



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° 172 /2023.-  
Letra Mun U.  
Expte. E – 4916/2023.-

Ushuaia, 16 AGO 2023

SR. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar el Proyecto de Ordenanza acompañado, ello según lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria de fecha siete (7) de agosto de 2023, en el marco del Expediente E-4916-2023: "Proyecto de Ordenanza. Incorporación al Co.P.U. uso no consignado. Bauleras de Alquiler".

Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico, con Informe Depto. E. y N. N° 26/2023 y Acta Co.P.U. N°216 de fecha 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 - hs. 11:05
Numero:	432 Fojas: 47
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Dajana Ayelen  
Legislación  
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*

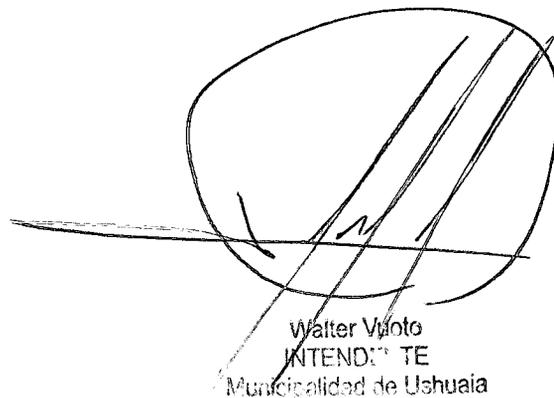
**ARTICULO 1º:** INCORPORAR al capítulo VII "Normas Generales sobre Uso de Suelo", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, el uso III.15 "**Depósitos Comerciales**", y el inciso **15.1 "Bauleras de alquiler mensual"**, de acuerdo a la tabla que como Anexo I, corre agregado a la presente.

**ARTICULO 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 / /

cy



Walter Vifoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



### ANEXO I – ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

TABLA DE USOS.	AREA URBANA.												RESTR.					
	Residencial.							Centr.	Mixto.				Arr	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ca1	Mir1	Mir2	Mi						

III.15. DEPOSITOS COMERCIALES.																	
15.1. Bauleras de alquiler mensual.	○	○	○	○	*1	*1					○	○	○				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.</li> <li>• El área técnica competente determinara en función de la superficie y la zona en donde se implanta, la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios para carga y descarga y estacionamiento.</li> </ul> <p><b>*1</b> Se deberá dar tratamiento a las fachadas, de acuerdo a la zonificación R3, no permitiéndose, la estética de Galpón, Depósito industrial, etc. El área técnica competente definirá si la estética es apta para la zona.</p>																	

	<b>No permitido en la zona.</b>
○	Permitido <b>sin restricciones</b>
◆	Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.
◇	Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.
□	No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referéndum del Concejo Deliberante.

*Walter Vinto*  
 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-4916-2023

AÑO  
2023

FECHA 22/05/2023

INICIADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

EXTRACTO

**Tema:** Proyecto de ordenanza

**Detalle:** Incorporación al CPU uso no consignado - Bauleras de alquiler.

**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-9312-2023

**AÑO**  
2023

**FECHA 18/05/2023**

**INICIADOR**

DIVISION MESA DE ENTRADA Y DESPACHO

Pietro SAN PIETRO SRL

**EXTRACTO**

**Tema:** Remite nota

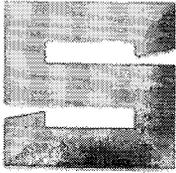
**Detalle:** SAN PIETRO SRL - Solicita incorporación al Código de Planeamiento Urbano -  
BAULERAS DE ALQUILER MENSUAL

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



SAN PIETRO SRL  
Arquitectura e Ingeniería  
Empresas Constructoras

Ushuaia, 17 de Mayo de 2023.-

## MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Att: Sr. David Ferreyra

S-----/-----D

**Ref:** Solicitud de Incorporación al Código de Planeamiento Urbano.

Por la presente solicito a Uds. la incorporación al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia el Uso no consignado de **BAULERAS DE ALQUILER MENSUAL** dada la incipiente demanda de este tipo de espacios de dimensiones mas 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 período corto de tiempo. Con este nuevo Uso incorporado se podría mitigar en parte la falta de espacio despacio que se esta generando en esta última década por la creciente aparición de la tipología de departamentos multifamiliares de espacios reducidos los cuales con espacios suficientes para la guarda de pertenencias voluminosas o bien la necesidad de pequeñas empresas PYMES en crecimiento con necesidad de espacios de guarda sin posibilidades de alquiler galpones.

Sin más saluda a Uds. muy atte.

Arq. Pablo San Pietro

Arq. PABLO SAN PIETRO  
Belgrano 118 2º Piso ushuaia  
Mat. M.Nº 252 Mat. P. Nº 66

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Div. M.E. y B.B.G.	
NOTA REGISTRADA N°	9312
FECHA	18/05/23 HORA 13
RECIBIDO POR	Koducap

12 de octubre 749  
1er Piso Oficina 2  
-- Ushuaia --

pablosanpietro@yahoo.com.ar  
Tel: 2901466555



Instagram: San Pietro SRL



Ref.: Incorporación Uso no consignado CPU.  
Exp: E - 4916 - 2023.

Sra. Directora:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de inclusión del Uso No consignado "Bauleras de alquiler mensual", solicitado por el Arq. Pablo San Pietro, mediante nota N-9312-2023 de fecha 17/5/2023, obrante en el adjunto 03 del presente expediente.

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 suplirían las necesidades de guardado de algunas PyMES en crecimiento, que no cuentan con la posibilidad de alquilar galpones.

Por lo tanto, entendiendo lo solicitado por el profesional, y habiendo evaluado las posibles zonas en donde se podrían instalar las bauleras, así como los requerimientos de estacionamiento, este departamento decide acompañar el pedido de incorporación del Uso no consignado, agregándolo al CPU, bajo el apéndice **III. Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales**, y bajo el inciso **15.1. Bauleras de alquiler**. Normando además, que la autoridad de aplicación de la Municipalidad de Ushuaia, tendrá la potestad de determinar la cantidad de módulos necesarios para estacionamiento de carga y descarga, evaluando esto en función de la superficie del emprendimiento y su ubicación en la ciudad. Este uso estará permitido sin restricciones para las zonificaciones R1, CO1, R2, CO2, MR1, MR2 y MI.

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

INFORME Depto. E y N. N° 18/2023  
Ushuaia, 22 / 05 / 2023.

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/05/2023 11:49



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

**ARTICULO 1º: Incorporación:** INCORPORAR al capítulo VII "Normas Generales sobre Uso de Suelo", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, el uso **III.15 "Depósitos Comerciales"**, y el inciso **15.1 "Bauleras de alquiler mensual"**, de acuerdo a la tabla que como Anexo I, corre agregado a la presente.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/05/2023 11:50



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

TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.		
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento
R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						
<b>III.15. DEPOSITOS COMERCIALES.</b>																	
15.1. Bauleras de alquiler mensual.	○	○	○	○						○	○	○					
El área técnica competente determinara en función de la superficie y la zona en donde se implanta, la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios para carga y descarga y estacionamiento.																	

	<b>No permitido en la zona.</b>
○	<b>Permitido sin restricciones</b>
◇	<b>Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.</b>
◇	<b>Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.</b>
⊠	No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-construccionista, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referéndum del Concejo Deliberante.

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/05/2023 11:50



**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

**SRA DIRECTORA**

**PARA SU CONOCIMIENTO, SE REMITE PARA LA CONTINUIDAD DEL TRAMITE**

---

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

Remito las presentes para su tratamiento en el CoPU

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
12/06/2023 16:46



**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**

**"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:**

Remito expediente para su conocimiento y autorización, 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 USHUAIA  
13/06/2023



**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

Autorizado, continuar tramite.

**"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  
14/06/2023



Ref.: Incorporación Uso no consignado CPU.  
Exp: E - 4916 - 2023.

Sra. Directora:

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, mediante Nota N-9312-2023 de fecha 17/5/2023, obrante en el adjunto 03 del presente expediente.

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 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 CPU, bajo el apéndice **III. Comercio minorista, III.15 Depósitos Comerciales**, y bajo el inciso **15.1.Bauleras de alquiler** y normar 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 la propuesta del Co.P.U, desde el Departamento de E y N se sugiere permitir el uso "Bauleras de alquiler mensual" también en la zonificación R3, pero no en R4, debido a que la misma se trata 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.

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

INFORME Depto. E y N. N° 26/2023  
Ushuaia, 11 / 07 / 2023.

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

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

**25/07/2023 12:31**



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

**ARTICULO 1°: Incorporación:** INCORPORAR al capítulo VII "Normas Generales sobre Uso de Suelo", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, el uso **III.15 "Depósitos Comerciales"**, y el inciso **15.1 "Bauleras de alquiler mensual"**, de acuerdo a la tabla que como Anexo I, corre agregado a la presente.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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

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

25/07/2023 12:38



**ANEXO I – ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_/2023.**

TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.				
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mi1	Mi2	Mi						
<b>III.15. DEPOSITOS COMERCIALES.</b>																		
15.1. Bauleras de alquiler mensual.	○	○	○	○	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>					○	○	○					
<p>El área técnica competente determinara en función de la superficie y la zona en donde se implanta, la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios para carga y descarga y estacionamiento.</p> <p><b>*<sub>1</sub></b> Se deberá dar tratamiento a las fachadas, de acuerdo a la zonificación R3, no permitiéndose, la estética de Galpón, Depósito industrial, etc. El área técnica competente definirá si la estética es apta para la zona.</p>																		

	<b>No permitido en la zona.</b>
○	Permitido <b>sin restricciones</b>
◆	<b>Permitido</b> superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.
◇	<b>Permitido</b> superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.
⊠	No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referéndum del Concejo Deliberante.

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

**25/07/2023 12:39**

Remito las presentes para su tratamiento en el CoPU

Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
03/08/2023 14:25



**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

---

**Directora General de Urbanismo**

**Arq. Ma Belén Borgna:**

Autorizado, continuar trámite.

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



**Firmado Digitalmente por SubsecretarĀ-a  
de Habitat y ordenamiento Territorial  
PETRINA Adriana Irupe  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
08/08/2023**



## 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:**

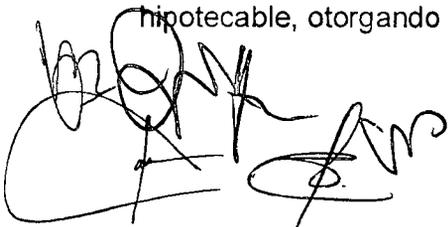
Se tramita la solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano para el predio identificado en el Catastro como Parcela 02, del Macizo 83, de la Sección F, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, ubicado en la calle 2 de Abril 1294 (Barrio "Cañadón del Parque").

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 handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, 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 Secretaría, 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.

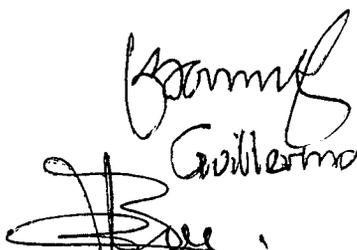
**Asistencia:** Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

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

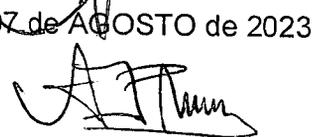
**En representación del Concejo Deliberante:**

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

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

USHUAIA, 07 de AGOSTO de 2023.-

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a BORGNA Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:15**



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°: Incorporación:** INCORPORAR al capítulo VII "Normas Generales sobre Uso de Suelo", del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, el uso III.15 "Depósitos Comerciales", y el inciso 15.1 "Bauleras de alquiler mensual", de acuerdo a la tabla que como Anexo I, corre agregado a la presente.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N°

DADA EN SESIÓN DE FECHA / /



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

TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.				
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

III.15. DEPOSITOS COMERCIALES.																		
15.1. Bauleras de alquiler mensual.	○	○	○	○	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>					○	○	○					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.</li> <li>El área técnica competente determinara en función de la superficie y la zona en donde se implanta, la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios para carga y descarga y estacionamiento.</li> </ul> <p><b>*<sub>1</sub></b> Se deberá dar tratamiento a las fachadas, de acuerdo a la zonificación R3, no permitiéndose, la estética de Galpón, Depósito industrial, etc. El área técnica competente definirá si la estética es apta para la zona.</p>																		

	<b>No permitido en la zona.</b>
○	Permitido <b>sin restricciones</b>
◆	<b>Permitido</b> superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.
◇	<b>Permitido</b> superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.
⊠	No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referéndum del Concejo Deliberante.

Firmado Electrónicamente por  
Directora/a BORGNA María Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:17

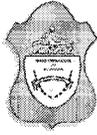
Ushuaia, 8/8/2023

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 Maria Belen  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Dirección General de Desarrollo Urbano  
Ambiental y Ordenamiento Territorial  
08/08/2023 09:21



**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 SubsecretarÃ-  
a 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**