



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

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

Nota N° 115 /2023.-

Letra Mun U.

Ushuaia, 13 JUN 2023

SR. PRESIDENTE 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 del fecha 16 de mayo de 2023, en el marco del Expediente E-11142-2022: "Asignación de Indicadores Urbanísticos - Regularización LAPATAIA SUR". En tal sentido para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Depto. E y N. N° 35/2022, Acta N°214 del Co.P.U., de fecha 16 de mayo de 2023, y Proyecto de Ordenanza, para su tratamiento en próxima sesión.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	4 JUN. 2023 Hs. 12:26
Numero:	309 Fojas: 34
Expe. N°	230/2008
Girado:	
Recibido:	

Nancy Patricia Pérez  
Responsable Coordinación  
y Despacho  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Walter Vuolo  
Intendente  
Municipalidad de Ushuaia

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

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



PROYECTO DE ORDENANZA

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º: Autorización.** ESTABLECER los Indicadores Urbanísticos de aplicación para el Proyecto Urbano denominado "Lapataia Sur", conforme a lo descripto en el Anexo I, para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección B, Macizo 70, Parcela 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, de acuerdo al plano que como Anexo II, corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º: REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_

Walter Vucic  
INTENDE E  
Municipio de Ushuaia



## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_/2023

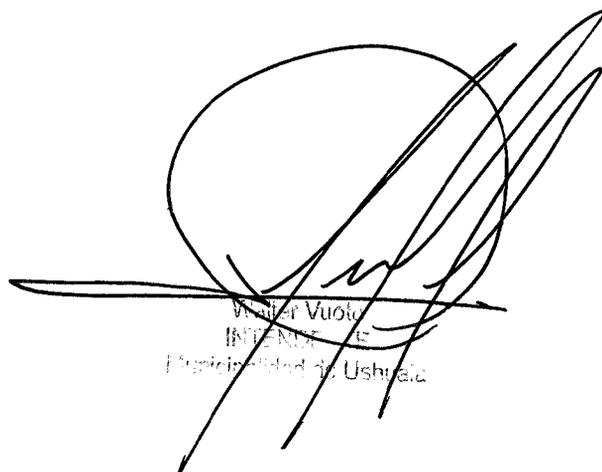
### ANEXO I.

#### "Lapataia Sur".

Carácter		Objetivos		
<b>Residencial:</b> Área de viviendas de baja densidad. <b>Complemento:</b> Comercio Minorista.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.		
Delimitación	Usos			
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.			
Indicadores Urbanísticos				
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: <b>Frontal:</b> 5,00 m.*1 Lateral: No Contra-frontal mínimo: 4 m	F.O.S.: 0.6 F.O.T.: 1.2 Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400hab/ha	
Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal. Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m <sup>2</sup> , o múltiplos de esta. *1En caso de regularización de construcciones existentes, se autorizara la invasión de los retiros, siempre y cuando se ubiquen dentro del lote los módulos de estacionamiento vehicular requeridos.				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</li> </ul>				

Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.

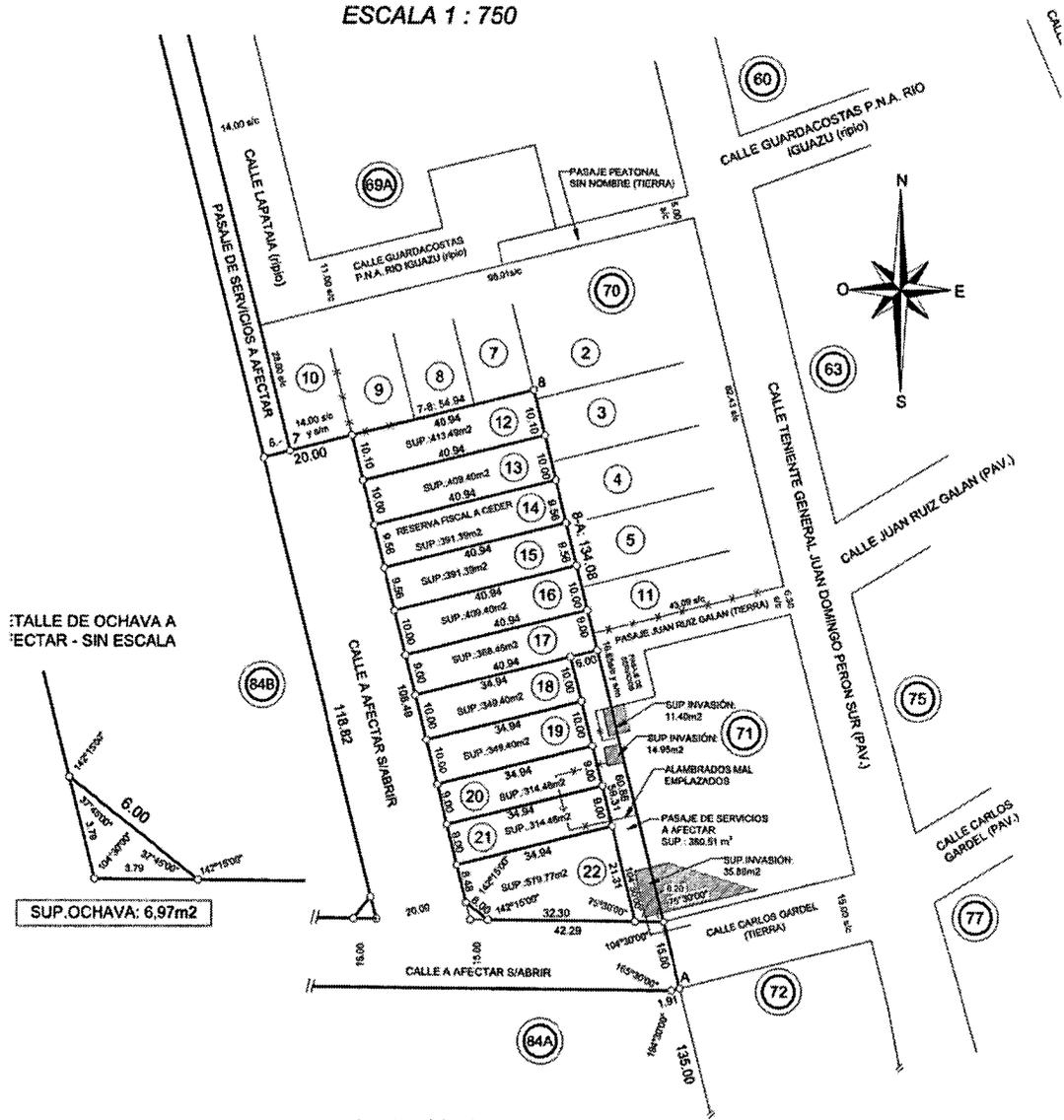
  
 Walter Vuolo  
 Intendente  
 Municipalidad de Ushuaia

42



**ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_/2023**  
**ANEXO II.**

**DETALLE 1**  
**ESCALA 1 : 750**



Walter Vuolo  
 INTENDEnte  
 Municipalidad de Ushuaia

Fragmento de Plano obrante en adjunto 3 del expediente MUS-E-11142-2022.



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-11142-2022

**AÑO**  
2022

**FECHA 18/11/2022**

**INICIADOR**  
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL  
--

**EXTRACTO**  
**Tema:** Proyecto de decreto  
**Detalle:** Asignación de Indicadores Urbanísticos - Regularización LAPATAIA SUR

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



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 18/11/2022.

Pase al Depto. Estudios y Normas, para la elaboración del instrumento necesario para la asignación de los indicadores urbanísticos al sector (en proceso de regularización) denominado LAPATAIA SUR, según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 5325.

**Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE**

Director de Análisis e Información Territorial

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

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

18/11/2022 12:25



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

"2017, año del 35º Aniversario de la Gesta de Malvinas"  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marta Elena Carcamo  
Legajo 3115  
Concejo Deliberante



19/5/2005

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

5 3 2 5 .

ARTÍCULO 1º.- DISPONER el Ordenamiento Integral del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, mediante el cual se resolverá de forma armónica la regularización del barrio informal "Lapataia Sur" y del predio de la Asociación de Residentes Bolivianos "Simón Bolívar", así como también la mejora en la conectividad vial, la generación de suelo urbano con fines habitacionales, deportivos y recreativos, el saneamiento cloacal y la creación de una Reserva Natural Urbana para la puesta en valor del humedal ubicado en dicho macizo.

ARTÍCULO 2º.- En el marco del Ordenamiento Integral dispuesto en el artículo 1º del presente instrumento, crear la "Reserva Natural Urbana Hol Hol", afectándose a tal fin un área de ciento dieciséis mil doscientos cuarenta metros cuadrados (116.240 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 3º.- ASIGNAR a la fracción enunciada en el artículo 2º, la zonificación "RN - Distrito Reserva Natural", en concordancia con el carácter establecido en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139, para dicha zona.

ARTÍCULO 4º.- AFECTAR al uso público como calle una fracción de dieciséis mil diez metros cuadrados (16.010 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ROSA GUERRA  
Directora General  
D. N. S. U.  
Ciudad de Ushuaia

ARTÍCULO 5º.- AFECTAR al uso público como espacio verde una fracción de quince mil novecientos treinta y un metros cuadrados (15.931 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 6º.- AFECTAR al uso público como espacio verde el predio identificado según catastro como Parcela 1c del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

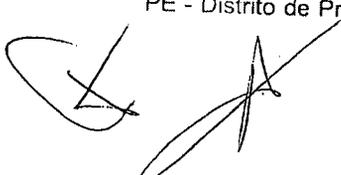
ARTÍCULO 7º.- AFECTAR al uso residencial -con destino a vivienda unifamiliar- una fracción de ocho mil setecientos cincuenta y dos metros cuadrados (8.752 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 8º.- ASIGNAR a la fracción enunciada en el artículo 7º, los usos e indicadores urbanísticos establecidos en la hoja de zona que como Anexo II corre agregada a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9º.- AFECTAR al uso residencial una fracción de cuatro mil cincuenta y seis metros cuadrados (4.056 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 10.- ASIGNAR a la fracción enunciada en el artículo 9º, la zonificación "R1 - Distrito Residencial de Densidad Media", en concordancia con los parámetros urbanísticos establecidos en el Artículo VII.1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139, para dicha zona.

ARTÍCULO 11.- ASIGNAR al predio identificado según catastro como Parcela 1b del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, la zonificación "PE - Distrito de Proyectos Especiales", en concordancia con el carácter establecido



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Minam G. FERNANDEZ  
Jefa Dpto. Ejecución Municipal  
Municipalidad de Ushuaia



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

"2017, año del 35º Aniversario de la Gesta de Malvinas  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre"  
**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**  
5 3 2 5  
195/2005  
Municipalidad de Ushuaia  
Concejo Deliberante

en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139, para dicha zona.

ARTÍCULO 12.- ASIGNAR a la fracción enunciada en el artículo 11, los usos e indicadores urbanísticos establecidos en la hoja de zona que como Anexo III corre agregada a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 13.- AFECTAR a la regularización con fines habitacionales, para vivienda única y familiar, una fracción de cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (4.643 m<sup>2</sup>) de superficie aproximada, del predio identificado según catastro como Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 14.- ASIGNAR a la fracción de tierra enunciada en el artículo 13, la zonificación "PE - Distrito de Proyectos Especiales", en concordancia con el carácter establecido en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, Ordenanza Municipal N° 2139, para dicha zona.

ARTÍCULO 15.- DESAFECTAR a los predios identificados según catastro como Parcelas 1a, 1b y 1c del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, del uso Reserva Natural instituido por Ordenanza Municipal N° 2139, al tiempo que a la Parcela 1a del Macizo 84A de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, del uso Reserva Ambiental de la ciudad de Ushuaia, instituido por Ordenanza Municipal N° 3123, todo de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 16.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 5 3 2 5 .**

**SANCIONADA EN LA TERCERA JORNADA DEL DÍA 28/08/2017.  
CORRESPONDIENTE A LA SEXTA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 09/08/2017.-**

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

E. ALEJANDRO BEROLA  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

Walter S. FARINA PERNANDEZ  
Jefe Depto. Despacho General  
D.T. - S.L.Y.T.  
Municipalidad de Ushuaia

Juan Carlos PINO  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia

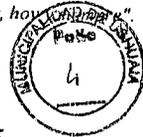


Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

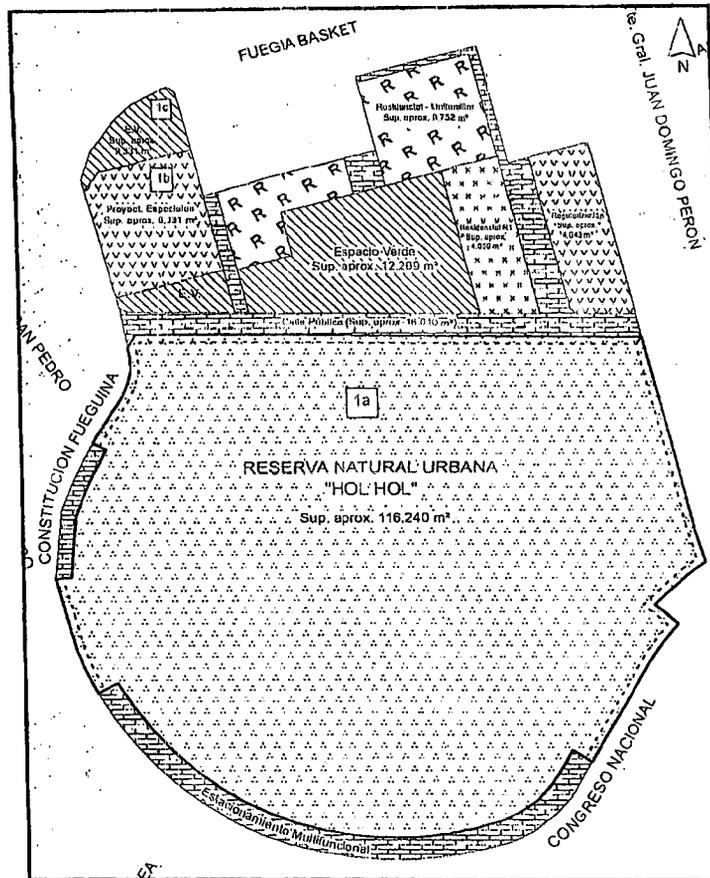
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Maria Lina Carcamo  
Legajo 3115  
Concejo Deliberante

"2017, año del 35° Aniversario de la Gesta de Malvinas:  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre."



ANEXO I, 5325  
ORDENANZA MUNICIPAL N°



ZONIFICACIÓN

- Reserva Natural Urbana Hol Hol
- Espacio Verde
- Residencial Unifamiliar
- Residencial - R 1
- Calle Pública
- Distrito Proyectos Especiales
- (Cinta Perimetral Deportiva)

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. E. ALEJANDRO BEROLA  
Secretario Legislativo  
Municipalidad de Ushuaia

<b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> SECRETARÍA DE HABITACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL	
Tema: Ordenamiento Integral del Macizo 84A - Sección B	Proyecto: Ordenamiento Integral del Macizo 84A - Sección B
Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°	Director: D.G.D.U.A. y D.T.
	Fecha: 22/06/017

E. ALEJANDRO BEROLA  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentina. Presidente  
Juan Carlos PINO  
Concejo Deliberante de Ushuaia



"2017, año del 35° Aniversario de la Gestión Municipal  
Honor y Gloria a nuestros Héroos, ayer, hoy y siempre."

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*[Firma]*  
María Lina Carcano  
Legajo 3115  
Concejo Deliberante

5325

ANEXO II.-----  
ORDENANZA MUNICIPAL Nº

<b>Carácter</b> Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		<b>Objetivos</b>	
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>	Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela.	
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
Parcela Mínima: Frente: 10 m Superficie: 300 m²	Retiros: Frontal: 8,00 m Lateral: 3,00 m Contra-frontal mínimo: 4 m  Parcelas en esquina: Sobre el lado más largo: 3 m Sobre el lado más corto: 8 m	F.O.S.: 0.40 F.O.T.: 0.50 Altura Máxima s/L.E.: 8 m Plano Limite: 9 m	D.N.: 160 hab/ha  D.U.: 80 hab/ha
<b>Estacionamiento:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>En parcelas de hasta 400 m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li> <li>En parcelas de más de 400 m² se deberán prever 3 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li> <li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</li> </ul>			

Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a Instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización/parque.

*[Firma]*

ALEJANDRO BEROLA  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

*[Firma]*

Juan Carlos PINO  
Presidente  
Concejo Deliberante Ushuaia

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

SECRETARÍA GENERAL DE LEGISLACIÓN  
Despacho General  
C.T. - 3115  
Ciudad de Ushuaia



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

"2017, año del 35° Aniversario de la Gesta de Malvinas  
Honor y Gloria a nuestros Héroes, ayer, hoy y siempre"

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Maria Lina Caracciolo  
Legajo 5115  
Concejo Deliberante



5325

ANEXO III  
ORDENANZA MUNICIPAL N°

Indicadores urbanísticos. Parcela 1B, del Macizo 84A, de la Sección B.	
Uso: Cultural – Deportivo Recreativo.	
Retiros: Frontal: 8.00m. Bilateral: 5m Contra-frontal: 8.00m.	F.O.S.: 0.40 F.O.T.: 0.50 Altura máxima s/ L.E.: 9m Plano límite: 12m
<ul style="list-style-type: none"><li>• En el interior de la parcela se deberá prever un (1) módulo de estacionamiento vehicular (2.5m x 5m) cada 40 m<sup>2</sup> cubiertos y dos (2) módulos de carga y descarga (30m<sup>2</sup> c/uno).</li><li>• NO se admiten locales comerciales, salvo los complementarios al uso principal (bar- buffet, de uso interno).</li><li>• NO se admite el uso vivienda.</li><li>• Se materializará un cerco perimetral vivo o de malla abierta, de hasta 2m de alto, en ningún caso se podrá superar los 0.5m de cerco ciego.</li><li>• Se deberá dar tratamiento a las fachadas, prohibiéndose la estética de galpón.</li><li>• Se deberá preservar la mayor cantidad de árboles, reubicando las especies en los sectores libres del predio o en otros espacios verdes de la ciudad.</li></ul>	

E. ALEJANDRO BEROLA  
Secretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

Juan Carlos PINO  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

FRANCO FERNANDEZ  
Jefe Despacho General  
C.T. - S.L.  
Ciudad de Ushuaia



18 SEP 2017

USHUAIA,

VISTO el expediente N° CD-6880/2017 del registro de esta Municipalidad; y  
CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en la tercera jornada del día 28/08/2017 correspondiente a la sexta sesión ordinaria del día 09/08/2017, por medio de la cual se dispone el Ordenamiento Integral del Macizo 84A de la Sección B del ejido Urbano de la ciudad de Ushuaia, mediante el cual se resolverá de forma armónica la regularización del barrio informal "Lapataia Sur" y del predio de la Asociación de Residentes Bolivianos "Simón Bolívar", así como también la mejora en la conectividad vial, la generación de suelo urbano con fines habitacionales, deportivos y recreativos, el saneamiento cloacal y la creación de una Reserva Natural Urbana para la puesta en valor del humedal ubicado en dicho macizo.

Que ha tomado la intervención pertinente el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad emitiendo Dictamen S.L. y T. N° 265/2017, recomendando su promulgación.

Que el suscripto comparte el criterio sustentado por ese Servicio Jurídico, encontrándose facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTICULO 1°.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 5325, sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en la tercera jornada del día 28/08/2017 correspondiente a la sexta sesión ordinaria del día 09/08/2017, por medio de la cual se dispone el Ordenamiento Integral del Macizo 84A de la Sección B del ejido Urbano de la ciudad de Ushuaia, mediante el cual se resolverá de forma armónica la regularización del barrio informal "Lapataia Sur" y del predio de la Asociación de Residentes Bolivianos "Simón Bolívar", así como también la mejora en la conectividad vial, la generación de suelo urbano con fines habitacionales, deportivos y recreativos, el saneamiento cloacal y la creación de una Reserva Natural Urbana para la puesta en valor del humedal ubicado en dicho macizo. Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

ARTICULO 2°.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

15 57

DECRETO MUNICIPAL N° 1557 /2017.-

am.  
B.

FERNANDEZ  
Intendente Municipal

Walter Muoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

18/11/2022 13:50





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".

Ref.: Indicadores Urbanísticos "Lapataia Sur".  
Exp: E-11142-2022.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted con relación al otorgamiento de indicadores urbanísticos, solicitados por el Arq. Guillermo Benavente, en su carácter de Director de Análisis e Información Catastral, mediante nota obrante en adjunto 2 del expediente de referencia, para las parcelas denominadas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, y ubicadas en el Macizo 70, de la Sección B. Dichas parcelas son de dominio municipal y pertenecen al barrio "Lapataia Sur".

Mediante el Artículo 13° de la Ordenanza Municipal N°5325, se afectaron con fines habitacionales, para vivienda única y permanente cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (4643m<sup>2</sup>) del predio identificado según catastro, como Parcela 1a, del Macizo 84A, de la Sección B, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Mediante el Plano TF-1-40-22, de Mensura y División de la Parcela 1e, del Macizo 84A, de la Sección B, Obrante en adjunto 4 del presente expediente, se originan las parcelas denominadas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, ubicadas en el Macizo 70, de la Sección B. Dichas parcelas fueron zonificadas como PE: Proyectos Especiales de acuerdo a la OM N°5325.

Del análisis de las parcelas resultantes y en función a los lineamientos generales respecto a la regularización de las construcciones de la ciudad, es que se proyectan los siguientes indicadores urbanísticos:

**Parcela Mínima:** Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.

**Retiros:**

**Frontal:** 5,00 m.\*

**Lateral:** No

**Contra-frontal mínimo:** 4 m

**F.O.S.:** 0.6

**F.O.T.:** 1.2

**Altura Máxima s/L.E.:** 7 m

**Plano Límite:** 9 m

**D.N.:** 400hab/ha

**Usos:** Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.

**Residencial:** Área de viviendas de baja densidad.

**Complemento:** Comercio Minorista.

**Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal.**

- Se podrá invadir el retiro frontal, parcialmente, con construcciones mientras se mantengan los módulos de estacionamiento necesario para la parcela. Solo valido para la regularización de construcciones existentes.

**Estacionamiento:**

Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m<sup>2</sup>, o múltiplos de esta

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

INFORME Depto. E y N. N° 35/2022  
Ushuaia, 18 / 11 / 2022.

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  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

03/03/2023 13:43



Ushuaia,

VISTO el expediente MUS - E – 11142 - 2022, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita el otorgamiento de Indicadores Urbanísticos para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección B, Macizo 70, Parcelas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 localizadas en el barrio denominado "Lapataia Sur".

Que mediante Decreto Municipal N° 1557/2017, se promulgo la Ordenanza Municipal N° 5325, donde se tramitaron los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto denominado "Ordenamiento integral de macizo 84A", localizado en espacios públicos de dominio municipal de la Sección B, en el sector Suroeste de la ciudad de Ushuaia.

Que mediante el Artículo 13° de la Ordenanza Municipal N°5325, se afectaron con fines habitacionales, para vivienda única y permanente cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (4643m<sup>2</sup>) del predio identificado según catastro, como Parcela 1a, del Macizo 84A, de la Sección B, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Que las parcelas se encuentran zonificadas como **PE: Proyectos Especiales**, de acuerdo al Artículo 14°, de la Ordenanza Municipal N°5325.

Que el Departamento de Estudios y Normas, dependiente de la Dirección de Urbanismo ha realizado un informe técnico, sobre el otorgamiento de los indicadores urbanísticos obrante en el adjunto 5 del expediente MUS-E-11142-2022.

Que la Sra. Subsecretaria de Planeamiento, Hábitat y Ordenamiento Urbano, ha autorizado la continuidad del trámite obrante en el adjunto **xxx**

Que en consecuencia, corresponde otorgar los Indicadores Urbanísticos enunciados en el Anexo I, para las parcelas indicadas en el Anexo II, que acompaña el presente.

Que ha intervenido el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el acta N° **214**, que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal, mediante el cual se establecerán los Indicadores Urbanísticos que garantizarían una correcta inserción del proyecto en la estructura urbana, respetando los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, y demás normas que rigen la materia, convalidado unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano vigente, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los aspectos técnicos mencionados en el párrafo.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 152. inciso 19 y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 2139.

Por ello

///2...



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"

...2///

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los Indicadores Urbanísticos de aplicación para el Proyecto Urbano denominado "Lapataia Sur", conforme a lo descripto en el Anexo I, para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección B, Macizo 70, Parcela 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, de acuerdo al plano que como Anexo II, corre agregado a la presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° /2023



**DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_.**  
**ANEXO I.**

**"Lapataia Sur".**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>	
<b>Residencial:</b> Área de viviendas de baja densidad. <b>Complemento:</b> Comercio Minorista.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.		
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 5,00 m.*1 <b>Lateral:</b> No <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.6 <b>F.O.T.:</b> 1.2 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 7 m <b>Plano Límite:</b> 9 m	<b>D.N.:</b> 400hab/ha
<b>Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal.</b> *1: En caso de regularización de construcciones existentes, se autorizará la invasión de los retiros, siempre y cuando se ubiquen dentro del lote los módulos de estacionamiento vehicular requeridos. <b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m <sup>2</sup> , o múltiplos de esta.			
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</b></li></ul>			

**Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:**

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.

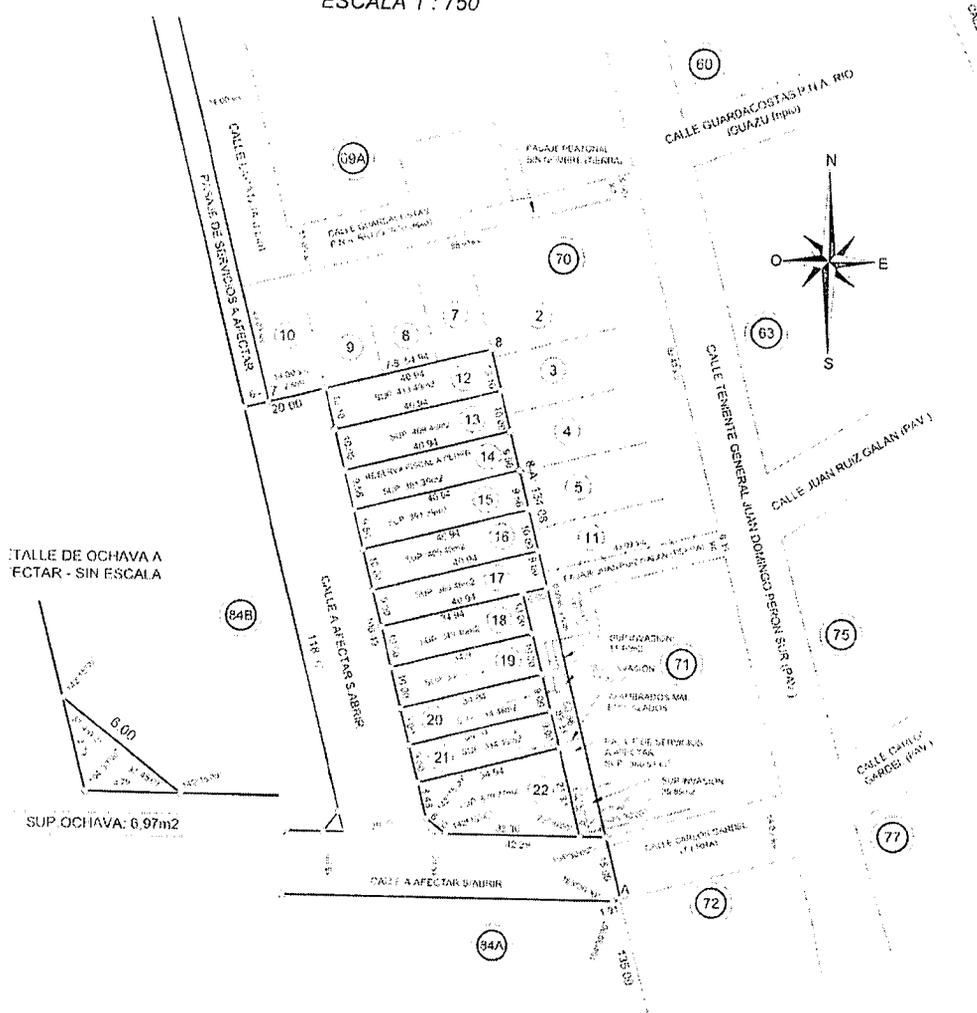


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

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

## DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ ANEXO II.

### DETALLE 1 ESCALA 1 : 750



Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodoifo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

21/04/2023 11:19



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

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

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

### Acta N°214

Fecha de sesión: 16 de mayo de 2023. Lugar: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

#### Orden del día:

- I. Expediente E-9654-2022: Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano - Detalle: L-15-17 - GAVALDA s/ voladizo - MMO Barria, Marcelo.

#### **Consideraciones previas:**

El profesional M.M.O Marcelo Barria solicita excepción a la OM N° 3678, (modificaciones sobre el artículo V.3.6.1 del Código de Planeamiento Urbano), para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 15, Parcela 17, la cual se encuentra zonificada como COR2: Corredor Comercial sobre Residencial Densidad Media/Baja.

Con fecha 07/04/2004, fueron aprobados los planos de "Ampliación - Refacción - Empadronamiento de refacciones", Su uso predominante era local comercial y vivienda. Posteriormente se realizaron obras de manera clandestina, las cuales fueron paralizadas varias veces. El 18/11/2020 fueron aprobados los planos de "Modificación de Obra en Ejecución".

El 08/08/2022 se aprobaron los planos de "Ampliación de Obra en Ejecución", indicando una superficie a ampliar de 63m<sup>2</sup> para un total de 316m<sup>2</sup>, continuó consignándose gráficamente en el plano una superficie a demoler, en planta alta invadiendo el retiro frontal.

Cabe destacar que el profesional solicita que se le exceptúe del cumplimiento del artículo V.3.6.1 Retiro Frontal del CPU, que indica: "Cuerpos salientes en fachadas frontales", siendo necesario esto de acuerdo a lo expuesto en la memoria, para la habilitación de los departamentos a ser utilizados por los hijos del propietario. En la documentación de obra aprobada, se observa claramente que no se requiere de estas superficies para la utilización

de ambos departamentos ubicados en planta alta, salvo por el aumento de superficie en uno de ellos.

El Departamento de Estudios y Normas no acompaña el pedido de excepción solicitado, debido a que carece de fundamentos técnicos que lo respalden.

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

**Convalidan:** Los presentes.

2. **Expediente E-10680-2022:** Proyecto de Ordenanza - E-02-01g - Solicitud de autorización habilitación comercial - GASTRONOMIA PATAGONICA S.A.S.

**Consideraciones previas:**

La Jefa de la División Obras Generales de la Dirección de Obras Privadas, MMO Adriana Aurelli, solicita al Depto. de Estudios y Normas que evalúe la habilitación del uso "Confitería y Panadería", a ubicarse en un sector del hall del "Museo Marítimo y del Presidio de Ushuaia", ocupando una superficie aproximada de 81m<sup>2</sup>. El nuevo emprendimiento será explotado comercialmente por la firma "Gastronomía Patagónica SAS".

El museo se encuentra ubicado en la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección E, Macizo 02, Parcela 01g, y su titularidad corresponde al Estado Nacional Argentino. Debido a que la parcela se encuentra zonificada como APH: Área de Preservación Histórica, corresponde que el uso sea aprobado Ad-Referéndum del Concejo Deliberante.

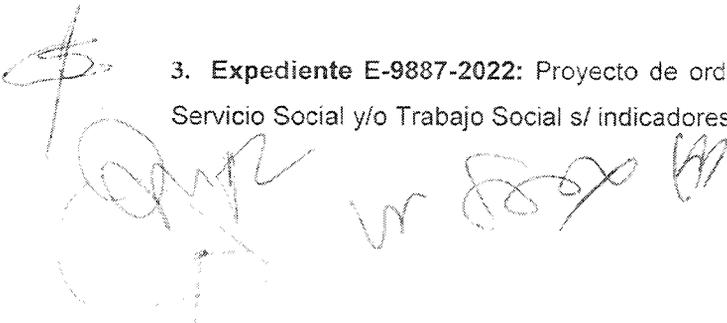
La profesional responsable de la obra, es la MMO. Claudia López.

Desde el Departamento de Estudios y Normas se sugiere autorizar el uso comercial, hasta tanto se realice un cambio de locador, o uso. El nuevo uso solo se permitirá en las construcciones existentes, no pudiendo realizarse construcciones nuevas.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza, modificando el art. 2<sup>do</sup>, quitando la condición sobre el Locatario.

**Convalidan:** Los presentes.

3. **Expediente E-9887-2022:** Proyecto de ordenanza - J-184-2 - Colegio de Graduados en Servicio Social y/o Trabajo Social s/ indicadores urbanísticos.





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

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

#### Consideraciones previas:

Las Licenciadas Daniela Pescader e Inés Otermin, en su carácter de Vicepresidente y Secretaria respectivamente, del "Colegio de Graduados en Servicio Social y/o Trabajo Social", solicitan "Indicadores Urbanísticos", para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 184, Parcela 2, zonificada como área de Proyectos Especiales, de acuerdo al Decreto Municipal N°1162/2012.

La parcela, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, fue pre adjudicada en venta mediante Decreto Municipal N°741/2019 al Colegio de Graduados en Servicio Social y/o Trabajo Social, y se encuentra ubicada en la urbanización "Barrancas del Pipo".

En uno de los planos que consta en el expediente MUS-E-2007-2022, de la Dirección de Obras Privadas, se observa una construcción de 110m<sup>2</sup> aprox. en un solo nivel, el cual cuenta con un SUM de 35m<sup>2</sup>, administración, sala de espera, baños para público y para discapacitados, y una kitchenette. Se utiliza un FOS de 0.40 y un FOT de 0.50, sobre un terreno de 354m<sup>2</sup> en esquina, retirándose 3 m del lote J-184-03, y 2.5 m del lote denominado J-184-0. Los retiros a la vía pública son de 3.58 m respecto a la calle Sobrepuesto y de 5.06 a 6.85 m respecto a la calle Costa de Barrancas Sur. El lote tiene una conformación irregular.

Si bien la Urbanización "Barrancas del Pipo", tenía en sus inicios un destino residencial, a lo largo del tiempo sus usos fueron cambiando y comenzaron a permitirse algunos locales comerciales de pequeña escala, y así mismo a modo de ejemplo, el lote de referencia fue pre-adjudicado en venta al CPTS, con un destino diferente al residencial.

Desde este departamento no se observa inconveniente a la solicitud de indicadores urbanísticos, razón por lo que se proponen los mismos a través del proyecto de ordenanza.

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

**Convalidan:** Los presentes.

4. Expediente E-10667-2022: Proyecto de ordenanza - Detalle: D-15 D-90 - Padin - Arko - Cambio de zonificación.

**Consideraciones previas:**

Los titulares de las parcelas, los Sres. Cesar Padin e Ivo Arko, solicitan la modificación de indicadores urbanísticos, para los Macizos 90 y Quinta 15, de la Sección D, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, mediante nota registrada N°18814 Div. Me. y S.S.G.

Los propietarios en su nota informan que: "...nuestra intención desde un comienzo del proyecto fue la de generar un barrio residencial de características suburbanas...". "Nuestra urbanización se encuentra en contacto directo con los faldeos boscosos de la montaña que rodean la ciudad. La urbanización en su proyecto definitivo se encuentra en buena medida por sobre la cota 115 sobre el nivel del mar. Es una urbanización de interface, que se establece como contacto entre la ciudad y el bosque, y por ende, por una razón de equilibrio ambiental consideramos que debe tener una densidad urbana menor a la que se aplica en la zona céntrica o en la Av. L. N. Alem, que posee zonificación R2". "Así como la faz geométrica de la urbanización se diseñó para cumplir con una zonificación de tipo R3 – R4, con parcelas mínimas de 480m<sup>2</sup>, las construcciones que se han efectuado hasta la fecha, son todas compatibles con la zonificación R3".

Luego de haber analizado el pedido de modificación de indicadores, este departamento entiende conveniente lo solicitado por los propietarios, y por eso decide acompañar el pedido de cambio. Para ello se remite un proyecto de decreto que modifica los frentes de los lotes, así como la superficie mínima de estos, a 12m y 400m<sup>2</sup> respectivamente.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza, modificando el artículo 2<sup>do</sup> que otorga indicadores a toda la urbanización.

**Convalidan:** Los presentes.

5. Expediente E-11142-2022: Proyecto de Decreto – Asignación de Indicadores urbanísticos – Regularización LAPATAIA SUR.

**Consideraciones previas:**

El Arq. Guillermo Benavente, en su carácter de Director de Análisis e Información Catastral, solicita "Indicadores Urbanísticos" para las parcelas denominadas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, y ubicadas en el Macizo 70, de la Sección B. Dichas parcelas son de dominio municipal y pertenecen al barrio "Lapataia Sur".



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

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

Mediante el Artículo 13° de la Ordenanza Municipal N°5325, se afectaron con fines habitacionales, para vivienda única y permanente cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (4643m<sup>2</sup>) del predio identificado según catastro, como Parcela 1a. del Macizo 84A, de la Sección B, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Mediante el Plano TF-1-40-22, de Mensura y División de la Parcela 1a. del Macizo 84A, de la Sección B, Obrante en adjunto 4 del presente expediente, se originan las parcelas denominadas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, ubicadas en el Macizo 70, de la Sección B. Dichas parcelas fueron zonificadas como PE: Proyectos Especiales de acuerdo a la OM N°5325.

Del análisis de las parcelas resultantes y en función a los lineamientos generales respecto a la regularización de las construcciones de la ciudad, es que se proyectan los siguientes indicadores urbanísticos:

Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.

Retiros: Frontal: 5,00 m.; Lateral: No; Contra-frontal mínimo: 4 m

F.O.S.: 0,6; F.O.T.: 1,2

Altura Máxima s/L.E.: 7 m; Plano Limite: 9 m

D.N.: 400hab/ha

Usos: Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.

Residencial: Área de viviendas de baja densidad.

Complemento: Comercio Minorista.

Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal: Se podrá invadir el retiro frontal, parcialmente, con construcciones mientras se mantengan los módulos de estacionamiento necesarios para la parcela. (Solo valido para regularización de construcciones existentes)

Estacionamiento: se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m<sup>2</sup>, o múltiplos de esta

Propuesta: Dar curso al proyecto de ordenanza.

**Convalidan:** Los presentes.

**6. Expediente E-4867-2022:** Subdivisión O-3E, 5G y 5H - Asoc. Mutual CAMPOLTER - 32 viviendas s/solicitud de subdivisión.

**Consideraciones previas:**

La Asociación Mutual Compolter, mediante Nota de fecha 19/04/2022 adjunta en expediente de referencia, solicitó la subdivisión del predio en parcelas individuales, para aquellas adjudicadas mediante el Decreto Municipal N° 1620/2013 y 1370/2017 y ubicadas en el valle de Andorra.

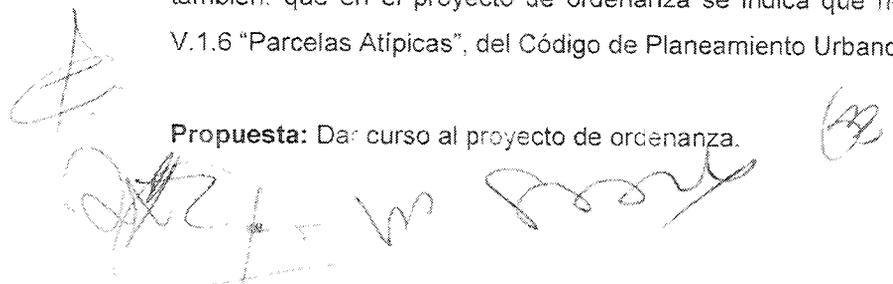
El profesional nos informa que los contribuyentes están teniendo problemas cuando enfrentan trámites en los diversos entes del estado, ya que requieren de las voluntades de los demás beneficiarios, y cada vez que se da algún problema en las viviendas los demás son solidariamente responsables. Además manifiesta que las viviendas poseen independencia estructural entre ellas.

Por un error involuntario, en el Informe del Depto. de Estudios y Normas N°09/2022 no fue consignada una de las parcelas objeto de la subdivisión, la denominada en el catastro municipal como Sección O, Macizo 5g, Parcela 01, la cual posee ocho (8) viviendas, apareadas de a dos unidades, completándose así las treinta y dos (32) viviendas de la cooperativa.

De acuerdo a la documentación presentada por el profesional, cálculo de estructuras y tomas fotográficas, se puede observar que las viviendas se encuentran vinculadas de a dos, por lo tanto se podría autorizar la subdivisión del lote que contiene ocho (8) viviendas, subdividiéndolos en cuatro (4) lotes de dos viviendas cada uno.

Se adjunta proyecto de Ordenanza Municipal que sería del caso dictar, a través del cual se propone autorizar (para las nuevas parcelas), un ancho mínimo de 10 m y una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, indicando que los gastos asociados a las operaciones de mensura que surjan por aplicación de este instrumento, estarán a cargo de los adjudicatarios, debiéndose garantizar la independencia estructural entre unidades funcionales, que a futuro se podrán subdividir en Propiedad Horizontal o por Conjunto Inmobiliario. Se destaca también, que en el proyecto de ordenanza se indica que no será de aplicación el Artículo V.1.6 "Parcelas Atípicas", del Código de Planeamiento Urbano.

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





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

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

**Convalidan:** Los presentes.

7. Expediente E-11700-2022: Proyecto de Ordenanza – H-33a-12- Escuela Técnica – INET- Prototipo – Sur 3 s/ Indicadores Urbanísticos.

**Consideraciones previas:**

El gobierno de la provincia de TDF, mediante su área técnica, solicita "Indicadores Urbanísticos" para la construcción de la "ESCUELA TECNICA -INET- PROTOTIPO - SUR 3", a ubicarse en la calle Juan Buezas N°465 (y calle M. Garea), del Barrio Monte Gallinero, Parcela 12, del Macizo 33A, de la Sección H, del registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia.

La parcela tiene una superficie de 8.737,62 m<sup>2</sup>, y su titular es el Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e islas del Atlántico Sur.

La Directora General de Arquitectura, de la Dirección Provincial de Arquitectura e Ingeniería, Secretaría de Proyectos Integradores del Hábitat, informa que el proyecto está enmarcado en el "Programa de 100 Escuelas Técnicas de Educación Profesional Secundaria".

Las nuevas escuelas técnicas, tendrán una superficie aproximada de 2.000 m<sup>2</sup> y contarán con aulas, talleres, laboratorios, SUM, y espacios de encuentro. Se estima que cada escuela tendrá capacidad para recibir a 800 estudiantes en tres turnos.

Se trata de un terreno con gran desnivel, la pendiente natural del mismo asciende en sentido noreste - suroeste, con una variación en las curvas de nivel de +16,04.

El proyecto, el cual contará con una superficie construida de 1.934,55 m<sup>2</sup>, se implantará sobre una cota aproximada en +14,63 (Planta Baja) y +11,67 (Planta Subsuelo), respondiendo funcionalmente a un proyecto educativo prototipo, para escuela técnica.

La parcela se encuentra zonificada como RU-Distrito de Recuperación Urbana. De acuerdo a lo normado en el Artículo VII.1.2.5. del Código de Planeamiento Urbano, corresponde a áreas degradadas o consideradas de interés público en las que existe la

necesidad de su reestructuración y recuperación dentro de la trama urbana existente. Cada proyecto deberá ser estudiado individualmente a través del área técnica competente, y aprobado por el Concejo Deliberante.

Luego de analizada la solicitud, y dado que se trata de un uso necesario para la comunidad de Ushuaia, se decide autorizar la ejecución de la Obra "ESCUELA TECNICA - INET- PROTOTIPO - SUR 3", condicionándose al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal y Provincial, según los planos presentados obrantes en el Expediente E-11700-2022. Considerando que durante la etapa del proyecto podrían surgir modificaciones del mismo, se autoriza una ampliación de una superficie de 200 m<sup>2</sup> del proyecto obrante en el expediente. En referencia a los módulos de estacionamiento, se exige un mínimo de once (11) módulos para esta etapa de construcción, en caso de ampliarse el edificio se exigirá una ampliación de los mismos.

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

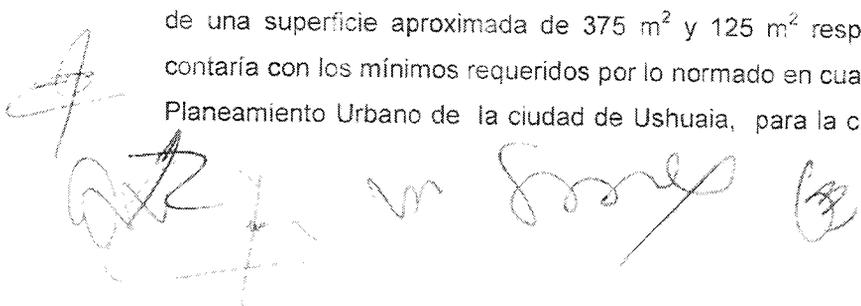
**Convalidan:** Los presentes.

8. **Expediente E-224-2023:** Proyecto de Ordenanza - Detalle: F - 23 - 4 y 5 – Municipalidad de Ushuaia sobre autorización de Subdivisión de Parcelaria.

**Consideraciones previas:**

Se solicitó al Depto de Estudios y Normas la elaboración del proyecto de ordenanza para la autorización de la unificación y subdivisión, de las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección F, Macizo 23, Parcelas 04 y 05, con el objetivo de poder concretar la regularización de las construcciones que se encuentran en dichas parcelas.

De acuerdo a lo que consta en la documentación, se trata de un tema que data de muchos años. Tal como fue expuesto en el Informe D.P.U. N° 12/2015, del análisis de la situación de los hechos existentes, y ante la imposibilidad de poder relocalizar las construcciones, o ejecutar un desarme parcial de la vivienda ubicada sobre el contra frente de las parcelas, se realizó una propuesta de nueva división, resultando de la misma dos parcelas de una superficie aproximada de 375 m<sup>2</sup> y 125 m<sup>2</sup> respectivamente. Ninguna de las dos contaría con los mínimos requeridos por lo normado en cuanto a zonificación, en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, para la creación de nuevas parcelas. En el

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'A' on the left and several other signatures across the bottom.



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

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

informe de referencia fue adjuntado un proyecto de subdivisión, el cual es incorporado como Anexo I al proyecto de ordenanza remitido.

Cabe aclarar además, que lo construido no cumple con el Art. III.14.1. Construcciones en madera – Construcciones totalmente en madera del Código de Edificación de la ciudad de Ushuaia. Al tener en cuenta también lo indicado en el inciso a)- "La distancia a líneas divisorias de predio linderos será de 2,00 m como mínimo, salvo cuando existan muros cortafuego", se observa que dos de las viviendas se encuentran a menos de dos metros de la línea divisoria. Por esta razón en el proyecto de ordenanza, se condiciona el registro de la mensura a la ejecución de los correspondientes muros cortafuego, en aquellos sectores ubicados a menos de 2 m de los ejes divisorios, (existentes y futuros).

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza, previa suscripción de un acta acuerdo entre los adjudicatarios, aceptando las condiciones de la subdivisión.

**Convalidan:** Los presentes.

9. Expediente E-1006-2023: Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano - Detalle: C-27-34 – UOMRA S/ FOS - FOT – Estacionamiento vehicular.

**Consideraciones previas:**

Mediante Nota del Sr. Reinaldo Héctor Tapia, en su carácter de Secretario General de la Unión Obrera Metalúrgica de la República Argentina (UOMRA), de fecha 20/01/2023, se solicita excepción a lo normado en el Código de Planeamiento Urbano, referido al FOS, FOT y módulos de estacionamiento, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 27, Parcela 34. La profesional a cargo de la obra es la Arq. Miriam Figueroa.

En la parcela, propiedad de UOMRA, fue proyectada la "Clínica Ushuaia" con una superficie cubierta aproximada de 3589m<sup>2</sup>, distribuida en subsuelo, planta baja y 6 pisos.

Oportunamente, se solicitaron a la Dirección de Obras Privadas las actas de corrección del "Expediente de Obra Mus-E-16-2022", en las cuales se observó lo siguiente: 1-

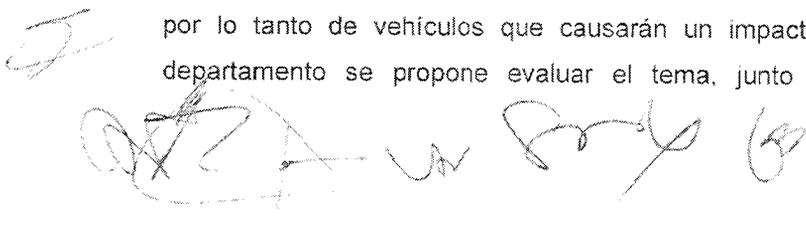
"Arquitectura: Verificar FOS y FOT, se excede el máximo permitido para la zona según cálculo realizado."..., "no cumple módulos de estacionamiento requeridos para el uso sanatorio - O.M. 5931 (art. VII.2 CPU) "...y "no cumple art. V.4.2 CPU: saliente de ascensor y parte de sala de máquinas en 6° piso sobre el plano limite inclinado a 45°". El profesional, mediante nota complementaria sobre el tema módulos de estacionamiento de fecha 20/01/2023, obrante en adjuntos 39 y 40 del expediente de referencia, informa que: "El proyecto tiene su emplazamiento en un área de bajo índice de ocupación de uso residencial..." "...Esta baja densidad vehicular habilita numerosos lugares para el estacionamiento....En la intencionalidad de cumplimentar aquellas instancias solicitadas por vuestra dependencia en lo que respecta a boxes de estacionamiento (41 PUESTOS), los mismos se preveen sean desarrollados en su totalidad sobre aceras cercanas, ya que, por el uso residencial de estas, existen grandes espacios libres en las mismas"..., motivo por el cuál se pide APROBACIÓN ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS A MODO DE EXCEPCIÓN (41 BOXES)."

Este departamento entiende la falta de complejos de salud en la ciudad, y alienta la aprobación de nuevos proyectos, por lo tanto decide acompañar el pedido de excepción en lo referente al FOS, FOT y Altura Máxima del plano limite sobre espacios técnicos, solicitada por el profesional, no dejando de remarcar que lo que hubiera correspondido por parte del propietario del edificio y el profesional a cargo de la obra, era haber solicitado la excepción en el momento adecuado, y no haber construido en forma antirreglamentaria.

En cuanto al requerimiento de módulos estacionamientos, desde esta área no se apoya la localización propuesta en las calles linderas al proyecto, habida cuenta que varias de ellas, tienen ancho de mensura de 10m (7m circulación) y también doble mano, lo que complica el estacionamiento en ambas manos, o incluso en una sola de las manos (reduciendo ampliamente los módulos en superficie), y perjudicando la circulación en la zona, la cual de por sí ya es compleja. Así mismo hay que tener en cuenta que en los alrededores del proyecto se encuentran emplazados varios edificios de oficina (OSEF) clínica (Bahía Salud) y varios locales comerciales.

Cabe aclarar, con respecto a los módulos de estacionamiento, que cuando el edificio comenzó a construirse hace ya bastantes años, el mismo iba a tener otro uso, y también que se contemplaba la ejecución de módulos en el sector del subsuelo.

Entendiendo que el uso que se le va a dar, trae aparejado una gran cantidad de gente y por lo tanto de vehículos que causarán un impacto negativo en el sector, desde este departamento se propone evaluar el tema, junto a otras áreas de la municipalidad,





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

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

proponiendo que el debate se dé dentro del ámbito del Consejo de Planeamiento Urbano, a los fines de hacer participe también al Concejo Deliberante.

**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza, incorporando como condición para la habilitación del establecimiento la suscripción de un convenio con un tercero que permita dar cumplimiento al requerimiento de estacionamiento.

**Convalidan:** Los presentes.

10. Expediente E-1541-2023: Proyecto de Ordenanza - Detalle: D - 95 - 30-46 - Solicitud de Indicadores - Gob TDF AelIAS - Colegio Primario.

**Consideraciones previas:**

El Jefe del Departamento de Obras Especiales de la Dirección de Obras Privadas, MMO Sergio Barilari, mediante nota adjunta en expediente electrónico Mus-E-836-2023, solicita "indicadores urbanísticos" para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 95, Parcelas 30 y 46. Dicho pedido de Indicadores es requerido para la construcción de la "Escuela Provincial N°40 María Elena Walsh", del Gobierno de Tierra del Fuego A. e I.A.S. La profesional a cargo de la obra es la Arquitecta Ma. Victoria Cabezas.

Según "certificado de deslinde y amojonamiento", obrante en adjunto 8 del expediente de referencia, la parcela 30 tiene una superficie de 1200m<sup>2</sup> y la parcela 46 una superficie de 1913.28m<sup>2</sup>. Ambas están zonificadas como "Reserva Fiscal". Al momento de la presentación, las parcelas no estaban unificadas ni tampoco fue presentado un certificado de unificación en trámite.

El colegio posee una superficie total de 1420.57m<sup>2</sup> (FOT 0.46), una superficie computable para el FOS (024) de 758.97m<sup>2</sup>.

El terreno tiene una fuerte pendiente descendente entre la calle principal Las Prímulas y el fondo del lote. La distribución del colegio se realizara en dos plantas y subsuelo. El acceso al edificio se ejecutara por la Planta Alta (sobre la calle Las Prímulas).

Sobre el extremo del lote se proyectan seis (6) módulos de estacionamiento regulares y uno (1) para personas con movilidad reducida.

Según la documentación, se observa también que las aulas del contra frente tienen vistas a predio lindero, encontrándose ubicadas a 3m del EDP. En cuanto a los sanitarios, los cuales están a menos de 1m del eje, se evaluó la posibilidad de solicitar la modificación de la implantación del edificio, situación imposible de realizarse, debido a que el trazado de la calle Las Primulas invade el lote en su frente, perjudicando ampliamente a la parcela. Por esta razón se decide no otorgar indicadores, sino autorizar el proyecto del colegio según planos solicitando que se eleven las ventanas de los baños a 2m de altura desde el piso interior terminado, y que se condicione el final de obra, a la unificación de las parcelas, así como a la verificación por parte de la autoridad competente a nivel municipal y provincial

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

**Convalidan:** Los presentes.

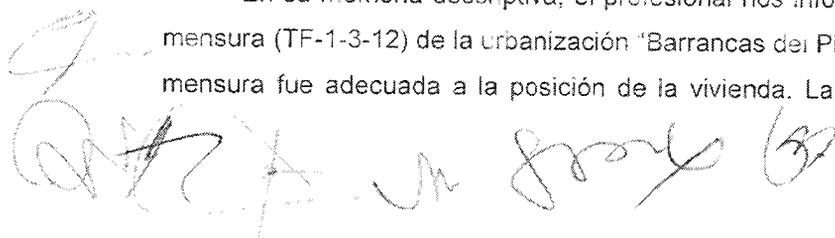
**11. Expediente E-1567-2023:** Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano -  
Detalle: J-192-7 – Gutierrez Millán s/ Retiro contrafrontal – MMO: Moreno, Alberto

**Consideraciones previas:**

El MMO Silvio A. Moreno, mediante Nota obrante en adjunto 7 del expediente de referencia, solicita excepción a la OM N°6062, Anexo III "Indicadores Urbanísticos – Retiro Contra-Frontal" - Viviendas Multifamiliares, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 192, Parcela 7. Dicho pedido de Indicadores tiene como finalidad la regularización de una vivienda construida en el año 1995. El lote es propiedad de la Municipalidad de Ushuaia y sus adjudicatarios son la Sra. Gabriela Gutiérrez Millán y el Sr. Guillermo Esteban Matías.

Según el "Certificado de deslinde y amojonamiento", obrante en adjunto 10 del expediente de referencia, la parcela 7 tiene una superficie de 929.53m<sup>2</sup> y la vivienda principal esta retirada en el contra frente a 2.93m del eje divisorio contrafrontal, situación que la transforma en antirreglamentaria, ya que la OM 6062 norma un retiro contra frontal de 4m para el sector de viviendas unifamiliares, en donde esta zonificada esta parcela.

En su memoria descriptiva, el profesional nos informa que en el momento de hacer la mensura (TF-1-3-12) de la urbanización "Barrancas del Pipo", la obra ya estaba ejecutada y la mensura fue adecuada a la posición de la vivienda. Lamentablemente de esta manera, se





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

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

dejó a la construcción en situación anti reglamentaria. Cabe destacar que esta mensura fue realizada por la Municipalidad de Ushuaia.

Por consiguiente y para subsanar el error, se sugiere autorizar la vivienda en su actual emplazamiento mediante Ordenanza Municipal, entendiéndose que toda nueva construcción deberá cumplir con la OM N°6062 o norma que la suplante, así como también con el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

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

**Convalidan:** Los presentes.

12. Expediente-10226-2022: Convenios – Detalle: Municipalidad de Ushuaia – Proyectos Inmobiliarios SRL y OTROS – S/ Completamiento traza calle Cerro Cortez.

**Consideraciones previas:**

Mediante al expediente de referencia, se tramita el proyecto de Convenio ad-referéndum del Concejo Deliberante entre la Municipalidad de Ushuaia y las firmas PROYECTOS INMOBILIARIOS S.R.L., CELENTANO MOTORS S.A. y ÁNGEL MASCIOTRA S.A., cuyo objetivo es acordar las acciones necesarias para el completamiento de la traza de la calle Cerro Cortez. Las firmas antes mencionadas, titulares de los predios identificados en el Catastro como Parcelas 3 y 4 del Macizo 35 de la Sección G, solicitaron la obtención del Visado municipal de un proyecto de Mensura, Unificación y División. Del análisis del proyecto, y del estado parcelario del área circundante, surgió que la propuesta de unificación y división (que daría origen a cuatro nuevas parcelas) no contemplaba la cesión (al uso y dominio público) de la fracción de suelo necesaria para completar la traza de la calle Cerro Cortez, ubicada al Oeste de la Parcela 4. En conjunto con la Secretaría Legal y Técnica, se determinó que correspondía acordar (con los titulares de los predios a modificar) las pautas necesarias para la materialización de esta vía pública (completa en su ancho de traza). En atención a la pérdida de superficie que sufriría la Parcela 4, se propone compensar esta pérdida asignando la zonificación MR – Mixto Residencial a las parcelas resultantes de la operación de mensura;

al mismo tiempo, se entiende conveniente que la traza de la calle Cerro Cortez tenga un ancho total de mensura de doce metros (12 m), imponiendo a las firmas la cesión de una franja de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) de ancho por ciento veinte metros (120 m) de largo sobre el lateral Noroeste de la Parcela 4, más las ochavas correspondientes.

**Propuesta:** Convalidar el proyecto de Convenio ad-referéndum del Concejo Deliberante.

**Convalidan:** Los presentes

13. **Expediente-3671-2023:** Detalle: L-12-3 CAMARA MONTAÑO, Elisa s/Retiro de Frente - MMO. Olivera, Juan Carlos.

**Consideraciones previas:**

El MMO. Juan Carlos Olivera solicita excepción al Retiro Frontal, FOS y FOT, Artículos V.3.6.1. y VII.1.2.1.2, del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 12, Parcela 03, la cual se encuentra zonificada como R2 – Residencial Densidad Media / Baja.

El objetivo es poder construir dos locales comerciales hasta la Línea Municipal, argumentando su pedido en que las parcelas del entorno no han respetado el Retiro Frontal. Cabe aclarar al respecto, que las parcelas frentistas ubicadas sobre calle Kuanip, hasta el límite con la calle Orcadas del Sur, yendo en dirección este-oeste, se encuentran construidas hasta la línea municipal debido a que las mismas están zonificadas como R2, sobre Corredor Comercial, razón por lo que no tienen exigencia de cumplir con el Retiro Frontal. En las parcelas frentistas a calle Kuanip, desde la calle Orcadas del Sur con dirección hacia el oeste, se observa que las construcciones han respetado en su mayoría el Retiro Frontal de 3 m.

También se requiere excepción al FOS y FOT, solicitando 0.70 (el permitido es de 0.60) y 1.27 (el permitido es de 1.20) respectivamente.

La parcela cuenta con planos aprobados por la Dirección de Obras Privadas, con fecha 28/06/2022, "Modificación de Obra en Ejecución", en la cual se proyectaron los locales comerciales respetando el Retiro Frontal.

Desde el Departamento de Estudios y Normas se decidió no acompañar la solicitud de excepción debido a que la misma carece de fundamentos técnicos que la respalden.

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

**Convalidan:** Los presentes.



14. Expediente-3148-2023: Detalle: B-101-22 CARCAMO HERRERA s/cuerpos salientes en fachadas – MMO Calderón, María A.

**Consideraciones previas:**

La MMO María Angélica Calderón solicita excepción al Artículo III.4.3.4. Limitación de Salientes en Fachada, del Código de Edificación, para la parcela identificada en el Catastro de la ciudad de Ushuaia, como Sección B, Macizo 101, Parcela 22, propiedad de Luisa Cárcamo Herrera.

La parcela está zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja, y sobre el Corredor Comercial de la Calle J.D. Perón.

En los planos se observa un voladizo (balcón) sobre L.M de 1.06m x 10m (aproximadamente) invadiendo el espacio público a una altura de 3m, y una construcción en Planta Alta de 1.91m<sup>2</sup> (parte de una cocina comedor). A los fines de no tener que demoler las superficies irregulares, el profesional solicita que se contemple la excepción del artículo antes mencionado.

El Artículo III.4.3.4 del CE, solo permite por arriba de los 3m de altura, salientes de hasta 0.30m. especialmente de "...Molduras, o detalles arquitectónicos, horizontales o verticales" y "...sin constituir cuerpos cerrados".

Cabe destacar que la obra fue construida bajo la responsabilidad de otro profesional, razón por lo que la profesional solicitante, solo hace el conforme a obra, y la habilitación definitiva del comercio.

Por lo tanto, y entendiendo lo requerido por la profesional, este departamento decide acompañar el pedido de excepción solicitado, limitando las futuras construcciones en el lote, permitiendo solamente los indicadores originales de la parcela normados para la zonificación R2: Residencial Densidad Media-Baja - FOS 0.60 y FOT 1.2.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza, incorporando como restricción la imposibilidad de ejecutar nuevas construcciones hasta que no se demuelan las superficies en contravención.

**Convalidan:** Los presentes.

15. **Expediente-3777-2023.** Detalle: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano - A-26-2a - ULLUA s/Estacionamiento - Arq. Castagnet, Fernando.

**Consideraciones previas:**

El Arq. Fernando Castagnet solicita excepción a los módulos de estacionamiento, requeridos para la actividad a desarrollarse en la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección A, Macizo 26, Parcela 2a (ubicada en la calle 25 de mayo N°368), la cual se encuentra zonificada como CE: CENTRAL. Actualmente en el lugar funciona el Apart "Cabo San Diego". Mediante el Expediente E-5137-2022 de la Dirección de Obras Privadas, con fecha 20/09/2022, fue aprobada una ampliación de 271.56 m<sup>2</sup>, llegando a una superficie total (sup existente + sup. a construir) de 584.02 m<sup>2</sup>. Según los planos de ampliación fueron proyectados cuatro (4) monoambientes en el Primer Piso, agregándose también en el Segundo Piso cinco (5) departamentos monoambientes, una sala de máquinas en el Tercer Piso y un ascensor sobre el contrafrente del edificio.

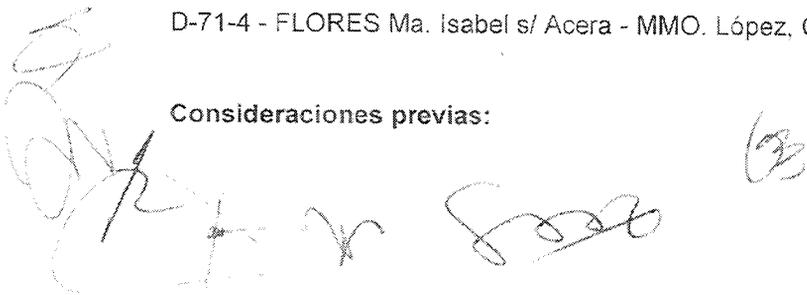
Dado que posteriormente a la aprobación, el nuevo proyecto fue presentado ante el "INFUETUR" bajo el uso de "APART", en lugar de "Vivienda Multifamiliar", desde la Dirección de Obras Privadas se notificó al profesional la obligatoriedad de contar con estacionamiento dentro de la parcela. Desde el Departamento de Estudios y Normas se decidió no acompañar la solicitud de excepción, debido a que se está estudiando una nueva normativa que contemple una mayor cantidad de estacionamientos en la ciudad.

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

**Convalidan:** Los presentes.

16. **Expediente-4004-2023:** Detalle: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano - D-71-4 - FLORES Ma. Isabel s/ Acera - MMO. López, Claudia.

**Consideraciones previas:**





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

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

La MMO Claudia López solicita excepción a los incisos I.3.A.2.3. Sector de Circulación y Volumen Libre de Riesgos; I.3.A.2.3.1. Dimensiones del V.L.R.; I.3.A.2.3.2. Prohibiciones dentro del V.L.R. de la OM N°3005, para la parcela identificada en el catastro de la ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 71, Parcela 04, propiedad de la Sra. Ma. Isabel Flores

La parcela está zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja, aunque según lo informado por el profesional, se vio beneficiada por un error en la corrección, que le permitió al momento de la construcción adoptar los indicadores de la zonificación R1: Residencial Densidad Alta. De esta manera pudo construir sin retiros en el frente de la parcela y obtener un mayor FOT.

Se observa una ocupación de vía pública con una estructura metálica que ocupa aprox. dos (2) metros, por un (1) metro de ancho, materializando el acceso a un local comercial que está a medio (0.5) metro de altura respecto al nivel de vereda terminado, también se observa un escalón de H°A° de unos treinta (0.3m) centímetros por dos (2) metros de largo y unos diecisiete (0.17m) centímetros de alto, que materializa el acceso a otro local comercial en el mismo lote.

Por lo tanto ambas construcciones impiden el normal traslado de las personas por la vereda, incumpliendo con los incisos antes mencionados de la OM N° 3005, que definen un VLR de 1.2m para una vereda de 2m de ancho (como esta), sin obstrucciones ni desniveles.

Analizando los planos y la conformación de la zona, el departamento de Estudios y Normas entiende que se puede resolver técnicamente el acceso de otra manera, por lo tanto decide no acompañar el pedido de excepción solicitado.

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

**Convalidan:** Los presentes.

17. Expediente-2925-2023: Detalle: Proyecto de ordenanza - Modificación CPU - II.1.5  
Certificado Final de Obra.

**Consideraciones previas:**



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

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

El Certificado Final de Obra será extendido por el área de competencia, a solicitud del profesional actuante o interviniente, una vez realizada la inspección de obra correspondiente en la que se verificará el cumplimiento de los requerimientos exigidos para su extensión.\*

\*La autoridad de aplicación podrá cerrar y/o finalizar los expedientes de obra mediante el correspondiente "Certificado Final de Obra", en ausencia del cerco frontal y/o vereda reglamentaria (en los casos debidamente fundados, donde la autoridad de aplicación municipal no haya definido el nivel de cordón y cuneta), debiendo indicarse en el apartado de observaciones de la caratula del plano, sobre el que se otorgue el "Final de Obra", la siguiente leyenda: "La ejecución del cerco frontal reglamentario y la vereda será responsabilidad exclusiva del propietario". Debiéndose informar además al titular del predio mediante acta, que "La vereda deberá ser ejecutada en un plazo no mayor a los seis meses posteriores a la ejecución del cordón y cuneta de la calle, o habiéndose definido el nivel de los mismos por la autoridad de aplicación".

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

**Convalidan:** Los presentes.

**18. Expediente-3138-2023:** Detalle: Proyecto de ordenanza - Modificación CPU - Incorporar Construcciones con Contenedores Marítimos.

**Consideraciones previas:**

Ante el pedido de "indicadores especiales o pasos a seguir para poder construir con contenedores" por un ciudadano para su parcela ubicada en la urbanización Costa del Susana, con la finalidad de la regularización de dos viviendas o edificaciones con contenedores de carga marítimos (Containers) a construirse en el transcurso del año.

En su memoria, el solicitante informa que dadas las medidas fijas de los contenedores, las viviendas se venden con medidas mínimas que no son compatibles con el CPU de la ciudad, por lo tanto requieren excepciones.

El Director de Obras Privadas, MMO Maximiliano Seveca, solicita la modificación del Código de Planeamiento Urbano.

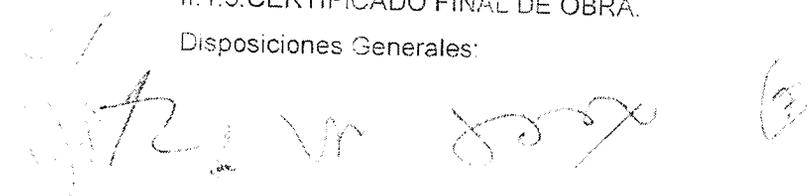
A través dicha nota, el Director expone que desde hace un tiempo se vienen dando casos en donde los propietarios de la obras, no pueden, (por ejemplo, porque la autoridad de aplicación no les informa los niveles de cordón y cuneta) o no quieren realizar las veredas o los cercados de los predios (ya sea por razones económicas o de índole estética), razón por lo que la Dirección de Obras Privadas se ve impedida para otorgar el "Final de Obra" al expediente, lo cual impide dar comienzo al periodo de tiempo legislado para la "Responsabilidad Civil Profesional", referida al proyecto, dirección, conducción técnica y/o ejecución de las obras de arquitectura. Esto perjudica, a veces en gran escala a los profesionales responsables de la obra, debido a que frecuentemente los propietarios hacen intervenciones a veces antirreglamentarias, sin su consentimiento, convirtiéndolos en solidariamente responsables.

La OM N° 3005, otorga el marco general, las normas, criterios y régimen de promoción para la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos, y en el inciso I.3.A.1 Ejecución de Aceras, "Obligatoriedad de su construcción" norma lo siguiente: "Corresponde la construcción de veredas peatonales públicas en todas las Aceras de la ciudad, tanto en arterias vehiculares como peatonales, y en toda la longitud de las Líneas Municipales". En el inciso I.3.A.1.1. Calles sin Cordón, establece: "En los casos de urbanizaciones con arterias sin cordón ejecutado, el Municipio deberá indicar fehacientemente a cada frentista cuál será el Nivel y la Línea del mismo, o la inexistencia de esta información si así fuera el caso... Para las calles sin cordón será obligatorio realizar mejora de 1.00 m de la vereda con el fin de poder facilitar el tránsito peatonal de la misma"; El código de Edificación de la provincia de Tierra del Fuego (vigente a la fecha), en su artículo III.3.1 "Obligaciones de construir y conservar cercas y aceras" dice: "Todo Propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal, y la acera, de acuerdo a este Código... La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública".

Por lo tanto y entendiendo lo solicitado por el director de Obras Privadas, desde el Depto. de Estudios y Normas, se propone modificar el artículo II.1.5 Certificado Final de Obra del C.P.U., que quedara redactado de la siguiente forma:

II.1.5.CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Disposiciones Generales:



Sobre este tipo de construcciones este departamento viene trabajando en compatibilizar la normativa con esta tipología de viviendas. Por sus medidas exteriores los contenedores poseen un lado mínimo y una altura de 2.4 m que no cumplen con las medidas mínimas de algunos de los locales indicadas en los códigos actuales. Se considera que la nueva normativa debería otorgar derechos a las personas que reciclen y/o reutilicen los contenedores, pero a la vez no permitiendo que las viviendas tradicionales/comunes se aprovechen de las menores dimensiones pautadas en el Código de Edificación y Planeamiento. Por esta razón es que se decide realizar un pequeño reglamento para la edificación de obras con contenedores metálicos, para ser incluido como anexo en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

El presente tema se dio de baja del orden del día para ser evaluado específicamente y ser enviado en próxima sesión.

**19. Expediente-9648-2022:** Detalle: CTO Tema: Solicitud de Desafectación - F-115-13 SILVA, Gustavo - S/ solicitud de desafectación de Espacio Público - MMO Moreno, Alberto.

**Consideraciones previas:**

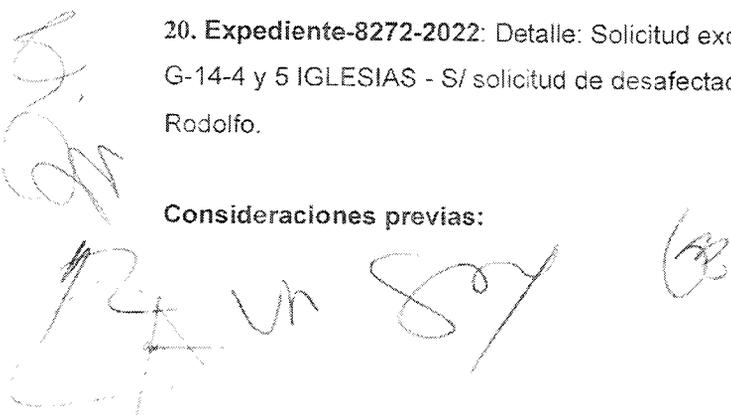
Mediante al expediente de referencia, se tramita la solicitud realizada por el Sr. SILVA Aníbal Gustavo, titular del predio identificado en el Catastro como Parcela 13, del Macizo 115, de la Sección F, de desafectación de una fracción de la Av. Héroes de Malvinas (RN 3), que da frente a dicha parcela. El pedido tiene por objeto anexas esa fracción desafectada a la parcela de su propiedad, para así sanear una invasión producida por la implantación de la construcción existente.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**20. Expediente-8272-2022:** Detalle: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano - G-14-4 y 5 IGLESIAS - S/ solicitud de desafectación de Espacio Público - Arq. Ordoñez, Rodolfo.

**Consideraciones previas:**





Mediante el expediente de referencia, se tramita la solicitud realizada por los Sres. IGLESIAS Guillermo e IGLESIAS Julián, titulares (respectivamente) de los predios identificados en el Catastro como Parcela 4 y 5, del Macizo 14, de la Sección G de desafectación de una fracción de la calle Avistadero, que da frente a dichas parcelas. El pedido tiene por objeto anexas esa fracción desafectada a las parcelas de su propiedad, para así sanear una invasión producida por la implantación de una construcción (tipo galpón) existente.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**21. Expediente-5302-2022:** Detalle: Solicitud de Desafectación - D-20-4 - PAEZ, María - S/ solicitud de desafectación de Espacio Público - MMO Moreno, Alberto.

**Consideraciones previas:**

Mediante el expediente de referencia, se tramita la solicitud realizada por la Sra. PAEZ María Paola, titular del predio identificado en el Catastro como Parcela 4, del Macizo 20, de la Sección D, de desafectación de una fracción del Espacio Verde lindero identificado como Parcela 2. El pedido tiene por objeto anexas esa fracción desafectada a la parcela de su propiedad, para así sanear una invasión producida por la implantación de su vivienda.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**Incorporado sobre Tablas.**

**22. Expediente-2927-2022-** Modificación CE – artículo III.11.1 vista a predio lindero

**Consideraciones previas:**

*[Firmas manuscritas]*

El Director de Obras Privadas, MMO Maximiliano Seveca solicita la modificación del Código de Edificación en su artículo III.11.1 vista a predio lindero

A través de dicha nota, el Director expone que desde hace un tiempo, se les presentan casos en donde se ven obligados a no aceptar ciertas situaciones referidas a los accesos y/o escaleras o puertas, que se ubican a menos de tres metros del eje divisorio de predio, razón que limita la ejecución de las obras. Por lo tanto, solicita que se modifique el Artículo III.11.1, "Vistas a Predio linderos y entre unidades independientes".

Este artículo del Código de Edificación dice en su tercer párrafo:

*...En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a distancia menor de 3.00m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2.00m medido desde el piso.*

Por lo tanto, y entendiendo lo solicitado por el director de Obras Privadas, desde el Depto. de Estudios y Normas, proponemos modificar el artículo Artículo III.11.1. "Vistas a Predio linderos y entre unidades independientes", el que quedara redactado de la siguiente forma:

*...No se permite proyectar ventanas, puertas-ventana, galerías, balcones, azoteas a una distancia menor de 3.00m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida en el párrafo precedente, caso contrario se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2.00m medido desde el piso.*

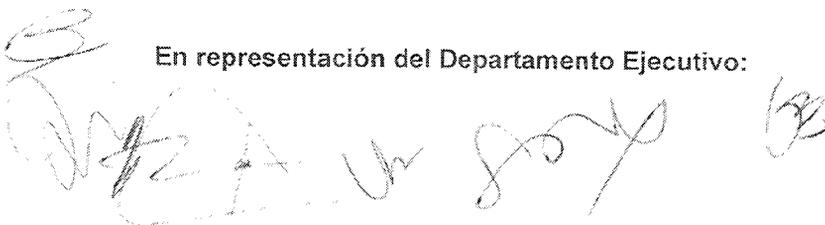
**Propuesta:** Dar curso al proyecto de ordenanza, quitando la parte que dice galerías, balcones y azoteas, e incorporando que se permitirá cualquier ventana por arriba de los 2m sobre el nivel del piso terminado interior, indistintamente de la distancia a eje divisorio de predio.

**Convalidan:** Los presentes

**Coordinación:** Arq. María Belén BORGNA.

**Asistencia:** Arq. Ignacio DIAZ COLODRERO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**





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

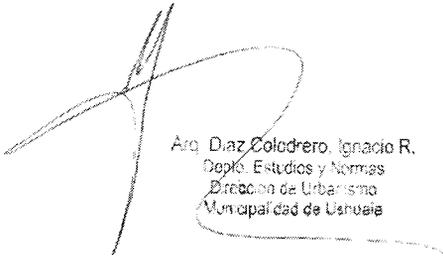
"2023 – 40º Aniversario de la Restauración de la Democracia"

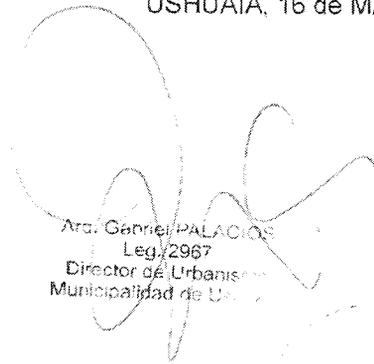
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano.

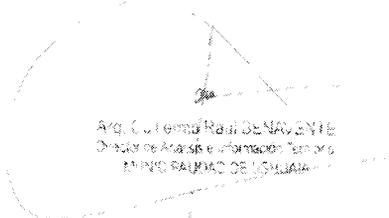
**En representación del Concejo Deliberante:**

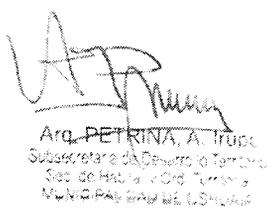
BARRANTES, Guillermo (Arq.); GODOY, Sabrina (Arq.).

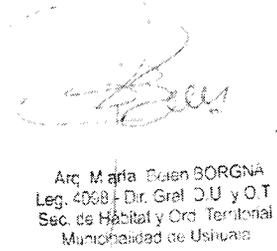
USHUAIA, 16 de MARZO de 2023.-

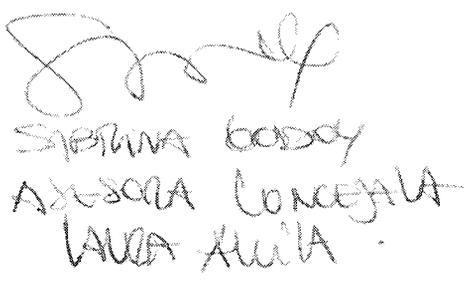
  
Arq. Diaz Colodrero, Ignacio R.  
Dpto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

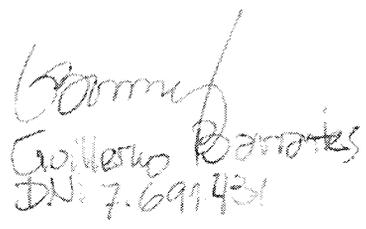
  
Arq. Gabriel PALACIOS  
Leg. 2967  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Informaciones Territoriales  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

  
Arq. María Belén BORGNA  
Leg. 4008 - Dir. Gral. D.U. y O.T.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

  
SABRINA GODOY  
ABSORBA CONCEJALA  
LAURA XUIA

  
Guillermo Barrantes  
DNI: 7.691.431

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
17/05/2023 16:36



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".

Ushuaia,

VISTO el expediente MUS - E – 11142 - 2022, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo se tramita el otorgamiento de Indicadores Urbanísticos para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección B, Macizo 70, Parcelas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 localizadas en el barrio denominado "Lapataia Sur".

Que mediante Decreto Municipal N° 1557/2017, se promulgo la Ordenanza Municipal N° 5325, donde se tramitaron los usos e indicadores urbanísticos para el proyecto denominado "Ordenamiento integral de macizo 84A", localizado en espacios públicos de dominio municipal de la Sección B, en el sector Suroeste de la ciudad de Ushuaia.

Que mediante el Artículo 13° de la Ordenanza Municipal N°5325, se afectaron con fines habitacionales, para vivienda única y permanente cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados (4643m<sup>2</sup>) del predio identificado según catastro, como Parcela 1a, del Macizo 84A, de la Sección B, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

Que las parcelas se encuentran zonificadas como PE: **Proyectos Especiales**, de acuerdo al Artículo 14°, de la Ordenanza Municipal N°5325.

Que el Departamento de Estudios y Normas, dependiente de la Dirección de Urbanismo ha realizado un informe técnico, sobre el otorgamiento de los indicadores urbanísticos obrante en el adjunto 5 del expediente MUS-E-11142-2022.

Que la Sra. Subsecretaria de Planeamiento, Hábitat y Ordenamiento Urbano, ha autorizado la continuidad del trámite obrante en el adjunto ~~xxx~~.

Que en consecuencia, corresponde otorgar los Indicadores Urbanísticos enunciados en el Anexo I, para las parcelas indicadas en el Anexo II, que acompaña el presente.

Que ha intervenido el Concejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el acta N° ~~214~~, que en su propuesta lleva adjunto un proyecto de Decreto Municipal, mediante el cual se establecerán los Indicadores Urbanísticos que garantizarían una correcta inserción del proyecto en la estructura urbana, respetando los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, y demás normas que rigen la materia, convalidado unánimemente por los miembros presentes.

Que según lo dispuesto en el Código de Planeamiento Urbano vigente, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los aspectos técnicos mencionados en el párrafo.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 152, inciso 19 y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 2139.

Por ello

///2...



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".

...2///

## EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

### DECRETA

ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, ad-referéndum del Concejo Deliberante, los Indicadores Urbanísticos de aplicación para el Proyecto Urbano denominado "Lapataia Sur", conforme a lo descrito en el Anexo I, para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección B, Macizo 70, Parcela 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, de acuerdo al plano que como Anexo II, corre agregado a la presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° /2023



**DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_.**  
**ANEXO I.**

**"Lapataia Sur".**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>	
<b>Residencial:</b> Área de viviendas de baja densidad. <b>Complemento:</b> Comercio Minorista.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.		
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 5,00 m.* <sup>1</sup> <b>Lateral:</b> No <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.6 <b>F.O.T.:</b> 1.2 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 7 m <b>Plano Límite:</b> 9 m	<b>D.N.:</b> 400hab/ha
<b>Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal.</b> <b>*1:</b> En caso de regularización de construcciones existentes, se autorizará la invasión de los retiros, siempre y cuando se ubiquen dentro del lote los módulos de estacionamiento vehicular requeridos. <b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m <sup>2</sup> , o múltiplos de esta.			
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</b></li></ul>			

**Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:**

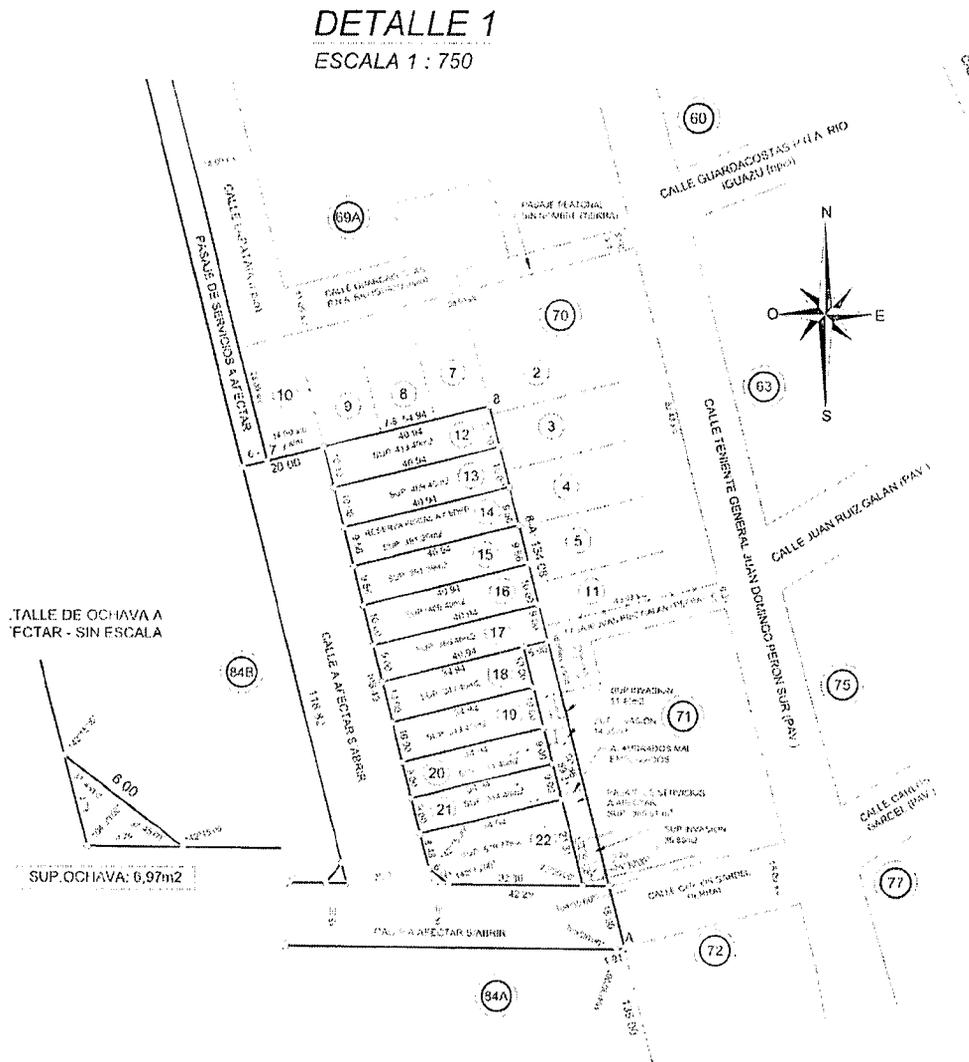
- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.



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".

## DECRETO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ ANEXO II.





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra

Elevo Acta del Co.Pu. celebrado el día 16 de Mayo de 2023, para continuar trámite correspondiente en la Secretaría de Legal y Técnica.-

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

Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a  
de Habitat y ordenamiento Territorial  
PETRINA Adriana Irupe  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
17/05/2023

Dir. Legal y Técnica

Se remite para continuidad del trámite.



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º: Autorización.** ESTABLECER los Indicadores Urbanísticos de aplicación para el Proyecto Urbano denominado "Lapataia Sur", conforme a lo descrito en el Anexo I, para las parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección B, Macizo 70, Parcela 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, de acuerdo al plano que como Anexo II, corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º: REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
18/05/2023 13:46



## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_/2023 ANEXO I.

### "Lapataia Sur".

Carácter		Objetivos	
<b>Residencial:</b> Área de viviendas de baja densidad. <b>Complemento:</b> Comercio Minorista.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán asimilables a los de la zonificación R3.		
Indicadores Urbanísticos			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: <b>Frontal:</b> 5,00 m.*1 Lateral: No Contra-frontal mínimo: 4 m	F.O.S.: 0.6 F.O.T.: 1.2 Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400hab/ha
Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal. Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m <sup>2</sup> , o múltiplos de esta. *1 En caso de regularización de construcciones existentes, se autorizara la invasión de los retiros, siempre y cuando se ubiquen dentro del lote los módulos de estacionamiento vehicular requeridos.			
<ul style="list-style-type: none"><li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</li></ul>			

Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.

