contra-frente invade el lote vecino denominado como Sección D, Macizo 108e, Parcela 2, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, y cuyo contribuyente es el Sr. Miguel Gabriel Montes. Dichas construcciones se encuentran terminadas, y funcionan como departamentos de alquiler temporario para el turismo.

La obra, de acuerdo a lo observado en la documentación se encuentra empadronada, con “visado antirreglamentario”. No cumple con los artículos: V.1.3.1. **Determinación del espacio libre del macizo (CPU)**, Art. III.8.11.1. **Ventilación De Baños, Retretes y Orinales por conducto (CE)**, situación subsanable técnicamente. III.14.1. **Construcciones De los edificios totalmente en madera (CE)**, para lo que deberá ejecutar un muro cortafuego o realizar un tratamiento ignifugo en la construcción. III.8. **Iluminación y ventilación natural de locales (CE)**. VI.2.2. **Alturas mínimas (CPU)**. Además, observando el plano presentado se detecta que los locales 29 y 32 no cumplen con el lado mínimo para un local de primera en vivienda permanente Art.VI.2.1.1 (CPU), y en locales que no sean de vivienda permanente Art. VI.2.1.2. (CPU).

Se observa que las transgresiones en las que incurrió el propietario, en convivencia o no con el profesional actuante, no solo lo perjudican a él, sino que perjudican a terceros, su vecino del lote D-108E-02 y el Municipio, propietario del lote D-108A-1a, al que invade con una superficie aproximada de 48.78m<sup>2</sup> de acuerdo al plano de proyecto de “mensura y unificación”.



Se decide no dar lugar a la solicitud, entendiéndose además que, aún cediéndose un sector de la parcela, las construcciones no quedarían reglamentarias, incurriéndose por esta razón en la necesidad de otras excepciones.

**Propuesta:** No dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

**6-Expediente E-1009-2022:** Modificación de Indicadores Urbanísticos - Urbanización Barrancas del Pipo (Sup. parcelas p/ vivienda unifamiliar).

**Consideraciones previas:**

A través de Nota Registrada N°18981, de fecha 07/12/2021, el Concejo Deliberante solicita que a través del Consejo de Planeamiento Urbano, se analice la sustitución del artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°5649. Mediante dicha ordenanza se aprobó la subdivisión de la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 187, Parcela 01, perteneciente al sector C y D de la urbanización "Barrancas del Pipo", asignada por convenio a la "Asociación de Trabajadores del Estado (ATE)", en noventa y tres (93) parcelas. De acuerdo al proyecto de ordenanza remitida desde el Concejo Deliberante, se establece la zonificación normada en el Art. VII.1.2.6. P.E: "Proyectos Especiales" del C.P.U, y se le otorgan los indicadores urbanísticos.

A lo largo del tiempo, se han ido modificando los indicadores urbanísticos, de las parcelas correspondientes a la Urbanización "Barrancas del Pipo", cambio que surgió como consecuencia, de los inconvenientes ocurridos en referencia a los indicadores urbanísticos en el momento de ampliar las viviendas. Desde el Departamento de Estudios y Normas se proponen indicadores, para ser aplicados a todas aquellas parcelas destinadas a vivienda familiar, con el objetivo de poder contar con un solo cuadro de indicadores y de esta forma, facilitar por ejemplo las tareas de corrección por parte de la Dirección de Obras Privadas remitiéndose el proyecto de ordenanza.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**7-Expediente E-1010-2022:** Modificación Tabla de Usos - Código de Planeamiento Urbano (CPU), zonificación R3 (Residencial densidad baja).

**Consideraciones previas:**

Dado que desde el Departamento de Estudios y Normas se ha observado la necesidad en algunos sectores de la ciudad de contar con comercios de cercanía, que permita a los residentes del



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

"2022 – 40° Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"

lugar, acceder a algunos comercios de venta de productos de primera necesidad, sin tener que desplazarse una gran distancia, se estudio el tema con el fin de dar una solución.

Se decidió modificar la "Tabla de Usos"- Art. VIII. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO, del Código de Planeamiento Urbano, para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.

Luego de estudiar las diferentes opciones, y entendiendo que la zonificación, está destinada a vivienda individual y/o colectiva pero de baja densidad, y con usos comerciales artesanales y personales que deben coexistir con el uso principal en las parcelas, se opto por incorporar los siguientes usos (con algunas limitaciones): Despensa Barrial y Casa de venta de comida elaborada, Panadería (sin elaboración), Ferretería, Farmacia, Quiosco, Especificos veterinarios.

En relación a los estacionamientos, se creyó conveniente dejar prevista la obligatoriedad de un (1) módulo cada 150 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, con el objetivo que la descarga de mercadería sea realizada dentro del predio. Esto regiría para todos los usos incorporados, con excepción del "uso quiosco". En cuanto a la superficie máxima destinada a la actividad, se estableció para todos los usos incorporados (salvo el "uso farmacia") que no podrán superar el 50 % del FOS normado para la zona.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**8-Expediente E-1717-2022:** D-91-5 y J-142-1 s/ Desafectación de Espacios Verdes.

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia, se tramita el proyecto de ordenanza a través del cual se desafectarían del uso y dominio público los Espacios Verdes identificados en el Catastro como Parcela 5 del Macizo 91 de la Sección D y Parcela 1 del Macizo 142 de la Sección J, todos del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, con el objetivo de incorporar tales predios a la disponibilidad de tierras municipales para uso residencial (vivienda colectiva), asignándoles la zonificación PE – Distrito de Proyectos Especiales (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**9-Expediente E-1741-2022:** J-73B-17 s/ Desafectación Reserva Municipal.

**Consideraciones previas:**



Mediante el expediente de referencia, se tramita el proyecto de ordenanza a través del cual se desafectaría del uso Reserva Municipal (para equipamiento comunitario) el predio identificado en el Catastro como Parcela 17 del Macizo 73B de la Sección J del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, con el objetivo de incorporar dicho predio a la disponibilidad de tierras municipales para uso residencial (vivienda colectiva), asignándole la zonificación PE – Distrito de Proyectos Especiales (Art. VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**10-Expediente E-1930-2022:** Sección E y O, Barrio "Dos Banderas" -- Aprobación de trama urbana y zonificación.

**Consideraciones previas:**

Mediante el presente se tramita la trama urbana y el proyecto de zonificación del sector denominado "Dos Banderas", perteneciente a la cuenca media y como parte del trabajo de saneamiento y regularización de los barrios auto gestionados. Persiguiendo tres grandes lineamientos: adaptabilidad al medio natural, recuperación de tierras ocupadas y autonomía estructural.

Las premisas fundamentales son la igualdad e inclusión social, garantizando a los vecinos el acceso a la tierra; la protección del ambiente y la realización de un planeamiento integral, con identidad local (realizado por el equipo municipal, con recursos propios y propuestas legitimadas por la participación de la comunidad).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**11-Expediente E-1590-2022:** Sección K - Calle Aldo Motter s/Regularización.

**Consideraciones previas:**

Se propone la regularización de una ocupación de menor escala, que no tiene más de 10 años, hoy cuenta con solo 11 familias. El sector ubicado en el Barrio Martial, limita: al Este, se encuentra en camino a los Hoteles por la calle Fernando Martial, continuación de Aldo Motter; al



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

"2022 – 40º Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"

Norte, una parcela privada ; al Oeste, los barrios en Proceso de regularización del conocido como, Sector K y D y al Sur, el casco urbano consolidado y parte del Barrio Martial, en este último hay que hacer hincapié ya que una fracción de la ocupación se encuentra ocupando parte de una calle cedida por mensura a través de la O.M. Mº 2194, por lo que debe realizarse la desafectación correspondiente para afectarla al uso residencial y darle Indicadores urbanísticos.

Acompañan el expediente dos Proyectos de Ordenanza, el correspondiente a la desafectación de una cesión de calle, así como el proyecto urbano y de zonificación mismo del "Barrio Glaciar Martial".

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**12-Expediente E-1947-2022:** E-31-1 s/ Abrogación Ordenanza Municipal Nº 5776.

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia, se tramita el proyecto de ordenanza a través del cual se abrogaría la Ordenanza Municipal Nº 5776, sancionada en Sesión Ordinaria de fecha 05/08/2020, mediante la cual se desafectó oportunamente del uso y dominio público el Espacio Verde identificado en el Catastro como Parcela 1 del Macizo 31 de la Sección E del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. El proyecto de ordenanza tiene como objetivo que el mencionado predio regrese a su condición original de Espacio Verde.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

Se incorpora sobre tablas el Expediente E-2085-2022.

**13-Expediente E-2085-2022:** Sección E – Creación Reserva Natural Urbana Bosque del Faldeo.

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia, se tramita el proyecto de ordenanza a través del cual se crearía la Reserva Natural Urbana "Bosque del Faldeo", cuyo objetivo es la protección de un sector de bosque nativo que bordea a la ciudad. Será un lugar de usos múltiples, en el cual



prevalecerán la conservación y el desarrollo de actividades humanas en equilibrio con los procesos naturales del bosque.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**Nota:** Se trató sobre tablas la autorización de la obra "Estación Reguladora de Presión", a ser ejecutada por la empresa Camuzzi Gas del Sur S.A. en el predio identificado en el catastro municipal como Sección D, Macizo 57, Parcela 02g, propiedad del Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I.A.S.

No encontrando objeciones sobre el particular, se acordó que se tramitaría dicha autorización mediante Proyecto de Ordenanza, elevándose posteriormente las actuaciones al Concejo Deliberante (cuando la empresa haga la presentación administrativa correspondiente), dando este órgano colegiado por tratado el asunto.

**Coordinación:** Arq. Adriana Irupé PETRINA.

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DÍAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo Raúl; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; GODOY, Sabrina.

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

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

USHUAIA, 09 de MARZO de 2021.-

Arq. Gabriel PALACIOS  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

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

MAXIMILIANO SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Ushuaia

SABRINA  
GODOY

GUILLERMO E. BARRANTES  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. N° 7288

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

Lorena Henriques Sánchez  
Coordinadora  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia

Arq. María Belén BORGNA  
Dir. Gral. Desarrollo Urbano y Ord. Territorial  
Secretaría de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

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



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2022- 40° Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Sra. Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial**

**María Lorena Henriques Sanches**

**Adjunto Acta CoPu N°212 para continuar trámite.**

**Firmado Electrónicamente por  
Subsecretaría de Habitat y ordenamiento  
Territorial PETRINA Adriana Irupé  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**09/03/2022 17:00**



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

“2022 – 40 Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas”



NOTA N.º 04 /2022.-

LETRA: Co.P.U

USHUAIA; 10 de marzo de 2022.-

SEÑOR INTENDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de remitir adjunto el Expte. E-14693/2021; Ref/Invasión sobre predio de dominio municipal – Sol/venta lote fiscal sin mensurar – Calle Isla Redonda N° 447 – (D -108 e – 1 a), Propietario: Señor César BRITZ, en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), según Acta N° 212, de fecha 9 de marzo de 2022.

Por lo expuesto, las áreas competentes dependientes de la Secretaría a mi cargo, han elaborado el Informe Letra: Depto. E y N N° 42/2021, incorporado en el apartado N° 12 de dicho Expte., para su conocimiento y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.-

Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
10/03/2022



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 2022- 40° Aniversario de la Gesta Heroica de Malvinas"**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

**USHUAIA, 10/3/2022**

**SECRETARIA LEGAL Y TECNICA**

**TRAMITE**

**SE GIRA EL PRESENTE A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL**



---

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

Firmado Electrónicamente por  
Secretaría de Hábitat y ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES María Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

10/03/2022 19:15

10/03/2022 19:15  
Secretaría de Hábitat y ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES María Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA