



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

2025, Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad

Nota N° 173 /2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-11946-2025

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: <u>28/11/25</u> Hs. <u>13:51</u>	
Numero: <u>1089</u>	Fojas: <u>42</u>
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

Ushuaia, 27 NOV. 2025

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2025, en el marco del expediente E-11946-2025: "Desafectación fracción de espacio verde – L-109a-1".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU correspondiente y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SRA. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑIZ SICARDI

S / D



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad".

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

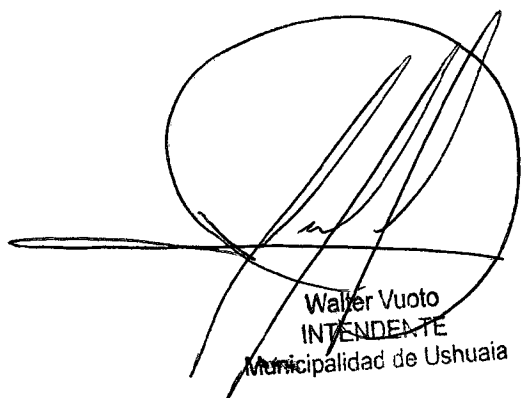
ARTÍCULO 1º: DESAFECTACIÓN. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de mil quinientos trece metros cuadrados ($1513m^2$) del espacio verde denominado en el catastro municipal como Sección L, Macizo 109a, Parcela 01, para ser afectada al uso residencial, de acuerdo al croquis que como Anexo I, corre agregado a la presente.

ARTÍCULO 2º: ZONIFICACIÓN: Otorgar a las parcelas resultantes de la desafectación enunciada en el artículo precedente los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como anexo II corre agregado a la presente.

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

UBICACIÓN



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

tema:

DESAFECTACIÓN FRACCIÓN ESPACIO VERDE - L - 109A - 1

plano de:

ANEXO I - Ordenanza Municipal Nº

Proyector:

D.P.U.
Arq. SÁNCHEZ N

Dirección:

D.U.

Visador:

D.U.

Fecha:

NOVIEMBRE 2025

Cartografía:

D.P.U.
Arq. SÁNCHEZ N

Escala:

S/E



ORDENANZA MUNICIPAL N° _____
ANEXO IV

Carácter		Objetivos	
Residencial: Área de viviendas de baja densidad, con traza de barrio parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas.		<ul style="list-style-type: none">• Preservar la parte del paisaje natural en cada parcela.• Preservar áreas de bosques.• Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I.	Principal: Vivienda familiar. Complemento: Los usos comerciales serán los admitidos por la zonificación R3.		
Indicadores Urbanísticos			
Parcela Mínima, frente y superficie: Las que surjan mediante plano aprobado.	Retiros: Frontal: 3m. Lateral: 3m. 2m en parcelas de ancho menor a 9m Contra-frontal mínimo: 4m , según cap. V de CPU	F.O.S.: 0.4 F.O.T.: 0.6 Altura Máxima s/L.E.: 8m Plano Límite: 9m	D.N.: 160 hab/ha
Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal.			
Estacionamiento: 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 300 m², o múltiplos de esta.			
Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares: <ul style="list-style-type: none">• 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.• Movimiento de suelos. En ningún caso se podrá excavar y/o rellenar el terreno más allá de los dos metros perimetrales, en planta, a la construcción y su acceso.• Taludes. Los taludes resultantes de los movimientos de suelo necesarios para la construcción de viviendas, no podrán ser mayores a 40°.• Topografía. Será de cumplimiento obligatorio el inciso k) del Artículo 11.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano).• Ecología. Será de cumplimiento obligatorio el inciso i) del Artículo 11.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano).• Se prohíbe la materialización de cercos del tipo opaco, tanto sobre ejes divisorios de predios como sobre línea municipal.• Reforestación, Todas las especies no mayores a (1) metro de altura y que s, deberán ser trasplantadas a espacios verdes del sector.			



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-11946-2025

AÑO
2025

FECHA 17/11/2025

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXTRACTO

Tema: Proyecto de ordenanza

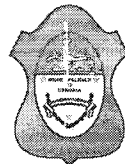
Detalle: Desafectación fracción espacio verde – L-109a-1

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-24275-2025

AÑO
2025

FECHA 14/11/2025

INICIADOR

SECRETARIA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- -

EXTRACTO

Tema: Proyecto

Detalle: SOLICITUD DE PROYECTO DESAFECTACION L-109a-1

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 14/11/2025

**DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO
URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

Por medio de la presente, se solicita a esa Dirección General tenga a bien elaborar el Proyecto de Ordenanza correspondiente a la desafectación del espacio verde identificado como Fracción L-109a-1, ubicado entre las calles Leandro N. Alem y Corrientes, a fin de destinarlo al uso residencial, en el marco de la emergencia habitacional vigente.

La elaboración del mencionado proyecto tiene por objeto disponer del instrumento normativo necesario para posibilitar la incorporación del área al proceso de planificación y ordenamiento urbano que lleva adelante esta Secretaría, y su posterior tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (C'opU).

***Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y Ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 14/11/2025***



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 14/11/2025

Jefa del Departamento de Planeamiento Urbano:

Se remite la presente a los efectos de que se evalúe lo solicitado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

En tal sentido, se solicita elaborar el informe correspondiente y remitirlo a la Dirección de Territorio y Desarrollo Local para su evaluación.

Asimismo, indíquese a dicha Dirección que deberá devolver las actuaciones al Departamento de Estudios y Normas, a fin de proceder con la elaboración del proyecto de ordenanza y su posterior tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Sin otro particular, saludo atentamente.

Arq. Gabriel Palacios

Director General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

14/11/2025 14:22



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 14/11/2025

Director de Territorio y Desarrollo Local

Lic. Mauro Detanti

Por disposición de Director General, remito Informe DPU N° 104/2025- Desafectación fracción de Espacio Verde para afectarlo al Uso Residencial, en sector de Alakalufes II, para su evaluación. Finalizado, solicito tenga bien en remitir con carácter urgente a la Dirección de Estudios y Normas para la elaboración del proyecto de Ordenanza.

Atentamente

Arq. Natalia Sánchez

Jefa DPU

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO SANCHEZ Natalia
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/11/2025 11:20



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

*"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco,
símbolo de amor y humildad"*



Ushuaia, 17 de Noviembre de 2025

INFORME DPU N° 104 /2025

Ref: Desafectación fracción Espacio Verde

Director General de Desarrollo

Urbano Ambiental y O.T.

Arq. Gabriel PALACIOS

En virtud de lo solicitado por la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en relación a la desafectación del Espacio Verde identificado como fracción L-109a-1, ubicado entre las calles Leandro N. Alem y Corrientes, a fin de destinarlo al uso residencial, en el marco de la emergencia habitacional vigente, informo que;



Ilustración 1: En rojo, fracción a desafectar.

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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco,
símbolo de amor y humildad"



Ilustración 2: Croquis Anexo I- Desafectación fracción Espacio Verde.

En el relevamiento realizado en el sector se observó que la fracción de Espacio Verde solicitada de una superficie aproximada de 1513m² tiene vocación para ser de Uso Residencial. La superficie desafectada está compensada en el "Parque Natural Urbano de la Urbanización San Martín", de una superficie aproximada de 121.630 m². La misma fue tratada en la reunión de Co.P.U. con fecha del 29/10/2025, e ingresó al Concejo Deliberante como Asunto 956 "La modificación de O.M. 6292 - Asignación de Indicadores Urbanísticos UGSM etapa II y III". En el Anexo están designados los Espacios verdes, entre ellos el Parque de 12ha.

Por otro lado, a las parcelas que surjan de la desafectación se les asignará los mismos indicadores urbanísticos de Alakalufes II, estando vigente a la fecha, la Ordenanza Municipal N° 3967/2011.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco,
símbolo de amor y humildad"

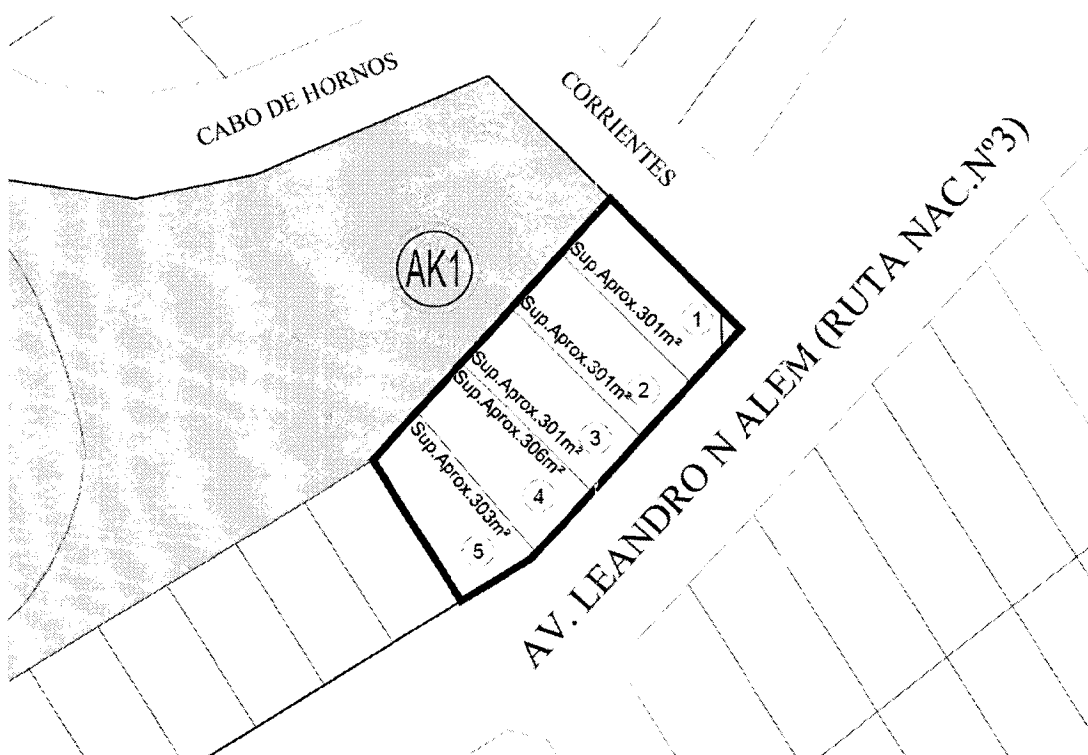


Ilustración 3: Propuesta de subdivisión parcelaria.

Por último, deberá tomar intervención la Dirección de Territorio y Desarrollo Local para evaluar la propuesta, posteriormente deberá ser remitido al Departamento de Estudios y Normas, a fin de proceder con la elaboración del proyecto de ordenanza y su posterior tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Arq. Sánchez Natalia.
Dirección de Urbanismo.
Jefa Depto. Proyectos Urbanos

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO SANCHEZ Natalia
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/11/2025 11:21



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

D.G.U.A. y O.T.

En virtud de lo solicitado por la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en relación a la desafectación del Espacio Verde identificado en el catastro municipal como L-109a-1 y habiendo leído el informe DPU N° 104/2025 se establece, desde la Dirección de Territorio y Desarrollo Local, la conformidad del proyecto de cambio de uso de suelo en el marco de la O.M. N° 4124, teniendo en cuenta el sector presenta capacidades territoriales para la generación de suelo urbano residencial considerando a su vez, que actualmente dicho espacio no presenta elementos naturales significativos y que se encuentra subutilizado inmerso en una matriz suburbana consolidada. Se aprovecha para mencionar que es importante realizar la cuantificación de todas las superficies en las cuales se realiza cambio de uso de suelo en el marco de la próxima actualización del OTBN.

Atte.

Lic. Detanti



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



"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad".

PROYECTO DE ORDENANZA.

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: DESAFECTACIÓN. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de mil quinientos trece metros cuadrados (1513m²) del espacio verde denominado en el catastro municipal como Sección L, Macizo 109a, Parcela 01, para ser afectada al uso residencial, de acuerdo al croquis que como Anexo I, corre agregado a la presente.

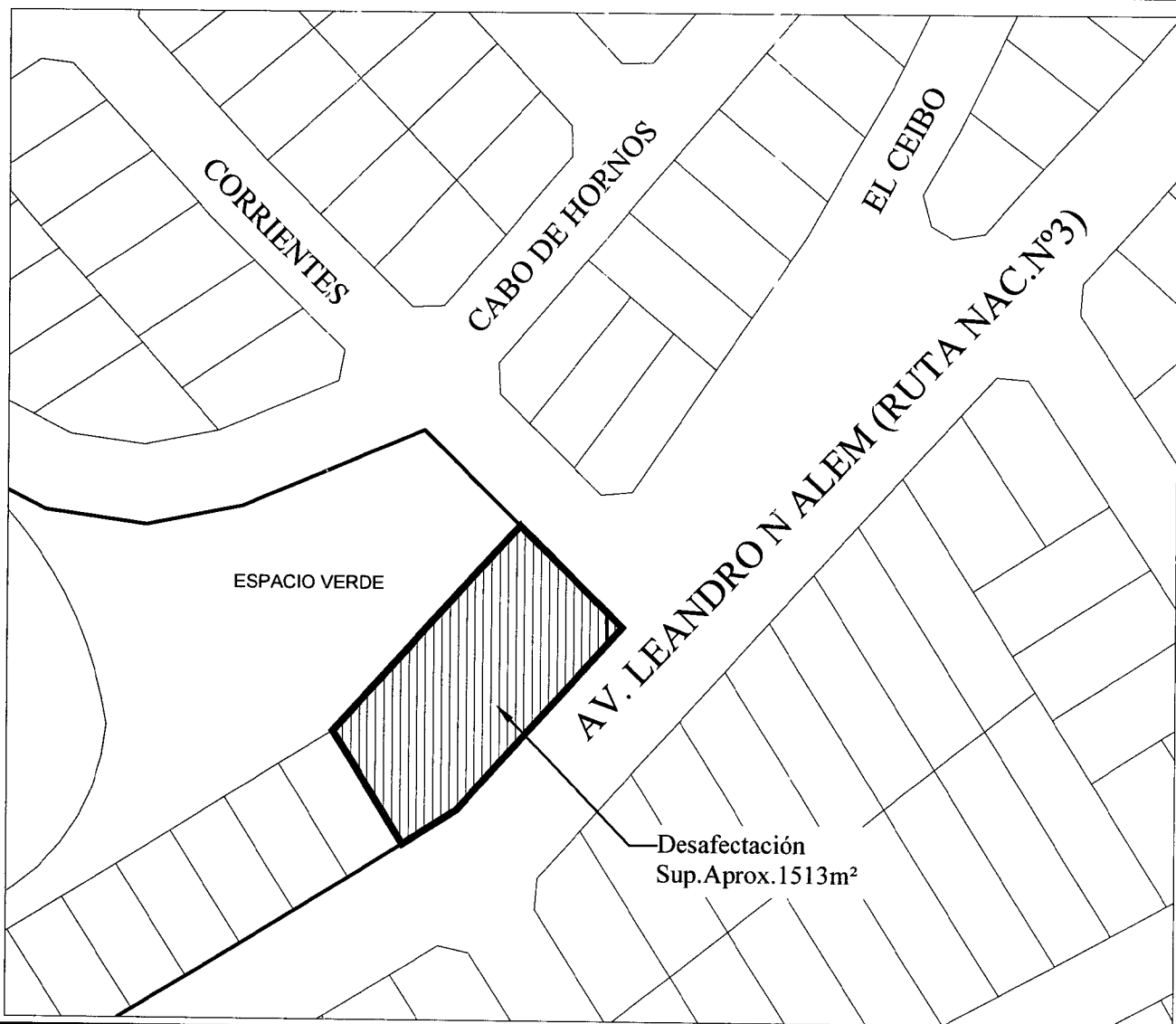
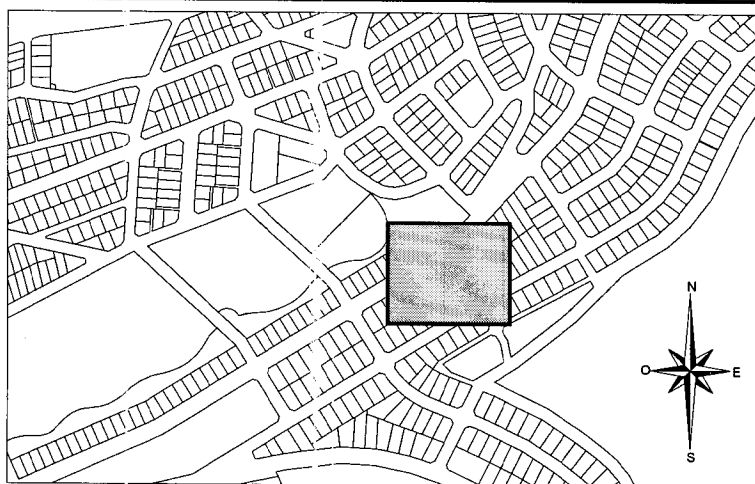
ARTÍCULO 2º: ZONIFICACIÓN: Otorgar a las parcelas resultantes de la desafectación enunciada en el artículo precedente los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como anexo II corre agregado a la presente.

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 __/__/__

UBICACIÓN



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

tema:

DESAFECTACIÓN FRACCIÓN ESPACIO VERDE - L - 109A - 1

plano de:

ANEXO I - Ordenanza Municipal Nº

Proyecto:

D.P.U.
Arq. SÁNCHEZ N

Dirección:

D.U.

Visado:

D.U.

Fecha:

NOVIEMBRE 2025

Cartografía:

D.P.U.
Arq. SÁNCHEZ N

Escala:

S/E



ORDENANZA MUNICIPAL N° _____. ANEXO IV

Carácter		Objetivos	
Residencial: Área de viviendas de baja densidad, con traza de barrio parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas.		<ul style="list-style-type: none">• Preservar la parte del paisaje natural en cada parcela.• Preservar áreas de bosques.• Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I.	Principal: Vivienda familiar. Complemento: Los usos comerciales serán los admitidos por la zonificación R3.		
Indicadores Urbanísticos			
Parcela Mínima, frente y superficie: Las que surjan mediante plano aprobado.	Retiros: Frontal: 3m. Lateral: 3m. 2m en parcelas de ancho menor a 9m Contra-frontal mínimo: 4m , según cap. V de CPU	F.O.S.: 0.4 F.O.T.: 0.6 Altura Máxima s/L.E.: 8m Plano Límite: 9m	D.N.: 160 hab/ha
Consideraciones especiales sobre el Retiro Frontal. Estacionamiento: 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 300 m², o múltiplos de esta.			
Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares: <ul style="list-style-type: none">• 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.• Movimiento de suelos. En ningún caso se podrá excavar y/o rellenar el terreno más allá de los dos metros perimetrales, en planta, a la construcción y su acceso.• Taludes. Los taludes resultantes de los movimientos de suelo necesarios para la construcción de viviendas, no podrán ser mayores a 40°.• Topografía. Será de cumplimiento obligatorio el inciso k) del Artículo 11.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano).• Ecología. Será de cumplimiento obligatorio el inciso i) del Artículo 11.1.1.2.5. de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano).• Se prohíbe la materialización de cercos del tipo opaco, tanto sobre ejes divisorios de predios como sobre línea municipal.• Reforestación, Todas las especies no mayores a (1) metro de altura y que s, deberán ser trasplantadas a espacios verdes del sector.			

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/11/2025 15:40



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr Director General:

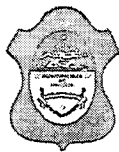
DGDUAyOT

Se eleva expediente para para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, (en conjunto con el posible proyecto de ordenanza municipal, que sería del caso dictar de ser positivo en este) y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

17/11/2025 15:42



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



"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

ACTA CoPU N° 232

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 27/11/2025

LUGAR: SECRETARÍA DE HÁBITAT Y O.T. -MUN.USH.

ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-11876-2025: Reordenamiento Barrio Malvinas
- 2) Expediente E-11873-2025: Modificación del CPU – Usos
- 3) Expediente E-11874-2025: Modificación del CPU – Plano de Zonificación
- 4) Expediente E-11764-2025: Uso y habilitación – Cooperativa K'Aux
- 5) Expediente E-11919-2025: Ordenamiento Calle 2 de Abril – Barrio La Oca
- 6) Expediente E-11729-2025: Indicadores urbanísticos – C-39-04c – Ministerio de Educación
- 7) Expediente E-11902-2025: Desafectación Calle Carlos Gardel – Reserva Hol Hol
- 8) Expediente E-11946-2025: Desafectación espacio verde L-109a-1
- 9) Expediente E-11882-2025: Desafectación espacio verde – C-60 – Monte Cervantes
- 10) Expediente E-11818-2025: Excepción CPU – D-32-03a – Oyarzun / Peralta
- 11) Expediente E-4171-2025: Excepción por lado y superficie – F-26-7
- 12) Expediente E-11539-2025: Excepciones CPU y CE – L-50-09 – Muñoz

TRATAMIENTO:

1. Expediente E-11876-2025 — Reordenamiento Barrio Malvinas

En base al relevamiento realizado en los macizos 2, 46, 50 y 52 de la Sección H, se observa la necesidad de reorganizar un sector subutilizado. Se proyecta la generación de nuevas parcelas residenciales, reservas fiscales y espacios verdes, asegurando la integración urbana y acceso a la costa. Se verifica factibilidad técnica y ambiental para dar continuidad al proyecto de ordenamiento integral.

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas”



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

III.2.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Desafectar del uso y dominio públicos una superficie aproximada de mil doscientos treinta metros cuadrados (1.230 m²) del predio identificado en el Catastro como Parcela 2 del Macizo 46, más una superficie similar de la Parcela 1 del Macizo 50, las cuales serán afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente;
2. Desafectar parcialmente -del uso y dominio públicos- la fracción sin abrir de la calle Isla Trinidad (más las ochavas correspondientes) para su afectación al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente;
3. Las superficies remanentes de calle y ochavas desafectadas, se reafectan al uso y dominio públicos como Espacio Verde.
4. Desaféctase del uso y dominio públicos el predio identificado en el Catastro como Parcela 3c del Macizo 52 de la Sección H del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, con la finalidad de afectarlo al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, modificar indicadores R2

Convalidan:

Los presentes.

Recomendación:

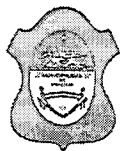
.No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Guillermo Barrantes

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

III.3.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

III.3.

2) Expediente E-11873-2025 — Modificación CPU – Usos

Se han difundido versiones sobre la posible instalación de una base militar conjunta con participación extranjera en la región. Ushuaia, por su identidad ambiental, turística, científica y vinculada a la soberanía del Atlántico Sur y la Antártida, no presenta compatibilidad con este tipo de infraestructura dentro del ejido urbano. Resulta necesario, por lo tanto, establecer criterios claros dentro del Código de Planeamiento Urbano que impidan la localización de bases militares extranjeras, instalaciones conjuntas o depósitos peligrosos en áreas urbanas o de alta sensibilidad socioambiental. Se analizan las solicitudes vinculadas a evaluación de usos e indicadores urbanísticos para diversas parcelas. De los informes técnicos surge la necesidad de actualizar la normativa del CPU para adecuarla a las características territoriales, ambientales y urbanas actuales, especialmente en sectores estratégicos. Se considera procedente avanzar con la propuesta de modificación.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

Incorporar al Anexo I del Código de Planeamiento Urbano vigente (OM 2139), el artículo VIII.1.13, el que quedara redactado de la siguiente manera: "VIII.1.13: Construcciones Prohibidas en el ejido Urbano de la ciudad:

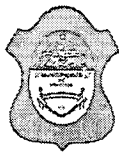
- ☐ Bases militares extranjeras.
- ☐ Bases militares conjuntas con participación extranjera.
- ☐ Depósitos peligrosos (armas, combustibles, etc.)
- ☐ Instalaciones que comprometan la soberanía, el ambiente o la paz social.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, para discusión en el Concejo Deliberante.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

III.4.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.4

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-11874-2025 — Modificación CPU – Plano de Zonificación

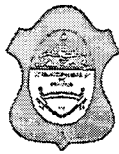
Del análisis efectuado por las áreas técnicas se concluye que corresponde adecuar la zonificación de las parcelas evaluadas, en función del cambio de usos, condicionantes ambientales y definiciones territoriales estratégicas. Se considera pertinente avanzar en la modificación del plano de zonificación para garantizar coherencia normativa.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección E, Macizo 02, Parcela 01g, la zonificación RN: Reserva Natural.
2. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección I, Macizo 66, la zonificación RDR: Distrito Reserva Deportiva Recreativa.
3. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección H, Macizo 03, y Macizo 02, Parcela 01, la zonificación RC: Distrito Reserva de Costa.
4. Declarar de Interés Público Local Prioritario, a los lotes enunciados en los artículos precedentes, siendo su destino principal el equipamiento comunitario y la producción frutihortícola.
5. Prohibir la venta y transferencia de tierras urbanas a personas o sociedades extranjeras, salvo casos de utilidad pública, aprobados por Ordenanza Municipal con mayoría agravada.

///.5.

"Las Islas: Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.5.

6. Serán de aplicación para las parcelas enunciadas en los artículos 1°, 2° y 3°, los artículos VIII.1.4. Usos no consignados y VIII.1.5. Usos aprobados con anterioridad a la norma, del Código de Planeamiento Urbano.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, para discusión en el Concejo Deliberante.

Convalidan:

Los presentes.

4) Expediente E-11764-2025 — Uso y habilitación – Cooperativa K'Aux

Se analiza la solicitud de habilitación comercial en galpones municipales utilizados por la cooperativa, vinculada al tratamiento y reciclaje de materiales. La actividad se encuadra en objetivos ambientales y de economía circular. Se considera viable otorgar el uso solicitado, promoviendo la regularización y seguridad jurídica mediante ordenanza de excepción.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. AUTORIZAR por un plazo de cinco (5) años, el Uso RECOLECCIÓN DE RESIDUOS ESPECIALES / DEPÓSITO DESCUBIERTO Prensado y reciclado de cartón, plástico, aluminio y cobre, a la Cooperativa K'aux, a desarrollarse en la fracción sin mesurar de aproximadamente diecisiete mil metros cuadrados (17.000 m²) del predio denominado catastralmente como Sección N, Macizo 1000, Parcela 59R, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia
2. OTORGAR a la parcela enunciada en el artículo precedente la zonificación PE: Proyectos Especiales.

CONDICIONAR la autorización de uso indicada en el artículo 1° a la presentación ante la Autoridad de Aplicación de la Guía de Aviso de Proyecto (en el marco de la OM N° 4124), la cual deberá incluir la solicitud de aprobación del proyecto, la descripción de las obras de construcción e infraestructura a ejecutar y el plan de cierre o finalización de las actuaciones, conforme las

///.6.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

III.6.

3. condiciones establecidas para el otorgamiento transitorio de la parcela.
4. DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

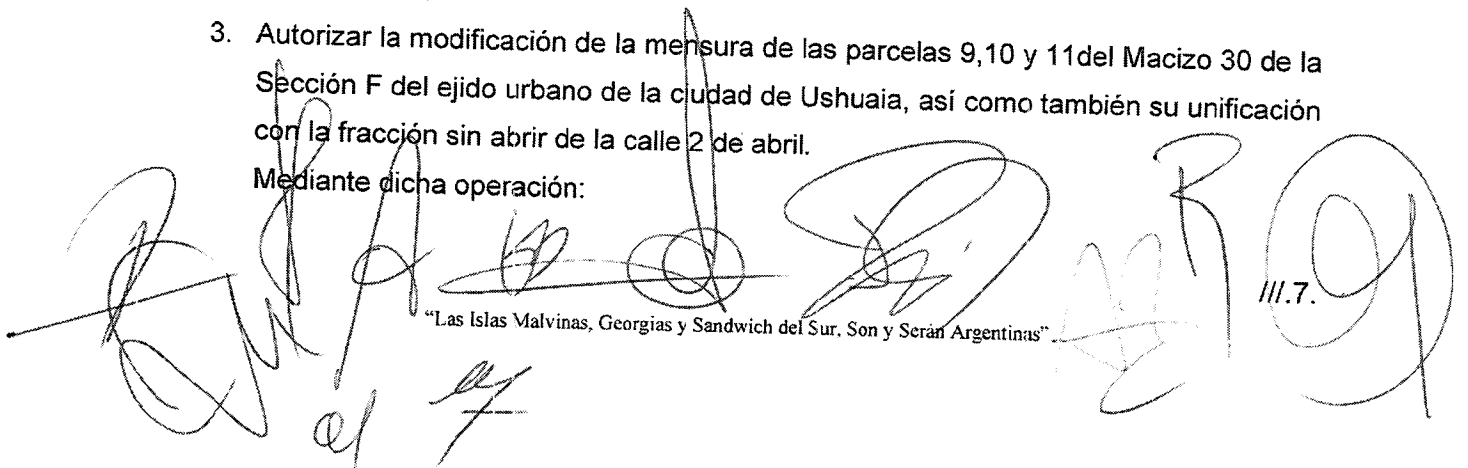
5) Expediente E-11919-2025 — Ordenamiento Calle 2 de Abril -- Barrio La Oca

Según relevamiento efectuado en los macizos 1 y 30 de la Sección F, se detectan ocupaciones irregulares, cercos fuera de línea y tramos de calle mensurada sin apertura. Se propone reorganizar el sector mediante generación de parcelas, adecuación de trazas y regularización de ocupaciones existentes. Se verifica factibilidad de avance del proyecto de reordenamiento.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

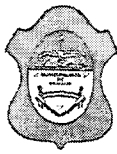
1. Autorizar el proyecto de subdivisión de la parcela denominada en el catastro municipal como Sección F, macizo 30, Parcela 6.
2. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de setecientos diez metros cuadrados (710m²) de la calle 2 de Abril, adyacente a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, macizo 30, Parcela 7, para ser afectada al uso residencial.
3. Autorizar la modificación de la mensura de las parcelas 9,10 y 11 del Macizo 30 de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, así como también su unificación con la fracción sin abrir de la calle 2 de abril.

Mediante dicha operación:



"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

III.7.



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

"2025. año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.7.

- a) Se unifican las parcelas 9,10 y 11 más una superficie aproximada de mil ciento treinta y ocho metros cuadrados (1.138 m^2) de la calle 2 de abril, adyacente a estas parcelas, que había sido desafectada por OM 2804.
- b) La parcela resultante de la operación de unificación mencionada en el inciso precedente, se subdivide en tres parcelas.
4. Otorgar a la parcelas resultantes de las operaciones enunciadas en los artículos precedentes la zonificación de acuerdo al croquis que como anexo IV
5. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

6) Expediente E-11729-2025 — Indicadores Urbanísticos – C-39-04c – Ministerio de Educación

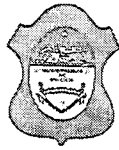
Se analizan los indicadores urbanísticos requeridos para la implantación de equipamiento educativo. Del informe técnico surge factibilidad urbanística para asignar indicadores específicos, en función de la localización, entorno y normativa vigente. Se considera procedente otorgar los indicadores solicitados.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

Autorizar la ejecución de la Obra denominada "Refacción Escuela Provincial N°3 "Monseñor Fagnano" y Escuela N° 34 "Yak Haruin" – Ushuaia – T.D.F., A. e I.A.S." en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como

///.8.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur. Son y Serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.8.

1. Sección C, Macizo 39, Parcela 04c, propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego, A. e I.A.S, de acuerdo al proyecto que como Anexos I, II y III corren agregados.
2. Autorizar un aumento de superficie construible, por variaciones proyectuales, de emplazamiento y/o programa, de hasta treinta metros cuadrados (30m2).
3. CONDICIONAR la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal y Provincial.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

7) Expediente E-11902-2025 — Desafectación Calle Carlos Gardel – Reserva Hol Hol

Se evalúa la desafectación de un tramo de calle que no cumple función de circulación efectiva y es utilizado como estacionamiento. El sector se encuentra consolidado y su desafectación no afecta la trama urbana. Se considera viable destinar la fracción a uso residencial conforme lo solicitado.

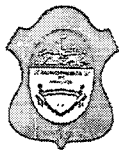
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (648m2) de la calle Carlos Gardel (sin abrir) comprendida entre la Reserva Natural Urbana Hol - Hol y la calle Juan D. Perón, para ser afectada al uso residencial, de acuerdo al croquis que como Anexo I, corre agregado a la presente.

Desafectar del uso público, una fracción aproximada de Mil quinientos diez metros cuadrados (1510m2) de la Reserva Natural Urbana Hol - Hol, para ser

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

///.9.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.9.

2. afectada al uso calle.
3. Otorgar a la parcela resultante de la desafectación enunciada en el artículo 1º, la zonificación PE: Proyectos Especiales.
4. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

8) Expediente E-11946-2025 — Desafectación espacio verde L-109a-1

Del informe técnico surge que la fracción solicitada presenta aptitud territorial para uso residencial, encontrándose subutilizada y sin elementos naturales significativos. La compensación ambiental se encuentra garantizada mediante reserva equivalente en el Parque Natural Urbano. Se considera oportuno avanzar con la desafectación.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

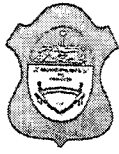
1. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de mil quinientos trece metros cuadrados (1513m²) del espacio verde denominado en el catastro municipal como Sección L, Macizo 109a, Parcela 01, para ser afectada al uso residencial.
2. Otorgar a las parcelas resultantes de la desafectación enunciada en el artículo precedente los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como anexo II

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

///.10.



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.10.

Convalidan:

Los presentes.

9) Expediente E-11882-2025 — Desafectación espacio verde – C-60 – Monte Cervantes

Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.
2. Desafectar del uso público, una fracción de aproximadamente Quinientos ochenta y tres metros cuadrados (583m2) del Espacio Verde identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 60, para ser afectada al uso parada de taxis. Para ser utilizado por la Cooperativa de Taxis Monte Cervante.
3. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los futuros adjudicatarios.
4. Otorgar a la parcela la zonificación PE: Proyectos Especiales.
5. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

///.11.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Paq'a Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.11.

Convalidan:

Los presentes.

10) Expediente E-11818-2025 — Excepción CPU – D-32-03a – Oyartzun / Peralta

Se analiza la solicitud de excepción para subdividir una parcela edificada con superficie menor a la establecida por el CPU, destinada a un proceso de donación familiar. La unidad posee independencia funcional y constructiva. Se considera técnicamente viable la excepción planteada.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. Exceptuar del cumplimiento del Artículo IV.4.3.1. Parcela Edificadas, inc. "a", del Código de Planeamiento Urbano, autorizando la subdivisión de la parcela denominada como Sección D, macizo 32a, Parcela 03 de acuerdo al croquis que como anexo I.
2. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los propietarios.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, agregar el artículo de parcelas menores

Convalidan:

Los presentes.

11) Expediente E-4171-2025 — Excepción por lado y superficie – F-26-7

Se evalúa la solicitud de excepción de indicadores para permitir la subdivisión parcelaria solicitada. En función de las características físicas y urbanas del lote, y de la normativa aplicable, se considera factible técnicamente el otorgamiento de la excepción.

///.12

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

///.12.

De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

1. AUTORIZAR la subdivisión de la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como, Sección F, Macizo 26, Parcela 07, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia,
2. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los futuros adjudicatarios.
3. OTORGAR a las parcelas resultantes de la subdivisión enunciada en el artículo 1°, los indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II .
4. CONDICIONAR la ejecución de obras nuevas a la ejecución del muro cortafuegos entre las construcciones existentes.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, agregar el artículo de parcelas menores

Convalidan:

Los presentes.

12) Expediente E-11539-2025 — Excepciones CPU y CE – L-50-09 – Muñoz

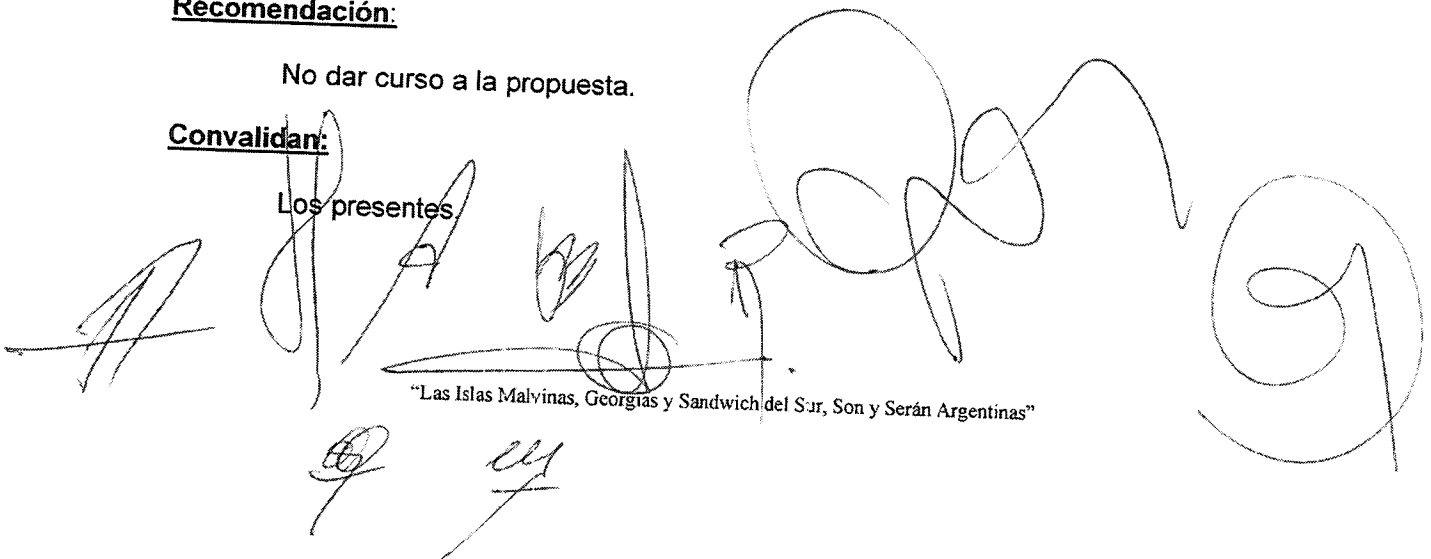
Se analizan las excepciones solicitadas para adecuar los indicadores y condiciones de edificación de la parcela. De los informes se desprende factibilidad urbanística para avanzar con las excepciones requeridas, resultando técnicamente viable.

Recomendación:

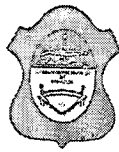
No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes



"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

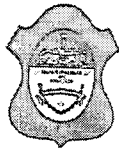


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

En representación del Departamento Legislativo:

APELLIDO y Nombres	Bloque político	Firma
AYALA, Norberto Gastón	La Libertad Avanza	
BARRANTES, Guillermo Ernesto	Somos Fueguinos	
CÓFRECES, Jorge Marcelo	FORJA	
OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián	Partido Justicialista	
ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio	FORJA	
ROJAS, Diego Marcelo	Partido Justicialista	
PEREZ ,Ariel Alejandro	Partido Justicialista	
AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia	Presidencia del Concejo Deliberante	
LEGUIZAMON, Rubén	MOPOF	



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

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PARTICIPANTES:

Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María POZA Firma:

En representación del Departamento Ejecutivo:

APELLIDO y Nombres	Área	Firma
HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena	Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial	
PALACIOS, Gabriel	Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y O.T	
DETANTI, Mauro	Dirección de Territorio Desarrollo Local	
FERREYRA, Ana María	Dirección de Consolidación de la Tierra	
SEVECA, Maximiliano	Dirección de Obras Privadas	
PETRINA, Martín	Dirección de Arquitectura	

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"



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

2025. Año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, Símbolo de paz y Humildad



17
Nota N° ____/2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-11946-2025

Ushuaia, 27 de Noviembre de 2025

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2025, en el marco del expediente:

E-11946-2025: "Desafectación fracción espacio verde -- L-109a-1".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 232 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.

M. Lorena Henriques Sanchez
Coordinadora de Co.P.U.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

S ____/____ D



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

USHUAIA, 27/11/2025

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA:

SE REMITE EL PRESENTE A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL TRAMITE
CORRESPONDIENTE.

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y Ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 27/11/2025*