



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"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	24 MAYO 2024 Hs. 11:39
Numero:	332 Fojas: 45
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Darana Ayelen  
 Legislación  
 Concejo Deliberante Ushuaia

Nota N.º 47 /2024-

Letra Mun U.

Expte. E – 1797/2024.-

Ushuaia, 24 MAYO 2024

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de remitir 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 doce (12) de abril de 2024, en el marco del Expediente E-1797-2024: "j-60-06 Uf 01 y 02 – Solicitud excepción retiro frontal – Stella M. CACERES – MMO ALMONACID" ; Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y Acta Co.P.U. N° 220 de fecha doce (12) de abril de 2024.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

Wd.

  
 Walter Vuoto  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia

Sra. VICE INTENDENTA

de la CIUDAD DE USHUAIA

Abog. Gabriela MUÑIZ SICARDI

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



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”

PROYECTO DE ORDENANZA.

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

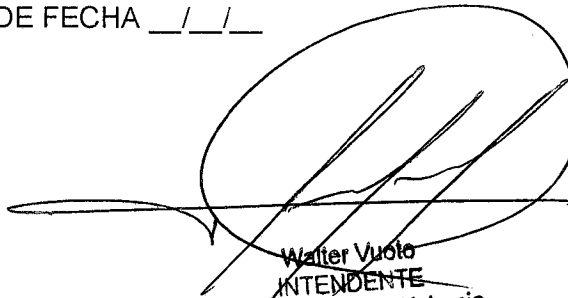
**ARTÍCULO 1º.- EXCEPCIÓN.** Exceptuar del cumplimiento del Retiro Frontal de 3 m, normado por el Artículo 2 de la Ordenanza Municipal N°4720, autorizándose una ocupación de 13m<sup>2</sup> sobre el Retiro Frontal de 3m en la Planta Baja, a la ampliación ejecutada en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06 UF-02, propiedad de la Sra. Stella Maris Caceres, de acuerdo al plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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

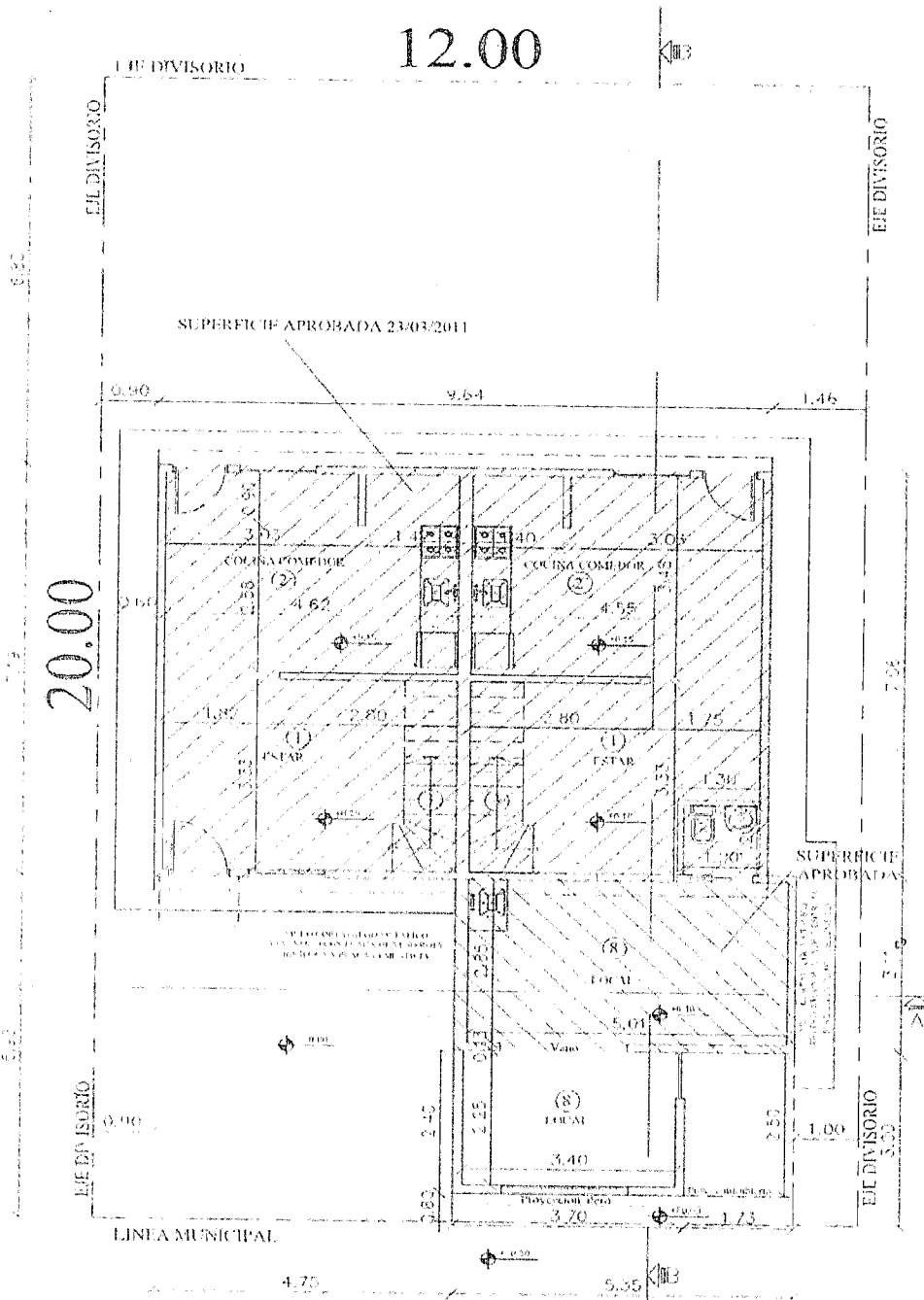
*BA*

  
Walter Vuolo  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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

**ORDENANZA MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_**  
**ANEXO I.**



**PLANTA CALLE RIO EWAN**

*Water Vuoto*  
**INTENDENTE**  
 Municipalidad de Ushuaia  
 Plano obrante en adjunto 20 de Expediente Municipal MUS- E - 1797 - 2024.



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-1797-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA 27/02/2024**

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

**EXTRACTO**

**Tema:** Proyecto de ordenanza

**Detalle:** J-60-06 Uf 01 y 02 - Solicitud Excep. Retiro Frontal - Stella M Caceres - MMO  
Almonacid

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**



COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS de TIERRA DEL FUEGO

00003870

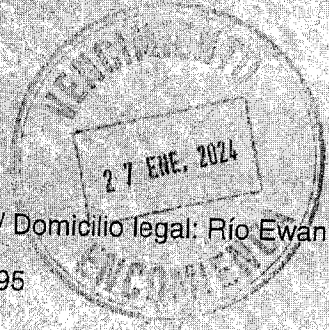
RETP N° U/  
REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

**Profesional:**

Apellido y Nombre: ALMONACID CONTRERAS JOSÉ ANTONIO  
CUIT: 20-31473088-8  
Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) N°: 751  
Matrícula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 318

**Comitente y/o titular de la actividad:**

Apellido y Nombre: CACERES STELLA MARIS  
CUIT: 27-26436469-3  
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: Ushuaia / Domicilio legal: Río Ewan N° 143



07 DIC. 2023  
Ley 595

**Naturaleza Técnica del Contrato** De acuerdo a la Ley 595

**Relación Profesional:**

**Tareas Profesionales:** EXCEPCION AL CODIGO

**Roles Profesionales:** REPRESENTANTE TECNICO

**Datos de la obra y/o local:**

Propietario: Cáceres Stella Maris  
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: Ushuaia / Domicilio: Río Ewan N° 143  
Zonificación PE / Nomenclatura catastral: Sección J – Macizo 60 – Parcela 06 / Sup. de <sup>9 mts<sup>2</sup></sup>  
Destino: VIVIENDA UNIFAMILIAR / LOCAL COMERCIAL *Vale lo correspondiente*

**Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 351/2023):** (marcar lo que corresponde)

- Hasta 100.00 m<sup>2</sup> \$ 7.000,00
- Desde 100.01 m<sup>2</sup> hasta 200.00 m<sup>2</sup> \$ 8.750,00
- Desde 200.01 m<sup>2</sup> hasta 300.00 m<sup>2</sup> \$ 10.500,00
- Desde 300.01 m<sup>2</sup> hasta 400.00 m<sup>2</sup> \$ 12.250,00
- De 400.01 m<sup>2</sup> en adelante \$ 14.000,00

**NOTA ACLARATORIA:** El propietario no podrá dar inicio a los trabajos sin el permiso de obra correspondiente emitido por la autoridad competente. Quedará bajo su absoluta responsabilidad si transgrede las normas vigentes.

**Declaración:**

Los datos declarados en la presente por parte del profesional y comitente son correctos, y se ajustan a la realidad, los mismos tienen carácter de declaración jurada.  
El profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitente.

Firma y Aclaración del Comitente  
*Caceres, Stella Maris*

MMO J. Antonio Almonacid  
CPIC 7119 CPT 318  
RPC 75  
Firma y Sello del Profesional

M.O. Enrique Robinson Varga  
Presidente  
Colegio de Profesionales Técnicos  
Tierra del Fuego  
Firma y Sello del CPTTDF

certifica que el profesional se encuentra matriculado en el Colegio Profesional y se encuentra en una circunstancia que le permite ejercer su profesión en la Provincia de Tierra del Fuego.  
En Ushuaia, a los 07 días del mes de Diciembre del 2023.  
Enrique Robinson Varga  
Presidente  
Colegio de Profesionales Técnicos  
Tierra del Fuego

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

27/02/2024 15:40



Dirección de Urbanismo:

Me dirijo a ustedes, en mi carácter de Representante Técnico contratado por la Sra. María Stella Cáceres DNI N° 26.436.469, a fines de solicitar la excepción del cumplimiento del *retiro frontal*, según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 4720, la cual establece los indicadores urbanísticos para la zona.

La superficie se encuentra ubicada en la calle Rio Ewan N°1431, catastralmente identificado como parcela 06, macizo 60, sección J, de la ciudad de Ushuaia.

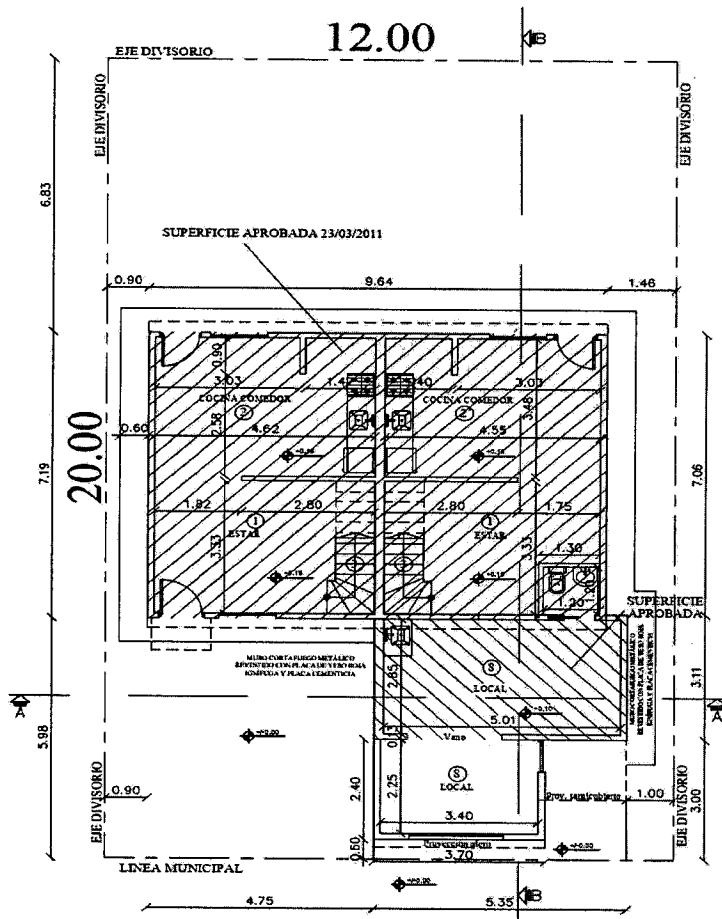
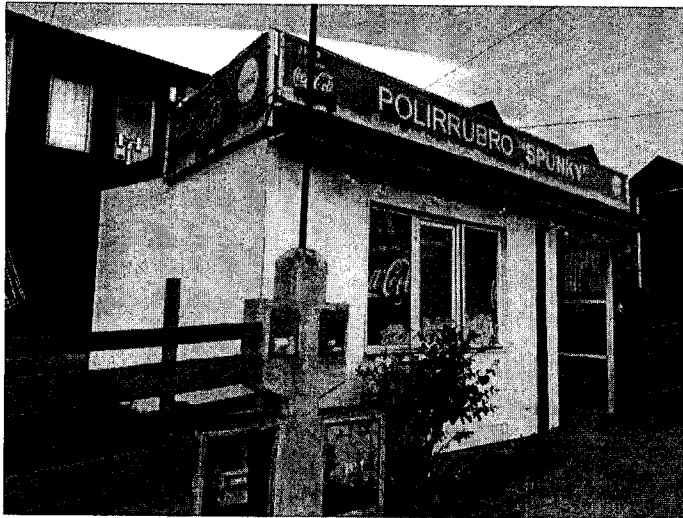
La superficie en cuestión alcanza los 9,00 m<sup>2</sup> cubiertos (aproximadamente) y 4,00 m<sup>2</sup> de semi cubierto, será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio. Cabe aclarar que este local es su único ingreso económico y decidió llevar adelante la ampliación del mismo, a fines de poder extender y desarrollar la actividad comercial, mejorar la atención al público, y poder expandir los ingresos propiamente dichos.

La superficie ampliada se encuentra ejecutada de estructura metálica, revestida en el exterior con placa cementicia de 10mm borde recto, sobre platea de H°A°.

Además, la intención de poder lograr la excepción solicitada, atiende a que la Titular del predio desea poder continuar con los trámites correspondientes a la presentación de la actualización de la documentación de obra y la ampliación de la superficie comercial.

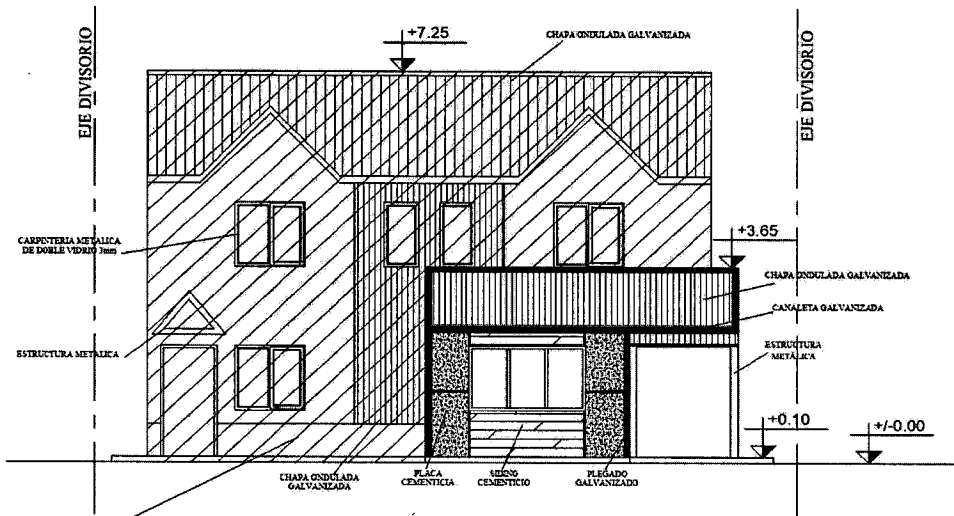
Para su comprensión, se adjuntan la siguiente toma fotográfica.





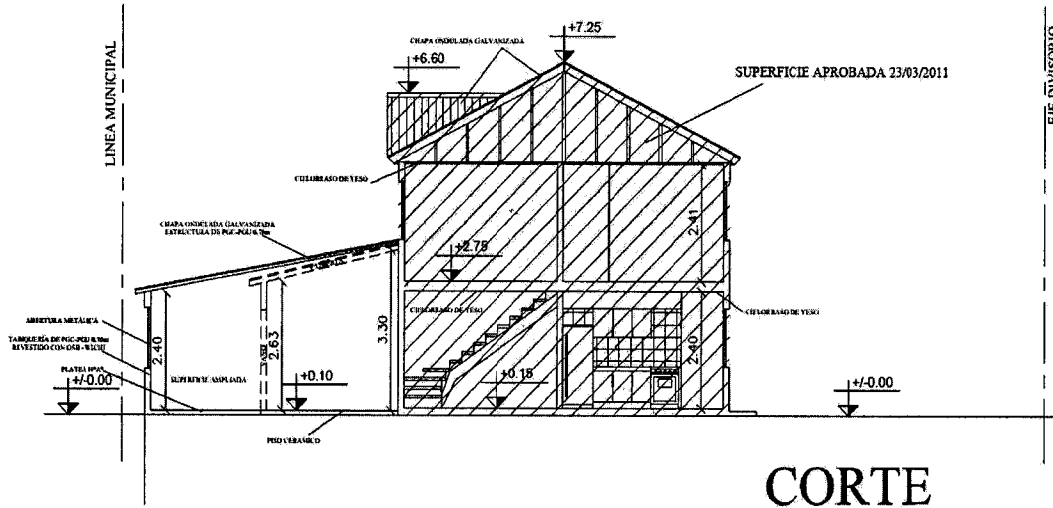
PLANTA CALLE RIO EWAN





SUPERFICIE APROBADA 23/03/2011

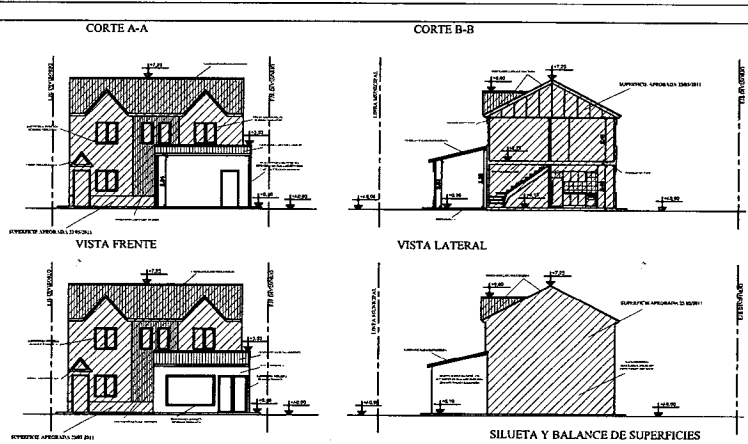
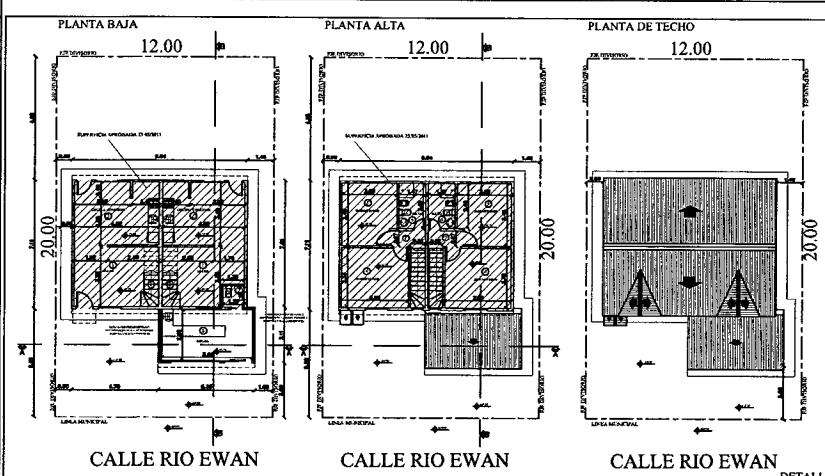
# FACHADA



# CORTE

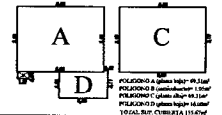
Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

27/02/2024 15:40



**PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION**

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Iluminacion natural	m²	120	1.50	180.00
2	Ventilacion natural	m²	150	1.00	150.00
3	Iluminacion artificial	W	100	0.50	50.00
4	Ventilacion artificial	m³/h	50	1.00	50.00
5	...	...	...	...	...



NOTA 1. EL PROFESIONAL FIRMANTE SE HACE RESPONSABLE DE LOS CALCULOS DE LA ESTRUCTURA SISMORESISTENTE.

NOMENCLATURA CATASTRAL	SECCION	MAJAZO	PARCELA	PLANO
PLANO DE AMPLIACION	7	02	06	1
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LOCAL				
PROPIETARIO: <b>INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA</b>				
ADJUDICATARIO: <b>MARCELO GALLARDO STELLA MARIS CACERES</b>				
Denominación: RÍO EWAN Nº 1435				
<b>Plano de ARQUITECTURA</b> ESCALA 1:100/200				
D.U. 600 Hab. Rta.		CONTENIENTE:		
D.N. 200 Hab. Rta.		Número		
F.O.S. 0.43		Depositar 100 DMAY Nº 1435		
F.O.T. 0.78		FIRMA:		
CROQUIS DE UBICACION				
DIRECTOR DE PROYECTO		Número: P.D.C. EDUARDO MARTÍN		
FIRMA:		Má. Prof. 6481		
DIRECTOR DE OBRA		Má. Prof. 6481		
FIRMA:		Má. Prof. 6481		
CONSTRUCTOR		Número: P.D.C. EDUARDO MARTÍN		
FIRMA:		Má. Prof. 6481		
CÁDASTRO DE SUPERFICIES		FIRMA:		
Superficie del Terreno		240.00m²		
Superficie APROBADA		179.67m²		
Superficie a regular		14.00m²		
Superficie total		155.67m²		
Superficie Libre		132.44m²		
La aprobación de planos no implica la obligación de pasar a cargo de tabulaciones.				

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
27/02/2024 15:40



## Comprobante de Debin

Importe  
**\$ 22.555,20**

Fecha  
**26/02/2024**

Id de debin  
**67REZ8NP1187E0XP24KVGO**

Fecha de vencimiento  
**27/02/2024 00:00hs.**

Canal  
**Mobile home banking**

Estado  
**ACREDITADO**

Cuenta comprador  
**ALMONACID CONTRERAS JOSE  
ANTONIO  
CUIT/CUIL/CDI: 20-31473088-8  
Cuenta: Caja de Ahorro \$  
S220211000001463393  
CBU/CVU: 2680022811000014633933  
Alias: ANTONIOALMONACID  
Banco: BANCO PROVINCIA DE TIERRA  
DEL FUEGO  
Sucursal: 0022**

Cuenta vendedor  
**ADMINISTRADORA SAN JUAN  
S.A.  
CUIT/CUIL/CDI: 30-70774398-7  
Cuenta: Cuenta Corriente \$  
000013134609  
CBU: 3300000610000131346092  
Alias: ASJ.REC  
Banco: NUEVO BANCO DE  
SANTA FE SOCIEDAD ANONIMA  
Sucursal: 0000**

---

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

**28/02/2024 15:04**



Asunto **Solicitud de documentación para tramite de excepción.**  
Remitente ignacio.diazcolodrero <ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>  
Destinatario Mmoantonioalmonacid <mmoantonioalmonacid@hotmail.com>  
Fecha 2024-02-29 14:45

Nota N° 06/2024 Depto. Estudios y Normas

Ushuaia 29/02/2024.

Habiendo analizado la documentación presentada por usted, para el pedido de excepción (MUS-E-1797-2024), se le solicita que presente el conforme del vecino de la UF01 ya que el terreno se encuentra en copropiedad, y esta ampliación lo afecta, aun cuando no repercute sobre el FOS y el FOT de la parcela. En tanto:

1- Respecto a la titularidad del inmueble, el propietario edificó sobre la misma bajo la figura de Propiedad Horizontal (PH), inscribiendo 2 Unidades Funcionales (UF). El terreno libre de edificaciones constituye una SUPERFICIE DE USO COMÚN, que incluye tanto las vías de acceso a las UF como los patios libres. Cada comprador/a, es titular exclusivo de una (o más) UF y cotitular de la superficie de uso común.

2- Respecto a la posibilidad de construir sobre el terreno común por fuera de los límites de las UF, el Código Civil y Comercial de la Nación establece que sobre las partes comunes "ningún propietario puede alegar derecho exclusivo" (Art. 2040). Asimismo, el Art. 2052 establece que toda "mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario... debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios" (énfasis agregado). Es importante también el Art. 2053: "Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos".

En consecuencia la totalidad de los propietarios (con Escritura) de las UF, más el propietario original, si existiesen UF aún sin escriturar, deben consentir y rubricar cualquier trámite de ampliación de una UF sobre terreno de uso común, así como toda solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano relativa a dicha ampliación.

3- Por cualquier duda sobre este tema, puede consultar las implicancias de la figura de PH en el Código Civil y Comercial de la Nación, Título V, Capítulo 1, Artículo 2037 y siguientes. Disponible en internet: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975>

Sin otro particular lo saludo atentamente, quedando a la espera de nueva información.

--

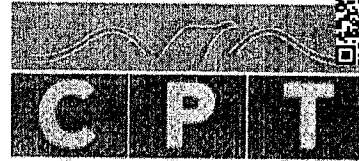
Arq. Ignacio Díaz Colodrero.  
Dpto. Estudios y Normas.

Dirección de Urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia.



Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

29/02/2024 14:49



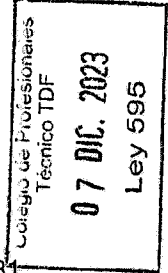
COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS de TIERRA DEL FUEGO

00003870

RETP N° U/  
REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

**Profesional:**

Apellido y Nombre: ALMONACID CONTRERAS JOSÉ ANTONIO  
CUIT: 20-31473088-8  
Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) N°: 751  
Matrícula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 318



**Comitente y/o titular de la actividad:**

Apellido y Nombre: CACERES STELLA MARIS  
CUIT: 27-26436469-3  
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: Ushuaia / Domicilio legal: Río Ewan N° 1431

**Naturaleza Técnica del Contrato** De acuerdo a la Ley 595

**Relación Profesional:**

**Tareas Profesionales:** EXCEPCION AL CODIGO

**Roles Profesionales:** REPRESENTANTE TECNICO

**Datos de la obra y/o local:**

Propietario: Cáceres Stella Maris  
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: Ushuaia / Domicilio: Río Ewan N° 1431  
Zonificación PE / Nomenclatura catastral: Sección J – Macizo 60 –Parcela 06 / Sup. de obra: *9 mts²*  
Destino: VIVIENDA UNIFAMILIAR / LOCAL COMERCIAL *Vale lo comedido*

Se certifica que el profesional se encuentra matriculado en este Colegio y se deja constancia que la/s firma/s arjuz. se corresponden con la registrada en su matrícula y que se firmó en condiciones de ejercer la profesión en las provincias de Tierra del Fuego.

**Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 351/2023):** (marcar lo que correspondiere)

- Hasta 100.00 m² \$ 7.000,00
- Desde 100.01 m² hasta 200.00 m² \$ 8.750,00
- Desde 200.01 m² hasta 300.00 m² \$ 10.500,00
- Desde 300.01 m² hasta 400.00 m² \$ 12.250,00
- De 400.01 m² en adelante \$ 14.000,00

**NOTA ACLARATORIA:** El propietario no podrá dar inicio a los trabajos sin el permiso de obra correspondiente emitido por la autoridad competente. Quedará bajo su absoluta responsabilidad si transgrede las normas vigentes.

**Declaración:**

Los datos declarados en la presente por parte del profesional y comitente son correctos, y se ajustan a la realidad, los mismos tienen carácter de declaración jurada.  
El profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitente.

Firma y Aclaración del Comitente

*Cáceres, Stella Maris.*

MMO J. Antonio Almonacid  
CPIC 7119 CPT 318  
RPC 751

Firma y Sello del Profesional

*Galardo Omar*  
*28394091*

M.M.D. Enrique Robinson Vargas  
Presidente  
Colegio de Profesionales Técnicos  
Tierra del Fuego

Firma y Sello del CPTTDF



Dirección de Urbanismo:

Me dirijo a ustedes, en mi carácter de Representante Técnico contratado por la Sra. María Stella Cáceres DNI N° 26.436.469, a fines de solicitar la excepción del cumplimiento del *retiro frontal*, según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 4720, la cual establece los indicadores urbanísticos para la zona.

La superficie se encuentra ubicada en la calle Río Ewan N°1431, catastralmente identificado como parcela 06, macizo 60, sección J, de la ciudad de Ushuaia.


La superficie en cuestión alcanza los 9,00 m2 cubiertos (aproximadamente) y 4,00 m2 de semi cubierto, será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio. Cabe aclarar que este local es su único ingreso económico y decidió llevar adelante la ampliación del mismo, a fines de poder extender y desarrollar la actividad comercial, mejorar la atención al público, y poder expandir los ingresos propiamente dichos.


La superficie ampliada se encuentra ejecutada de estructura metálica, revestida en el exterior con placa cementicia de 10mm borde recto, sobre platea de H°A°.

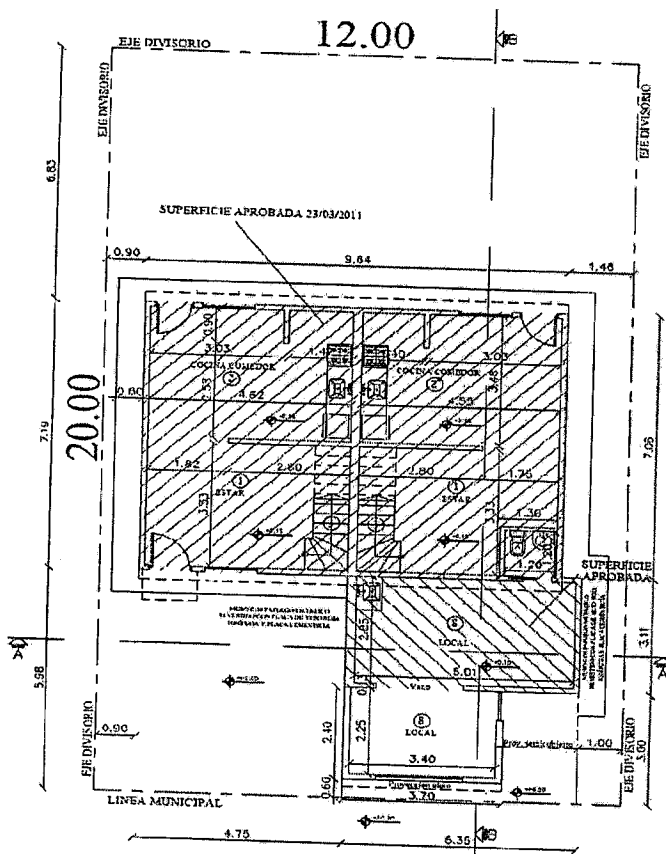
Además, la intención de poder lograr la excepción solicitada, atiende a que la Titular del predio desea poder continuar con los trámites correspondientes a la presentación de la actualización de la documentación de obra y la ampliación de la superficie comercial.

Para su comprensión, se adjuntan la siguiente toma fotográfica.



  
Guillermo Omar  
28394061

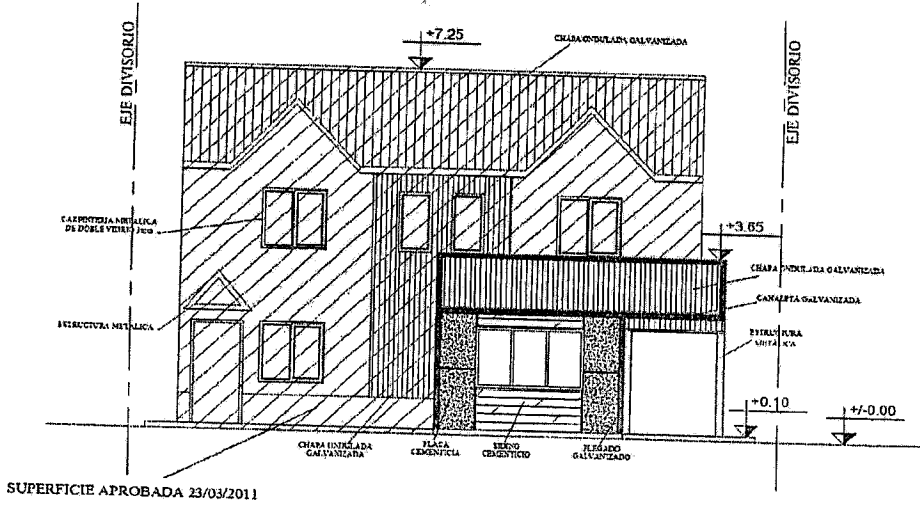
  
Cáceres, Stella M.  
DNI 26436469



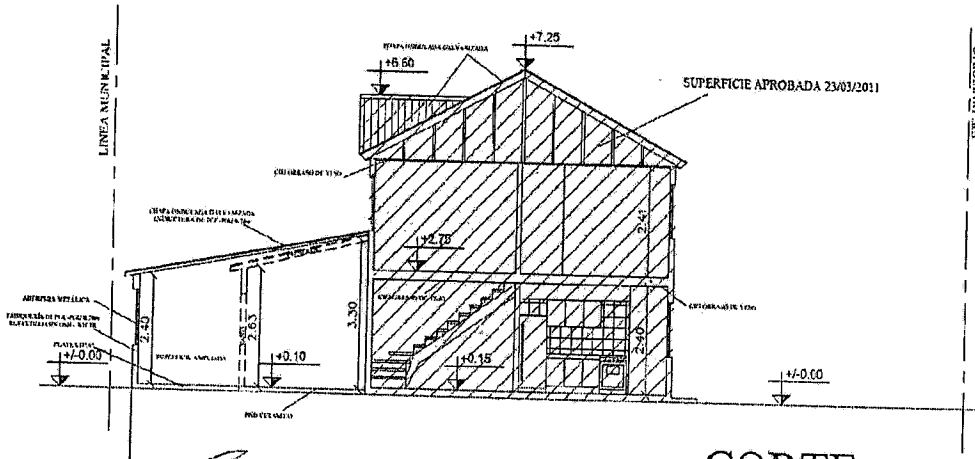
PLANTA CALLE RIO EWAN

*Gallardo Omar*  
28394061

*Cicero, Stalle M*  
DNI: 26436469.



# FACHADA



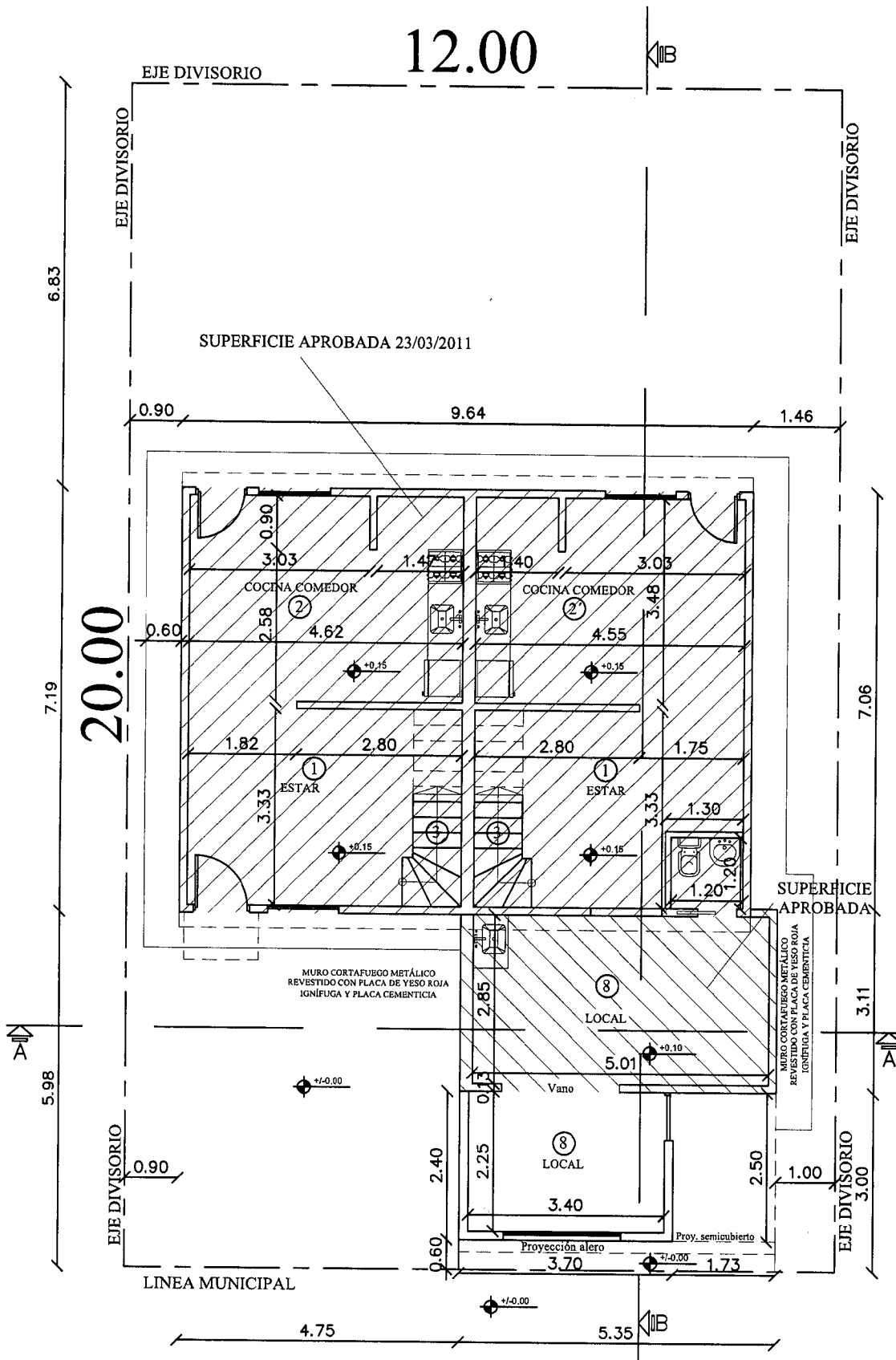
# CORTE

*Collado Omar*  
28394061

*Caceres, Skille M.*  
DNI: 26436469

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

04/04/2024 14:02



# PLANTA CALLE RIO EWAN



Ref.: Excepción a Retiro Frontal.  
Exp: E – 1797 - 2024.

Sr. Directora:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°4720, para la parcela ubicada en la calle Rio Ewan N° 1431, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06. El lote tiene una superficie de 240m<sup>2</sup> y esta zonificada para el uso "vivienda unifamiliar", dentro de la Urbanización Rio Pipo. Sus titulares son el Sr. Omar Marcelo Gallardo (UF-01) y la Sra. Stella Maris Caceres (UF-02).

El profesional, MMO. Antonio Almonacid, solicita mediante nota (obrante en el adjunto 4 del presente expediente), que se le exceptúe del cumplimiento del Retiro Frontal de 3m, con el objetivo de poder regularizar la ocupación de una superficie aproximada de 13m<sup>2</sup>, de los cuales 9m<sup>2</sup> corresponden a superficie cubierta y 4m<sup>2</sup> a superficie semi-cubierta.

En su memoria el profesional describe el uso como... ***"Será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio. Cabe aclarar que este local es su único ingreso económico y decidió llevar adelante la ampliación del mismo, a fines de poder extender y desarrollar la actividad comercial, mejorar la atención al público, y poder expandir los ingresos propiamente dichos."*** Y sobre la materialidad de la obra dice...***"La superficie ampliada se encuentra ejecutada de estructura metálica, revestida en el exterior con Placa cementicia de 10mm borde recto, sobre platea de H°A°"***.



En el planeamiento urbano, se suelen proyectar los Retiros Frontales de 5m o más, con el objetivo de configurar un espacio urbano así como también el área de estacionamiento en el interior de la parcela en viviendas unifamiliares, estos retiros son



ideales en calles con poco ancho de mensura, y la guarda vehicular en el interior del predio es de suma importancia para las calles de mucho tránsito. En este caso un retiro de 3m no permite la guarda vehicular, y la calle Rio Ewan no es una arteria principal, ni de ancho de mensura limitado, por lo tanto este departamento entiende que la ocupación del Retiro Frontal de 3m, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos o el espacio urbano, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha ocupación. Cabe destacar que se le solicito al profesional mediante nota, que el propietario de la segunda Unidad Funcional autorice la ocupación y el pedido.

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

INFORME Depto. E y N. N°04/24

Ushuaia, 05 / 04 / 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  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

09/04/2024 13:25



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



PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º.- EXCEPCIÓN.** Exceptuar del cumplimiento del Retiro Frontal de 3 m, normado por el Artículo 2 de la Ordenanza Municipal N°4720, autorizándose una ocupación de 13m<sup>2</sup> sobre el Retiro Frontal de 3m en la Planta Baja, a la ampliación ejecutada en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06 UF-02, propiedad de la Sra. Stella Maris Caceres, de acuerdo al plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

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

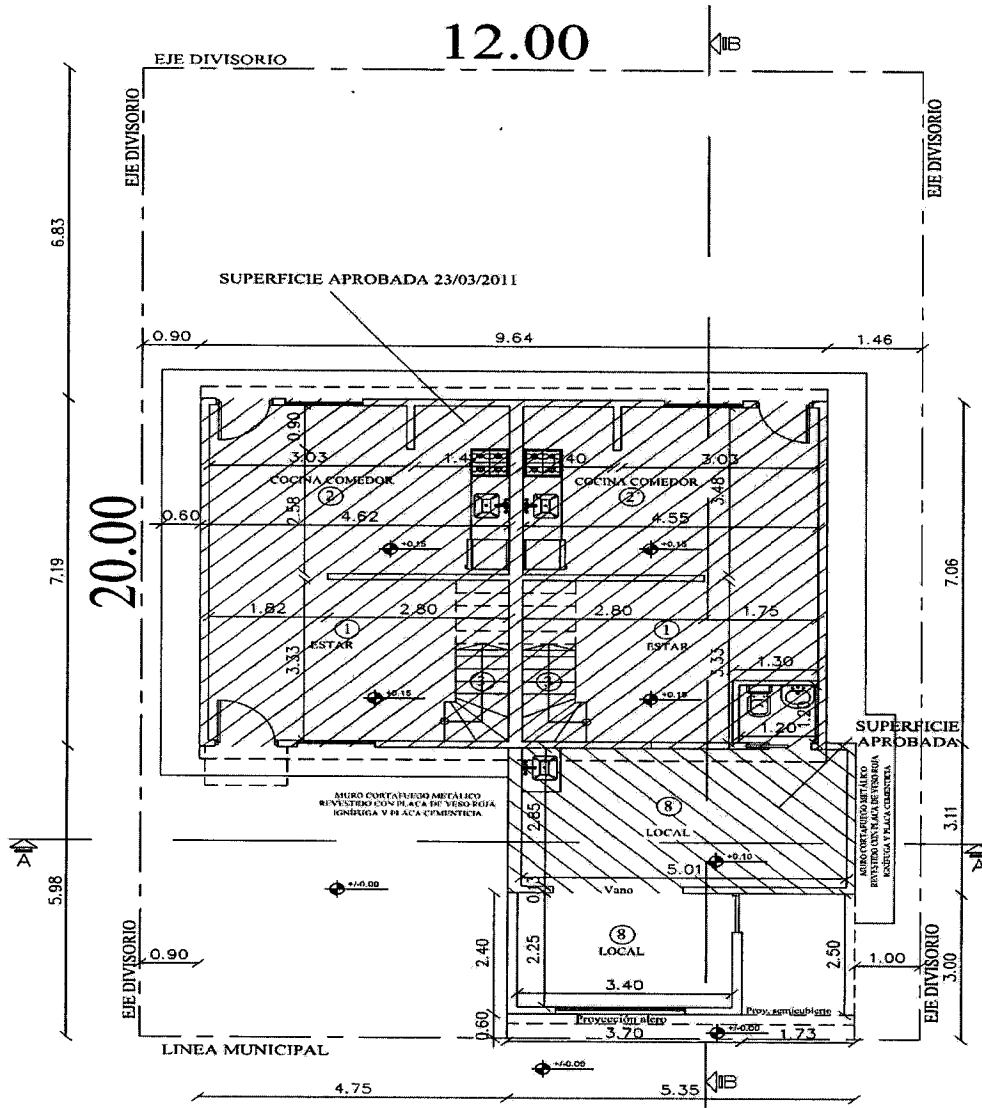
ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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



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

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



## PLANTA CALLE RIO EWAN

Plano obrante en adjunto 20 de Expediente Municipal MUS- E – 1797 – 2024.

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

09/04/2024 13:25



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Sr. Director.

Para su conocimiento a los fines de ser tratado en el próximo CoPU.

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

09/04/2024 15:43



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

SSDT

Arq. LEMOS, Glenda

De conformidad con lo informado por el Depto. EyN, se eleva la presente para la continuidad del trámite.

Atte. Arq. PALACIOS, Gabriel

Director de Urbanismo



Firmado Electrónicamente por  
Directora PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/04/2024 10:52



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Remito expediente para ser tratado el tema en Co.P.U. con fecha 12 de abril del 2024.

**“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 11/04/2024**



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



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

**Acta N°220**

**Fecha de sesión:** 12 de abril de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

**1. Expediente E-10248-2023:** Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano  
**Detalle:** C-37-04a FERNÁNDEZ y FORGIONE TIBAUDÍN s/altura máxima sobre L.E. - Arq. Gamenara, Pablo.

**Consideraciones previas:**

El profesional, Arq. Pablo Gamenara, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 37, Parcela 04, Unidades Funcionales 01 y 02, ubicada en la calle Leopoldo Lugones N°1937, cuya titularidad corresponde al Sr. Ricardo Forgione Tibaudín y a la empresa COM.AR. CO S.A.I.C.F.I. respectivamente.

La parcela tiene una superficie de 483,23 m<sup>2</sup> y está zonificada como CE: CENTRAL.

Se requiere excepción al Art. VII. Zonificación CE: CENTRAL. 1.2.2.1. – Altura Máxima s/ L.E. 12 m, del Código de Planeamiento Urbano.

El profesional solicita que se le cambie la zonificación de la parcela, a CE1: CENTRAL MICROCENTRO. El pedido se debe a que en la parcela lindera, denominada como C-37-03, de acuerdo a lo observado por el profesional, se está construyendo un edificio que consta de Planta Baja y (6) niveles construidos sobre la Línea Municipal, con una altura aproximada de 18,00 m, cuando la permitida según el Código de Planeamiento Urbano es de 12,00 m, aparte se construyeron (2) niveles más retirados de la Línea Municipal, con los cuales la altura llegaría a los 24,00 m.

Desde el Depto. De Estudios y Normas se informa que no ha sido tramitada ninguna excepción para la parcela denominada como C-37-03, desconociéndose además el criterio con el que fue corregida la documentación pertinente.

De acuerdo a lo estudiado en referencia a la solicitud de excepción, se informa que no existen razones técnicas para concederla, razón por lo cual se decide no otorgarla.

**Propuesta:** No dar curso a lo solicitado, recomendando que el profesional realice la presentación del proyecto ante la Dirección de Obras Privadas.

**Convalidan:** Los presentes

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



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

**2. Expediente E-388-2024:** Solicitud excepción al Código de Planeamiento Urbano  
**Detalle:** D-34A-31 - IBARROLA - BIOTT s/ Retiro frontal - Art. V.3.2 - Profesional: Arq. SAUCEDO Miguel.

**Consideraciones previas:**

El Arq. Miguel Saucedo solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio y VII.1.2.1.2. Retiro Frontal, ambos del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela ubicada en la calle Gdor. J. M. Gómez N° 1445, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección D, Macizo 34A, Parcela 31. El lote tiene una superficie de 330.98m<sup>2</sup> y esta zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja. Sus titulares son la Sra. Carina Betiana Ibarrola y el Sr. Sergio Raúl Biott.

La excepción se solicita con el objetivo de poder ocupar una superficie aproximada de 20m<sup>2</sup>, invadiendo el Retiro Frontal establecido de 3m. Se trata de una parcela de forma irregular con una superficie menor a la establecida para la zonificación R2. En una primera etapa se construyó una superficie hexagonal de aprox. 65.98 m<sup>2</sup>, posteriormente una superficie de 24.45 m<sup>2</sup>. Actualmente se busca ampliar la superficie de la habitación y ejecutar un quincho familiar.

Luego de analizada la solicitud, y observando que el lote vecino ocupó parte del retiro frontal, desde el Depto de Estudios y Normas se entiende que la superficie (20m<sup>2</sup>) que pretende invadir del Retiro Frontal, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos, como así también, se tiene en cuenta que se trata de una parcela de forma irregular, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha invasión.

**Propuesta 1:** Dar curso al Proyecto de Ordenanza.

**Convalidan:** FELCARO, Jorgelina, DIAZ COLODRERO, Ignacio; POGGIO, Mariana; BENAVENTE, Guillermo; BARRANTES, Guillermo, COFRECES, Jorge.

**Propuesta 2:** No dar curso a la los solicitado.

**Convalidan:** PALACIOS, Gabriel; SEVECA, Maximiliano; OLIVO, Jesús. VELASQUEZ, Agustín ORDOÑEZ, Rodolfo, BALLESTEROS, Romina.

**3. Expediente E-11647-2023:** C-78B-21 CATARI ESTRADA s/ F.O.T. y Densidad poblacional - MMO. Moreno, Alberto.

**Consideraciones previas:**

El M.M.O. Alberto Moreno, solicita excepción al F.O.T y a la Densidad Poblacional, para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo

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



78B, Parcela 21, ubicada en la calle Las Lajas N°878, cuya propiedad corresponde al Sr. Juan Catari Estrada.

La parcela tiene una superficie de 400,20 m<sup>2</sup>, y esta zonificada como R3: Residencial de Densidad Baja, correspondiéndole los siguientes indicadores: Uso principal de "Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar", con un de F.O.T. 0.80 y una D.N.de 300 hab/ha.

*El profesional expone en la memoria que... "el plano de obra aprobado, tiene 8 departamentos, por lo tanto ya permite 16 habitantes, elevando la densidad a 400 hab/ha. Que si los departamentos "fueran" usados para oficina se reduciría la densidad a la mitad. Que se retira de la Línea Municipal favoreciendo la amplitud de la arteria. Que al retirarse de la Línea Municipal obtiene una Orientación Óptima y Favorable, que permite el estacionamiento de los departamentos dentro de la parcela. Que teniendo en cuenta la inversión realizada, la falta de viviendas para los residentes y para el ordenamiento visual de la fachada, solicita la excepción al F.O.T. y a la D.N."...*

De acuerdo a lo observado en la documentación presentada, los m<sup>2</sup> construidos serian un total de 373.59 m<sup>2</sup> computables, lo que da como resultado un F.O.T :0,93. Tomando (2) habitantes por departamento de 1 dormitorio, la densidad para 9 unidades, se elevaría a 449.80 hab./ha.

Según expediente de obra E-6290-2020, la obra fue paralizada por incurrir en faltas repetidas veces. Se observa según plano de arquitectura presentado, la falta de definición del uso asignado a la parte posterior del subsuelo, el cual tiene altura para ser un local habitable, también que la distribución de los espacios de estacionamiento representados son inviables en su totalidad, en gran parte por no tener espacio de maniobras suficiente, falta también considerar el semicubierto que genera la terraza accesible sobre el 2do piso, designada como 1er piso en los planos, el cual computa al 50% para F.O.T. Se advierte además que los balcones sobre el contra frente, invaden 0.80m el retiro contrafrental obligatorio de 4,00m.

Se considera que el propietario, ya se vio beneficiado en la aprobación inicial de los planos con una mayor D.N. (a la establecida según C.P.U), y que el uso indicado es el de Vivienda Colectiva y no de "Oficinas", razón por lo que no se puede justificar la disminución en la densidad calculada, sumado a que el retiro frontal ejecutado no cambia la habitabilidad. Se observa además que el estacionamiento dentro de la parcela no cubre la cantidad suficiente para la totalidad de departamentos, generando un mayor uso en el espacio público de calle destinado a este fin. Desde el departamento de E y N, se decidió no dar viabilidad a la excepción solicitada, por afectar ambiental y funcionalmente las características urbanas establecidas para la zonificación.

3



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

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

**Convalidan:** Los presentes.

4. **Expediente E-1797-2024:** J-60-06 Uf 01 y 02 – Solicitud Excepción Retiro Frontal – Stella M. Caceres – MMO Almonacid.

**Consideraciones previas:**

El profesional, MMO. Antonio Almonacid, solicita excepción al Retiro Frontal, normado por el Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N°4720, para la parcela ubicada en la calle Rio Ewan N° 1431, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 60, Parcela 06. El lote tiene una superficie de 240m<sup>2</sup> y esta zonificada para el uso "vivienda unifamiliar", dentro de la Urbanización Rio Pipo. Sus titulares son el Sr. Omar Marcelo Gallardo (UF-01) y la Sra. Stella Maris Caceres (UF-02).

Según lo expuesto por el profesional, el pedido se hace con el objetivo de poder regularizar la ocupación de una superficie aproximada de 13m<sup>2</sup>, de los cuales 9m<sup>2</sup> corresponden a superficie cubierta y 4m<sup>2</sup> a superficie semi-cubierta, explicando también que la superficie será utilizada para poder ampliar el local comercial existente en el predio (el mismo posee documentación aprobada y su correspondiente habilitación comercial), el cual es explotado actualmente por la Titular del predio.

En este caso el retiro frontal de 3m no permite la guarda vehicular, y la calle Rio Ewan no es una arteria principal, ni de ancho de mensura limitado, por lo tanto desde el Departamento de Estudios y Normas se entiende que la ocupación del Retiro Frontal de 3m, no repercute en la traza urbana ni sobre los vecinos o el espacio urbano, razón por lo que se decide dar continuidad a la solicitud de excepción, avalando dicha ocupación.

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

**Convalidan:** Los presentes.

5. **Expediente E-2902-2024:** O-6H-22 – Solicitud excepción FOS y FOT – Apadrinamiento del Espacio Verde.

**Consideraciones previas:**

La profesional, M.M.O. Nancy Agüero, solicita excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 6H, Parcela 22, ubicada en la calle Cabo San Pio N°158.

La parcela tiene una superficie de 510,95 m<sup>2</sup>. La Ordenanza Municipal N°3705/2010, norma los indicadores para dicha parcela.

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



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

Mediante Decreto Municipal N°1194/2021 se preadjudicó en venta la parcela a la entidad denominada "Unión de las Asambleas de Dios", inscripta en el Registro Nacional de Culto bajo fichero de Culto N°14, representada por el Pastor Javier Darío Campero, con destino a la construcción de un SUM y de las instalaciones propias de la iglesia filial Ushuaia, que será dirigida a sus feligreses y comunidad en general.

De acuerdo a lo normado en la Ordenanza Municipal N° 3705, los usos serán los asimilables a los permitidos para R2: Residencial Densidad Media/Baja. Según lo establecido en la tabla de usos del Código de Planeamiento Urbano, Artículo V.2. Culto, la superficie máxima permitida destinada a la actividad no podrá superar el 50% del F.O.T de la zona. También se requieren estacionamientos, de acuerdo a lo normado en el Art. I.1.3. Referencias para estacionamiento o guarda vehicular, del C.P.U.

El proyecto se desarrolla en Planta Baja y tres pisos más un altito. Cuenta con auditorio, sala de conferencias, sala de juegos, comedor, cocina, aulas y depósitos, entre los locales principales.

La profesional solicita que se le otorgue un FOS de 0.81, el permitido es de 0.60, y un FOT de 2.38, siendo el normado para viviendas colectivas 1.80. De acuerdo al FOT solicitado se pretendería construir una superficie aproximada de 1.220 m<sup>2</sup>.

También se pide que se le otorgue el padrinzago de un Espacio Verde contiguo a la parcela. Cabe aclarar al respecto que no existe ningún Espacio Verde lindero a la misma. Hay que tener en cuenta también, que dada la magnitud del proyecto y del programa de necesidades, el padrinzago de un espacio contiguo significaría su uso en forma continua, razón por lo cual no se ve viable que sea utilizado como lugar de esparcimiento para el barrio.


Desde el Depto. De Estudios y Normas, se decide no otorgar la excepción, teniendo en cuenta que al momento de recibir el terreno se conocía por parte de la iglesia el programa de necesidades, así como también la normativa referida a los estacionamientos, los cuales deberán ser resueltos dentro de la parcela.

**Propuesta:** Enviar el proyecto a la Dirección de Obras Privadas para su evaluación, y posterior giro nuevamente al Consejo de Planeamiento Urbano para su nueva evaluación.


**Convalidan:** Los presentes.

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

**Asistencia:** Arq. Jorgelina FELCARO

  
 Arq. Mariana FOGGIO  
 Depto. Proyectos Urbanos  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

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

  
 Téc. G. A. Mauro DETANTI  
 Dirección Desarrollo Territorial  
 Sed. Hábitat y Ord. Territorial  
 Municipalidad de Ushuaia





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

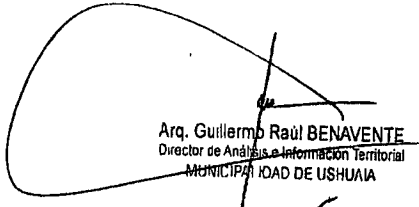
**En representación del Departamento Ejecutivo:**

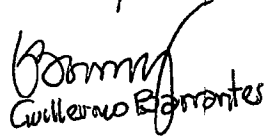
PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; BENAVENTE, Guillermo; SEVECA, Maximiliano; FELCARO, Jorgelina, DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; POGGIO, Mariana; OLIVO, Jesus, BALLESTEROS, Romina.

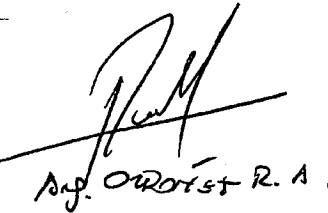
**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; VELASQUEZ, Agustin; COFRECES, Jorge; ORDOÑEZ, Rodolfo.

USHUAIA, 12 de ABRIL de 2024.-

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

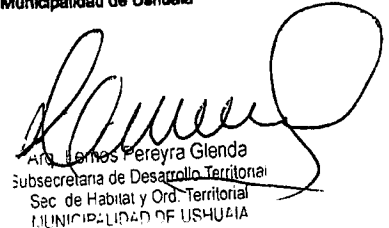
  
Guillermo Barrantes

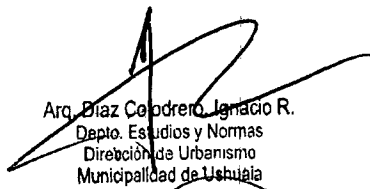
  
Ag. ORDOÑEZ R. A.

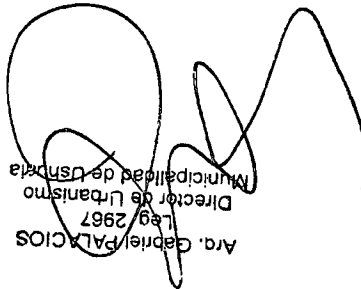
  
Arq. Mariana POGGIO  
Depto. Proyectos Urbanos  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

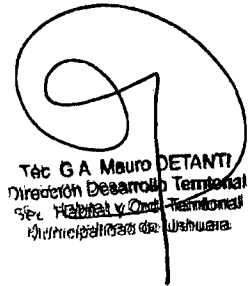
  
Arq. Jorgelina FELCARO  
Jefa Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

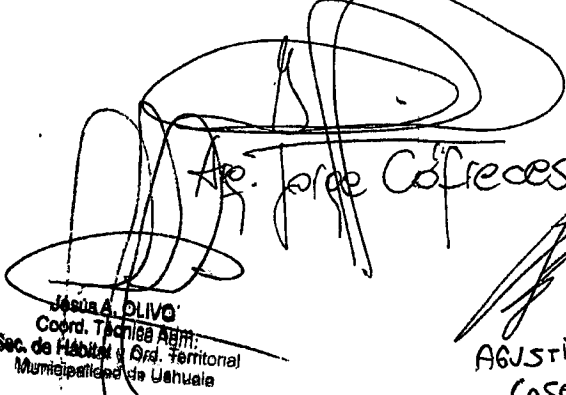
  
Arq. Romina A.M. BALLESTEROS  
Leg. 4342 - Dir. Gral. Des. Urb. Amb y O.T.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

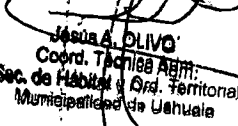
  
Arq. Lemos Pereyra Glenda  
Subsecretaria de Desarrollo Territorial  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

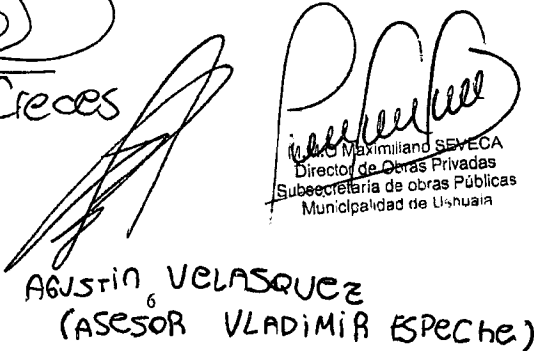
  
Arq. Diaz Colodrero, Ignacio R.  
Depto. Estudios y Normas  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Gabriel PALACIOS  
Director de Urbanismo  
Leg. 2987  
Municipalidad de Ushuaia

  
Téc. G.A. Mauro DETANTI  
Dirección Desarrollo Territorial  
Sec. Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

  
Arq. Jorge COFRECES

  
Jesús A. OLIVO  
Coord. Técnica Adm.  
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

  
Maximiliano SEVECA  
Director de Obras Privadas  
Subsecretaría de obras Públicas  
Municipalidad de Ushuaia

AGUSTIN VELASQUEZ  
(ASESOR VLADIMIR ESPECHE)

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



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Ushuaia, 15 de Abril de 2024

SECRETARIO DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sr. David FERREYRA

Remito expediente para su conocimiento, se sugiere el pase al área legal para su posterior giro y actuaciones del Consejo Deliberante.

Atte.

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

*Firmado Digitalmente por*  
**ARQUITECTO LEMOS PEREYRA**  
*Glenda Mariangeles*  
**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**  
*Funcionario/a Subsecretaria de*  
**Desarrollo Territorial 15/04/2024**



**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.

Remito el presente a fin de remitir al HCDU para ser tratados en la próxima sesión.

---

**"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 USHUAIA  
Funcionario/a Secretario de Habitat y  
ordenamiento Territorial 23/05/2024*