

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

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

Nota Nº 169 /2023.-

Letra Mun U.

Expte. E – 7393/2023.-

Ushuaia, 16 AGO 2023

SR. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar el Proyecto de Ordenanza que fuera el resultado de lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en la sesión ordinaria del fecha siete (7) de agosto de 2023 en el marco del Expediente E-7393-2023: "Sector Productivo UGSM".

En tal sentido para mayor información se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico junto con el informe de la Dirección de Urbanismo y Acta Co.P.U. N.º 216 de fecha siete (7) de agosto de 2023.

Sin otro particular, pláceme saludarlo muy atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	16 AGO. 2023
Numero:	431
Expe. N°	Fojas: 40
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Daniela Ayelen  
Legislación  
Concejo Deliberante Ushuaia.

Walter Vuoto  
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 1°: Otorgamiento.** OTORGAR a las parcelas denominadas como "**Sector Productivo – UGSM**", de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

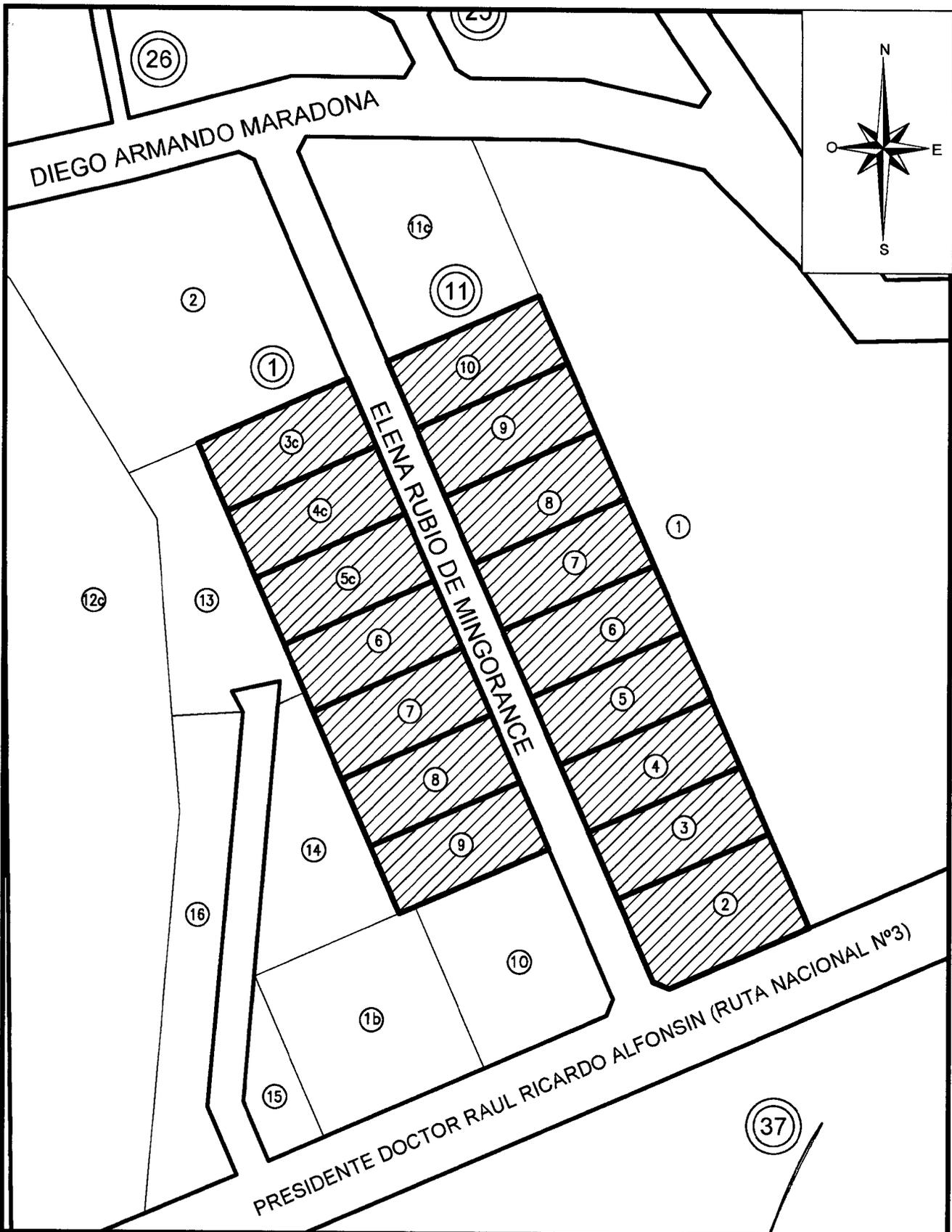
**ARTÍCULO 2°: Condicionamiento.** No será de aplicación el artículo IV.4.3.1. Parcelas Edificadas del Código de Planeamiento Urbano, para las parcelas enunciadas en el artículo precedente.

**ARTÍCULO 3°: REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_

Walter Vunto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

tema:	PARCELAS DEL SECTOR PRODUCTIVO - URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTIN	departamento	dirección:
		Agrimensura	D.A. e I.T.
plano de:	ANEXO I - ORD. MUN. Nº	visado:	fecha:
			Agosto/2023
		dibujo:	escala:
		Fabian Nacuchi	s/esc.

47



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

**"Sector Productivo - UGSM".**

Sección Q, Macizo 11 Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Sección Q, Macizo 1, Parcelas 3c, 4c, 5c, 6, 7, 8 y 9.

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de servicios.		Preservar las vistas paisajísticas y la armonía visual del entorno.		
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>			
Según Anexo I	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar  <b>Complementario:</b> Taller y/ o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> 1400m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 10.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>F.O.T.:</b> 1.00 <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 8.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 12.00 m.	<b>DN:</b> 160 hab/ha  <b>DU:</b> 80 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo la ocupación de un 25% de la superficie libre, para módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> ) y de carga y descarga. <b>Parquización:</b> Se deberán realizar tratamientos paisajísticos perimetrales para mitigar el impacto ambiental de las actividades utilizando, como mínimo una superficie equivalente al 25% de la superficie libre del lote.				

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-7393-2023

**AÑO**  
2023

**FECHA 07/08/2023**

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

--

**EXTRACTO**

**Tema:** Proyecto de ordenanza  
**Detalle:** Sector Productivo - UGSM

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



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-N-13852-2023

**AÑO**  
2023

**FECHA 26/07/2023**

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

**EXTRACTO**  
**Tema:** Proyecto de ordenanza  
**Detalle:** Indicadores sector Productivo - UGSM

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

Ushuaia, 26/07/2023

Dir. urbanismo

Se solicita evaluar, para los predios identificados en el catastro municipal como Sección Q, Macizo 11 Parcelas 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 y Sección Q, Macizo 1, Parcelas 3c - 4c - 5c - 6 - 7 - 8 - 9, indicadores para el desarrollo de proyectos económico-productivos.

Se sugiere la implementación de indicadores asimilables a MR – Mixto Residencial – (art. VII.1.2.3.1 O.M. N°2139) aplicando mayores retiros de frente y contrafrente.

Atte.

Arq. Borgna María Belén

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

Firmado Electrónicamente por  
Directora BORGNA María Belén  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
26/07/2023 15:17

Ushuaia, 31/07/2023

Dir. Desarrollo Territorial

Por solicitud de la DGDUA y OT, se remite las presentes actuaciones para su intervención e informe.

Atte.

Arq. Palacios Gabriel

Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

31/07/2023 13:16



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.”

Ref: N-13852-2023

Ushuaia, 1 de agosto de 2023

## **Dirección de Urbanismo**

**Arq. Gabriel Palacios**

**S/D.**

Por medio de la presente, en función de su nota y en relación a la instancia de elaboración de indicadores urbanísticos para el sector económico-productivo de la Urbanización General San Martín, se informa:

Corresponde inicialmente mencionar que el área en discusión se incluye en el análisis realizado en el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental para la Urbanización General San Martín, por lo tanto, toda propuesta debe enmarcarse en la documentación existente siendo esta, la E.I.A, el P.C.U.S. y la Audiencia Pública. En adición, es importante consignar que la estructura de la O.M. N° 4124 y los contenidos establecidos en sus anexos I; I.A y II han sido establecidos para evaluar el impacto ambiental y paisajístico no solo de proyectos urbanísticos sino de todo proyecto u obra que sea susceptible de generar impactos en el ambiente, por ejemplo, de proyectos productivos; por lo tanto, se debe contemplar la posibilidad de requerir el cumplimiento de nuevas instancias ambientales.

La E.I.A. realizada para el proyecto de urbanización definió un sector comercial con una superficie aproximada de 9.200 m<sup>2</sup> lo que representa el 0,5 % del área del proyecto (plano N° 13.3 – E.I.A. UGSM). Es importante remarcar que el sector comercial tiene frente a la avenida de mayor jerarquía del proyecto, la cual también funcionara como ingreso a la urbanización y distribución a demás sectores (residencial, escolar, deportivo, etc). Los lotes definidos para fines productivos tienen como objetivo concentrar emprendimientos de baja magnitud como ser carpinterías, zinguerías, imprentas, panificaciones, etc.



A continuación, se lista una serie de sugerencias a tener en cuenta al momento de la elaboración de indicadores.

Los indicadores urbanísticos para sectores productivos en zonas mixtas residenciales deben promover un desarrollo sostenible, una coexistencia armoniosa y la mejora de la calidad de vida. Encontrar el equilibrio adecuado implica una planificación urbana estratégica que logre un desarrollo urbano exitoso y beneficioso para la comunidad en su conjunto.

Inicialmente, tratándose de un sector productivo mixto residencial, es fundamental encontrar un equilibrio adecuado para garantizar un entorno urbano armonioso y funcional, lo que implica evaluar la presión que los comercios de venta y producción de bienes y servicios ejercerán sobre el entorno urbano-natural, priorizando aspectos como, movimiento vehicular en horas pico, estacionamientos, emisiones atmosféricas, ruido y en particular aquellas actividades que puedan ejercer presiones negativas persistentes y significativas.

**Zonificación adecuada:** Es importante establecer una zonificación adecuada que permita la coexistencia de actividades productivas con el uso residencial. Esto implica definir claramente las áreas donde se permiten actividades comerciales, productivas (taller) o de servicios, asegurando que no afecten negativamente la calidad de vida de los residentes y el entorno natural. El objetivo principal del sector productivo es abastecer a los barrios cercanos los bienes y servicios necesario para su desarrollo autónomo, disminuyendo el movimiento vehicular en la ciudad y la densificación de otros centros comerciales, el principal uso del sector debe ser “taller y/o comercios” excluyendo los usos complementarios.

**Evaluación del contexto urbano microlocal:** Comprender el contexto urbano existente es fundamental. Se deben analizar aspectos como la infraestructura actual, el uso del suelo, la movilidad, la demografía y las necesidades de la comunidad. Se debe tener en cuenta que la urbanización y los proyectos que se desarrollen a futuro debe mantener condiciones paisajísticas, a fin de reducir el impacto visual, aun mas por su proximidad a la ruta N°3 vía turística.



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.”

**Establecimiento de objetivos:** Definir los objetivos de la zonificación es esencial. ¿Qué tipo de desarrollo se busca promover? ¿Qué actividades se desean permitir en cada zona? Los objetivos deben ser claros, realistas y alineados con las necesidades y aspiraciones de la comunidad. El objetivo es crear un sector productivo que persista en el tiempo, por lo tanto las parcelas deben impedir el fraccionamiento y el cambio de uso.

**Densidad y altura:** Los indicadores de densidad y altura deben ajustarse para evitar una concentración excesiva de edificios, lo que podría generar problemas de congestión, ruido o contaminación.

**Espacios verdes y áreas comunes:** Incluir espacios verdes y áreas comunes es crucial para mejorar la calidad de vida de los residentes y fomentar la integración social. Estos espacios también pueden actuar como barreras entre las áreas residenciales y las actividades productivas. Los retiros en cada parcela deben tener el carácter “barrio parque”, lo que implica la forestación paisajística y su mantenimiento del frente y contrafrente y los laterales.

**Accesibilidad y movilidad:** Los indicadores urbanísticos deben tener en cuenta el acceso a servicios, transporte público y vías de comunicación, garantizando una movilidad adecuada para los residentes y trabajadores de las áreas productivas.

**Impacto ambiental:** Se deben considerar los impactos ambientales de las actividades productivas y asegurarse de que se cumplan las regulaciones y normas ambientales para proteger la salud y el bienestar de los residentes. Evaluar el impacto de las diferentes actividades y usos en cada zona. Esto incluye considerar aspectos como el tráfico, la contaminación, la seguridad y el acceso a servicios. De ser necesario se debe considerar incluir en los indicadores aquellas actividades comerciales y productivas que se prohíban o que no estén en concordancia con los objetivos de la zonificación.

**Impactos potenciales y medidas de mitigación:** Evaluar los posibles impactos ambientales que podrían generarse y desarrollar medidas de mitigación para reducir o eliminar los impactos ambientales negativos identificados. Se deben prohibir aquellas



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.”

actividades que por sus características intrínsecas o envergadura puedan generar impactos negativos (sin permitir la mitigación).

**Evaluación de alternativas:** Analizar diferentes opciones para el desarrollo urbano y comparar sus impactos ambientales. Esto permite seleccionar la opción que cause menos impacto y sea más compatible con los objetivos de sostenibilidad.

**Participación ciudadana:** Involucrar a los residentes y a los actores involucrados en la planificación urbana es esencial para tener en cuenta las necesidades y preocupaciones de la comunidad.

**Revisión y actualización:** La zonificación no es estática; debe revisarse y actualizarse periódicamente para adaptarse a los cambios en las necesidades y condiciones urbanas.

**Monitoreo y seguimiento:** Una vez implementada la zonificación, se debe monitorear y hacer un seguimiento constante para asegurarse de que los resultados sean coherentes con los objetivos establecidos.

Sin otro particular saludo Atte.

Dirección Desarrollo Territorial  
Lic. Mauro Detanti



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

## Informe sobre Propuesta de Indicadores Urbanísticos para el Sector Designado como Económico-Productivo UGSM

Fecha: 31 de julio de 2023

### - Introducción

El presente informe tiene como objetivo proponer los indicadores urbanísticos para el sector económico-productivo de la Urbanización General San Martín, considerando la aplicación o asimilación de los mismos al concepto de "Mixto Residencial". No obstante, se tomarán en cuenta ciertas modificaciones para preservar la propuesta urbana del sector y su evaluación de impacto correspondiente. En este marco se propone:

### - Superficie Edificable

Para la determinación de la superficie edificable en el sector, se sugiere establecer los siguientes retiros parcelarios mínimos:

1. Laterales: 3 metros
2. Frente: 10 metros
3. Contrafrente: 4 metros

Estos retiros permitirán que cada unidad productiva pueda realizar tratamientos paisajísticos perimetrales para mitigar el impacto ambiental de sus actividades. Además, se posibilitará la incorporación de los estacionamientos de los operarios y de cortesía, así como el área de carga, descarga y logística, de ser necesario.

Debido a la proximidad del camino escénico ruta nacional n° 3, se considera apropiado mantener, tanto el factor de ocupación (total y de superficie) y la altura máxima edificable, tal como figura en la hoja de indicadores urbanísticos según el Código de Planeamiento Urbano MR: MIXTO RESIDENCIAL, a fin de preservar las vistas paisajísticas y la armonía visual del entorno.

Asimismo, se recomienda que la parcela mínima sea la que figura en la mensura, con el propósito de evitar futuras subdivisiones y posibles especulaciones inmobiliarias que puedan afectar negativamente al conjunto urbano.

### - Carácter y Usos del Área

Respecto al carácter del sector, se ha identificado que corresponde al de "Mixto Residencial", lo que implica la compatibilización de viviendas, talleres, manufacturas y actividades de servicios.

En cuanto a los usos, se propone que el uso principal del área esté destinado a talleres y/o comercios, excluyendo usos complementarios.



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

- **Consideraciones Adicionales**

Es relevante destacar que el conjunto de parcelas en cuestión forma parte de la propuesta de intervención integral denominada Urbanización General San Martín. Dicha intervención cuenta con una Evaluación de Impacto Ambiental y Paisajístico, la cual está registrada bajo el Expediente DU 5889/2016 y fue aprobada mediante la Resolución S.M.A. N° 000008/2017.

Por consiguiente, se sugiere que la Dirección de Desarrollo Territorial participe en el proceso de determinación de las actividades permitidas en el sector de acuerdo con la EIA, con el objetivo de establecer un tratamiento general adecuado para el conjunto, asegurando la preservación de los valores ambientales y paisajísticos.

Atentamente,

Arq. PALACIOS, Gabriel

Director de Urbanismo

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

En acuerdo con lo informado, de compartir criterio, se remitirán las presentes al Dpto. de Estudios y Normas para la elaboración de proyecto de ordenanza y posterior tratamiento en el CoPU

Firmado Electrónicamente por  
Directora BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
03/08/2023 14:30



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

De acuerdo con lo propuesto en cuanto a indicadores urbanísticos específicos del sector, para ser tratado en el copu.-

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

*Firmado Digitalmente por SubsecretarÃ-a  
de Habitat y ordenamiento Territorial  
PETRINA Adriana Irupe  
MUNICIPALIDAD DE USHUALA  
03/08/2023*

Dpto. de Estudios y Normas

Atento al informe desarrollado por la Dir. de Urbanismo, se solicita elaborar la planilla de indicadores correspondientes, para su posterior tratamiento en el CoPU.

Firmado Electrónicamente por  
Directora BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
03/08/2023 15:21



**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

---

Sra. directora

Para su conocimiento y dar continuidad al trámite.

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

04/08/2023 15:39



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*

**ARTICULO 1°: Otorgamiento.** OTORGAR a las parcelas denominadas como “**Sector Productivo – UGSM**”, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

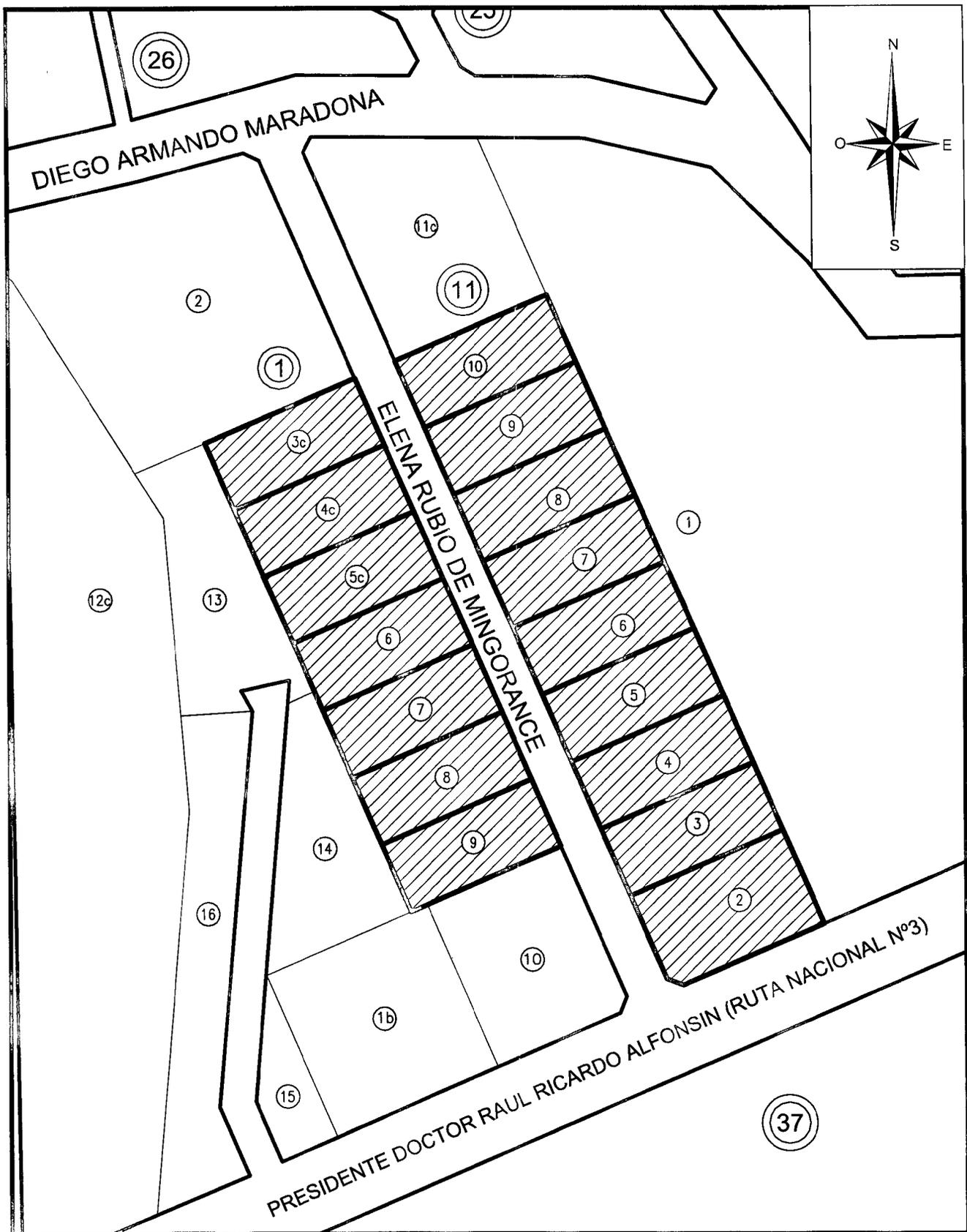
**ARTICULO 2°: REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**04/08/2023 15:40**



## MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

tema: PARCELAS DEL SECTOR PRODUCTIVO -  
URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTIN

departamento  
Agrimensura

dirección:  
D.A. e I.T.

visado:

fecha:  
Agosto/2023

plano de:

ANEXO I - ORD. MUN. N°

dibujo:  
Fabian Nacuchi

escala:  
s/esc.

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

04/08/2023 15:41



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

**"Sector Productivo - UGSM".**

Sección Q, Macizo 11 Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Sección Q, Macizo 1, Parcelas 3c, 4c, 5c, 6, 7, 8 y 9.

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de servicios.		Preservar las vistas paisajísticas y la armonía visual del entorno.		
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>			
Según Anexo I	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> 1400m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 10.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>F.O.T.:</b> 1.00 <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 8.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 12.00 m.	<b>DN:</b> 160 hab/ha <b>DU:</b> 80 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo la ocupación de un 25% de la superficie libre, para módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> ) y de carga y descarga. <b>Parquización:</b> Se deberán realizar tratamientos paisajísticos perimetrales para mitigar el impacto ambiental de las actividades utilizando, como mínimo una superficie equivalente al 25% de la superficie libre del lote.				

**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 mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

04/08/2023 15:41



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

### Acta N°216

Fecha de sesión: 07 de agosto de 2023. Lugar: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

#### Orden del día:

1- Expediente E-5215-2023: Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - J-127-5 - ZANONA y otros s/ Parcela Mínima – M.M.O Luchini, Gabriel.

#### **Consideraciones previas:**

El M.M.O. Gabriel Lucchini solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.4 "Parcela Mínima R4: Residencial Parque", y al Artículo IV.4.1 "Lineamiento Rectores – Nuevas Parcelas", ambos del C.P.U, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 127, Parcela 05, la cual esta zonificada como zonificada como R4: Residencial Parque.

La parcela es propiedad de los Sres. Noelia RUIZ, Mariano LUDUEÑA, Belén GARRIDO y Pablo Nelmir ZANONA. Según lo manifestado, fue adquirida con la finalidad de construir una solución habitacional para cada grupo familiar. El motivo del pedido surge a raíz de que no hay acceso a créditos hipotecarios para el régimen de Propiedad Horizontal, razón por lo que uno de los propietarios se ve imposibilitado de obtener un crédito para realizar la ampliación de su vivienda. La solicitud de excepción procura que se autorice la creación de dos (2) parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona correspondiente, y así poder construir las dos soluciones habitacionales.

Del análisis de la situación planteada, surge la siguiente consideración: El Código Civil y Comercial de la Nación indica que "...pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, **conjuntos inmobiliarios** y superficie." (Capítulo 2. Hipoteca – Artículo 2206.Legitimación), por lo tanto la simple inscripción de un plano de mensura para someter el predio al régimen de Conjunto Inmobiliario, tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, daría una solución adecuada a tal

requerimiento. Por lo expuesto, se entiende pertinente recomendar **no dar curso** a la excepción solicitada.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**2- Expediente E-5862-2023:** Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano - F-83-2 - MARTINEZ F. y DÍAZ s/subdivisión - Agrim. Oliver, Rocío.

**Consideraciones previas:**

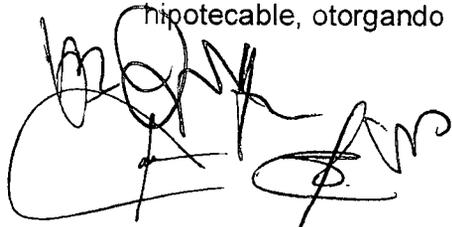
Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

Los Sres. Gabriel Antonio Díaz y Claudia Patricia Martínez Figueroa, en calidad de contribuyentes, solicitan que se autorice la subdivisión de su predio en dos (2) fracciones, quedando las parcelas resultantes de dimensiones menores a las establecidas como mínimas (300 m<sup>2</sup>) para la zonificación de la parcela, la cual es R1: Residencial Densidad Media.

La parcela tiene una superficie de 388,22 m<sup>2</sup>. De acuerdo a lo informado en la memoria, la solicitud se efectúa con el objetivo de poder concluir con el convenio de liquidación de comunidad de bienes. Cada una de las parcelas quedaría de 225,08 m<sup>2</sup> y 163,14 m<sup>2</sup> respectivamente. Cabe aclarar que el trámite fue presentado con anterioridad en el Concejo Deliberante, notificándose en ese momento que debía ser iniciado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.

Se debe tener en cuenta también, que de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano (III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL), el "Pasaje Peatonal" no se permite como único acceso a vivienda, razón por lo que según el croquis de mensura presentado, no se estaría dando cumplimiento a lo normado.

Luego de estudiado el tema, se decide no dar curso a la excepción solicitada, debido a que la situación planteada es factible de resolución por vías reglamentarias, sometiendo el predio al régimen de "Conjunto Inmobiliario", tipo especial de propiedad horizontal en la que cada unidad funcional (como simple fracción de suelo a edificar) resulta hipotecable, otorgando una solución adecuada a tal requerimiento.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, located at the bottom left of the page.



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

**Convalidan:** Los presentes.

**3- E-4916-2023:** Proyecto de Ordenanza – Incorporación al CoPU uso no consignado – Bauleras de alquiler.

**Consideraciones previas:**

Me dirijo a Usted, con relación al informe del Depto de Estudios y Normas N°18/2023, el cual fue tratado en la Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), de fecha 15/06/2023, siendo evaluado el pedido de inclusión del Uso No consignado "Bauleras de alquiler mensual", solicitado por el Arq. Pablo San Pietro.

El profesional en su solicitud, indica que hay una gran demanda de "espacios de dimensiones más reducidas que un galpón, y que vienen a cubrir la necesidad de guarda de materiales o pertenencias personales de escala reducida o domésticas, o bien guardas eventuales por un periodo corto de tiempo". Comenta que con la incorporación de este nuevo uso, se podría mitigar en parte la falta de espacio que se generó en la última década por la aparición de tipologías edilicias de alta densidad, y superficie reducida que no cuentan con espacio suficiente para el guardado de pertenencias voluminosas, como así también se suplirían las necesidades de guardado de algunas PyMES en crecimiento, que no cuentan con la posibilidad de alquilar galpones.

Si bien en el informe del Depto de E y N, de fecha 22/05/2023 se decidió acompañar el pedido de incorporación del Uso no consignado, agregándolo al C.P.U, bajo el apéndice **III. Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales**, y bajo el inciso **15.1.Bauleras de alquiler** y normando además, que la autoridad de aplicación de la Municipalidad de Ushuaia, tendría la potestad de determinar la cantidad de módulos necesarios para estacionamiento de carga y descarga, permitiéndose el uso sin restricciones para las zonificaciones R1, CO1, R2, CO2, MR1, MR2 y MI, al ser debatido el tema en el Co.P.U, se propuso que se

evaluara la posibilidad de permitir también su uso en las zonificaciones R3: Residencial Densidad Baja y R4: Residencial Parque. Luego de evaluar el pedido, desde el Departamento de E y N se sugiere permitir el uso "Bauleras de alquiler mensual" también en la zonificación R3, siempre y cuando no se permita una estética de galpón. En referencia a la zonificación R4, no se permite el uso, por tratarse de una zonificación de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto, razón por lo que en caso de permitirse la incorporación del uso, se podría originar un impacto negativo para los vecinos.

Se remite Proyecto de Ordenanza.

**Propuesta:** Dar curso a la solicitud del profesional, Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124.

**Convalidan:** Los presentes.

**4- E-6090-2023:** Proyecto de Ordenanza – Escuela Experimental "Los calafates".

**Consideraciones previas:**

Solicitud efectuada a la Secretaria de Cultura y Educación por parte del Secretario de Educación del Gobierno de Tierra del Fuego, Lic. López Silva Pablo, en el marco de las gestiones que vienen realizando la comunidad educativa de la Escuela Experimental "Los Calafates", cita en la calle Del Mar 1982, Sección J Macizo 17 Parcela 1A, de nuestra ciudad.

En las notas presentadas, así como también en las reuniones mantenidas en nuestra secretaria, la comunidad educativa manifiesta la necesidad de ampliar el edificio escolar

y la superficie de parcela que ocupan actualmente, anexando para ello el predio contiguo identificado en el catastro municipal como Sección J Macizo 17 Parcela 2, actualmente Espacio Verde. Sumado a ello exponen el uso permanente que hacen sobre los espacios verdes linderos con fines recreativos y los trabajos de reforestación que realizan con la comunidad educativa sobre la arboleda que se ubica en el espacio verde lindero al sur del edificio escolar. A la mencionada solicitud se sugirió, desde esta Secretaria, se realizarán las gestiones de institucionalmente mediante las secretarías de educación correspondiente, ya que en caso de determinar una sesión de predio esta se haría al Gobierno Provincial convenio mediante entre los ejecutivos.





Se suma a la solicitud de la escuela experimental, la petición de la Asociación de Vecinos de Casas del Sur, los cuales mediante reiteradas notas al Concejo Deliberante y al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, manifiestan la necesidad de sostener el uso espacio verde sobre la parcela 1A del macizo 17 de la Sección J exponiendo que "Si bien no estamos en desacuerdo con la ampliación del colegio en una comunidad en crecimiento como la nuestra, esta escuela está rodeada de terrenos útiles para la ampliación sin afectar la única parcela cedida a perpetuidad como espacio verde y la única que presenta superficie plana, soleada, de fácil acceso y muy visible del total del macizo" (nota electrónica N-5613-2023). Sumado a lo expuesto, solicitan la construcción, sobre dicha parcela, de una plaza para lo cual ponen a disposición un proyecto avalado por la resolución del Concejo Deliberante N°01/2023.

En este marco se convocó de manera individual a las partes a fin de llegar a un punto de acuerdo, evaluando además las condiciones edilicias de la institución educativa y las condiciones que se consideraran más factibles para su ampliación, considerando, además lo mencionado por parte de la comunidad educativa respecto al uso de los espacios verdes contiguos.

Después de algunas evaluaciones se propuso, desde esta Dirección General, realizar un reajuste parcelario sobre los predios identificados como: Sección J Macizo 17 Parcela 1A (Fiscal Provincial - Esc. Experimental Los Calafates); Sección J Macizo 17 Parcela 02 (Espacio Verde); Sección J Macizo 17 Parcela 3B (Espacio Verde), con el objetivo de extender hacia el sur el predio destinado al edificio escolar (se adjunta croquis de referencia), y preservar el espacio verde sobre la esquina este del macizo. Seguidamente, con el aval del Secretario de Hábitat, se comunicó verbalmente a las docentes sobre la propuesta en una reunión mantenida en el SUM de esta Secretaria, las cuales realizaron una valoración positiva sobre la misma y se propuso el siguiente proyecto de Ordenanza Municipal.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**Incorporado sobre Tablas.**

**5- E-7393-2023:** Proyecto de Ordenanza – Indicadores “Sector productivo” UGSM

**Consideraciones previas:**

Remitido por la Directora General de Urbanismo Arq. Belen Borgna, se solicita el análisis y propuesta de Indicadores para el “Sector Productivo” de la Urbanización General San Martín, que mediante DM-1673-2016 fueron zonificados como área de Proyectos Especiales.

**Propuesta:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza Municipal. Incorporando que se deberá dar cumplimiento a la OM 4124, y modificando el anexo gráfico, para dejar fuera de los indicadores a la parcela 2, que quedara como PE, a la espera de su adjudicación.

**Convalidan:** Los presentes.

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

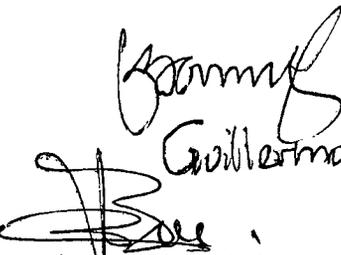
**Asistencia:** Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

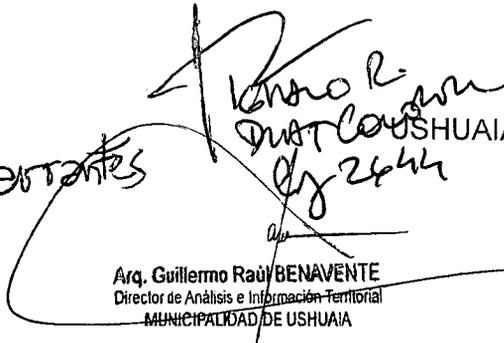
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

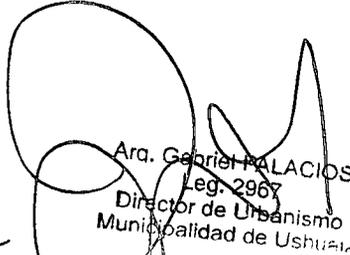
PETRINA, Adriana Irupé; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; BORGNA, María Belén; SEVECA, Maximiliano; DÍAZ COLODRERO, Ignacio.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo.

  
Arq. María Belén BORGNA  
Leg. 4098 - Dir. Gral. D.U. y O.T.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

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

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

USHUAIA, 07 de AGOSTO de 2023.-

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

**Firmado Electrónicamente por**  
**Director/a BORGNA María Belen**  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**  
**Ambiental y Ordenamiento Territorial**  
**08/08/2023 09:29**



PROYECTO DE ORDENANZA

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTICULO 1º: Otorgamiento.** OTORGAR a las parcelas denominadas como “**Sector Productivo – UGSM**”, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

**ARTICULO 2º: Condicionamiento.** No será de aplicación el artículo IV.4.3.1. Parcelas Edificadas del Código de Planeamiento Urbano, para las parcelas enunciadas en el artículo precedente.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_



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

**"Sector Productivo - UGSM".**

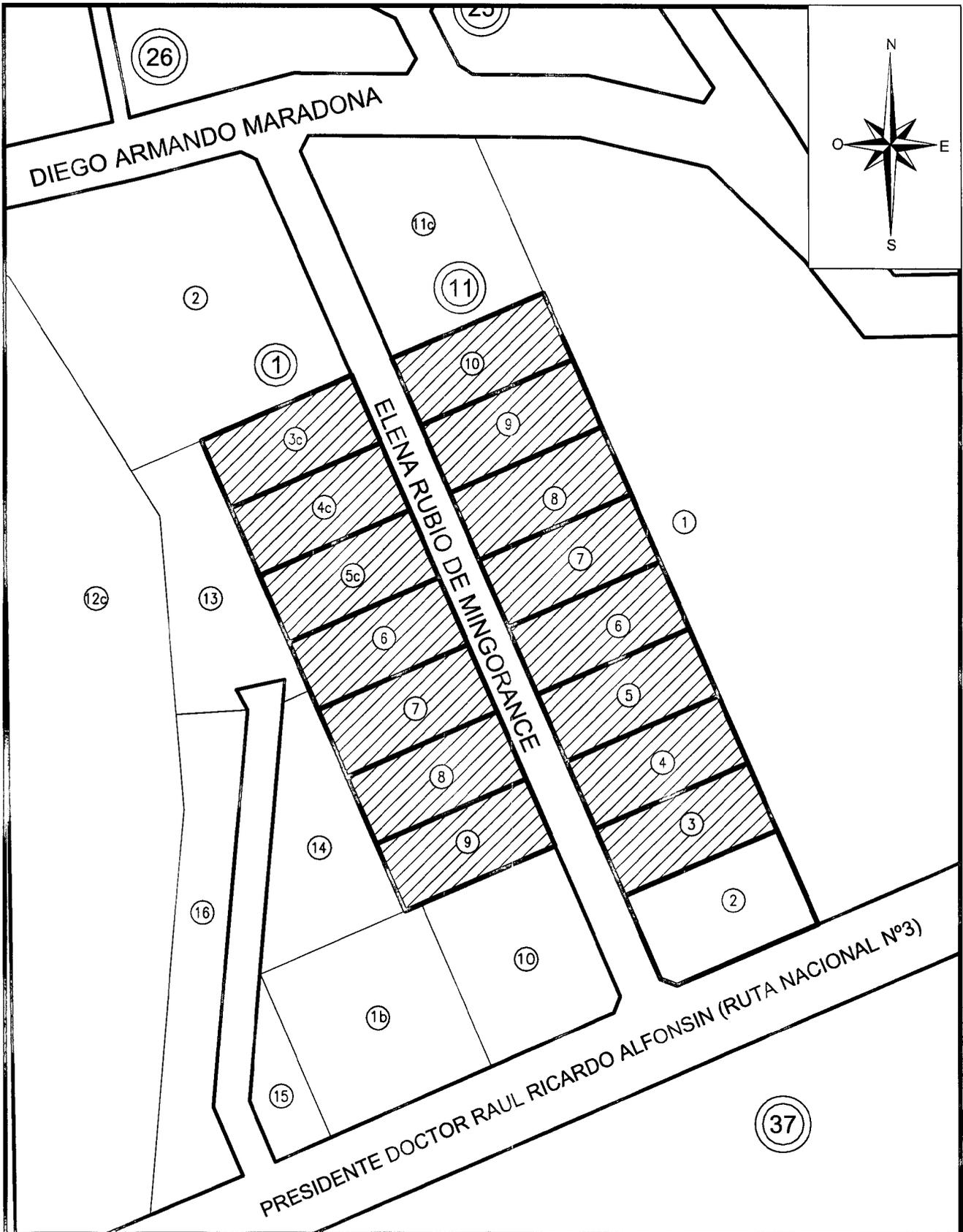
Sección Q, Macizo 11 Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y Sección Q, Macizo 1, Parcelas 3c, 4c, 5c, 6, 7, 8 y 9.

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de servicios.		Preservar las vistas paisajísticas y la armonía visual del entorno.		
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>			
Según Anexo I	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> 1400m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 10.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0.50 <b>F.O.T.:</b> 1.00 <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 8.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 12.00 m.	<b>DN:</b> 160 hab/ha <b>DU:</b> 80 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo la ocupación de un 25% de la superficie libre, para módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> ) y de carga y descarga. <b>Parquización:</b> Se deberán realizar tratamientos paisajísticos perimetrales para mitigar el impacto ambiental de las actividades utilizando, como mínimo una superficie equivalente al 25% de la superficie libre del lote.				

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:30**



## MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

tema:	PARCELAS DEL SECTOR PRODUCTIVO - URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTIN	departamento	dirección:
		Agrimensura	D.A. e I.T.
plano de:	ANEXO I - ORD. MUN. Nº	visado:	fecha:
			Agosto/2023
		dibujo:	escala:
		Fabian Nacuchi	s/esc.

**Firmado Electrónicamente por  
Directora BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:31**

Ushuaia, 8/8/2023

Subsecretaria de Desarrollo Territorial

Arq. Irupé Petrina

Remito lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha 7 de agosto de 2023.

**Firmado Electrónicamente por  
Directora BORGNA María Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:34**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

**Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial**

**Sr. David Ferreyra:**

Elevo expediente de CoPU para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-

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

**Firmado Digitalmente por SubsecretarÃ­a  
de Habitat y ordenamiento Territorial  
PETRINA Adriana Irupe  
MUNICIPALIDAD DE USHUALA  
08/08/2023**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

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

**Provincia de Tierra del Fuego**

**Antártida e Islas del Atlántico Sur**

**República Argentina**

Ushuaia, 8 de agosto de 2023.-

**Dir. Legal y Técnica**

**S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D:**

**Elevo el presente, para ser tratado en la próxima sesión del Concejo Deliberante.-**

---

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y ordenamiento Territorial  
FERREYRA Alejandro David  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
08/08/2023*