



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:	23 AGO. 2024 Hs. 11:56
Numero:	829 Fojas: 43
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	JEREZ Daiana Ayelen

NOTA N° 115 /2024.-

LETRA: Mun. U.

N-13019/2024

Ushuaia,  
Concejo Deliberante Ushuaia

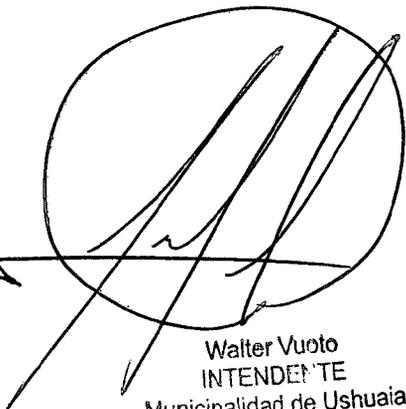
22 AGO. 2024

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 diecinueve (19) de agosto de 2024, en el marco de la Nota N-13019/2024: "Propuesta de Indicadores Urbanísticos para Calle Cerro Místico - Sector Alto".

Asimismo, se adjunta a la presente la Nota indicada en soporte electrónico y el Acta Co.P.U. N° 223, como así también el proyecto de Ordenanza del caso.

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



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.- OTORGAMIENTO.** OTORGAR a las parcelas denominadas como "Sector Calle Cerro Místico - Barrio Dos Banderas", identificadas en el croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

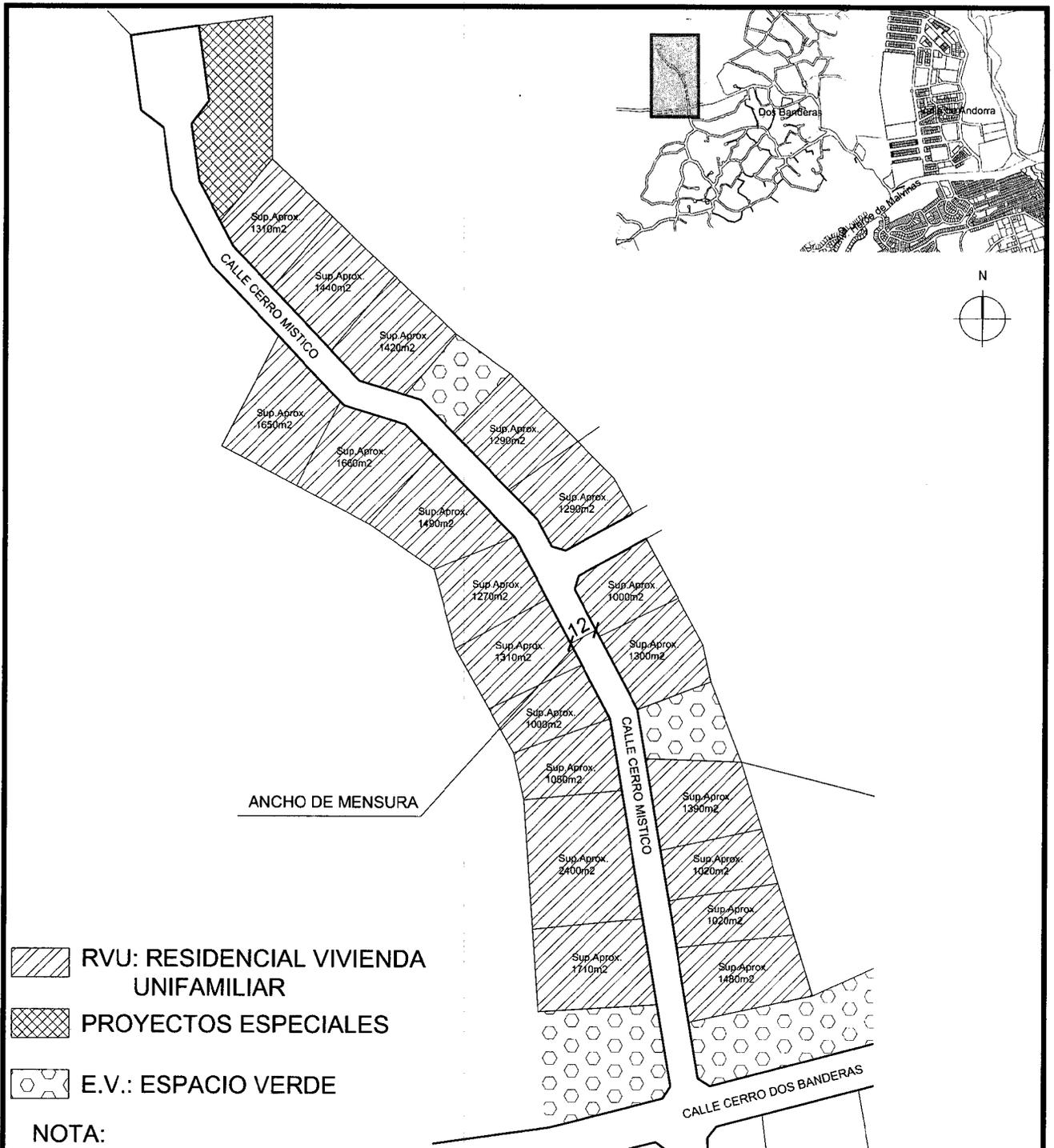
**ARTÍCULO 2º.- CONDICIONAMIENTO.** Para las parcelas enunciadas en el artículo precedente, no será de aplicación el artículo IV.4.3.1. "Parcelas Edificadas" del Código de Planeamiento Urbano.

**ARTÍCULO 3º.- 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



-  RVU: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  PROYECTOS ESPECIALES
-  E.V.: ESPACIO VERDE

- NOTA:
1. PARCELARIO SUJETO A MENSURA CATASTRAL DEFINITIVA.
  2. TODAS LAS MEDIDAS SON APROXIMADAS.
  3. PARCELA MÍNIMA 1000m<sup>2</sup> - PARCELA MÁXIMA 2400m<sup>2</sup>



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Tema: INDICADORES URBANÍSTICOS CERRO MÍSTICO - SECTOR ALTO	Proyecto: D.P.U.	Dirección: D.U.
	Visado: D.U.	Fecha: JULIO 2024
	Cartografía:	Escala: S/E

Walter Vuoto  
 INTENDEnte  
 Municipalidad de Ushuaia

ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°



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

**"Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas"**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>	
Residencial, Área de vivienda de Baja Densidad.		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	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar, permanente <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.		
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 3.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>S.M.C. (*):</b> 200m <sup>2</sup> <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 7.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 9.00 m.	<b>DN:</b> 400 hab/ha
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo dos (2) módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> c/u) en el interior de cada parcela, en parcelas mayores a los 1500m <sup>2</sup> se deberá sumar un módulo más cada 500m <sup>2</sup> .			

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

(\*) Estos indicadores afectarán a las parcelas a regularizar siempre y cuando las actuales existencias no superen los máximos establecidos. Caso contrario solamente se empadronará la vivienda unifamiliar, y en caso de presentar alguna modificación por sobre las superficies y/o los retiros establecidos (dado que son construcciones ejecutadas previa a la sanción de la Ordenanza), se evaluará y autorizará o no, bajo informe fundado por el Área Técnica Municipal de competencia (Dirección de Urbanismo). En los casos en que las obras de readecuación solo involucren la ejecución de muros cortafuegos, los retiros no serán exigibles al momento de tramitarse el correspondiente Permiso de Inicio de Obra

  
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-N-13019-2024

**AÑO**  
2024

**FECHA 01/07/2024**

**INICIADOR**  
DIRECCION DE URBANISMO

--

**EXTRACTO**

**Tema:** Regularización

**Detalle:** Propuesta de indicadores urbanísticos para Calle Cerro Místico - Sector Alto

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**

Dir. Urbanismo

Arq. Gabriel PALACIOS

Según lo solicitado, se adjunta informe con la propuesta de indicadores urbanísticos para la Calle Cerro Místico, en el Sector Alto de la Cuenca Media.

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°24/2024**  
**Ushuaia, 01 de julio de 2024**

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

Según lo solicitado, en el marco del proceso de regularización dominial y recuperación de tierras, y ante la necesidad de avanzar en el desarrollo de una propuesta sobre los barrios ubicados en la cuenca media de la ciudad, particularmente en el sector Calle Cerro Místico en el Barrio Dos Banderas, es que se propone una instancia previa al proyecto urbano, proyecto que no puede evaluarse hasta que no se establezca la ocupación del territorio.

Se propone reconocer la ocupación por parte de los vecinos e ir avanzando en aquellos sectores y parcelas donde no se han realizado modificaciones tanto en cercos como en existencias, es decir, donde la ocupación se encuentre estabilizada. En el caso de Cerro Místico, que en la actualidad es una calle sin salida, se propone generar veinte parcelas residenciales, dieciocho de las cuales destinadas a regularización y dos a la generación de suelo urbano. Se propone una Reserva para la ubicación de una cisterna y tanques de agua para el combate de incendios forestales (POA - Plan Operativo Anual) al final de la calle propuesta, y Espacios Verdes de conservación.

Cabe mencionar que cuatro de las existencias a regularizar se encuentran por encima de la cota 300msnm, pero dada la proximidad y consolidación de las mismas en el sector se han incorporado a la regularización. A su vez, hay dos existencias que se encuentran muy por arriba del límite de la propuesta urbana, entre 150 y 200m de distancia desde el último punto de la trama vehicular. Dichas existencias se encuentran por encima de la cota 300msnm y en un sector zonificado dentro del Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo determinado por la Ley Nacional de presupuestos mínimos N° 26.331 de protección de los bosques en Categoría I (rojo), siendo “sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse”, por lo que no se consideran aptas para regularizar en esta instancia y se sugiere su reubicación.

“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”

Según la Ordenanza Municipal N°6055/2022, una fracción de Bosque Comunal se desafecta para ser incorporada al Área Urbana, viéndose incorporados así los últimos lotes de la propuesta sobre la calle Cerro Místico, pero que no incluye a las dos existencias mencionadas anteriormente.

A continuación se detallan los criterios de intervención adoptados, la propuesta de fraccionamiento parcelario en donde correspondiese, indicadores urbanísticos y desarrollo de la trama urbana circulatoria.

#### 1. Parcelario:

La parcela mínima será la de menor superficie que figure en el plano de mensura. Se analizaron los lotes residenciales dentro del área de intervención, identificando aquellos que cuentan con existencias estables de aquellos lotes que se encuentran en proceso de ocupación o sin ocupación. Cerro Místico es un sector que se encuentra estable, ya que no se han registrado nuevas ocupaciones aunque sí pueden observarse algunas ampliaciones en las existencias.

Se plantea realizar un fraccionamiento en parcelas respetando siempre que sea posible los cercos laterales existentes, generando en este sector parcelas de no menos de 1.000m<sup>2</sup> de superficie para garantizar el resguardo de las condiciones ambientales actuales, que permitan la conservación de la vegetación existente dentro de las parcelas. Cercos frontales y contrafrontales serán susceptibles de sufrir modificaciones y corrimientos, especialmente sobre línea municipal para garantizar el ancho de la calzada vehicular.

Asimismo, resulta necesario procurar el cuidado y mantenimiento de los cursos de agua nutridos del deshielo de montaña y los turbales encadenados de la cuenca media (ubicados entre las cotas de elevación 200 msnm y 300 msnm). En esta propuesta se considera su protección mediante la generación de Espacios Verdes y Parques Lineales que acompañan las riberas de los mismos y deben mantenerse libres de ocupaciones.



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”

## 2. Indicadores urbanísticos:

Luego de analizados los datos obtenidos, y teniendo en cuenta que la mayor parte del sector a regularizar se encuentra actualmente en Categoría II (amarillo) de conservación de bosque nativo, siendo “sectores de mediano valor de conservación”, se sugiere incorporar como parte de los indicadores urbanísticos el porcentaje de cobertura vegetal existente en las parcelas, debiendo conservar el mismo.

Las parcelas que se encuentren muy impactadas tendrán la obligatoriedad de conservar el 100% de la cobertura vegetal existente dentro de su superficie al momento de sancionada la Ordenanza. Para el resto de las parcelas deberá presentarse un plan de manejo si presentasen algún proyecto que requiera desmonte. De las parcelas propuestas, una sola se encuentra muy impactada, con sólo el 34% de la superficie del lote con vegetación. El resto mantiene entre un 70 y un 80% de cobertura vegetal a la fecha.

Se sugiere otorgar distrito Residencial Unifamiliar de baja densidad, similares a los otorgados en el Barrio Peniel como Residencial Peniel II (RPII) en el Faldeo de Andorra según Ordenanza Municipal N°6002-2021.

- Lote mínimo según mensura:

S.M.C. (Superficie Máxima Construible) 200m<sup>2</sup>, máximo en dos pisos.

Retiro Frontal: 3m

Retiro Bilateral: 3m

Retiro contrafrontal: min. 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"

"Barrio Peniel".

SECRETARÍA DE URBANISMO

6002

Caracter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial.	
Delimitación		Preservar parte del paisaje natural en cada parcela.	
Según Anexo I	Usos	Preservar áreas de bosque.	
	Vivienda Unifamiliar		
<b>Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.</b>			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 2,00 m. Bilateral: 2,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C. <sup>(*)</sup> : 200m <sup>2</sup> Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
<b>Indicadores Urbanísticos RPII: Residencial Peniel II.</b>			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3,00 m. Bilateral: 3,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C. <sup>(*)</sup> : 200m <sup>2</sup> Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
<b>Estacionamiento:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m<sup>2</sup>) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m<sup>2</sup> se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m<sup>2</sup>).</li> <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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

(\*) Superficie Máxima Construible.

Estos indicadores afectarán a las parcelas a regularizar siempre y cuando las actuales existencias no superen los máximos establecidos. Caso contrario solamente se empadronará la vivienda unifamiliar, y en caso de presentar alguna modificación por sobre las superficies y/o los retiros establecidos (dado que son construcciones ejecutadas previa a la sanción de la Ordenanza), se evaluará y autorizará o no, bajo informe fundado por el Área Técnica Municipal de competencia (Dirección de Urbanismo).

Estos indicadores serán aplicables a obras de readecuación (reforma y/o ampliación), así como a ejecución de nuevas construcciones. En los casos en que las



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”

obras de readecuación solo involucren la ejecución de muros cortafuegos, los retiros no serán exigibles al momento de tramitarse el correspondiente Permiso de Inicio de Obra.

Con el objetivo de generar por un lado equidad en las posibilidades de edificación para vivienda y por el otro una configuración de trama urbana armónica es que se propone la definición de una Superficie Máxima Construible, retiro frontal y retiros bilaterales en la parcela, y la obligatoriedad de reservar dentro de la misma el espacio necesario para el resguardo de uno o más vehículos.

### 3. Trama Urbana:

Utilizando de base el camino existente en el sector, se plantea una trama circulatoria adaptada al mismo. Se plantea un retome vehicular para dar cierre al área, donde además está prevista la ubicación de una cisterna, y dado que Cerro Místico no cuenta actualmente con otra salida se plantea una nueva vinculación vehicular hacia el sector colindante.

Se propone un ancho de 12m entre líneas municipales, modificando la línea de cercos frontales existentes, los cuales deberán ser readecuados por los vecinos una vez realizada la marcación de los lotes.

A su vez, esta propuesta requiere la conformidad ambiental, por lo que se sugiere la intervención de la Dirección de Desarrollo Territorial para evaluar la propuesta de generación de parcelas y su encuadre en la normativa ambiental.



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”

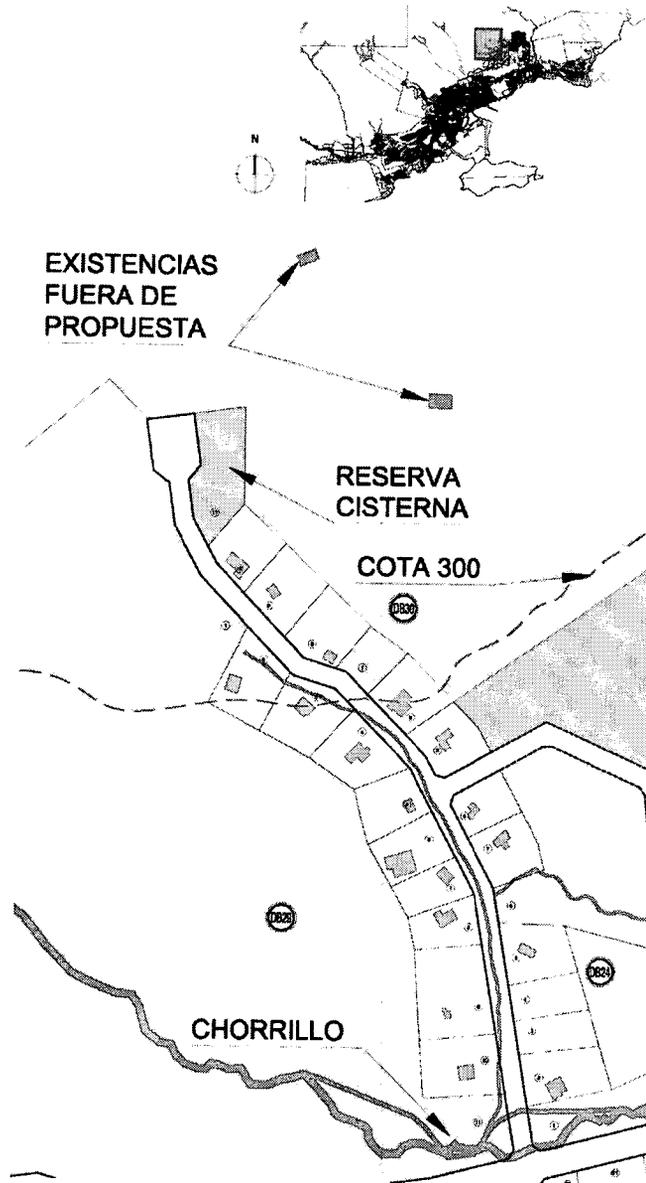


Imagen 1: Propuesta urbana

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

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA Maria Laura  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

01/07/2024 09:59

**Jefa Depto E y N. Arq. Felcaro, Jorgelina**

**Se remite para su intervención. Preparar proyecto de ordenanza para su tratamiento en CoPU**

**Atte. Arq. Palacios, Gabriel**

**Director de Urbanismo**

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

**29/07/2024 09:37**



**PROYECTO DE ORDENANZA**

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTICULO 1°: Otorgamiento.** OTORGAR a las parcelas denominadas como "**Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas**", identificadas en el croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

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

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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



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

**"Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas"**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Residencial, Área de vivienda de Baja Densidad.		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	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar, permanente <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 3.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>S.M.C. (*):</b> 200m <sup>2</sup> <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 7.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 9.00 m.	DN:400 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo dos (2) módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> c/u) en el interior de cada parcela, en parcelas mayores a los 1500m <sup>2</sup> se deberá sumar un módulo más cada 500m <sup>2</sup> . <b>Parquización:</b> Las parcelas que se encuentren muy impactadas tendrán la obligatoriedad de conservar el 100% de la cobertura vegetal existente dentro de su superficie al momento de sancionada la Ordenanza. Para el resto de las parcelas deberá presentarse un plan de manejo si presentasen algún proyecto que requiera desmonte.				

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

(\*) Estos indicadores afectarán a las parcelas a regularizar siempre y cuando las actuales existencias no superen los máximos establecidos. Caso contrario solamente se empadronará la vivienda unifamiliar, y en caso de presentar alguna modificación por sobre las superficies y/o los retiros establecidos (dado que son construcciones ejecutadas previa a la sanción de la Ordenanza), se evaluará y autorizará o no, bajo informe fundado por el Área Técnica Municipal de competencia (Dirección de Urbanismo). En los casos en que las obras de readecuación solo involucren la ejecución de muros cortafuegos, los retiros no serán exigibles al momento de tramitarse el correspondiente Permiso de Inicio de Obra

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/08/2024 10:37



**PROYECTO DE ORDENANZA**

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTICULO 1º: Otorgamiento.** OTORGAR a las parcelas denominadas como "**Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas**", identificadas en el croquis que como Anexo I corre agregado a la presente, los siguientes indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II se adjunta a la presente.

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

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

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



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

**"Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas"**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Residencial, Área de vivienda de Baja Densidad.		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	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar, permanente <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 3.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>S.M.C. (*):</b> 200m <sup>2</sup> <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 7.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 9.00 m.	<b>DN:</b> 400 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo dos (2) módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> c/u) en el interior de cada parcela, en parcelas mayores a los 1500m <sup>2</sup> se deberá sumar un módulo más cada 500m <sup>2</sup> .				

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

(\*) Estos indicadores afectarán a las parcelas a regularizar siempre y cuando las actuales existencias no superen los máximos establecidos. Caso contrario solamente se empadronará la vivienda unifamiliar, y en caso de presentar alguna modificación por sobre las superficies y/o los retiros establecidos (dado que son construcciones ejecutadas previa a la sanción de la Ordenanza), se evaluará y autorizará o no, bajo informe fundado por el Área Técnica Municipal de competencia (Dirección de Urbanismo). En los casos en que las obras de readecuación solo involucren la ejecución de muros cortafuegos, los retiros no serán exigibles al momento de tramitarse el correspondiente Permiso de Inicio de Obra

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/08/2024 10:37



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 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 y dar continuidad al expediente, falta agregar el Anexo Grafico al Proyecto de OM.

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/08/2024 10:39



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**" 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

---

**SS de DT**

**LEMOS, Glenda**

**Se remite la presente para su tratamiento en el CoPU**

**Atte. Arq. PALACIOS, Gabriel**

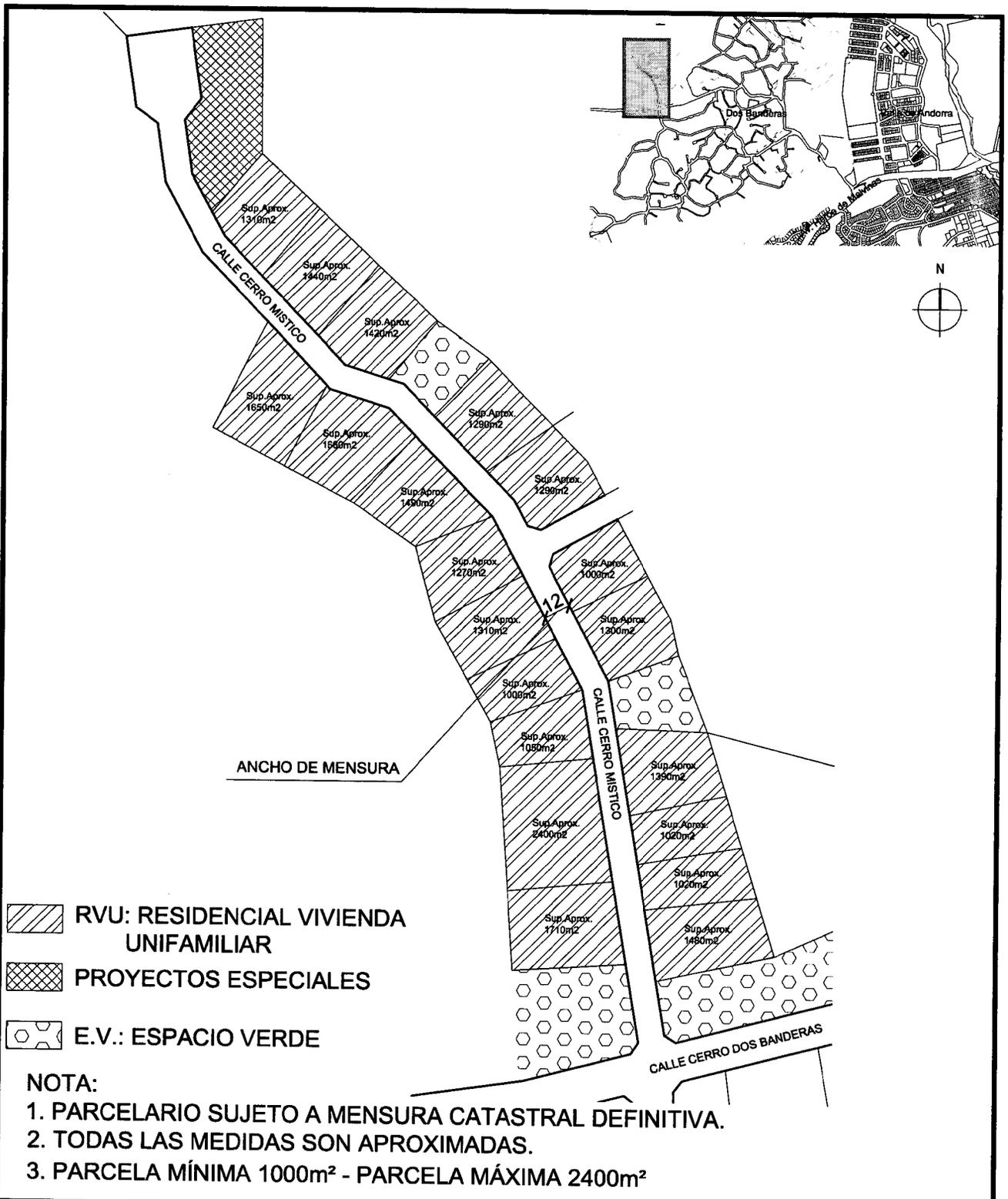
**Director de Urbanismo**

---

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

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/08/2024 12:35



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Tema: INDICADORES URBANÍSTICOS  
 CERRO MÍSTICO - SECTOR ALTO**

**Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°**

Proyecto: D.P.U.	Dirección: D.U.
Visado: D.U.	Fecha: JULIO 2024
Cartografía:	Escala: S/E

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA María Laura  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

19/08/2024 14:54



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° 7 /2024.-

LETRA: Co.P.U.

Ushuaia, 20 de agosto 2024

SR. INTENDENTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha 19 de agosto de 2024, en el marco del Nota N-13019-2024 "Propuesta de indicadores urbanísticos para Calle Cerro Místico - Sector Alto". En tal sentido para mayor información se adjunta Acta Co.P.U. N° 223 de fecha 19 de agosto de 2024.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

SR. INTENDENTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Sr. Walter VUOTO

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”

Nota N°

/2024.-

Letra Mun U.

Ushuaia,

**SRA. PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE:**

Me dirijo a Usted, a efectos de elevar lo actuado en el Concejo de Planeamiento urbano (Co.P.U) en sesión ordinaria del fecha 19 de agosto de 2024, en el marco del Nota N-13019-2024 “Propuesta de indicadores urbanísticos para Calle Cerro Místico - Sector Alto”. En tal sentido para mayor información se adjunta Acta Co.P.U. N° 223 de fecha 19 de agosto de 2024.

Sin otro particular, pláceme saludarlos muy atentamente.

SRA. PRESIDENTE DEL  
CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Sra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D.



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

### Acta N°2023

**Fecha de sesión:** 19 de agosto 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

#### Orden del día:

- 1. E-3687-2024 Solicitud de excepción FOT.** Detalle: C-78B-17, Propietarios: Orcko, Mamani y Colombres. Profesional MMO Cristian Melo.

El profesional solicita excepción al FOT determinado en el Art. VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano, para la parcela identificada en el catastro municipal como Sección C, Macizo 78b, Parcela 17, ubicada en la calle Las Lajas N°1000. La parcela tiene una superficie de 406,35 m<sup>2</sup> y esta zonificada como R3: Residencial Densidad Baja.

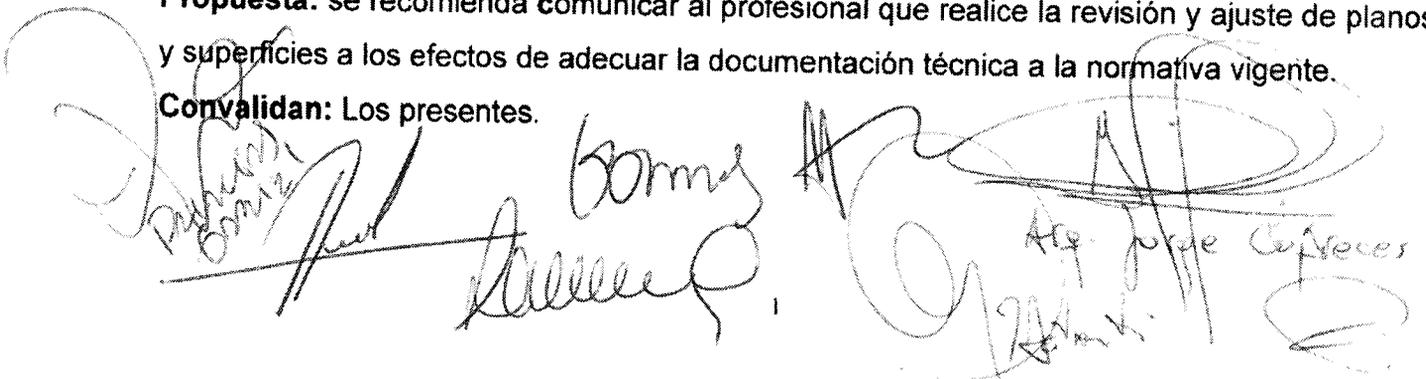
Con fecha 24/02/2023, fue aprobado un plano de Obra Nueva con un FOT = 0,80 utilizado, siendo éste el máximo según zonificación. En dicho plano solo se proyectan dos viviendas y sobre el sector izquierdo incluye texto "futura ampliación".

Posteriormente el profesional presenta nuevo plano en la cual se proyectan tres viviendas sin modificar las anteriores. Con motivo de incluir la tercera vivienda es que el profesional solicita excepción al FOT, proyectando con FOT total de 1,02, sobrepasando 88m<sup>2</sup> aproximadamente sobre lo permitido según norma.

Luego del análisis de la documentación, se sugiere no dar curso a la excepción considerando que al momento de la presentación de los planos el profesional estaba en conocimiento de los indicadores correspondientes al predio, así como también de que debía proyectar 3 viviendas porque que lo deja indicado en el plano aprobado asimismo utiliza la totalidad del FOT permitido según norma sólo en dos viviendas.

**Propuesta:** se recomienda comunicar al profesional que realice la revisión y ajuste de planos y superficies a los efectos de adecuar la documentación técnica a la normativa vigente.

**Convalidan:** Los presentes.



Handwritten signatures of council members, including names like "Orcko", "Mamani", "Colombres", and "Cristian Melo".

**2. N-14222-2024 Desafectación calle a uso residencial UGSM**

Según plano de mensura registrada T.F.-1-57-17, entre el Macizo 8D de la Sección Q y las Tierras Fiscales Sin Mensurar de la Sección Q se encuentra un tramo de calle a afectar sin abrir. Dadas las condiciones topográficas del área, y en conjunto con la Dirección de Análisis e información Territorial, la Dirección de Urbanismo solicita la desafectación de aproximadamente 600m<sup>2</sup> de dicha calle (Calle Cecilia Grierson) para ser afectado a Uso Residencial, y la traza vehicular ser aperturada sobre parte de la Parcela 13 del Macizo 8D.

**Propuesta:** Dar curso.

**Convalidan:** Los presentes.

**3. E-6954-2024 -Solicita Servidumbre de paso - Detalle J-73C-05 y 06. Profesional Ing. Gustavo FRIED**

Se solicita servidumbre de paso por el particular, la Dirección de Análisis e Información Territorial indica que no se encuentran objeciones a la solicitado, condicionando la extensión del certificado Final de Obra correspondiente a la recomposición del área afectada por el paso de cañerías en el Espacio Verde. Por otra parte, observa que no se exponen razones técnicas que justifiquen un ancho de servidumbre de 3,5 m de ancho, razón por la cual se sugiere autorizar una servidumbre de ducto de 1m de ancho.

**Propuesta:** Dar curso.

**Convalidan:** Los presentes.

**4. N-13019-2024 Propuesta de indicadores urbanísticos para Calle Cerro Místico - Sector Alto**

En el marco del proceso de regularización dominial y recuperación de tierras, y ante la necesidad de avanzar en el desarrollo de una propuesta sobre los barrios ubicados en la cuenca media de la ciudad, particularmente en el sector Calle Cerro Místico en el Barrio Dos Banderas, se propone reconocer la ocupación por parte de los vecinos e ir avanzando en aquellos sectores y parcelas donde no se han realizado modificaciones tanto en cercos como en existencias, es decir, donde la ocupación se encuentre

*Palacio Damascá*  
*Bonny*  
*Adg. Jorge Céspedes*



estabilizada. Cerro Místico, en la actualidad es una calle sin salida, se propone generar veinte parcelas residenciales, dieciocho de las cuales destinadas a regularización y dos a la generación de suelo urbano. Se propone una Reserva para la ubicación de una cisterna y tanques de agua para el combate de incendios forestales (POA - Plan Operativo Anual) al final de la calle propuesta, y Espacios Verdes de conservación.

Se sugiere otorgar indicadores de distrito Residencial Unifamiliar de baja densidad, similares a los otorgados en el Barrio Peniel como Residencial Peniel II (RP II) en el Faldeo de Andorra según Ordenanza Municipal N°6002-2021.

Lote mínimo según mensura

S.M.C. (Superficie Máxima Construible) 200m<sup>2</sup>, máximo en dos pisos.

Retiro Frontal: 3m

Retiro Bilateral: 3m

Retiro contrafrontal: min. 4

**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; DETANTI, Mauro; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina.

**En representación del Concejo Deliberante:**

BARRANTES, Guillermo; COFRECES, Jorge; ORDÓÑEZ, Rodolfo.

USHUAIA, 19 de agosto de 2024.

Arq. Rodolfo Ordóñez

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

Guillermo Barrantes

Arq. Romina BALLESTEROS  
Jefa Opts. C.A.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"

---

SS de D.T.

Elevo para su consideración y 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

20/08/2024 12:13



**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 Habitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra

Elevo para su conocimiento las ultmas actuaciones y el acta de COPU N°223, 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 USHUALA**  
**Funcionario/a Subsecretaria de**  
**Desarrollo Territorial 21/08/2024**



**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"

---

Autorizado, continuar tramite.

**"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich 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 22/08/2024*



**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"**

---

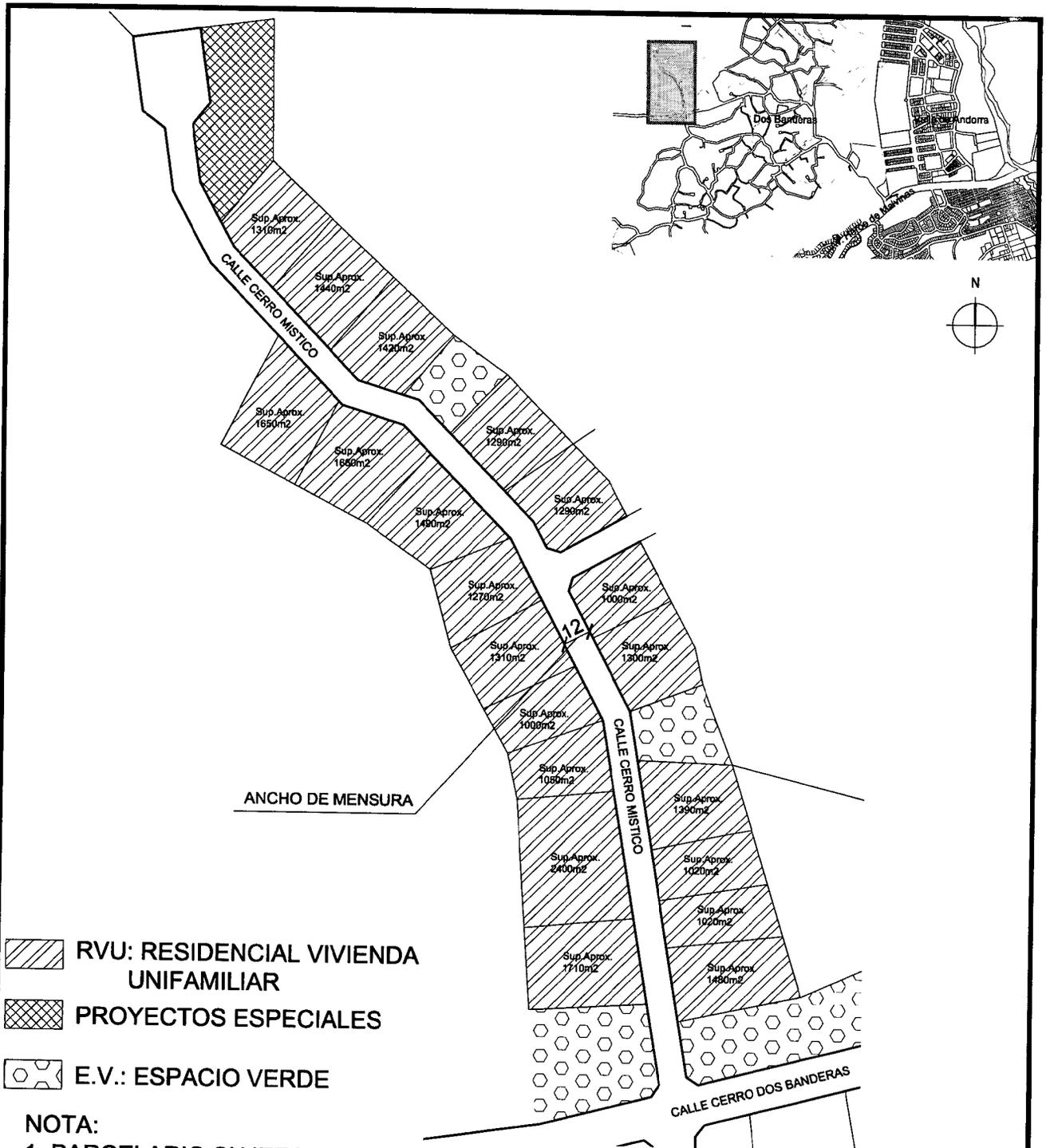
**Secretaría de Legal y Técnica.**

**Se remite el presente a fin de arbitrar los medios para remitir al Honorable Concejo Deliberante de Ushuaia para su tratamiento.**

---

**"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 22/08/2024**



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

<b>Tema: INDICADORES URBANÍSTICOS          CERRO MÍSTICO - SECTOR ALTO</b>	Proyecto: D.P.U.	Dirección: D.U.
	Visado: D.U.	Fecha: JULIO 2024
<b>Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°</b>	Cartografía:	Escala: S/E

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA María Laura  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**19/08/2024 14:54**



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

**"Sector Calle Cerro Místico – Barrio Dos Banderas"**

<b>Carácter</b>		<b>Objetivos</b>		
Residencial, Área de vivienda de Baja Densidad.		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	<b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar, permanente <b>Complementario:</b> Taller y/o comercio.			
<b>Indicadores Urbanísticos.</b>				
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Superficie:</b> las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	<b>Retiros:</b> <b>Frontal:</b> 3.00 m. <b>Bilateral:</b> 3.00 m. <b>Contra-frontal mínimo:</b> 4 m	<b>S.M.C. (*):</b> 200m <sup>2</sup> <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 7.00m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 9.00 m.	<b>DN:</b> 400 hab/ha	
<b>Estacionamiento:</b> Se deberán prever, como mínimo dos (2) módulos de estacionamiento vehicular (12.5m <sup>2</sup> c/u) en el interior de cada parcela, en parcelas mayores a los 1500m <sup>2</sup> se deberá sumar un módulo más cada 500m <sup>2</sup> .				

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

- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería mayor a 1 m de altura en líneas divisorias de parcela y/o municipal, propiciándose el uso de cercos vivos o mallados que permitan las visuales y la percepción de la urbanización parque.
- Deberá dar cumplimiento a la OM N°4124 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

(\*) Estos indicadores afectarán a las parcelas a regularizar siempre y cuando las actuales existencias no superen los máximos establecidos. Caso contrario solamente se empadronará la vivienda unifamiliar, y en caso de presentar alguna modificación por sobre las superficies y/o los retiros establecidos (dado que son construcciones ejecutadas previa a la sanción de la Ordenanza), se evaluará y autorizará o no, bajo informe fundado por el Área Técnica Municipal de competencia (Dirección de Urbanismo). En los casos en que las obras de readecuación solo involucren la ejecución de muros cortafuegos, los retiros no serán exigibles al momento de tramitarse el correspondiente Permiso de Inicio de Obra