



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	28/11/25 Hs. 13:56
Numero:	1088 Fojas: 48
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

Nota N° 169/2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-11874-2025

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-11874-2025: "Modificación del Código de Planeamiento Urbano – Plano de Zonificación".

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, plácmeme 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:- MODIFICACIÓN. 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**.

ARTÍCULO 2º:- MODIFICACIÓN. 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**.

ARTÍCULO 3º:- MODIFICACIÓN. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a las 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**.

ARTÍCULO 4º:- DECLARACIÓN. 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.

ARTÍCULO 5º:- PROHIBICIÓN. 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.

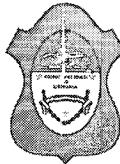
ARTÍCULO 6º:- USOS. Serán de aplicación para las parcelas enunciadas en los artículos 1º, 2º y 3º, los artículos **VIII.1.4.Usos no consignados y VIII.1.5.Usos aprobados con anterioridad a la norma**, del Código de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 7º:- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y **ARCHIVAR**.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA ____/____/____

Walter Vuelo
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-E-11874-2025

AÑO
2025

FECHA 13/11/2025

INICIADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Proyecto de ordenanza

Detalle: Modificación Código de Planeamiento Urbano – Plano de Zonificación

Interesado:

DNI/CUIL/CIUT:

Teléfono:

Mail:



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-N-23817-2025

AÑO
2025

FECHA 07/11/2025

INICIADOR
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL

EXTRACTO

Tema: Solicitud información

Detalle: Solicitud Informe Técnico • Sección E – Macizo 02 – Parcela 01g • Sección I – Macizo 66 • Sección H – Macizo 03

Interesado:

DNI/CUIL/CIUT:

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, 07/11/2025

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO

URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Por medio de la presente se solicita realizar informe técnico y evaluar posibles usos e indicadores urbanísticos para las siguientes parcelas:

- **Sección E – Macizo 02 – Parcela 01g**
- **Sección I – Macizo 66**
- **Sección H – Macizo 03**

Asimismo, con el informe emitido deberá elaborarse el correspondiente Proyecto de Ordenanza, para su posterior tratamiento en la Comisión de Planeamiento Urbano (CoPU).

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich de. 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 07/11/2025*



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"

Jefa Depto. Proyectos Urbanos
Arq. Sánchez Natalia

Por medio de la presente, y por indicación de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se solicita la elaboración del informe técnico correspondiente. Asimismo, se requiere trabajar de manera conjunta con la Dirección de Territorio y Desarrollo Local por la justificación ambiental de los usos e indicadores sugeridos y con el Departamento de Estudios y Normas en la formulación del proyecto de ordenanza para su posterior tratamiento en el CoPU.

Se destaca el carácter **urgente** del tema.

Atte.

Arq. Gabriel Palacios

Director General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial

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

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

12/11/2025 09:08



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, 18 de Noviembre de 2025

Director de Territorio y Desarrollo Local

Lic. Mauro Detanti

Remito Informe DPU N°107/2025 elaborado por esta Departamento, solicitado oportunamente por el Director General para emitir su opinión al respecto en cuanto a la justificación ambiental de los usos e indicadores sugeridos, luego realizar el pase al Departamento de Estudios y Normas en la formulación del proyecto de ordenanza para su posterior tratamiento en el CoPU.

Se destaca el carácter **urgente** del tema.

Atte.

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

18/11/2025 10:54



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, 18 de Noviembre de 2025

INFORME DPU N° 106 /2025

Ref: N-23817-2025

Informe Técnico Sección E-Macizo 2/
Sección H-3/Sección H-2-1/ Sección I-3

**Director General de Desarrollo
Urbano Ambiental y O.T.
Arq. Gabriel PALACIOS**

En virtud de lo solicitado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, al pedido de evaluación e informe por el cambio de Zonificación y cambio de Usos e Indicadores Urbanísticos de las parcelas: Sección E-Macizo 2 / Sección H-3 / Sección H-2-1 / Sección I-3, se realizó en siguiente informe al respecto.

INFORME PREVIO —Proyectos de Ordenanza para la Protección de Tierras Estratégicas y la Definición de Criterios Urbanos ante Instalaciones Militares.

De acuerdo a las reuniones realizadas en los últimos días, y en el marco del análisis territorial impulsado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial frente a la situación pública vinculada al posible remate o enajenación de tierras pertenecientes a la Armada Argentina dentro del ejido urbano de Ushuaia, se procede a elevar el presente informe. Tal como fue solicitado por la Secretaría, y en coincidencia con lo conversado con los equipos técnicos de esta Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial, se considera necesario dejar sentada la posición institucional y avanzar con instrumentos normativos que permitan resguardar sectores estratégicos del territorio local.

En este contexto, la información disponible indica que

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"

diversas parcelas históricamente administradas por la ABE, y actualmente bajo dominio de la Armada, podrían ser objeto de procesos de venta o transferencia sin participación del Municipio. Estas superficies poseen un alto valor ambiental, urbanístico y estratégico, ya que abarcan sectores costeros, áreas de bosque nativo y zonas con potencial para equipamiento comunitario y actividades productivas. Su privatización o afectación a usos que no respondan al modelo urbano de la ciudad podría generar impactos negativos irreversibles, comprometer la planificación futura y debilitar el rol del Estado Municipal en la protección del interés colectivo.

En el caso de la parcela ubicada en la Sección E del Macizo 2, tenemos como antecedentes dos ordenanzas municipales vigentes, una de ellas, la Ordenanza Municipal N° 5071/2016, que crea un "Parque Recreativo Base Naval Ushuaia", un lugar recreativo, de esparcimiento y un pulmón ecológico para la ciudad. Y la Ordenanza Municipal N° 5421/2018, designándole el nombre "44 Héroes del Submarino ARA San Juan" a la vinculación vial entre las calles Yaganes y la Avenida Facundo Quiroga.

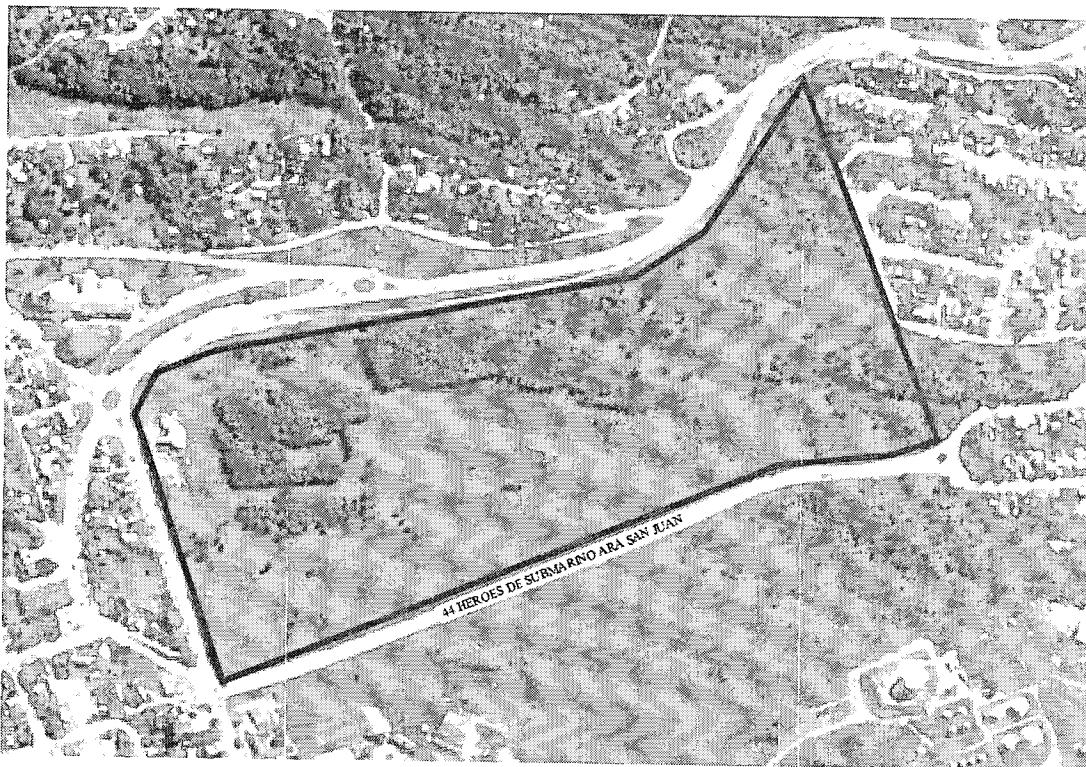


Ilustración 1: Polígono de la creación "Parque Recreativo Base Naval Ushuaia" y designación de nombre de calle a la vinculación entre Yaganes y Facundo Quiroga.



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”

A su vez, también 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.

En función de lo expuesto, y en concordancia con lo evaluado junto a los equipos técnicos, se sugiere oportuno avanzar con la elaboración de proyectos de ordenanza que otorguen mayor protección a las tierras involucradas, definan su destino prioritario para usos comunitarios, ambientales y productivos, y establezcan restricciones a su enajenación. Asimismo, se considera pertinente incorporar disposiciones que fijen una posición expresa respecto de la prohibición de instalaciones militares de carácter extranjero en el ejido urbano de la ciudad.

Por tal motivo, se propone dar intervención al Departamento de Estudios y Normas para la elaboración de los correspondientes proyectos de ordenanza y su posterior tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU). Del mismo modo, se recomienda que tome intervención la Dirección de Territorio y Desarrollo Local, a fin de evaluar los aspectos ambientales asociados a los predios involucrados y asegurar la coherencia con la normativa vigente. Finalmente, se propone que los proyectos resultantes sean revisados por la Secretaría Letrada, a efectos de garantizar su adecuación jurídica y formal.

En virtud de lo señalado, se elevan las presentes consideraciones como fundamento para avanzar con los instrumentos normativos necesarios, adjuntándose los proyectos de ordenanza sugeridos para su análisis y tratamiento.

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

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

18/11/2025 10:54



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



Informe DTyDL: 9-2025

REF: N-23817/2025

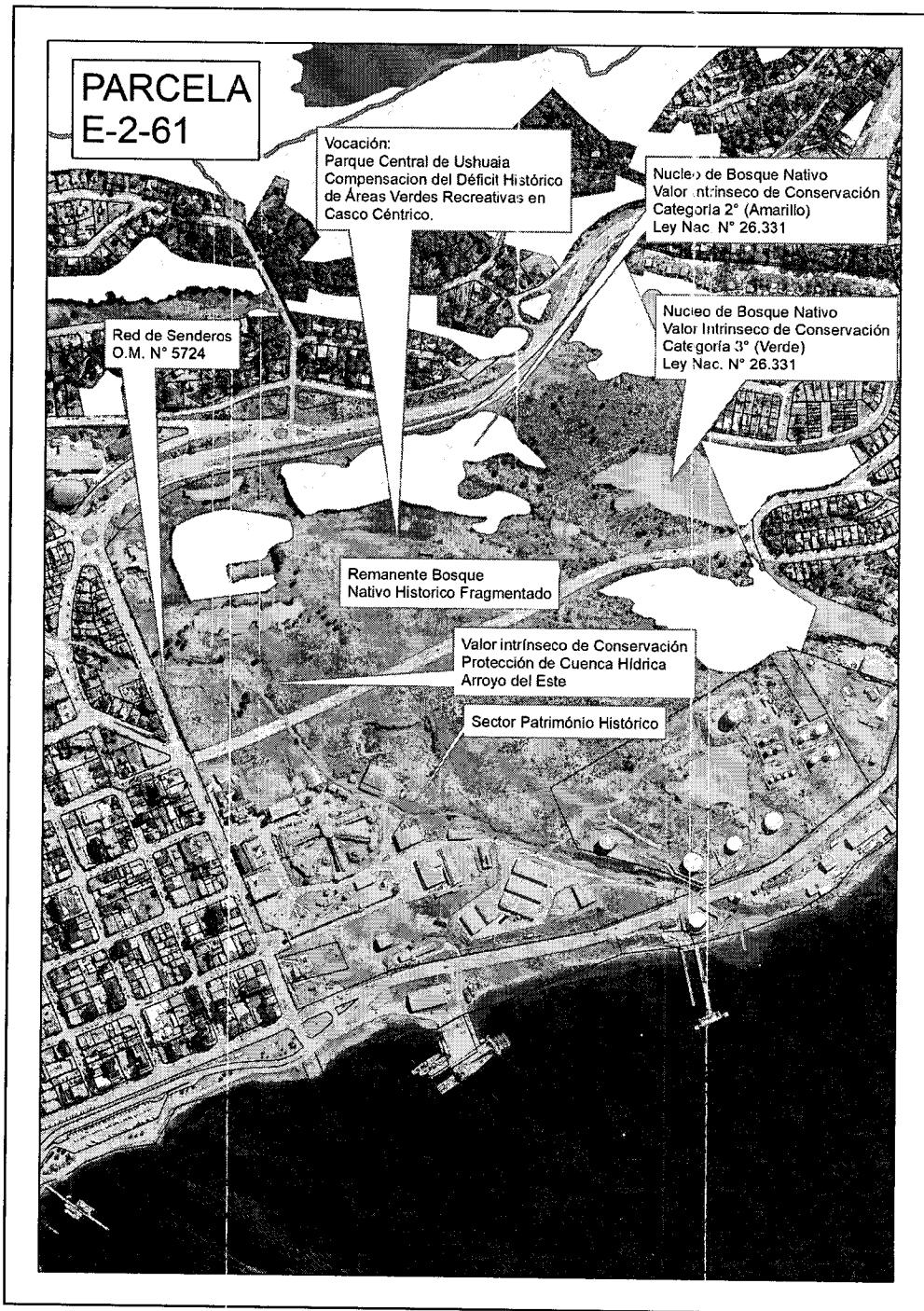
Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial
Arq. Gabriel Palacios.

Por medio del presente y en virtud de lo solicitado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se brinda información complementaria para la zonificación de restricción de uso para las parcelas con titularidad "Estado Nacional – Armada Argentina"



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

Parcela E-2-61



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

La parcela, ubicada en un área central estratégica de la ciudad, constituye un espacio de alto valor urbano-ambiental cuya situación actual exige una intervención normativa específica que asegure su preservación, ordenamiento y aprovechamiento en función del interés colectivo. La implementación de una zonificación que limite el uso de mercado y regule estrictamente los posibles usos urbanos se fundamenta en un conjunto de condiciones territoriales, ambientales e históricas que configuran la necesidad de priorizar su función socioambiental por sobre su potencial inmobiliario.

En primer lugar, el predio presenta un remanente de bosque nativo histórico, actualmente clasificado dentro de las categorías II y III del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN). Su fragmentación es consecuencia directa de procesos de expansión urbana no planificada, característicos de las etapas iniciales de crecimiento de la ciudad. En este contexto, el área funciona como uno de los últimos parches de vegetación nativa en el tejido central, con capacidad comprobada para aportar servicios ecosistémicos esenciales, tales como regulación microclimática, amortiguación de escorrentías, provisión de hábitat, captura de carbono y mitigación del efecto de “isla de calor” propio de la trama densificada. La pérdida o reducción de este parche implicaría profundizar los impactos ambientales acumulados del casco urbano.

En segundo lugar, la parcela es atravesada por un chorillo que forma parte de una microcuenca hidrográfica urbana, lo que define la presencia de un corredor hídrico que requiere zona de resguardo, protección y control de usos. La dinámica de escorrentía—ya afectada por procesos de relleno y canalización en otros sectores de la ciudad—constituye un componente crítico para la gestión del riesgo hídrico y la sustentabilidad ambiental del entorno. Cualquier proceso de urbanización que no incorpore esta condición como criterio estructurante incrementaría el riesgo de desbordes, erosión y degradación de la calidad del agua.

Desde el enfoque urbanístico, el área central de la ciudad presenta un déficit histórico de espacios verdes recreativos y de uso social, producto de decisiones de ocupación del suelo que privilegiaron la expansión edilicia por sobre la planificación de áreas libres públicas. Por
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

ello, esta parcela se posiciona como una oportunidad estratégica para corregir una deuda urbana acumulada, garantizando accesibilidad a espacios recreativos y fortaleciendo la red de equipamientos verdes en sectores donde su ausencia es más crítica.

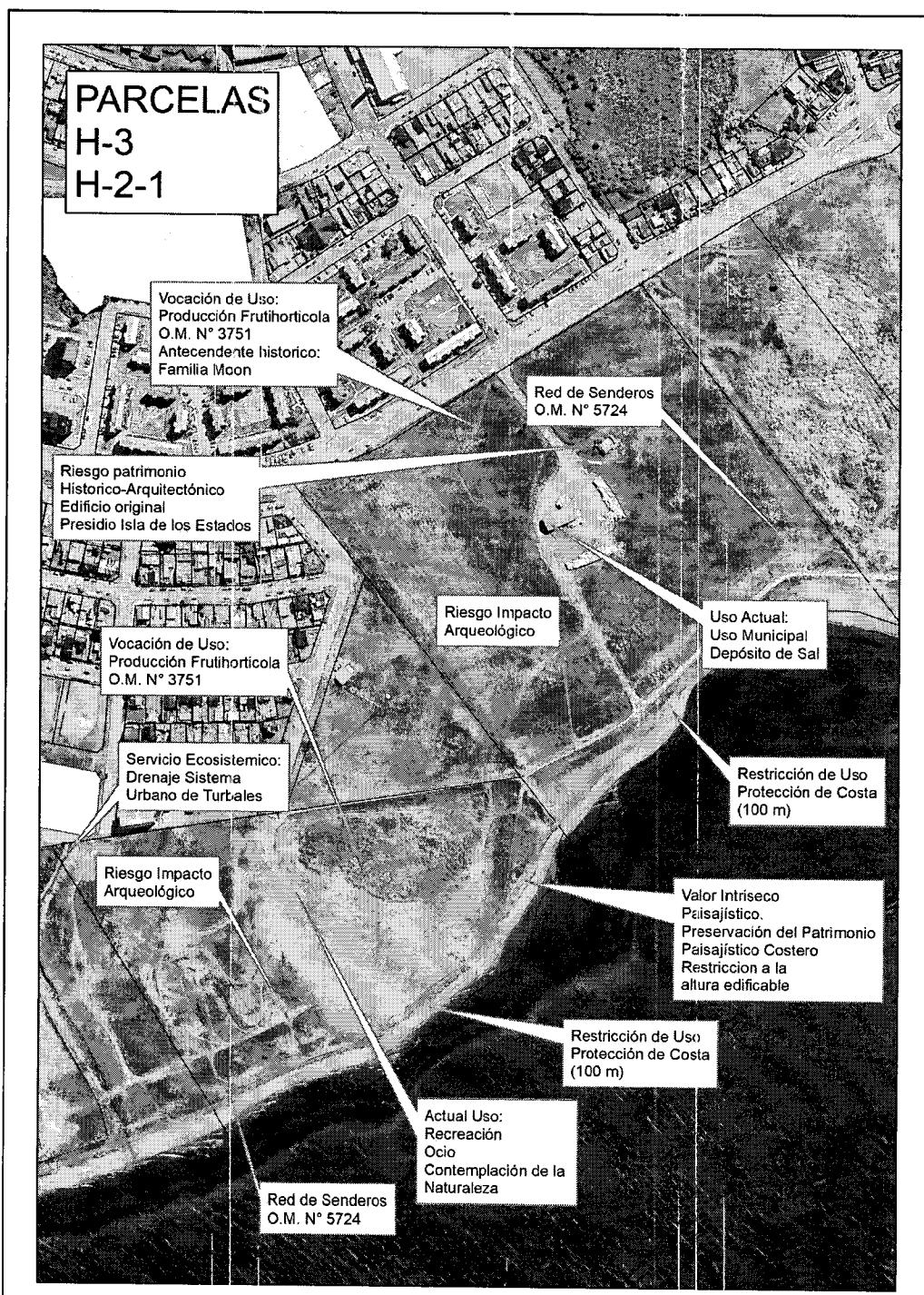
Asimismo, la continuidad física del predio con la red de senderos, que articula recorridos sociorecreativos y paisajísticos en el entorno urbano-natural, refuerza su rol como nodo integrador entre la ciudad consolidada y el paisaje natural circundante. Su potencial como conector ecológico y sociocultural aumenta el valor colectivo del área, y justifica la necesidad de evitar su privatización plena o su transformación en usos intensivos incompatibles con esta función.

En virtud de estos elementos, la definición de una zonificación específica con restricciones sobre el uso de mercado, que limite el aprovechamiento inmobiliario y priorice fines públicos, socioambientales y recreativos, se presenta no solo como una herramienta legítima de planificación, sino como una obligación urbana y ambiental en términos de sostenibilidad, justicia territorial y preservación de bienes comunes. Esta regulación permitirá resguardar el bosque nativo remanente, garantizar el manejo adecuado de la cuenca, atender el déficit de espacios verdes en el casco histórico y consolidar un sistema integrado de áreas recreativas y corredores naturales.



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

Parcelas H-3 y H-2-1



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

Las parcelas ubicadas en un sector parcialmente central de la ciudad y directamente vinculada al borde marítimo, presenta un conjunto de valores territoriales, ambientales, paisajísticos y patrimoniales que justifican la necesidad de una zonificación específica con fuerte regulación del uso de mercado y de las posibles transformaciones urbanas. Su localización estratégica en la península de Ushuaia, en contacto directo con el paisaje costero y la red de senderos litorales, refuerza la relevancia pública del área y establece un marco claro de obligaciones de preservación y ordenamiento.

En primer lugar, la condición geomorfológica y ambiental del sitio impone una restricción de retiro costero de 50 a 100 metros respecto a la línea de máxima marea para la implantación de edificaciones permanentes. Este criterio responde tanto a la necesidad de protección del ecosistema costero y su dinámica mareal, como a las exigencias de prevención ante el aumento del riesgo de erosión y eventos climáticos extremos. Las zonas de amortiguación costera son elementos clave de la planificación urbana sostenible, y su cumplimiento es indispensable para evitar impactos irreversibles sobre el litoral, el paisaje marítimo y la seguridad de las futuras generaciones.

En segundo término, la parcela se encuentra sujeta a restricciones paisajísticas vinculadas a la preservación del patrimonio visual costero, lo que implica limitaciones estrictas a la altura edificable y al tipo de volumetría admisible. La costa de Ushuaia constituye un bien colectivo cuyo disfrute, tanto visual como físico, es un derecho urbano fundamental, por lo que cualquier desarrollo debe garantizar la continuidad de las visuales públicas, evitar la privatización del borde costero y asegurar la accesibilidad libre al mar. Las alturas excesivas o las implantaciones que interrumpan la relación ciudad-mar comprometerían un paisaje identitario de alta sensibilidad territorial.

A esto se suma la presencia de la red de senderos, un sistema de movilidad lenta con fuerte valor sociorecreativo y turístico, que integra el borde marítimo con otros espacios ambientales significativos. La parcela funciona como un espacio bisagra entre el tejido urbano central y el sistema de acceso público a la costa, reforzando su rol como territorio de

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

uso colectivo que no admite presiones inmobiliarias que limiten o condicione su disfrute social.

En relación a los usos existentes, el predio con identificación catastral H-3 alberga una edificación actualmente destinada al depósito municipal de sal para servicios invernales, lo cual le otorga una función social directa vinculada al mantenimiento urbano. Asimismo, se localiza en el sitio una construcción de alto valor patrimonial, identificada como el primer edificio del presidio militar de Ushuaia, originariamente trasladado desde la Isla de los Estados. Este inmueble constituye un testimonio arquitectónico e histórico irrepetible, cuya preservación y puesta en valor deben constituir un eje de la planificación del sector. Por otra parte, pero en similar sentido, la parcela H-2-1 es incluida dentro del patrimonio histórico como el enclave donde funcionó el Cementerio del ex presidio militar habiendo sido incorporado a la declaratoria de cementerios y enterratorios (Decreto 888/12; Expediente 9668-ED/2009)

La parcela también presenta riesgo de afectación al patrimonio arqueológico, según consta en el informe técnico DPCyC-SC-AIF 10/2025 y en las consideraciones de la Resolución del Ministerio de Economía N° 235/22. Esto obliga a establecer un régimen de intervención controlada, con evaluaciones previas obligatorias y restricciones a cualquier movimiento de suelo que pueda comprometer evidencias arqueológicas y culturales vinculadas al poblamiento histórico del área.

Desde una perspectiva de vocación territorial, el sector presenta condiciones ambientales y urbanísticas propicias para la producción frutihortícola urbana, una actividad estratégica para Ushuaia en el marco de políticas de soberanía alimentaria y reducción de la dependencia logística. Su localización, su baja aptitud para usos edificatorios intensivos y su valor paisajístico lo convierten en un área idónea para desarrollar espacios productivos de pequeña escala integrados con prácticas recreativas y de educación ambiental, generando un modelo de uso compatible con la conservación y al mismo tiempo orientado al beneficio comunitario.

En virtud de todo lo anterior, se propone una zonificación con alto nivel de protección, que restrinja la valorización inmobiliaria y oriente la gestión del predio hacia fines públicos,
Las islas Malvinas, Georgias y sándwich del Sur son y serán Argentinas



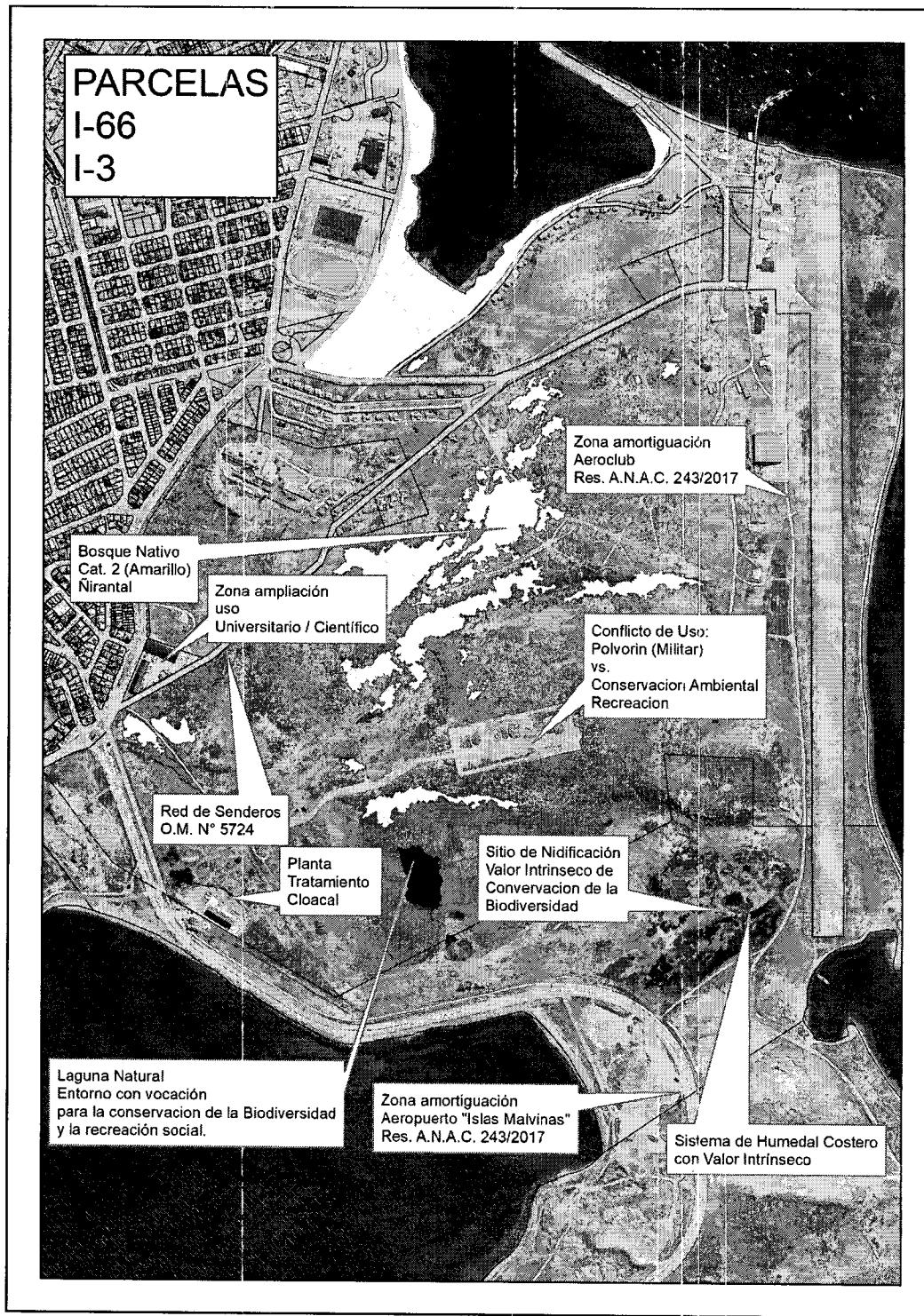
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

ambientales, patrimoniales y productivos. Esta regulación resulta indispensable para asegurar que la parcela se utilice de manera coherente con su sensibilidad territorial, preservando el borde costero como bien común, protegiendo su patrimonio natural y cultural y promoviendo actividades estratégicas para la sustentabilidad futura de la ciudad.



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

Parcelas I-66 e I-3



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

Las parcelas ubicadas en la península de Ushuaia conforman un territorio de baja densidad urbanística que actúa como corredor de transición entre la ciudad consolidada y el sistema aeroportuario compuesto por el Aeropuerto Internacional “Islas Malvinas” y el aeroclub local. Este sector, a pesar de su aparente marginalidad en el desarrollo urbano, reviste un valor estratégico excepcional para la sustentabilidad territorial debido a la presencia de sistemas naturales singulares, funciones ecosistémicas críticas y una matriz de restricciones sectoriales que orientan su vocación hacia la conservación y los usos científicos, educativos y recreativos de bajo impacto.

En primer lugar, el área presenta usos preexistentes de carácter militar y sanitario —el polvorín y la planta potabilizadora de efluentes cloacales— que han generado históricamente conflictos de compatibilidad urbana y limitaciones para su integración plena al tejido funcional de la ciudad. La permanencia de estos usos, de carácter disonante, evidencia la necesidad de una reconfiguración estratégica que priorice actividades coherentes con la estructura ambiental del territorio, evitando nuevas implantaciones de alto impacto que profundicen las tensiones existentes.

Además, todo el sector se encuentra sujeto a las zonas de amortiguación aeronáuticas, establecidas por la Resolución ANAC Nº 243/2017, que restringen ciertos usos y actividades en función de la seguridad aérea del aeroclub y del aeropuerto. Estas limitaciones, lejos de constituir un obstáculo, alinean la planificación del área con un modelo de ocupación de baja intensidad, compatible con la conservación de ambientes naturales y con el desarrollo de actividades científicas y educativas.

Uno de los elementos de mayor relevancia es el Ñirantal costero, un bosque nativo histórico que constituye un tipo de ambiente prácticamente único en la Patagonia argentina y está clasificado como categoría II del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN). Su valor ecosistémico y biogeográfico es extraordinario: actúa como regulador microclimático, resguarda biodiversidad asociada a ambientes fríos y marítimos, estabiliza suelos y conforma uno de los pocos remanentes boscosos costeros en un contexto urbano creciente. La conservación de estos bosques es prioritaria tanto por sus valores intrínsecos como por

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

el rol que cumplen como infraestructura ecológica en la resiliencia urbana frente al cambio climático.

A ello se suma la presencia de un sistema hídrico de alta sensibilidad, consolidado por una laguna natural de características ecológicas singulares que sirve de refugio para la biodiversidad local. Esta laguna se conecta mediante cursos de agua menores con un humedal costero, comparable a los ambientes protegidos en la Reserva Ambiental Península Mitre. Este humedal funciona como sitio de reproducción, alimentación y nidificación de avifauna nativa, lo que eleva su valor ecológico y convierte al conjunto en un corredor biológico costero de relevancia regional. La protección de este sistema laguna-humedal es indispensable para evitar la degradación de hábitats esenciales y mantener la funcionalidad ecológica del borde marítimo.

El área también está alcanzada por la restricción de protección de costa, que establece retiros de 50 a 100 metros desde la línea de ribera, así como por criterios de protección del patrimonio paisajístico, dado que la península conforma uno de los paisajes identitarios más significativos de Ushuaia. Su conservación asegura la continuidad visual hacia el canal Beagle, la integridad del frente marítimo y el acceso público al paisaje natural, bienes colectivos que constituyen parte del patrimonio cultural y urbano de la ciudad.

La península está integrada al territorio mediante la red de senderos establecida por la OM 5724, que vincula la costa, la montaña y el perímetro urbano a través de recorridos de alto valor recreativo y educativo. Esta conectividad refuerza la capacidad del sector para funcionar como espacio de uso público de baja intervención, compatible con prácticas recreativas, interpretación ambiental y actividades de investigación.

En términos de vocación territorial, la presencia del CADIC y de la Universidad Nacional de Tierra del Fuego en parcelas adyacentes establece un marco privilegiado para la consolidación de un polo científico-universitario asociado a la conservación, investigación y educación ambiental. La ampliación de estos usos estratégicos —de bajo impacto, alto valor social y fuerte alineación con la conservación— constituye la alternativa más coherente con las restricciones y potencialidades del sector. En igual sentido el sector bajo análisis presenta alta vocación para la producción frutihortícola urbana, una actividad estratégica

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

para Ushuaia en el marco de políticas de soberanía alimentaria y reducción de la dependencia logística.

Finalmente, el territorio presenta riesgo arqueológico significativo, documentado en el informe técnico DPCyC-SC-AIF 10/2025 y en las indicaciones de la Resolución del Ministerio de Economía Nº 235/22, lo cual obliga a una gestión precautoria que evite intervenciones intensivas que pudieran dañar evidencia cultural y patrimonial irrecuperable.

En conjunto, estas características configuran un sector cuya vocación estratégica es la conservación de sistemas naturales, complementada por usos científicos, educativos y recreativos de bajo impacto. La protección de sus ecosistemas, paisajes y valores patrimoniales no solo es compatible con las restricciones existentes, sino que ofrece una oportunidad única para que la ciudad consolide un modelo de desarrollo sustentable, basado en la resiliencia ecológica, el fortalecimiento científico y la preservación de bienes comunes esenciales para las generaciones futuras.

Sin otro particular saludo Atte.
Lic. Mauro Detanti
Dirección Territorio y Desarrollo Local



PROYECTO DE ORDENANZA.
EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º:- MODIFICACIÓN. 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**.

ARTÍCULO 2º:- MODIFICACIÓN. 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**.

ARTÍCULO 3º:- MODIFICACIÓN. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a las 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**.

ARTÍCULO 4º:- DECLARACIÓN. 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.

ARTÍCULO 5º:- PROHIBICIÓN. 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.

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

ARTÍCULO 7º:- 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

18/11/2025 14:04



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

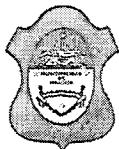
Se eleva expediente para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, (en conjunto con el posible proyecto de ordenanza municipal, que sería del caso dictar de ser positivo en este) y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

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

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

18/11/2025 14:07



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"

III.2



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"

///.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:

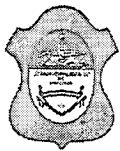
.No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Guillermo Barrantes

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

///.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"

///.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"

///.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 Pá a 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 las 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.

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

///.5.



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.

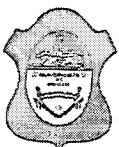
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

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

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

///.6.



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"

///.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.

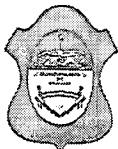
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

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"

///.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 m²) de la calle 2 de abril, adyacente a estas parcelas, que había sido desafectada por CM 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

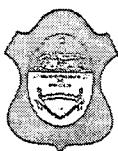
Se analizan los indicadores urbanísticos requeridos para la implantación de equipamiento educativo. Del informe técnico surge factibilidad urbanística para asignar indicadores específicos, en función de la localización, entorno y normativa vigente. Se considera procedente otorgar los indicadores solicitados.

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 Haruui" – Ushuaia – T.D.F., A. e I.A.S." en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como

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

///.8.



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 1°, 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:

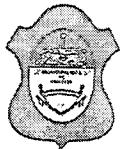
1. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de mil quinientos trece metros cuadrados (1513m²) del espacio verde denominado en el catastro municipal como Sección L, Macizo 109a, Parcela 01, para ser afectada al uso residencial.
2. Otorgar a las parcelas resultantes de la desafectación enunciada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

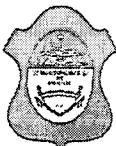
1. Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.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

Darcurso a la propuesta.

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

///.11.



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"

///.11.

Convalidan:

Los presentes.

10) Expediente E-11818-2025 — Excepción CPU — D-32-03a — Oyarzun / 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.Parcelia 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:

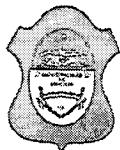
Los presentes.

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.

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

///.12



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.

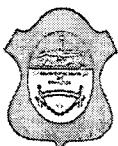
Convalidan:

Los presentes

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

B G

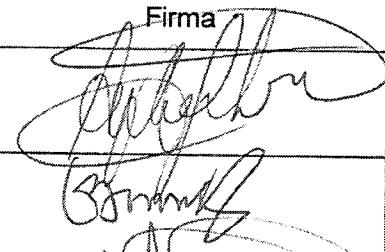
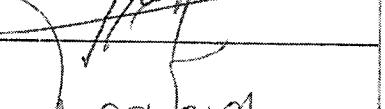
CL

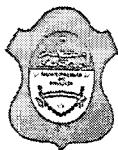


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

"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

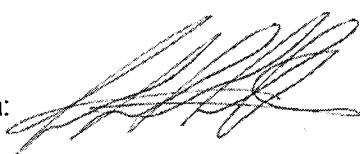
"2025, año del paso a la inmortalidad del Papa Francisco, símbolo de amor y humildad"

PARTICIPANTES:

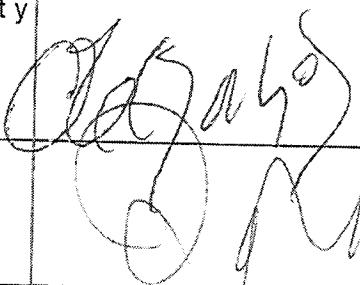
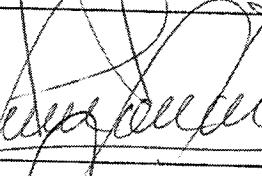
Coordinación:

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



10
Nota N° ____ /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-11876-2025

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-11876-2025: "Reordenamiento Barrio Malvinas".

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.

Lorena Henríquez Sánchez
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 GIRA 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 SANCHEZ Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 27/11/2025*