



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

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

NOTA N° 159 - /2024.-

LETRA: Mun. U.

Ushuaia, 18 OCT. 2024


SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a efectos de remitir lo actuado en el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U), en sesión ordinaria de fecha quince (15) de octubre de 2024, en el marco del Expediente E-9082/2024: "Solicita excepción lado mínimo de parcela - IPV". Detalle: J-165-1.

Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y el Acta Co.P.U. N° 224, como así también el proyecto de Ordenanza del caso.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

|  |  |
|--|--|
| CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA<br>MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA<br>ASUNTOS INGRESADOS |  |
| Fecha:   | 22 OCT. 2024 s. 11:40  |
| Numero:  | 1152 Fojas: 42   |
| Expe. N°   |  |
| Girado:  |  |
| Recibido:  | JEREZ Daniela Ayelen<br>Legislación<br>Concejo Deliberante Ushuaia |

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

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

✓



## PROYECTO DE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1°.-** AUTORIZAR la subdivisión de la parcela identificada en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 165, Parcela 01.(Cooperativa de Vivienda y Consumo Nuestro Techo LTDA)

**ARTÍCULO 2°.-** AUTORIZAR para las parcelas enunciadas en el artículo precedente, un frente mínimo de 7,50 metros y una superficie mínima según croquis anexo.

**ARTÍCULO 3°.-** Toda ampliación, refacción o reforma de las viviendas implantadas en las parcelas enunciadas en el artículo 1°, deben tener estructura independiente de las demás y no comprometer la estructura original de las viviendas preexistentes.

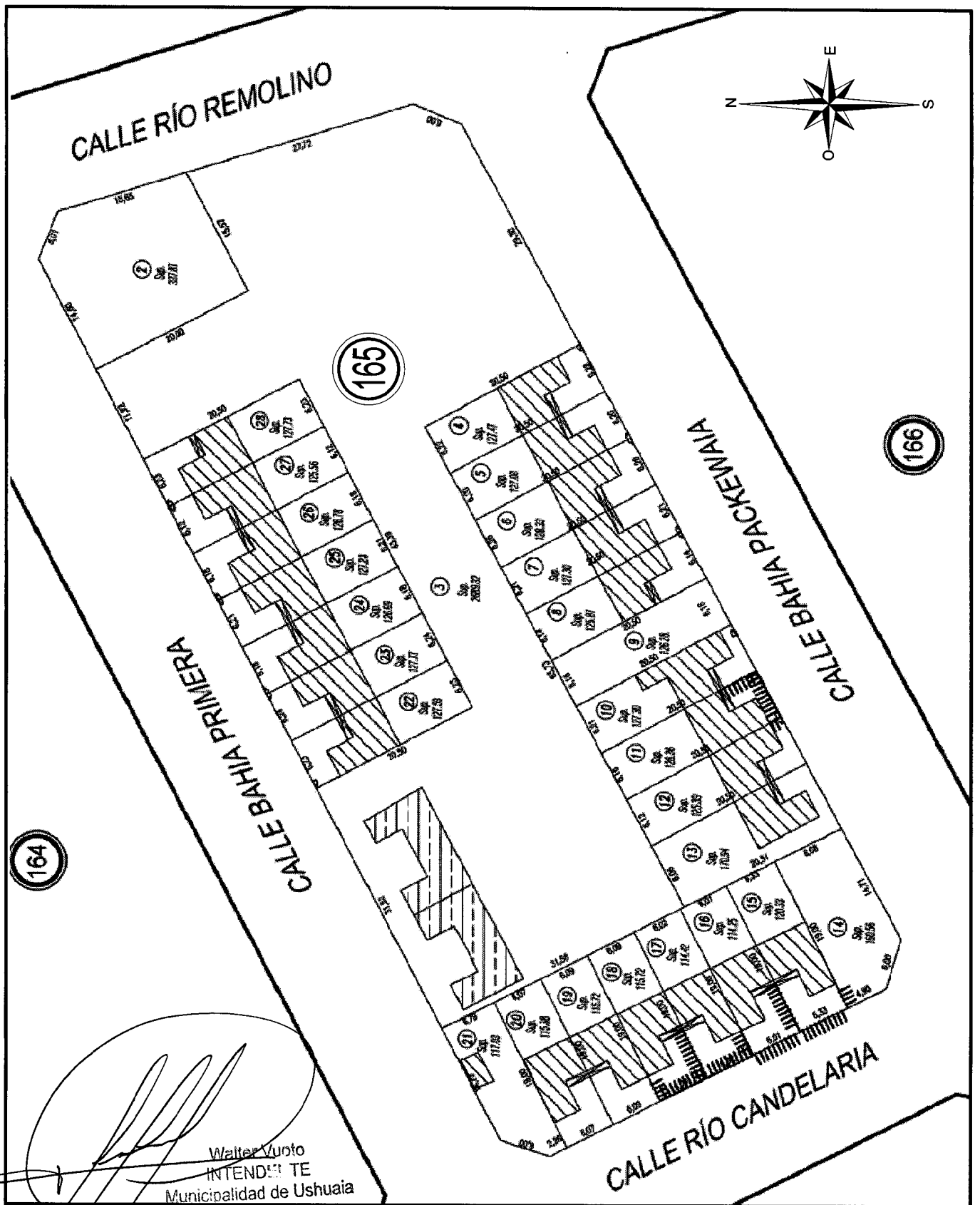
**ARTÍCULO 4°.-** REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.


ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

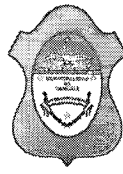
DADA EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
|  <p><b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b><br/>SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL<br/>SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL</p> |  |                               |
| tema:   | <b>ANEXO I - O.M.Nº: _____</b>               |                               |
| plano de:   | <b>CROQUIS DE SUBDIVISIÓN - J - 165 - 01</b> |                               |
| Proyector:  | D.P.U.                                       | Dirección:<br>D.U.            |
| Visado:   | D.U.   | Fecha:<br><b>OCTUBRE 2024</b> |
| Cartografía:  | D.P.U.                                       | Escala:<br>S/E                |



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-9082-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA 17/09/2024**

**INICIADOR**  
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

**EXTRACTO**  
**Tema:** Excepción  
**Detalle:** J-165-1-Sol. excepción lado mínimo de parcela- IPV

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



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

**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN**  
**a las normas de planeamiento urbano y/o edificación**

*Quien suscribe: Arq. Laura Malvina MONTES, Presidente del I.P.V. y H.*

*DNI: 21.816.853*

*Domicilio Real: Francisco González N° 651*

*Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO en la siguiente dirección:*

*[l\\_montes@pvtdf.gov.ar](mailto:l_montes@pvtdf.gov.ar)*

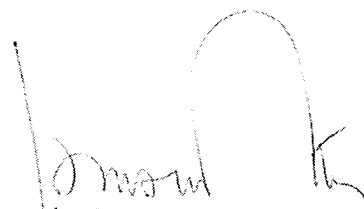
*Teléfono de contacto 2901- 421015*

*En carácter de TITULAR de la Parcela: 01, del Macizo: 165, Sección: J*

*Designo a: Arq. Eduardo Nicolás ENCINA, Director de Diseño Z/S*

*RPC-Matr. N°: 592-338*

*Como mi Representante Técnico/a para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.-*

  
Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidente  
Instituto Provincial de Vivienda y Habitat  
Gov. TDF A.e.I.A.S.



**ENCOMIENDA PROFESIONAL**

El/La/Los que suscribe/n **Laura Malvina Montes** en carácter de **Propietario** del inmueble de referencia identificado catastralmente como sección: **J macizo: 165**, parcela: **1**, constituyendo domicilio en **Bhaía Primera 3850**

ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

| <b>Arquitectos/as</b>   | <b>Matricula N°</b> |
|-------------------------|---------------------|
| ENCINA, Eduardo Nicolás | 338                 |

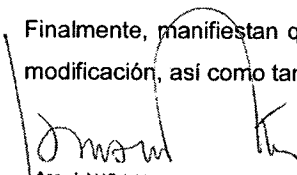
Las siguientes tareas profesionales:

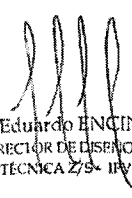
**Documentación para obra o para tramitaciones 1 un.**

Domicilio de la Obra **VICENTE CANGA 1940**

Asimismo, el/la/los Sr./Sra./Sres **Laura Malvina Montes** Declara que **NO** existen iguales tareas encomendadas por su firma a otro/s profesional/es para el mismo predio y que todos los datos suministrados en este formulario son correctos y conforme a la libre expresión de su voluntad.

Finalmente, manifiestan que se comprometen a suscribir nueva encomienda en caso de modificación, así como también en caso de rescindir la misma.

  
**Arg. LAURA MALVINA MONTES**  
 Presidente  
 Instituto Provincial de Vivienda y Habitat  
 Gob. TDF A.e.l.A.S.

  
 Arq. Eduardo ENCINA  
 DIRECTOR DE DISEÑO  
 AREA TÉCNICA Z/9- IPV y H

**Encina Eduardo Nicolás**  
 Arquitecto UBA  
 M.P. N° 338 - R.P.C. N° 582

Firma, Aclaración y DNI/CUIT  
Comitente

Firma, Aclaración y N° Matricula CATDF  
Arquitecto/a

"El profesional se responsabiliza por la autenticidad de la firma y personería del Comitente"

El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica únicamente la situación regular del/de los profesional/es firmante/s, encontrándose habilitado/s para el ejercicio profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 12/09/2024 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

**Certificado de Situación Regular N° 94/2024**

Firmado digitalmente por  
**YBARRA VEGA** YBARRA VEGA Florencia  
 Florencia **Nadia**  
 Fecha: 2024.09.12  
 14:32:43 -03'00'

Firma CATDF





**PLANILLA DE LIQUIDACION DE ENCOMIENDA PROFESIONAL**

**PLANEAMIENTO URBANO Y REGIONAL**

| Configuración | UP/ha. | ha | Costo |
|---------------|--------|----|-------|
|---------------|--------|----|-------|

**ARQUITECTURA**

| Configuración | UP/m2 | m2 | Costo |
|---------------|-------|----|-------|
|---------------|-------|----|-------|

**OTROS**

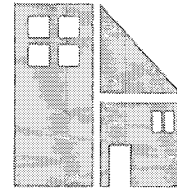
| Configuración | UP/m2 | m2 | Costo |
|---------------|-------|----|-------|
|---------------|-------|----|-------|

| Configuración                                | UP/m2       | m2 | Costo |        |
|--|-------------|----|-------|--------|
| Documentación para obra o para tramitaciones | Valor unico | 20 | 1     | \$5800 |

|                            |    |                 |                   |
|----------------------------|----|-----------------|-------------------|
| <b>TOTAL U. P.</b>         |    |                 | <b>\$ 20</b>      |
|                            | un | costo           |                   |
| <b>TOTAL UNIDAD PATRON</b> | 20 | <b>\$290,00</b> | <b>\$5800</b>     |
| <b>MONTO BASE FIJO</b>     |    |                 | <b>\$11100,00</b> |
| <b>COSTO TOTAL \$</b>      |    |                 | <b>\$16900</b>    |



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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT

## SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACIÓN

Por medio de la presente tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el fin de solicitar un pedido de Excepción.

Para poder fundamentar tal solicitud, hago una breve descripción de los hechos:

Contemplando que en el marco del Decreto Provincial N° 1298/2009, que impulsa políticas autogestionarias de hábitat popular se dio origen al Acta Acuerdo N° 0197/2011, mediante la cual el "I.P.V." afecta el Macizo 165, Sección J, Parcela 1, y que en el mismo la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA" pudo ejecutar la construcción de viviendas concretando así el "Objeto" del mencionado Decreto Provincial.

Ahora bien, en una primera instancia el pedido de la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA" consistió en afectar todo el Macizo J-165 a un régimen de propiedad horizontal y por razones externas al Instituto dicho proyecto no fue llevado a cabo, hoy los requerimientos de quienes se encuentran en tenencia de la tierra cambiaron y se desglosan en dos (2) proyectos/propuestas.

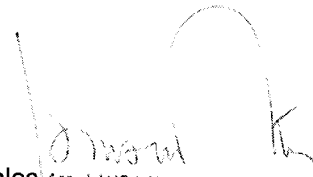
Los vecinos del Macizo 165 que a la fecha cuentan con la adjudicación de las viviendas han solicitado un parcelamiento, como así también la "COOPERATIVA" ha presentado ante el INSTITUTO una propuesta de parcelación la cual para su aprobación debería someterse a una excepción.

Por un lado solicitan:

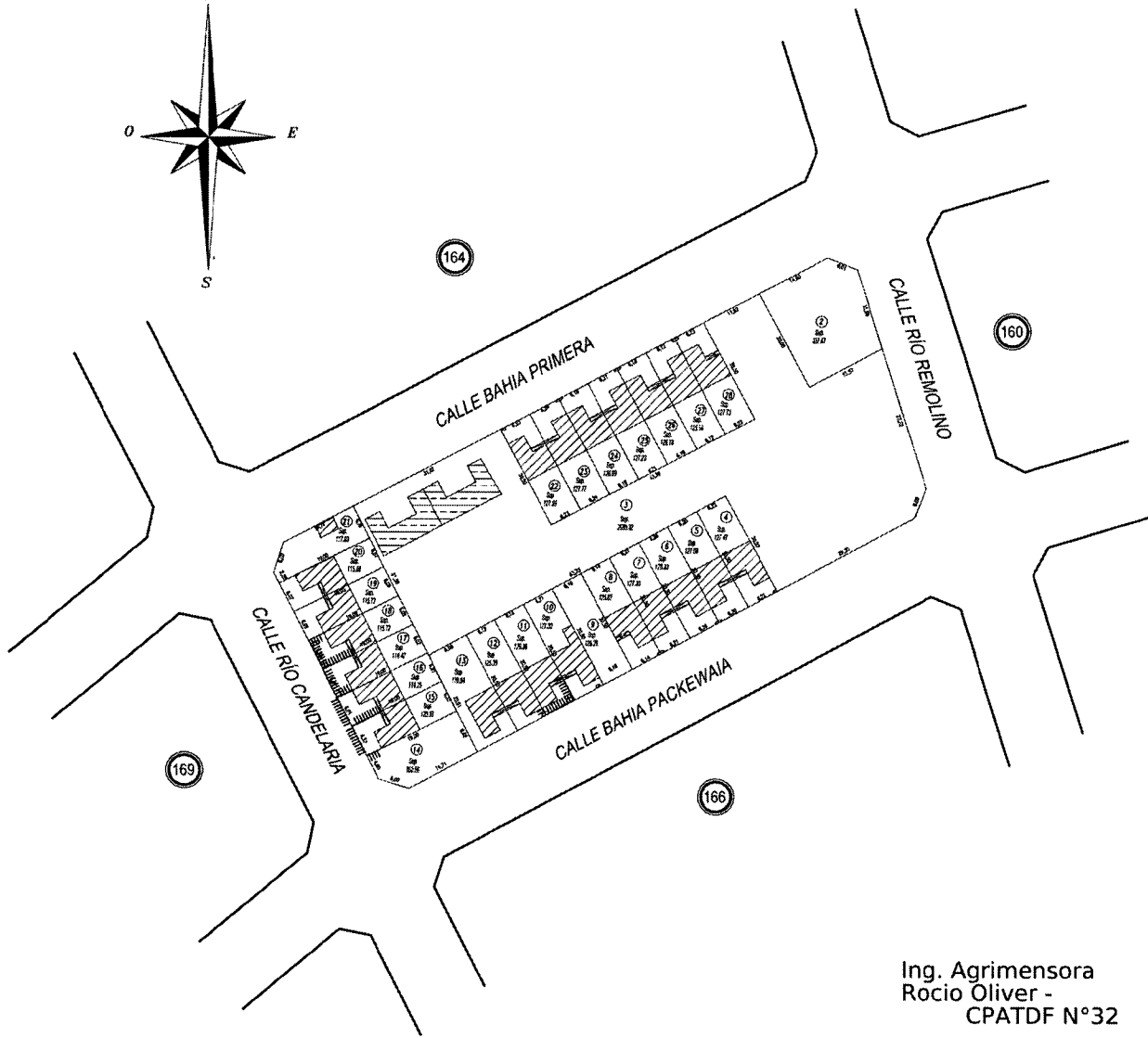
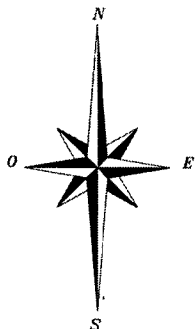
- 1. PROPUESTA DE PARCELAMIENTO SIMPLE** de aquellas construcciones existentes por parte de un grupo de vecinos que en un momento formaba parte de la Cooperativa y en la actualidad no, solicitando permiso para tramitar por excepción ante el Concejo Deliberante de Ushuaia un parcelamiento con dimensiones menores a las establecidas para parcela social IPV.
- 2. PROPUESTA DE DIVISIÓN** para un futuro sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del remanente del macizo J-165.

Como corolario de lo hasta aquí descripto y dado que los INDICADORES URBANISTICOS DE LA URBANIZACION RÍO PIPO, son establecidos mediante la ORDENANZA MUNICIPAL N° 4720, sancionada en sesión ordinaria de fecha 24/09/2014, **SE SOLICITA la EXCEPCIÓN al ANCHO DE PARCELA MÍNIMO** de 7,50m establecido en el Anexo II de la ORDENANZA MUNICIPAL N° 4720 inciso VI) Parcelas de Interés Social, como así también para poder **SOMETER A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del remanente del macizo J-165.

Se adjunta Parcelamiento Propuesto y Remanente.

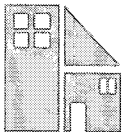
Saludos cordiales,   
Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidente  
Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat  
Gov. TDF A.e.I.A.S.





Ing. Agrimensora  
Rocio Oliver -  
CPATDF N°32

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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HABITAT  
INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT  
Francisco González 651-(9410) Ushuaia  
DIRECCIÓN TIERRAS

## PROYECTO MENSURA Y DIVISIÓN

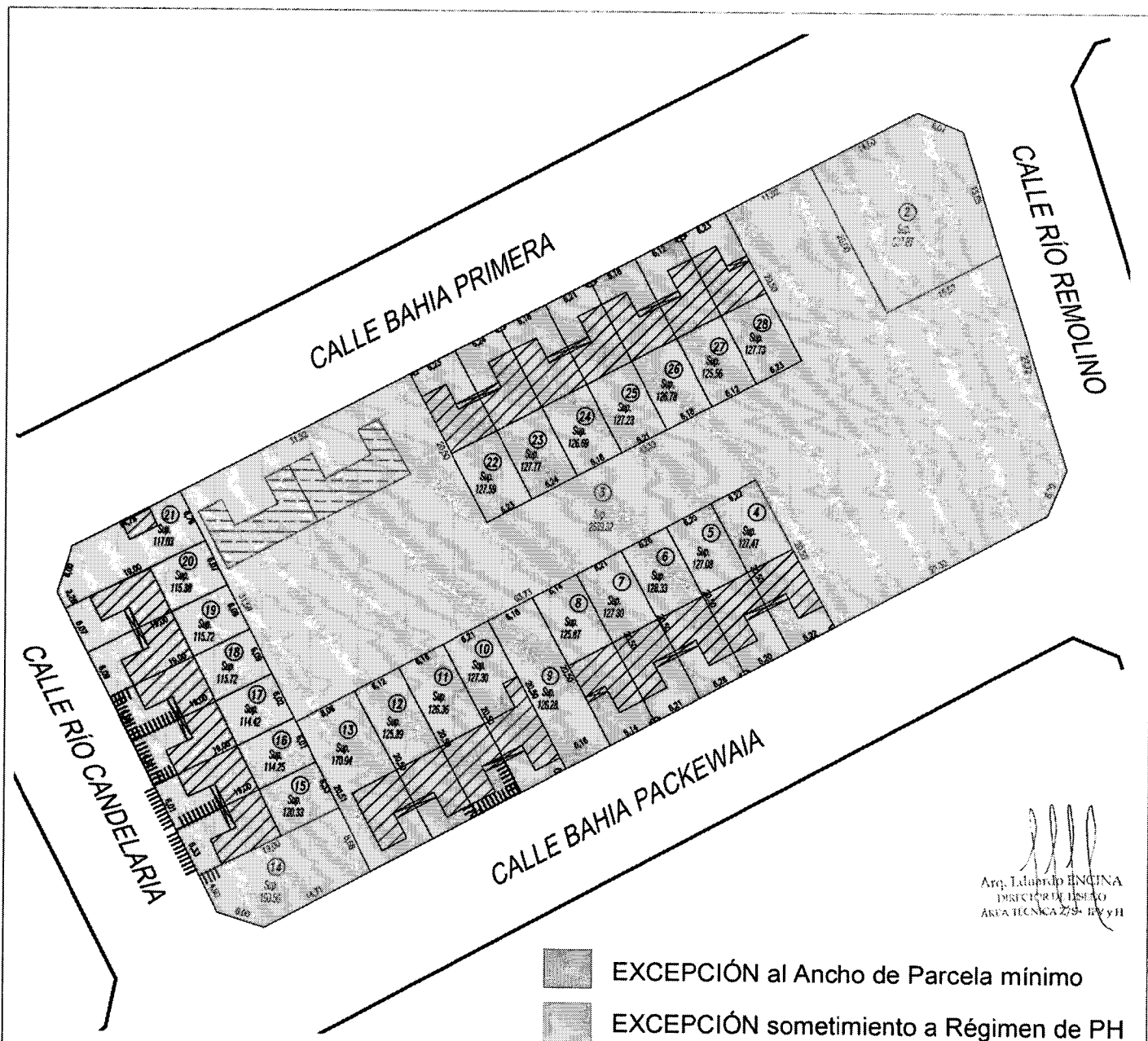
PARCELA EMPADRONADA EN LA  
NOMENCLATURA CATASTRAL:

SECCIÓN: J MACIZO: 165 PARCELA: 1

ESCALA  
E: 1 / 1000

*Laura Malvina Montes*  
Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidente  
Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat  
Gov. TDF A.e. I.A.S.

*Eduardo Esquina*  
Arq. EDUARDO ESQUINA  
INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT  
AV. FRANCISCO GONZALEZ 651 U.S.H.



Arq. Eduardo ENCINA  
DIRECTOR DE DISEÑO  
ÁREA TÉCNICA ZON. URB. Y H.

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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
Francisco González 651-(9410) Ushuaia  
DIRECCIÓN TIERRAS

**PROYECTO  
MENSURA Y DIVISIÓN**

PARCELA EMPADRONADA EN LA  
NOMENCLATURA CATASTRAL:

SECCIÓN: J MACIZO: 165 PARCELA: 1

ESCALA  
**E: 1 / 1000**

Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidenta  
Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat  
Gov. TDF A.o.I.A.S.



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

Depto. EyN

Se remite para su evaluación e informe

Atte. Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/09/2024 09:11



Ref.: Excepción frente mínimo de parcela.

Exp: E - 9082 – 2024.

Sr. Director:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción para la subdivisión simple de la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 165, Parcela 01, ubicada en la Urbanización "Rio Pipo".

De acuerdo a lo informado en la solicitud de excepción, requerida por el profesional, *Arq. Eduardo Nicolás ENCINA;*... en el marco del Decreto Provincial N° 1298/2009, que impulsa políticas autogestionarias de hábitat popular se dio origen al Acta Acuerdo N° 0197/2011, mediante la cual el I.P.V. afecta el Macizo 165, Sección J, Parcela 1, y que en el mismo la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA", pudo ejecutar la construcción de viviendas concretando así el "Objeto" del mencionado Decreto Provincial. En una primera instancia el pedido de la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA" consistió en afectar todo el Macizo J-165 a un régimen de propiedad horizontal y por razones externas al Instituto dicho proyecto no fue llevado a cabo, hoy los requerimientos de quienes se encuentran en tenencia de la tierra cambiaron y se desglosan en dos (2) proyectos/propuestas.

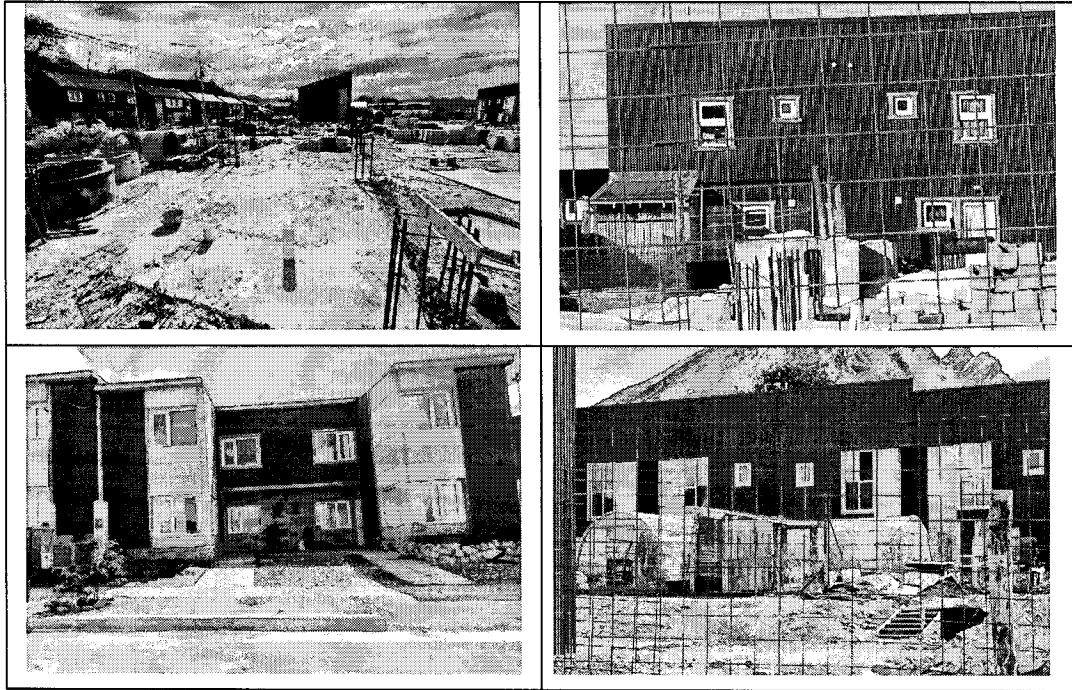
Los vecinos del Macizo 165, que a la fecha cuentan con la adjudicación de las viviendas han solicitado un parcelamiento, como así también la "COOPERATIVA" ha presentado ante el INSTITUTO una propuesta de parcelación la cual para su aprobación debería someterse a una excepción"...

De acuerdo a lo informado, por un lado se solicita una subdivisión simple de aquellas construcciones existentes por parte de un grupo de vecinos que en un momento formaba parte de la Cooperativa y en la actualidad no, solicitando permiso para tramitar una excepción y de esta forma poder subdividir en parcelas menores a las establecidas para parcela social del IPV.

Como segunda propuesta se propone una división y posterior sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del remanente del macizo J-165.

Se pide entonces, excepción al frente mínimo de parcela (7.50 m), normados en la OM 4720/2014 – ANEXO II. Inciso VI) Parcelas de Interés Social, como así también para poder someter al Régimen de Propiedad Horizontal el remanente del Macizo J-165.

Luego de haber analizado la situación, este departamento observa que no se puede afirmar que las viviendas posean independencia estructural (ver tomas fotográficas), lo cual sería un requisito primordial para poder realizar la subdivisión simple, razón por lo que se sugiere optar por la subdivisión en Conjunto Inmobiliario.



Cabe aclarar que desde este departamento en casos similares se ha sugerido la misma solución.

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

INFORME Depto. E y N. N° 26/2024  
Ushuaia, 02 / 10 / 2024.

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

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

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

**08/10/2024 09:35**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

**SS de DT**

Por medio de la presente, se eleva el informe para su consideración y tratamiento en el CoPU.

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

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

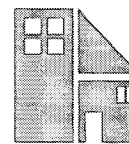


Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

08/10/2024 15:21



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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HABITAT

Ushuaia, jueves 10 de octubre de 2024

NOTA-AT-2664-2024

Referencia: Solicitud de Excepción - Sección J - Macizo 165 -  
Parcela 1 - UR.P. - Independencia Estructural Viviendas

**SUBSECRETARIA DE  
DESARROLLO TERRITORIAL  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
Arq. Glenda LEMOS PEREYRA  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

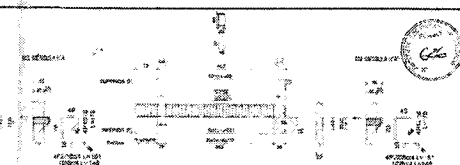
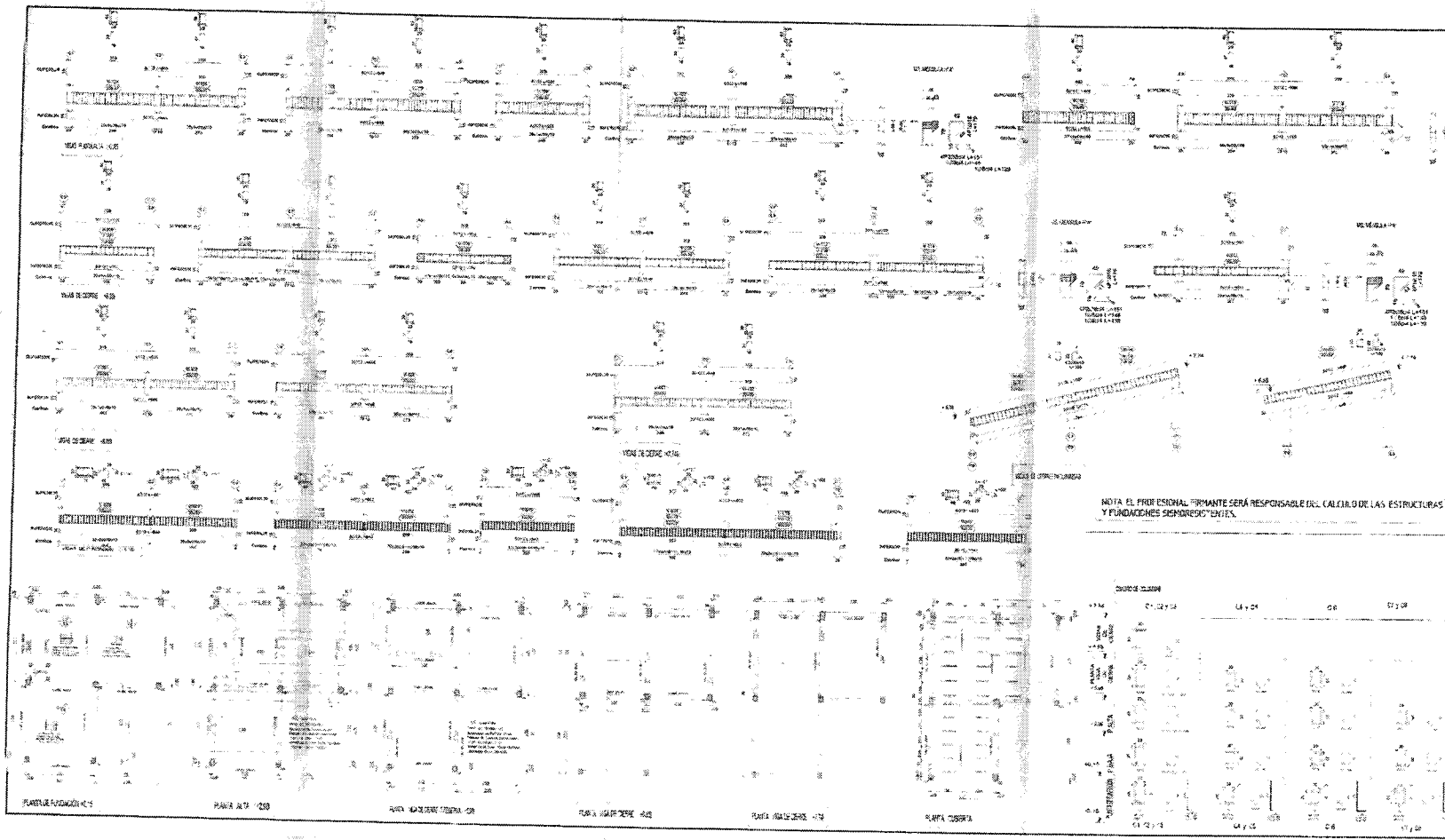
Atento a las tramitaciones que se vienen desarrollando en relación a la "SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de Planeamiento Urbano y/o Edificación" efectuada por parte del I.P.V. y H. respecto a poder contar con la EXCEPCIÓN al ANCHO DE PARCELA MÍNIMO de 7,50m establecido en el Anexo II de la ORDENANZA MUNICIPAL N° 4720 inciso VI) Parcelas de Interés Social, como así también poder SOMETER A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del remanente del macizo J-165 (según la documentación gráfica adjunta en dicho pedido) y contemplando que fue requerido que se indique si las viviendas tienen "independencia estructural" entre ellas, se indica lo siguiente.

Según el Plano de Estructuras, que se adjunta a la presente, registrado el 12 de Noviembre de 2020 y por fotografías de Obra, puede advertirse que la estructura de cada vivienda es independiente, ejecutándose apareadas, pero no vinculadas, con su respectiva junta.

Cabe mencionarse que el Instituto solo financió las viviendas, pero no las construyó. Entonces basándonos en la documentación gráfica existente y en imágenes de la obra, podemos concluir que la independencia estructural está dada.

Elevo a su consideración y saludo muy atentamente.

Firmado Electrónicamente por  
Arq. ENCINA EDUARDO NICOLAS  
Instituto Provincial de Vivienda y Habitat  
Dir. de Diseño Área Técnica Z/S - I.P.V. y H.  
10/10/2024 09:01



**NOMENCLATURA CATASTRAL** SECCION MAZIZO PARCELA PLANO  
358

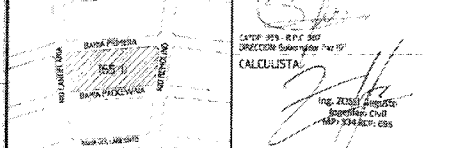
PLANO DE MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION  
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA COLECTIVA

PROPIETARIO  
**INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA T.D.F.**

DOMICILIO: ENTRE PARANAGUÁ Y SAN FERNANDO DE TERNOS AND BARRIO PUEBLO USHUAIA  
ESCALA: 1:500

**REU OM.** 4720  
OU: 300 Hab./h  
ON: 600 Hab./h  
POS: 0.25 (0.70)  
FOT: 0.48 (1.46)

PROPIETARIO: INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA T.D.F.  
DIR. AREA: [Signature]



ORDEN DE UBICACION:  
CALLE 1000 N.º 300  
DIRECCION San Carlos Par 100

CONSTRUCTOR:  
ARQ. SARMIENTO, Marcos  
CALLE 1000 N.º 300  
DIRECCION San Carlos Par 100

NOTA: EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA RESPONSABLE DEL CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES SIGUIENDO EN SUS LINEAS.

LA APROBACION DE ESTE PLANO NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSERSE DEL PLAN DE MAESTRADO  
REGISTRADO 12 NOV 2010  
Cadastral 1198  
Luzmila Pujuguet



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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

Ref.: Excepción frente mínimo de  
parcela.

Exp: E - 9082 – 2024.

Sr. Director:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción para la subdivisión simple de la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 165, Parcela 01, ubicada en la Urbanización "Río Pipo".

De acuerdo a lo informado en la solicitud de excepción, requerida por el profesional, *Arq. Eduardo Nicolás ENCINA;...* en el marco del Decreto Provincial N° 1298/2009, que impulsa políticas autogestionarias de hábitat popular se dio origen al Acta Acuerdo N° 0197/2011, mediante la cual el I.P.V. afecta el Macizo 165, Sección J, Parcela 1, y que en el mismo la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA", pudo ejecutar la construcción de viviendas concretando así el "Objeto" del mencionado Decreto Provincial. En una primera instancia el pedido de la "COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO NUESTRO TECHO LTDA" consistió en afectar todo el Macizo J-165 a un régimen de propiedad horizontal y por razones externas al Instituto dicho proyecto no fue llevado a cabo, hoy los requerimientos de quienes se encuentran en tenencia de la tierra cambiaron y se desglosan en dos (2) proyectos/propuestas.

Los vecinos del Macizo 165, que a la fecha cuentan con la adjudicación de las viviendas han solicitado un parcelamiento, como así también la "COOPERATIVA" ha presentado ante el INSTITUTO una propuesta de parcelación la cual para su aprobación debería someterse a una excepción"...

De acuerdo a lo informado, por un lado se solicita una subdivisión simple de aquellas construcciones existentes por parte de un grupo de vecinos que en un momento formaba parte de la Cooperativa y en la actualidad no, solicitando permiso para tramitar una excepción y de esta forma poder subdividir en parcelas menores a las establecidas para parcela social del IPV.

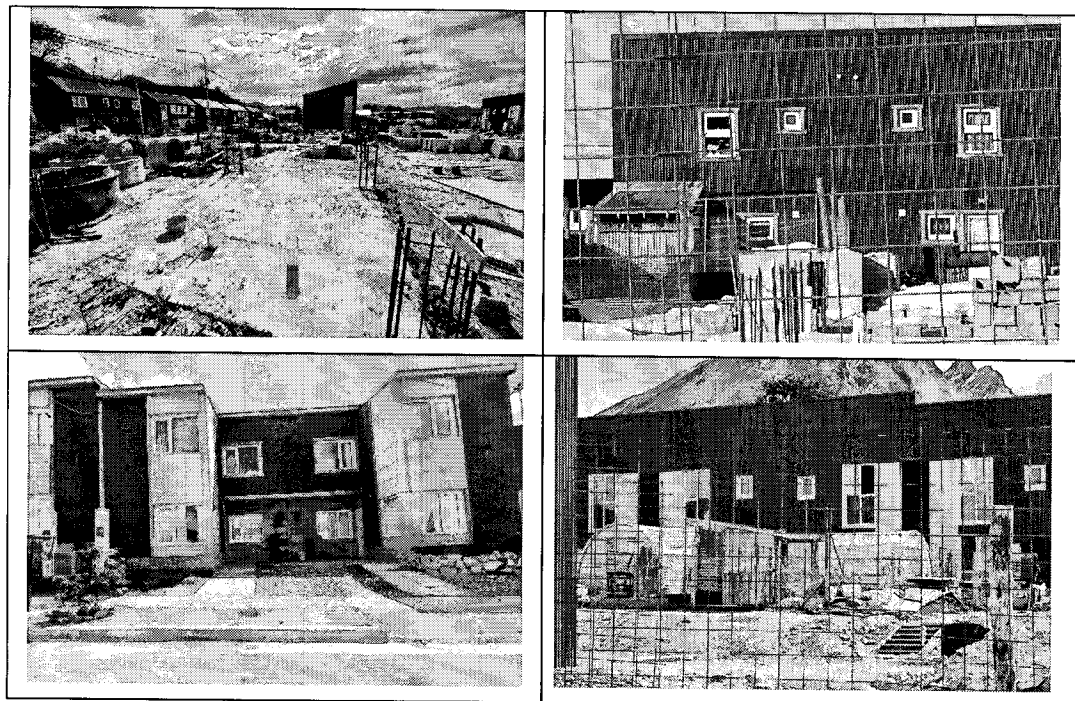
Como segunda propuesta se propone una división y posterior sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del remanente del macizo J-165.

Se pide entonces, excepción al frente mínimo de parcela (7.50 m), normados en la OM 4720/2014 – ANEXO II. Inciso VI) Parcelas de Interés Social, como así también para poder someter al Régimen de Propiedad Horizontal el remanente del Macizo J-165.

Mediante NOTA-AT-2664-2024, presentada por el Arq. ENCINA EDUARDO NICOLAS, de la Dirección de Diseño Área Técnica Z/S - I.P.V. y H., de fecha 10/10/2024, referida a la solicitud de Excepción, se responde a la información pedida, acerca de si las viviendas tienen "independencia estructural" entre ellas, y se indicó lo siguiente: ..."Según el Plano de Estructuras, que se adjunta a la presente, registrado el 12 de Noviembre de 2020 y por fotografías de Obra, puede advertirse que la estructura de cada vivienda es independiente, ejecutándose apareadas, pero no vinculadas, con su respectiva junta. **Cabe mencionarse que el Instituto solo financió las viviendas, pero no las construyó. Entonces basándonos en la documentación gráfica existente y en imágenes de la obra, podemos concluir que la independencia estructural está dada**..."

Desde este departamento, si bien se coincide con lo indicado en la nota presentada por el Arq. Encina, en cuanto a que según lo observado en el plano de estructuras, las viviendas contarían con independencia estructural, viendo las tomas fotográficas no se puede afirmar lo mismo, ya que no se percibe junta de separación (ver tomas fotográficas), por el contrario, en algunas fotos, se aprecia continuidad de la chapa tanto en los muros como en las cubiertas.

Dado que no contamos con las herramientas necesarias para poder asegurar que optar por la "subdivisión simple" estaría dentro del marco legal, se sugiere la subdivisión en "Conjunto Inmobiliario".





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

"2024, Año del 140° Aniversario de la Fundación de Ushuaia".

Cabe aclarar que desde este departamento en casos similares se ha sugerido la misma solución.

No obstante se aconseja que el tema sea evaluado por los respectivos técnicos en la instancia del Co.P.U.

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

INFORME Depto. E y N. N° 26/2024  
Ushuaia, 02 / 10 / 2024.

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

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

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

10/10/2024 12:36





**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

“2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia”

---

**SS de DT**

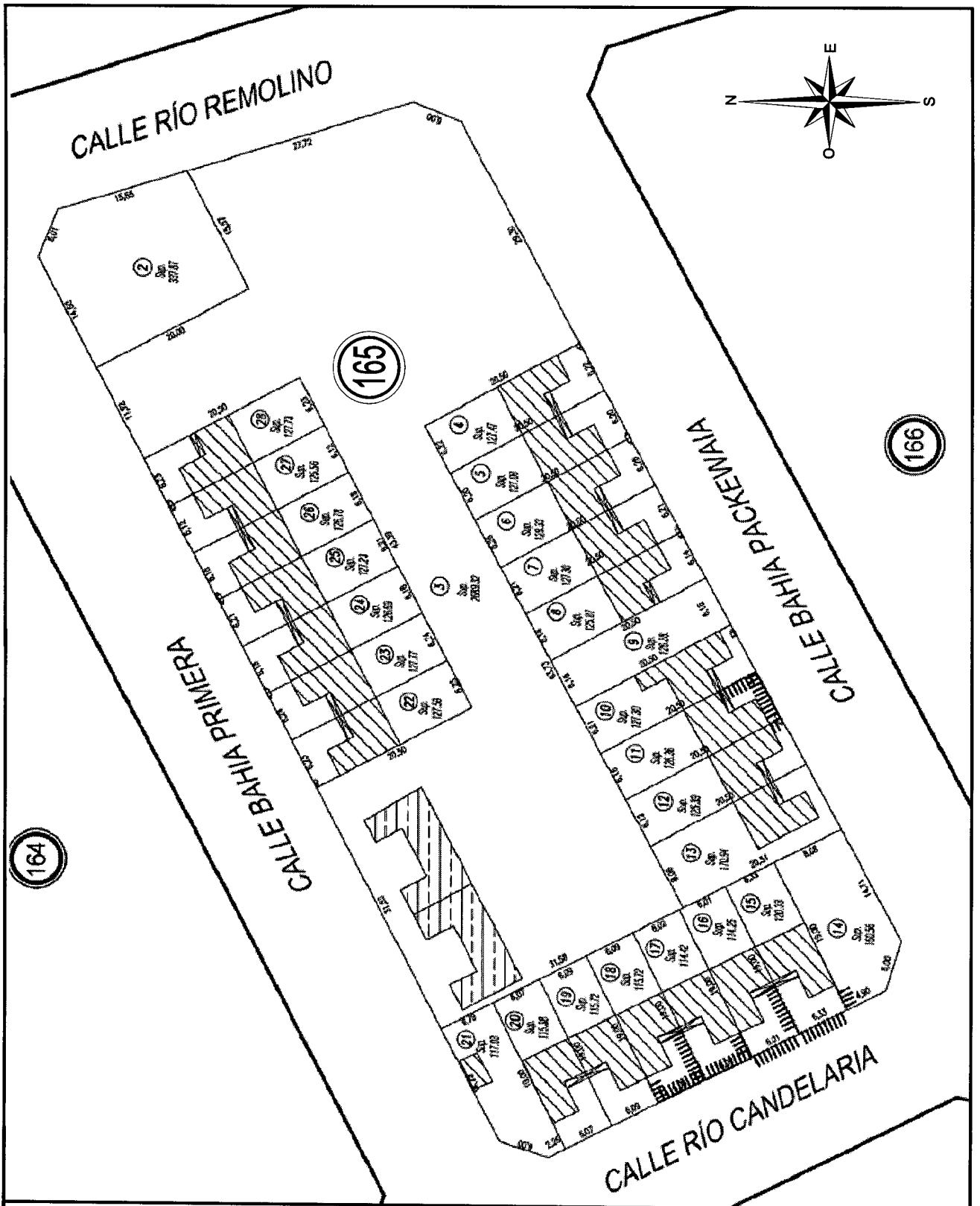
Por medio de la presente, se remite la presente para su tratamiento en el CoPU.

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

10/10/2024 12:52



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

|           |  |              |        |            |                     |
|-----------|--|--------------|--------|------------|---------------------|
| tema:     | <b>ANEXO I - O.M.Nº: _____</b>               | Proyector    | D.P.U. | Dirección: | D.U.                |
|           |  | Visador      | D.U.   | Fecha:     | <b>OCTUBRE 2024</b> |
| plano de: | <b>CROQUIS DE SUBDIVISIÓN - J - 165 - 01</b> | Cartografía: | D.P.U. | Escala:    | S/E                 |

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO SANCHEZ Natalia  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**10/10/2024 16:04**



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2024. Año del 140º Aniversario de la Fundación de la Ciudad de Ushuaia"

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º.-** AUTORIZAR la subdivisión de la parcela identificada en el Catastro Municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 165, Parcela 01.(Cooperativa de Vivienda y Consumo Nuestro Techo LTDA)

**ARTÍCULO 2º.-** AUTORIZAR para las parcelas enunciadas en el artículo precedente, un frente mínimo de 7,50 metros y una superficie mínima según croquis anexo.

**ARTÍCULO 3º.-** Toda ampliación, refacción o reforma de las viviendas implantadas en las parcelas enunciadas en el artículo 1º, deben tener estructura independiente de las demás y no comprometer la estructura original de las viviendas preexistentes.

**ARTÍCULO 4º.-** REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_

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

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO SANCHEZ Natalia  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**10/10/2024 16:04**



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

**Acta N°224**

**Fecha de sesión:** 15 de octubre de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

1. **N-6585-2024 Desafectación fracción de Calle esteban Loncharich.** Detalle: O-2A-4, Propietario: AGUIRRE Sebastián.

Mediante Minuta de Comunicación CD N° 07/2024, se solicita analizar el asunto 529/2023, por medio del cual el Sr. Sebastián Martín Aguirre, " solicita rechazar la propuesta de afectación al uso público de una superficie aproximada de 25 m2 de la parte posterior de su predio identificado como Parcela 04, Macizo 2a, Sección O y desafectar una superficie de 51,00m2 del espacio público en la calle Esteban Nicolás Loncharich para ser afectada al uso residencial y anexada a su predio"

Luego del análisis en la Dirección de Urbanismo, sobre la superficie en la parte posterior de la parcela, informa que, se respetó el cerco al momento de la regularización, con lo cual se realizó una reducción del ancho de calzada de la calle Lola Kiepjá. En cuanto a la solicitud de la superficie sobre la calle Esteban Loncharich, considera que es factible ya que no modifica la traza de la calle principal, para lo cual corresponde la desafectación de una superficie aproximad a de 52,58m2 de Uso Público y ser afectado al uso residencial.

**Propuesta:** condicionar a que no se construya en la superficie anexada

**Convalidan:** Los presentes.

2. **E-9297-2024 Solicita modificación de la Ordenanza Municipal N° 6295.**

Detalle: Q-20-07. Propietario: Alvarez Atayra Laura..

Mediante la Ordenanza de referencia se le otorgó el uso panadería. La ordenanza llevó como adjunto el plano del proyecto del local implantado sobre el eje divisorio izquierdo.

Al momento de realizar la obra se advirtió que la los servicios y la rampa de acceso a

la vivienda estaba implantados sobre ese lateral. Por lo expuesto solicita, el profesional, la autorización para implantar la obra destinada a uso panadería sobre el eje divisorio derecho.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

**3. E-9299-2024-Solicita excepción para colocar ventanas en eje divisorio.**

Detalle A-59-5L.

Se solicita autorización para iluminar y ventilar a predio lindero. El profesional presentó una nota firmada por Sr. Gustavo j. Suarez Grandi, administrador de la sucesión propietaria del lote adyacente, (Sección A, Macizo 59, Parcela 5F), mediante la cual manifiesta que no tiene objeciones y molestias por la colocación de las aberturas. El edificio garantiza la iluminación y ventilación en forma reglamentaria.

Se sugiere no dar curso a lo solicitado.

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

**Convalidan:** Los presentes.

**4. E-9315-2024- Solicita Excepción Ochava.** Detalle: C-35-05, propietario Gauna, profesional MMO Nahuelquin.

Se solicita excepción al Art. III.4.1 CPU "Diseño de Ochavas", inciso 3 "Para los Macizos integrantes del Área de Preservación Histórica de la zona central de la ciudad", a) *Se autoriza en aquellas edificaciones existentes a seguir ocupando la superficie destinada a ochavas, mientras mantengan las edificaciones originales en su estructura y características arquitectónicas exteriores.* b) *En caso de proceder a la demolición de la construcción existente, deberá adecuarse la nueva construcción dejando libre de obstáculos las superficies que correspondan en un todo de acuerdo a lo establecido en los incisos a), b) y c) del punto 1º del presente Artículo, debiéndose aplicar ésta exigencia también en los casos en que la demolición fuera efectuada en Parcelas cuyas ochavas fueron cedidas con un largo menor a seis (6) metros.*

El profesional requiere la autorización para poder hacer omisión a la demolición de la construcción existente (sector de ochava de la parcela) para poder continuar con la obra.





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

**Convalidan:** Los presentes.

**5. E-9779-2024 - Solicitud de Uso. Arq. S. SIMOES Detalle J-97-08 local 2**

Solicita excepción al Art. VIII-2. ALIMENTACION. 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina, pizzería, grill, y al Art. VIII-I-6. FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA – 6-1. Elaboración de masas, pasteles, sándwiches. Panadería. Pastas alimenticias frescas, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección J, Macizo 97, Parcela 08, Local 02, ubicada sobre la calle los Ñires N°2583. El lote es propiedad de la firma HABITAR SRL, y la responsable de la actividad es la firma ALMA S.A.

La parcela se encuentra zonificada como R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA y el uso no está permitido en la zona, por lo cual es necesario tramitar la excepción.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado


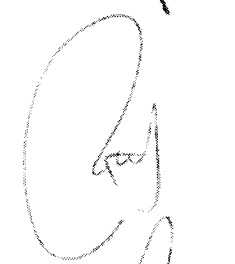
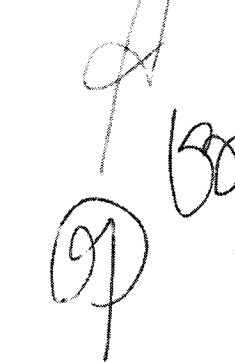
**Convalidan:** Los presentes.

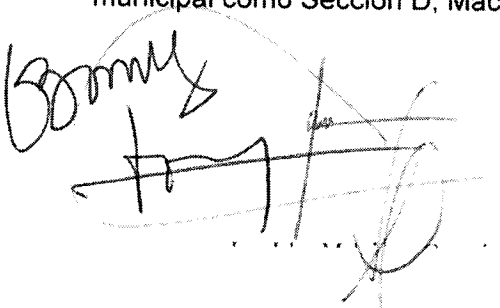
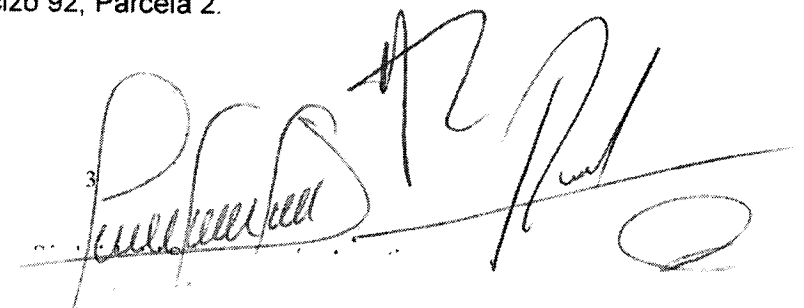
**6. N-19076-2024 – Ministerio de Obras y Servicios Públicos - solicita desafectación de espacio verde. Detalle D-95-4**

La Ministra de Obras y Servicios Públicos solicita la desafectación del espacio verde denominado catastralmente como Sección D, Macizo 95, Parcela 45 lindante al predio donde se construye la Escuela Provincial N°40.

La ministra plantea la necesidad de conectar los servicios de agua, cloaca y gas natural, proyectados por el predio en cuestión, debido a una invasión de la traza de la calle Las Prímulas hacia el predio. Además de la necesidad de contar con ingreso al estacionamiento previsto, con lugar para descenso y ascenso de la comunidad educativa.

Se propone compensar la cesión con la Reserva Fiscal denominada en el catastro municipal como Sección D, Macizo 92, Parcela 2.

  
  
  
91

Por lo expuesto se sugiere dar curso a lo solicitado condicionando a que las operaciones de mensura y unificación, de ser necesario, y el cambio de dominio corran por cuenta y cargo del Gobierno de la Provincia de Tierra del Fuego A. e I.A.S.

Participaron de la reunión la Subsecretaria de Obras Publicas Ing. Eugenia Vera; la Subsecretaria de Planificación la MMO Inés Valdez y el Arq. Gustavo Cerezo a cargo del área técnica de la UCPPNI.

**Propuesta:** Dar curso a lo solicitado

**Convalidan:** Los presentes.

7. **E-9606-2024- Solicita excepción a módulo de estacionamiento.** Detalle: C-77A-6b- Propietario Carlos Petrov, Profesional Encina.

El profesional solicita la excepción dado que, en el frente, además de no contar con 5 metros de retiro, se encuentran las cámaras de inspección y séptica, también existe una diferencia considerable de nivel con respecto a la calle.

La solicitud surge porque se proyecta una modificación de la vivienda original para la incorporación de dos departamentos para familiares del propietario, quedando 4 viviendas en el lote.

**Propuesta:** dar curso a lo solicitado, condicionando a que sólo se construya lo presentado.

**Convalidan:** Los presentes.

8. **E-7827-2024- Solicita autorización de uso Estación de Servicio.** Detalle 1-F-05-14a.

Se solicita la autorización de uso para la localización de una Estación de Servicio de la empresa "Axion Energy", en la costa de la ciudad, con acceso desde la Ruta Nacional N°3. Para ello se pide que se exceptúe a la parcela identificada en el catastro municipal, como Sección F, Macizo 05, Parcela 14a, del artículo IV.1.3.4, del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza Municipal N° 2139, y se autorice el Uso principal "Estación de Servicios – Venta de Combustibles líquidos, Lubricantes y tienda de bebidas y comestibles", para la construcción a ejecutarse en la parcela propiedad de la "Cooperativa Renacer ex Aurora Ushuaia Ltda".

En el año 2010, fue aprobado el "Plan de manejo integrado costero de la ciudad de Ushuaia". Dicho plan tiene por objeto establecer el ordenamiento territorial para el saneamiento, desarrollo y uso sustentable de la costa de la ciudad de Ushuaia mediante etapas de implementación graduales.



**Propuesta:** el tema se deja en estudio hasta la próxima reunión del Co.P.U.

**Convalidan:** Los presentes.

**9. E-9082-2024 -Solicita excepción lado mínimo de parcela - IPV. Detalle J-165-1.**

El Instituto Provincial de la Vivienda solicita la subdivisión simple, con excepción al lado mínimo, para subdividir la parcela identificada en el catastro municipal como Sección J, Macizo 165, Parcela 01, ubicada en la Urbanización "Rio Pipo".

Mediante acta acuerdo el I.P.V. afecta el Macizo de referencia a la construcción de viviendas de la "Cooperativa de vivienda y consumo nuestro techo Ltda".

En la parcela hay 25 viviendas ya ejecutadas. Se plantean 25 lotes con subdivisión simple con lado mínimo de parcela SEIS (6). Quedando la superficie restante para ser afectada en otro momento a propiedad horizontal

**Propuesta:** dar curso a lo solicitado, entendiendo las responsabilidades profesionales y por lo indicado en la declaración jurada

**Convalidan:** OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; BENAVENTE, Guillermo; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; AYALA, Gastón; ORDOÑEZ, Rodolfo; PETRINA, Martín.

**Propuesta:** no dar curso a lo solicitado por entender que la documentación con que se cuenta, no garantiza la independencia estructural.

**Convalidan:** DIAZ COLODRERO, Ignacio; FELCARO, Jorgelina; BARRANTES, Guillermo

**Coordinación:** Arq. Glenda M. LEMOS.

**Asistencia:** Arq. Romina BALLESTEROS.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

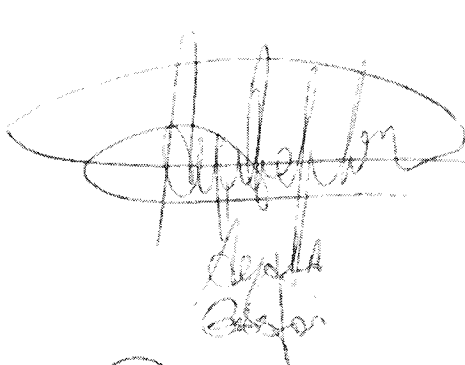
*[Large handwritten signatures and initials at the bottom of the page]*

OLIVO, Jesús; PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; BENAVENTE, Guillermo; DIAZ COLODRERO, Ignacio; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina; SEVECA Maximiliano; PETRINA, Martín

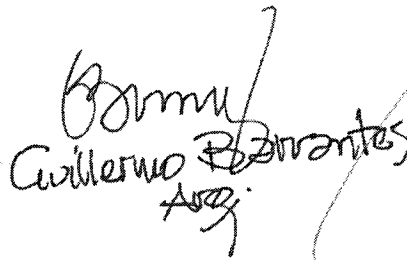
**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; AYALA, Gastón;

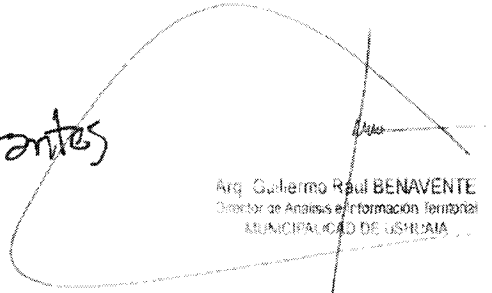
USHUAIA, 15 de octubre de 2024. -



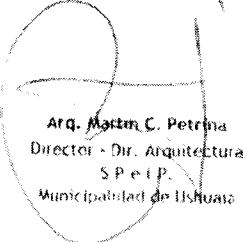
Gastón  
Ayala



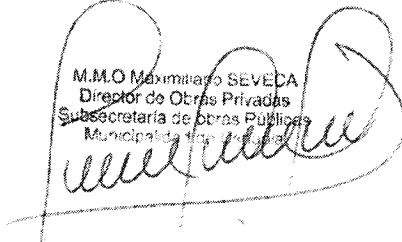
Guillermo Barrantes  
Arq.



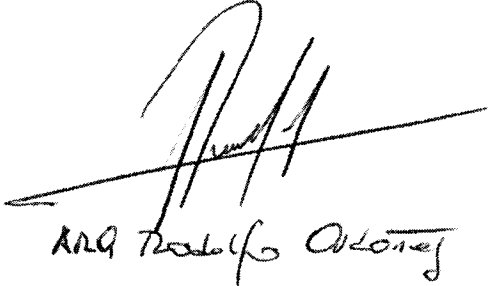
Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



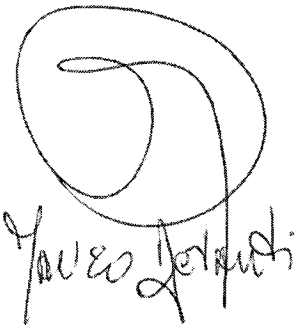
Arq. Martín C. Petrina  
Director - Dir. Arquitectura  
S.P.E.I.P.  
Municipalidad de Ushuaia



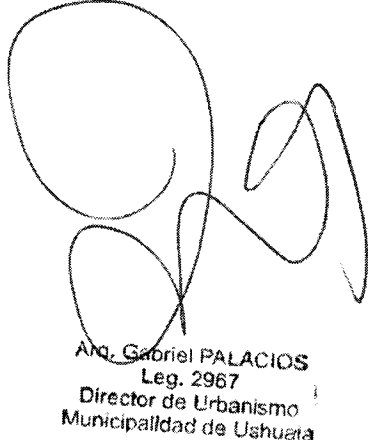
M.M.O Maximiliano SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Ushuaia



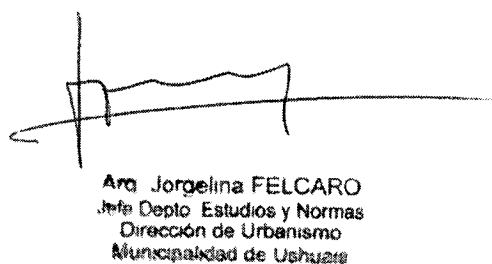
Arq. Rodolfo Ordoñez



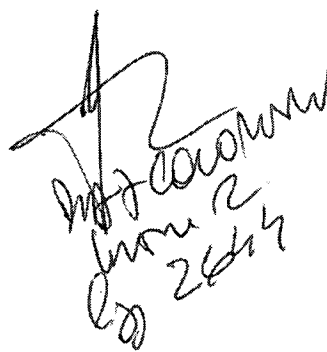
Mauro Detanti



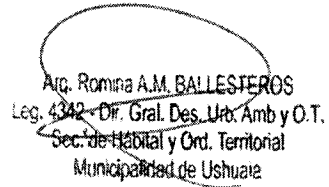
Arq. Gabriel PALACIOS  
Leg. 2967  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



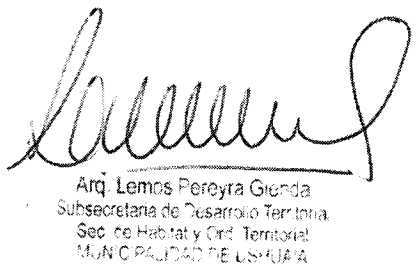
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefe Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



Romina A.M. Ballesteros  
Jun 26 2024



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



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



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

---

SS.D.T.

Remiro las presentes actuaciones para la continuidad del trámite

Atte. Arq. Romina Ballesteros

Jefa Dpto. Co.P.U.

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

16/10/2024 13:19



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

---

**Secretario Hábitat y Ordenamiento Territorial**

**Sr. David Ferreyra**

Elevo para su conocimiento las últimas actuaciones y el acta de COPU N°224, sugiero continuar tramite.

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

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 16/10/2024.**





**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

---

**Secretaría de Legal y Técnica.**

Se remite el presente a fin de girar las actuaciones del Acta N° 224 de COPU.

---

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

***Firmado Digitalmente por Secretario de  
Habitat y ordenamiento Territorial  
FERREYRA Alejandro David  
MUNICIPALIDAD DE USHUALA  
Funcionario/a Secretario de Habitat y  
ordenamiento Territorial 17/10/2024***