



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	19/6/2024 Hs. 11:45
Numero:	630 Fojas: 41
Expe. N°	
Cirado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i> 2252

"2024, Año del 40 Aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

NOTA N° 60 /2024.-

LETRA: Co.P.U.

E-5423/2024

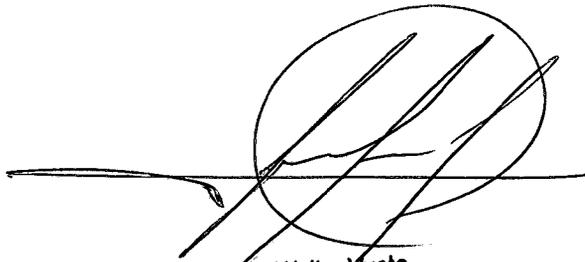
Ushuaia, 19 JUN. 2024

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 18 de junio de 2024, en el marco del Expediente E-5423-2024: "Urbanización General San Martín - Modificación Anexo III OM 6296", con proyecto de Ordenanza.

Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y el Acta Co.P.U. N° 2021.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICE INTENDENTA

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D  
*[Signature]*



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".

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1°.- MODIFICACIÓN.** Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 22/11/2023, de acuerdo al Plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

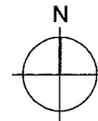
**ARTÍCULO 2°.- DEROGACIÓN.** DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 3°.- 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 \_\_/\_\_/\_\_

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



REFERENCIAS

-  R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  R.V.U. 2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 2
-  V.P.M.: VIVIENDA PROCREAR MULTIFAMILIAR
-  S.P.UGSM: SECTOR PRODUCTIVO
-  P.E.: PROYECTOS ESPECIALES
-  E.V.: ESPACIO VERDE

	<b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL		
	Tema: INDICADORES URBANISTICOS URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTÍN	Proyecto: D.P.U.	Dirección: S.S.D.T.
Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°		Visado: D.U.	Fecha: JUNIO 2024
		Cartografía:	Escala: 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-5423-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA** 11/06/2024

**INICIADOR**  
DIRECCION DE URBANISMO  
- -

**EXTRACTO**  
**Tema:** Proyecto de ordenanza  
**Detalle:** Urbanización General San Martín - Modificación Anexo I OM 6296

**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-11436-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA 07/06/2024**

**INICIADOR**  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

--

**EXTRACTO**  
**Tema:** Urbanización  
**Detalle:** Indicadores Urbanísticos para parcelas municipales

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

**Dir. Urbanismo**

**Arq. Gabriel PALACIOS**

**Según lo solicitado, se adjunta informe con criterios en cuanto a los indicadores urbanísticos a otorgar a las nuevas parcelas.**

**Atte.**

**Arq. Laura ARANDA**

**Depto Proyectos Urbanos**



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”

INFORME N° 17/2024  
 Ushuaia, 05 de junio de 2024

Director de Urbanismo  
 Arq. Gabriel Palacios  
 S. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ D:

Según lo solicitado, y en el marco de la operatoria general de acceso a la tierra con fines habitacionales para empleados municipales, se informa sobre las parcelas propuestas a fin de dar respuesta a dicha demanda.

Se propone la generación de nuevas parcelas residenciales unifamiliares en distintos sectores de la ciudad, donde se están concretando urbanizaciones nuevas. Para ello, según la propuesta y lo conversado, se sugiere trabajar con ciertos criterios en cuanto a los indicadores urbanísticos a otorgar a esas nuevas parcelas.

En la Urbanización General San Martín se proyectaron parcelas nuevas en tres sectores: en el macizo E1a, por sobre el macizo 31, con frente a calle VGM Antonio Latorre en la Etapa I, en el macizo 8D con frente a la calle María Elena Walsh en la Etapa I y en los macizos proyectados 35, 36, 37, 43 y 44 de la Etapa II.

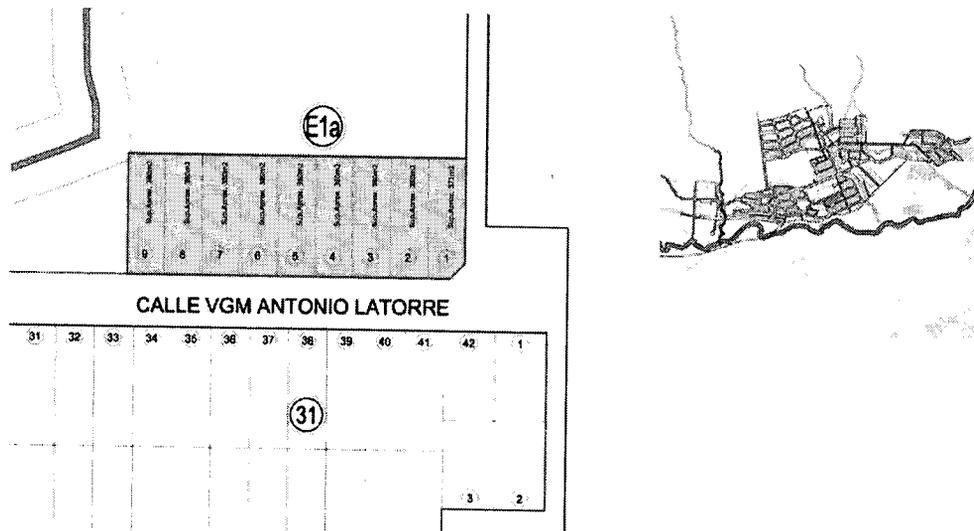


Imagen 1: Parcelas propuestas en Etapa I Macizo E1a



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"

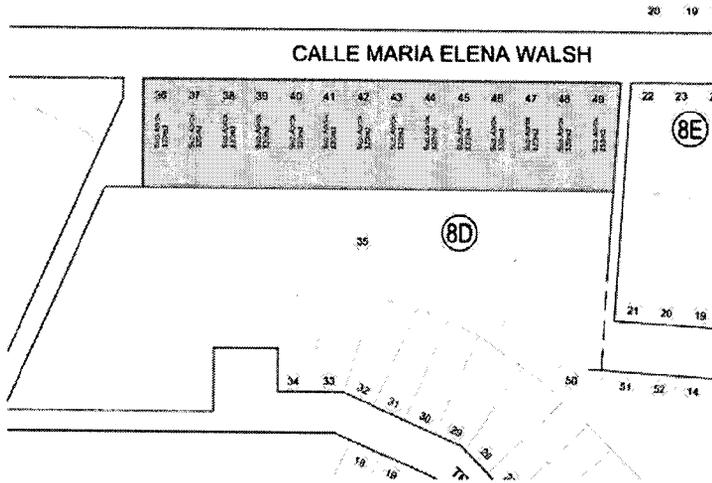


Imagen 2: Parcelas propuestas en Etapa I Macizo 8D

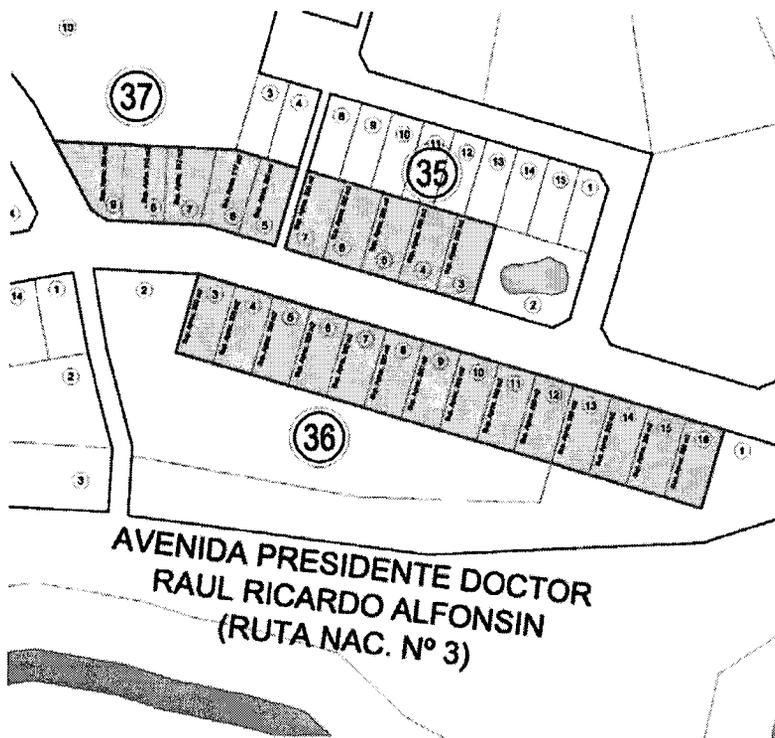


Imagen 3: Parcelas propuestas en Etapa II macizos 35, 36 y 37

"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

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

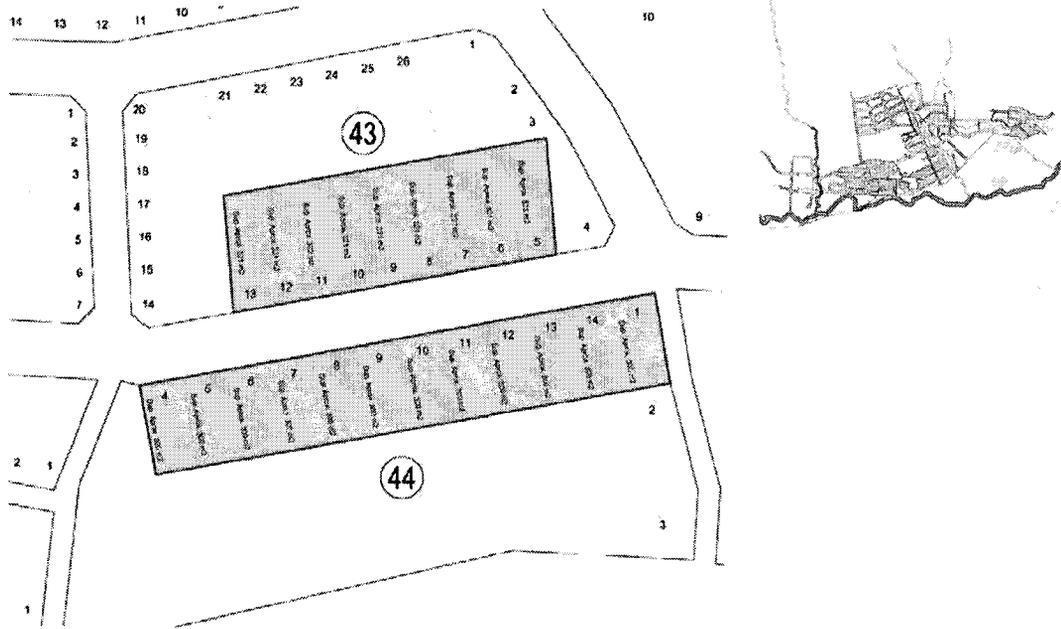


Imagen 4: Parcelas propuestas en Etapa II macizos 43 y 44

En el sector K y D se proyectaron nuevas parcelas en los macizos 22 y 23 en la Expansión Urbana.

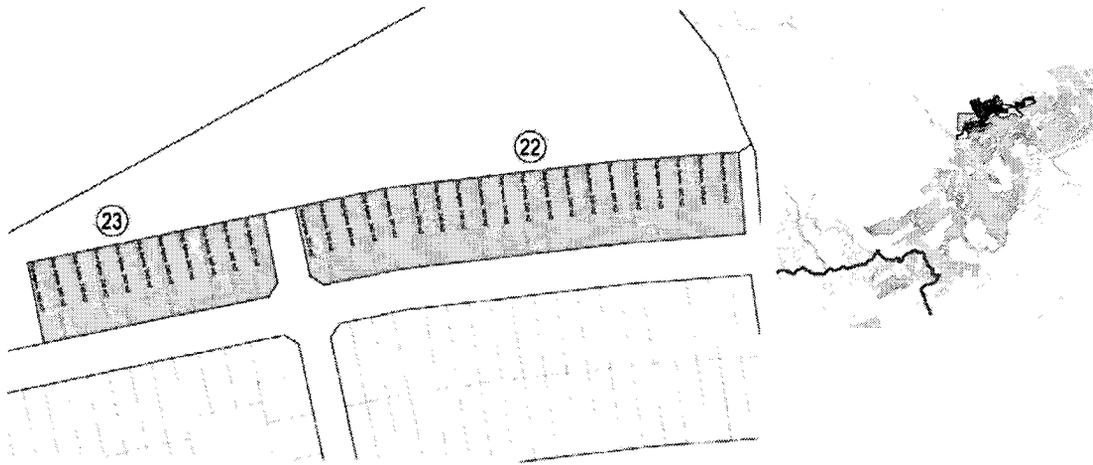


Imagen 5: Parcelas propuestas en KyD macizos 22 y 23



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”

En Barrancas del Pipo se proyectó la subdivisión de la parcela 5 del macizo 192 para generar parcelas unifamiliares.



Imagen 6: Propuesta subdivisión en Barrancas del Pipo macizo 192

En el caso de las parcelas de la Urbanización General San Martín, 68 en total, las mismas cuentan con superficies aproximadas de entre 300 y 380m<sup>2</sup>, presentando frentes de entre 10 y 12m. Se sugiere asignar a estas parcelas los indicadores presentes en el sector identificados como “Urbanización General San Martín (UGSM) – Residencial Vivienda Unifamiliar (RVU)” según Ordenanza Municipal N°6296/2023.

Se considera una parcela mínima de 300m<sup>2</sup> con frente mínimo de 10m, un retiro frontal de 6m previendo el o los módulos de estacionamiento vehicular pedidos, un retiro lateral de 3m y contrafrontal mínimo de 4m, y mantener F.O.T. y F.O.S. en 0.40 y 0.50 respectivamente y alturas máximas y densidades según la ordenanza mencionada.



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”

Indicadores Urbanísticos – “Urbanización General San Martín (UGSM) - Residencial Vivienda Unifamiliar (RVU)”.

6296

<b>Carácter</b>			
Residencial. Área de viviendas de baja densidad y comercio de pequeña escala.			
<b>Usos:</b>			
Principal: Vivienda Unifamiliar			
Complementario: Comercios compatibles con los usos establecidos para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.			
<b>DELIMITACIÓN.</b>			
Anexo I – Ordenanza Municipal N° /2023. Plano de zonificación, Anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en <a href="https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion">https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion</a> .			
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
Parcela Mínima: Frente: 10 m. Superficie: 300 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b>		
	Retiros: Frontal: 6 m Lateral: 3 m Contrafrontal mínimo: 4 m  Parcelas en esquina: Sobre el lado más largo: 3 m Sobre el lado más corto: 6 m	F.O.S.: 0.40 F.O.T.: 0.50 Altura Máxima S/L.E.: 8m. Plano Límite Altura Máx.: 9 m.	D.N.: 160 hab/ha.  D.U.: 80 hab/ha.
<b>Estacionamiento:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>En parcelas de hasta 400 m<sup>2</sup> se deberán prever 2 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li> <li>En parcelas de más de 400 m<sup>2</sup> se deberán prever 3 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li> </ul>			
<b>Observaciones.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda. El uso comercial será complementario a la vivienda y solo se permitirá su habilitación y uso, por parte de los propietarios o adjudicatarios de la parcela.</li> </ul>			

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

- El tratamiento de los cercos y aceras de las parcelas frentistas al Sendero Histórico “Paseo de los Presos” deberán ser ejecutados de acuerdo a lo reglamentado por la Autoridad de Aplicación.
- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.

En el caso de las 31 parcelas proyectadas en el sector KyD, las mismas cuentan con una superficie aproximada de entre 230 y 280m<sup>2</sup>, y un frente de 8m aproximadamente. Se sugiere otorgar a estas parcelas los indicadores presentes en el sector identificados como “Relocalización y Regularización barrios Informales sector KyD” según Ordenanza Municipal N°5819/2021.

Se considera parcela mínima según surja de plano de mensura aprobado, un retiro frontal de 5m previendo el o los módulos de estacionamiento vehicular pedidos, un retiro lateral de 2m siempre que se tenga un frente mínimo de 8m, y contrafrontal mínimo de 4m.



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"

Se sugiere mantener mantener F.O.T. y F.O.S. en 0.40 y 0.60 respectivamente y alturas máximas y densidades según la ordenanza mencionada. Se deberá tener en cuenta que las parcelas proyectadas afectan una fracción Espacio Verde según Ordenanza Municipal N°5819/2021. Dicho espacio verde supera ampliamente el porcentaje de Espacio Verde requerido por el Código de Planeamiento Urbano.

**Indicadores Urbanísticos - "Relocalización y Regularización barrios informales sector K y D".**

<b>Carácter</b>			
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.			
<b>Usos:</b>			
Vivienda única, familiar y permanente, <u>NO</u> se autorizara ningún uso comercial dentro del predio.			
<b>DELIMITACIÓN.</b>			
Anexo I - Ordenanza Municipal N° _____/2019. Plano de zonificación, anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en <a href="https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion">https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion</a> .			
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.			
<b>Retiros:</b>			
Frontal: 5,00 m Lateral: 2 m * Contra-frontal mínimo: 4 m.		F.O.S.: 0.40 F.O.T.: 0.60 Altura Máx. s/L.E.: 6 m Plano Límite: 8 m.	D.N.: 200 hab/ha. O.U.: 100 hab/ha.
* En parcelas de frente menor a 8m, no se exigirá retiro lateral.			
<b>Estacionamiento:</b> Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las que superen los 300 m². Incrementando en un (1) módulo por cada aumento de 200m² de superficie de parcela.			
<b>Observaciones.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aplica lo establecido en el Artículo V.1.6, PARCELAS ATÍPICAS, del Código de Planeamiento Urbano.</li> <li>• Locales de 1ª Clase admitidos: Dormitorios; salas de estar; comedores.</li> <li>• Locales de 2ª Clase admitidos: Cocinas; Cuartos de Baño, Retretes; Lavaderos.</li> <li>• NO se admiten locales de 3ª Clase, planta libre ni salones de usos múltiples.</li> <li>• Locales de 4ta Clase admitidos: Pasillos, Corredores; Garajes; Hall ínto; Despensa.</li> <li>• Todo proyecto de vivienda en el que se prevea la localización de espacios cuyas dimensiones no se ajustan al destino declarado, será rechazado por la autoridad municipal de competencia.</li> </ul>			

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

- Cercos Perimetrales: En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería que superen los 0,5m en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mañados que permitan las visuales.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.
- En las áreas de retiro se deberá conservar la vegetación nativa.

MD



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”

Ante la solicitud subdividir la parcela J 192 05 en Barrancas del Pipo a los efectos de generar viviendas unifamiliares, se crearon 4 nuevas unidades, que tienen una superficie aproximada de entre 340 y 350m<sup>2</sup>, y un frente de 9m aproximadamente.

Dichas parcelas cuentan con indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza Municipal N°6062/2022, donde en su Artículo 3 lee Subdivisiones: Para las parcelas de grandes dimensiones, destinadas originalmente al uso residencial en vivienda colectiva, sólo se admitirán proyectos de subdivisión que se ajusten a los parámetros aquí establecidos para las parcelas con destino vivienda unifamiliar, que luego serán de aplicación para los proyectos edificios correspondientes.

Los indicadores identificados como “Urbanización Barrancas del Pipo – Viviendas Unifamiliares” según la Ordenanza Municipal N°6062/2022 se consideran parcelas mínimas de 130m<sup>2</sup> y frente de 5.50m, retiro frontal de 5m previendo el o los módulos de estacionamiento vehicular pedidos y contrafrontal mínimo de 4m. El F.O.T. y F.O.S. indicados son 0.60 y 1.20 respectivamente y alturas máximas y densidades según la ordenanza mencionada.



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"

"Urbanización Barrancas del Pipo – Viviendas Unifamiliares".

6 0 6 2 . . .

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>	
<b>Residencial:</b> Área de viviendas de baja densidad. <b>Complemento:</b> Comercio Minorista Un (1) comercio		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela Preservar áreas de bosque.	
<b>Delimitación</b>	<b>Usos</b>		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar Los usos comerciales serán los admitidos por la zonificación R3.		
<b>Indicadores Urbanísticos</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> Frente: 5,50 m. Superficie: 130 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> Frontal: 5,00 m Lateral: No Contra-frontal mínimo: 4 m	<b>F.O.S.:</b> 0,6 <b>F.O.T.:</b> 1,2 <b>Altura Máxima s/L.E.:</b> 7 m <b>Plano Límite:</b> 9 m	<b>D.N.:</b> 400 hab/ha
<b>Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal.</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>En la parcela J-36-04.* En las parcelas donde no se pueda conformar el retiro frontal se deberá garantizar los módulos de estacionamiento necesarios para dicha parcela.</li> <li>En la parcela J-191-01.** Parcelas denominadas 04, 05, 06, 07 / 08 contarán con retiro frontal de 2m. Deberán contemplar 12,5m<sup>2</sup> para módulo de estacionamiento en el interior de la parcela.</li> <li>En la parcela J-191-02.** Parcelas denominadas 31, 32, 39, 42, 43 contarán con retiro frontal de 2m. Deberán contemplar 12,5m<sup>2</sup> para módulo de estacionamiento en el interior de la parcela.</li> </ul>			
<b>Estacionamiento:</b>			
Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para las parcelas que superen los 200 m <sup>2</sup> o múltiplos de este.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.</li> </ul>			

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

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

Se sugiere la intervención de la Dirección de Desarrollo Territorial para que evalúe las parcelas propuestas a los efectos de informar si cumplen o no con la instancia ambiental correspondiente e indique pasos a seguir.

A los criterios que estime corresponder, sin más saludo a Ud. atte.

Arq. Laura Aranda

Dpto. Proyectos Urbanos  
Sec. Hábitat y Ordenamiento Territorial  
Municipalidad de Ushuaia

**Dir. DT**

**Lic. DETANTI, Mauro**

**Se remite informe para su evaluación, cumplido devolver a esta Dirección. (URGENTE).**

**Atte. Arq. PALACIOS, Gabriel**

**Director de Urbanismo**

**Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**07/06/2024 13:48**



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

Informe D.D.T. N° 9/2024  
Ushuaia, 10 de junio de 2024

**D. G.D.U.A. Y O.T.**

**Arq. Glenda Lemos**

**S/D.**

Por medio del presente informe se contesta a la nota de la Dirección de Urbanismo en la cual solicita evaluación de los siguientes bloques de parcelas en función de su ubicación.

La nota de la Dirección de urbanismo se genera a partir del informe 17/2024 del mismo área en el cual se propone la generación de nuevas parcelas residenciales unifamiliares en distintos sectores de la ciudad, donde se están concretando urbanizaciones nuevas.

Se considera oportuno mencionar que el análisis de base natural debe ser previo a todo proyecto urbanístico o política de desarrollo ya que, realizando los estudios necesarios para describir la naturaleza y su posterior análisis, diagnóstico y evaluación de impactos y conflictos ambientales, no solo permite transformar el territorio basado en criterios técnico-científicos sino que también permite realizar una lista de chequeo de las acciones que se deben hacer a futuro para generar acceso a la tierra sin vulnerar la capacidad económica y el buen vivir de la sociedad vinculada y mantener el criterio técnico-administrativo de la municipalidad en relación a las capacidades de gobernanza y el desarrollo de políticas coherentes.

En la urbanización denominada “**expansión K y D**” serán 31 parcelas de aproximadamente 230 m<sup>2</sup>. La urbanización cuenta con documentación ambiental que respalda la transformación, pero en el lugar en el cual se otorgaran las parcelas, el análisis ambiental destinó ese área para la afectación del bosque como espacio verde. Con respecto a la cobertura forestal, la autoridad competente autoriza la transformación ya que acepta que el área a intervenir se encuentra respaldada ambientalmente por la documentación ya presentada, no obstante debe informarse el cambio. Con respecto a la desafectación del área a intervenir, de espacio verde a parcelas residenciales, el área competente debe realizar las actuaciones pertinentes.

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

En la Urbanización General San Martín se proyectaron parcelas nuevas en tres sectores:

**Eta 1 Macizo E1a, por sobre el macizo 31 (9 parcelas; 380 m<sup>2</sup> aprox.)**

Esta propuesta está por afuera del sector analizado en la E.I.A. realizada para la Urbanización Gral. San Martín, por lo tanto deben realizarse los estudios necesarios para justificar su ocupación. Es un sector en el cual la pendiente no establece conflictos para su urbanización. La cobertura forestal se encuentra amparada por la clasificación en categoría 2° (Amarillo) del OTBN, debería realizarse la consulta a la autoridad de bosques a fin de corroborar la factibilidad. Como propuesta desde el área técnica, esa superficie debe ser desclasificada como cat. II de OTBN por Expansión Urbana; en función de esto, en conversación con la autoridad del OTBN expreso su consentimiento considerando al área a intervenir como una extensión de la Urbanización San Martín. El comportamiento hídrico del sector no presenta conflictos, pero es oportuno mencionar que por encima de las parcelas a adjudicar existe un pequeño sistema de chorrillos y una canalización que eventualmente desborda inundando el sector. Si se decide otorgar esas parcelas debería advertirse esta situación para que, al momento de edificar, no se generen conflictos.

**Eta 2 Macizo 8D (7 parcelas; 320 m<sup>2</sup> aprox.)**

Sector incluido en la E.I.A. de la urbanización Gral. San Martín. El análisis realizado no muestra conflictos con respecto a las características naturales para su cambio de uso a residencial, en función de esto, en conversación con la autoridad del OTBN expreso su consentimiento considerando al área a intervenir como una extensión de la Urbanización San Martín. Una amenaza que surge de la evaluación es la característica hídrica del sector debido al escurrimiento superficial y subsuperficial que se traslada por la ladera y por características topográficas produce anegamientos temporales.



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

**Etapas 2 Macizos 35, 36 y 37 (24 parcelas; 300 m<sup>2</sup> aprox.)**

Sector incluido en la E.I.A. de la urbanización Gral. San Martín. El análisis realizado no muestra conflictos con respecto a las características naturales para su cambio de uso a residencial, a favor la instancia ambiental diagnosticó el sector como residencial.

**Etapas 2 Macizos 43 y 44 (21 parcelas; 300 m<sup>2</sup> aprox.)**

Sector incluido en la E.I.A. de la urbanización Gral. San Martín. El análisis realizado no muestra conflictos con respecto a las características naturales para su cambio de uso a residencial, a favor la instancia ambiental diagnosticó el sector como residencial.

Sin otro particular saludo Atte.

Dirección Desarrollo Territorial

**Dir. Urbanismo**

Convalido lo informado, remito a su Direccion para avanzar con los proyectos de ordenanza para fijar indicadores y usos requeridos para su tratamiento en la próxima sesión del Consejo de Planeamiento Urbano, cumplido continuar tramite.

**Firmado Digitalmente por**  
**ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA**  
**Glenda Mariangeles**  
**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**  
**Funcionario/a Subsecretaria de**  
**Desarrollo Territorial 11/06/2024**

Jefa del Departamento Estudios y Normas



Arq. Jorgelina Felcaro

Se solicita la preparación del Proyecto de Ordenanza para su tratamiento en CoPU, de acuerdo con lo informado en el INFORME del Depto. P. U. N° 17/2024, que se adjunta a la presente.

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/06/2024 14:45



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".

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1°.- MODIFICACIÓN.** Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 22/11/2023, de acuerdo al Plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2°.- DEROGACIÓN.** DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

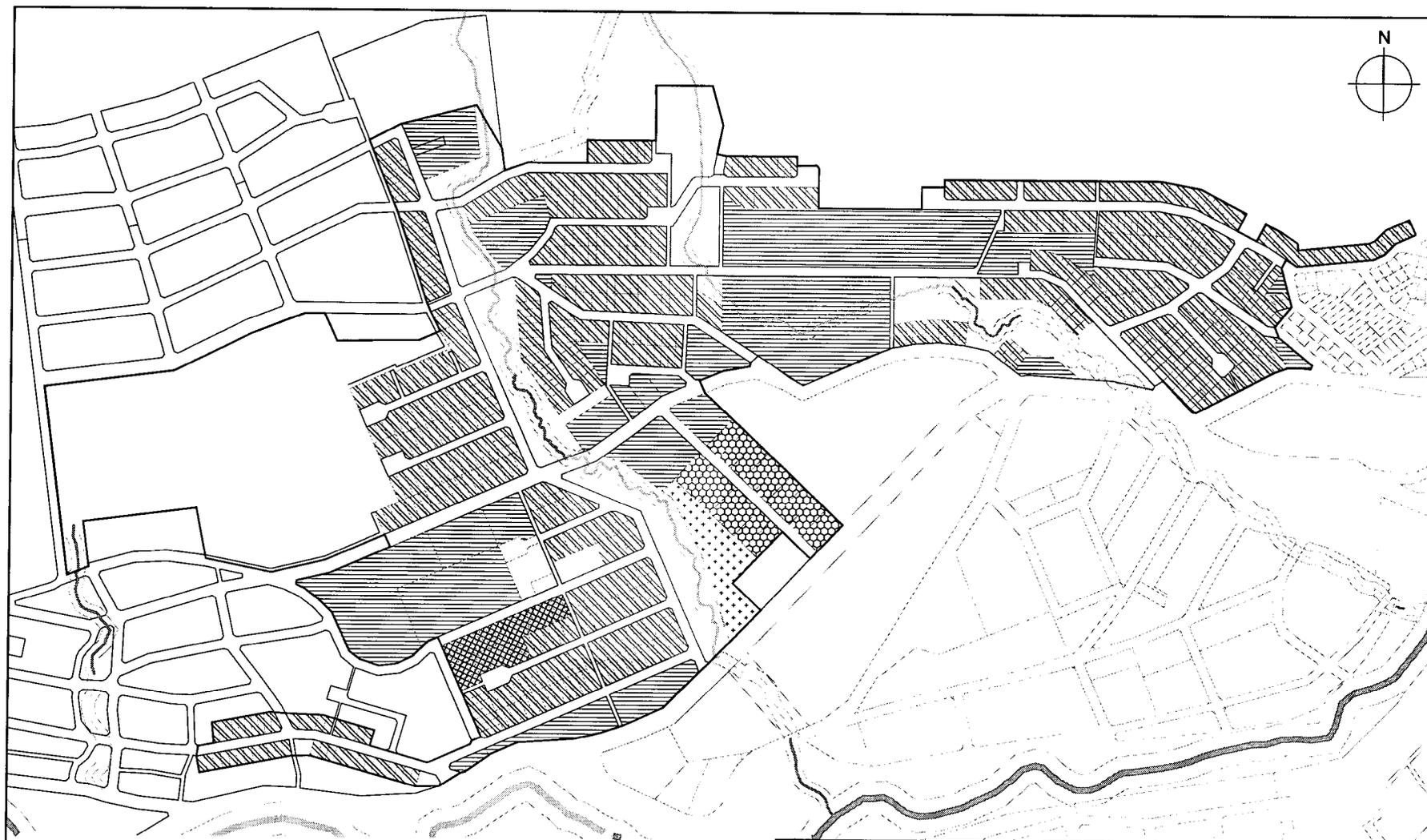
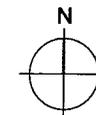
**ARTICULO 3°.- REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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

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

**11/06/2024 15:53**



REFERENCIAS

-  R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  R.V.U.2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 2
-  V.P.M.: VIVIENDA PROCREAR MULTIFAMILIAR
-  S.P.UGSM: SECTOR PRODUCTIVO
-  P.E.: PROYECTOS ESPECIALES
-  E.V.: ESPACIO VERDE

 <b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<b>Tema:</b> INDICADORES URBANISTICOS URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTÍN	<b>Proyecto:</b> D.P.U.
	<b>Dirección:</b> SS.D.T.
	<b>Visado:</b> D.U.
	<b>Fecha:</b> JUNIO 2024
<b>Plano:</b> ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°	<b>Cartografía:</b> -
	<b>Escala:</b> S/E

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/06/2024 15:53



**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**

**" 2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad 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  
Rodoifo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**11/06/2024 15:54**



**MUNICIPALIDAD DE USHUALA**

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

**Jefa Depto. CoPU**

**Arq. Romina Ballesteros**

Por indicación de la SS de D.T., se remite la presente para la continuidad del trámite.

Atentamente,  
**Arq. Gabriel Palacios**  
Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por  
Directora PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/06/2024 16:02



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"



## **CIRCULAR N° 03/2024**

**PRODUCIDO POR:  
COORDINADOR DEL  
CONCEJO DE PLANEAMIENTO URBANO  
Co.P.U.**

**\* PARA CONOCIMIENTO DEL  
\* PERSONAL AFECTADO AL  
\* Co.P.U.  
\* ASESORES DE BLOQUE  
\* CONCEJO DELIBERANTE**

---

**SE COMUNICA QUE EL DÍA 18 DE JUNIO A LAS 9:30 HORAS,  
SE REALIZARÁ DE FORMA PRESENCIAL, LA SESIÓN ORDINARIA DEL CO.P.U. LOS TEMAS A  
TRATAR SON LOS SIGUIENTES.**

- 1. E-4441-2024** Solicitud de Excepción a la Ordenanza Municipal N°3705 sobre Retiro contrafrontal – Detalle: O-02-91 - González-Fricke - Arq. Zavala.
- 2. E- 5423-2024** Urbanización General San Martín - Modificación Anexo I OM 6296 – Detalle: Indicadores Urbanísticos para parcelas municipales.
- 3. E- 5424-2024** Expansión Urbana - Sector K y D - Modificación Anexo III OM 5819 – Detalle Indicadores Urbanísticos para parcelas municipales.

**USHUAIA, 12 DE JUNIO DE 2024**



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

**Acta N°2021**

**Fecha de sesión:** 18 de junio 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

**Orden del día:**

**1. E-4441-2024 Solicitud de Excepción a la Ordenanza Municipal N°3705 sobre Retiro contrafrontal – Detalle O-02-91, González-Fricke - Arq. Zavala.**

El profesional solicita excepción al Anexo II de la O.M. N°3705 "Indicadores Urbanísticos – Retiro Contra-Frontal" para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección O, Macizo 02, Parcela 91, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, adjudicatarios Sra. Silvia Gonzalez y Sr. Eduardo Fricke.

El departamento de Estudios y Normas en el Informe N°17 Dpto. E y N. indica que la O.M. N°3705, que establece los indicadores para el Valle de Andorra, fue sancionada en 2010, advirtiendo que en octubre de 2006 había construcciones en el predio.

Por lo tanto, se puede entender que las construcciones fueron iniciadas cuando no había normativa sobre el área.

Por lo expuesto se sugiere dar curso a la excepción sobre la superficie que invade, hasta su desarme en un futuro, teniendo en cuenta que, deberá ejecutar el muro cortafuegos reglamentario (Código de Edificación III.14.1) en toda la superficie que se encuentre a menos de los 2m, respecto al Eje Divisorio de Predios. Asimismo, se indica que, de ejecutar nuevas construcciones, las mismas deberán respetar el retiro.

**Propuesta:** Dar curso al pedido de excepción.

**Convalidan:** Los presentes.

**2. E- 5423-2024 Urbanización General San Martín - Modificación Anexo I OM 6296 – Detalle: Indicadores Urbanísticos para parcelas municipales.**

En el marco de la operatoria general de acceso a la tierra con fines habitacionales para empleados municipales. En la Urbanización General San Martín se proyectaron

parcelas nuevas en tres sectores, según se indica en las imágenes 1,2,3 y 4 del Informe Dpto P.U. N°17/2024.

Son 68 parcelas en total, las mismas cuentan con superficies mínimas de 300m<sup>2</sup>.

Se sugiere asignar a estas parcelas los indicadores presentes en el sector identificados como "Urbanización General San Martín (UGSM) – Residencial Vivienda Unifamiliar (RVU)" según Ordenanza Municipal N°6296.

Para la asignación de estos indicadores es necesario modificar el croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 22/11/2023.

Se adjunta el modelo de Ordenanza Municipal propuesta para realizar la incorporación al croquis de indicadores las nuevas parcelas.

**Propuesta:** Dar curso.

**Convalidan:** Los presentes.

**3. E- 5424-2024 Expansión Urbana - Sector K y D - Modificación Anexo III OM 5819 – Detalle Indicadores Urbanísticos para parcelas municipales.**

En el marco de la operatoria general de acceso a la tierra con fines habitacionales para empleados municipales. En el sector KyD se proyectaron nuevas parcelas en los macizos 22 y 23 en la Expansión Urbana.

Son 31 parcelas proyectadas de aproximadamente 230 m<sup>2</sup>, según se indica en la imagen 5 del Informe Dpto P.U. N°17/2024.

Se sugiere asignar a estas parcelas los indicadores presentes en el sector identificados como "Relocalización y Regulación de barrios informales sector KyD" según Ordenanza Municipal N°5819. Se deberá tener en cuenta que las parcelas proyectadas afectan una fracción de Espacio Verde según la misma Ordenanza Municipal. Cabe destacar que dicho espacio verde supera ampliamente el porcentaje requerido por el Código de Planeamiento Urbano.

Para la asignación de estos indicadores y la incorporación de las nuevas parcelas es necesario modificar el croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 5819, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 15/12/2020.

Se adjunta el modelo de Ordenanza Municipal propuesta para realizar la incorporación al croquis de las nuevas parcelas y los indicadores de las mismas.



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

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

**Propuesta:** Dar curso.

**Convalidan:** Los presentes.

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

**Asistencia:** Arq. Romina Ballesteros.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

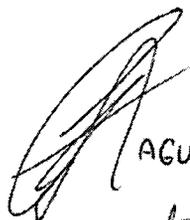
PALACIOS, Gabriel; DIAZ COLODRERO, Ignacio; SEVECA, Maximiliano; LEMOS, Glenda;  
 BALLESTEROS, Romina.

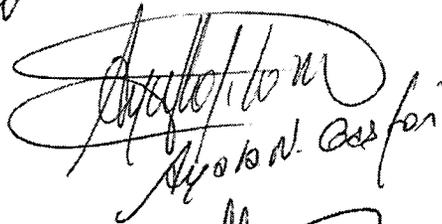
**En representación del Concejo Deliberante:**

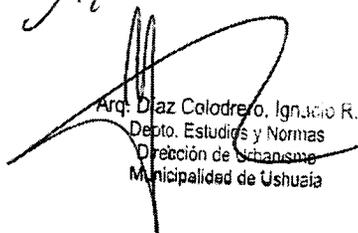
BARRANTES, Guillermo; VELASQUEZ, Agustín; AYALA, Gastón.

USHUAIA, 18 de junio de 2024.-

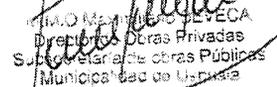
  
 Guillermo Barrantes

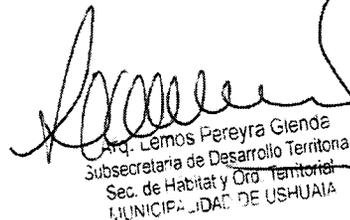
  
 AGUSTIN VELASQUEZ

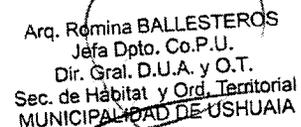
  
 Gastón Ayala

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

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

  
 MAXIMILIANO SEVECA  
 Director de Obras Privadas  
 Subsecretaría de Obras Públicas  
 Municipalidad de Ushuaia

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

  
 Arq. Romina BALLESTEROS  
 Jefa Dpto. Co.P.U.  
 Dir. Gral. D.U.A. y O.T.  
 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"

---

Sra. Subsecretaria.  
Arq. Glenda Lemos.

Elevo las presentes actuaciones para continuidad del trámite.

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana  
Micaela  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

18/06/2024 11:42



**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 DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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 18/06/2024**



**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"

---

**Secretaría de Legal y Técnica.**

Remito el presente con el fin de remitir mediante nota correspondiente al Honorable Concejo Deliberante, para ser tratado 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 USHUALA  
Funcionario/a Secretario de Habitat y  
ordenamiento Territorial 18/06/2024**