



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. 13:36
Numero: 1090	Fojas: 49
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

Nota N° 167/2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-11876-2025

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-11876-2025: "Reordenamiento Barrio Malvinas".

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



PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

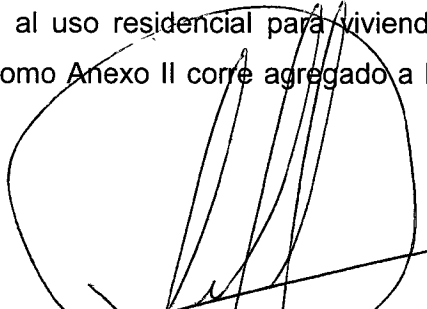
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º. MODIFICACIÓN DE MENSURA, DESAFECTACIÓN Y REAFECTACIÓN.

Autorízase la modificación de la mensura de los Macizos 46 y 50 de la Sección H del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, así como también su unificación con la fracción sin abrir de la calle Isla Trinidad (que corre entre los mencionados macizos), conforme al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente. Mediante dicha operación:

- a) se desafecta 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;
- b) se desafecta 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;
- c) las superficies remanentes de calle y ochavas desafectadas, se reafectan al uso y dominio públicos como Espacio Verde.

ARTÍCULO 2º. DESAFECTACIÓN. 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, conforme al croquis que como Anexo II corre agregado a la presente.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

///2...



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-11876-2025

AÑO
2025

FECHA 13/11/2025

INICIADOR
DIRECCION DE URBANISMO

--

EXTRACTO

Tema: Proyecto de ordenanza

Detalle: Proyecto de Ordenanza "Reordenamiento Barrio Malvinas"

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:



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"

Informe N° 102/2025
Ushuaia, 13 de noviembre de 2025

Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y Ordenamiento Territorial
Arq. Gabriel Palacios
S._____/_____:D:

Según lo solicitado, y por requerimiento de la S^{ra}. Secretaria de intervenir en el sector, en el marco de la emergencia habitacional declarada según Ordenanza Municipal N°6246/2023, se informa sobre la propuesta urbana desarrollada en la Sección H, Barrio Islas Malvinas.

La solicitud de la S^{ra}. Secretaria es de intervenir sobre los macizos circundantes al Cementerio Parque del Mar, su acceso y toda aquella fracción que se detecte como subutilizada, por encontrarse en evidente estado de abandono, ocioso, degradado y/o deteriorado por ocupación, y que presente vocación para otros usos. Sobre el análisis realizado, se solicita proyectar un ordenamiento urbano ambiental integral y eficiente del suelo, recuperando y revalorizando el sector y permitiendo el acceso de la población a los espacios verdes proyectados y la costa marítima.

Luego de un relevamiento realizado en el sector por personal de esta Dirección, en compañía con personal de la Dirección de Territorio y Desarrollo Local, se realizaron intervenciones en fracciones de parcelas subutilizadas, como la identificada catastralmente como Sección H, Macizo 2, Parcelas 2 y 3b. Para estas fracciones se cuenta con la instancia ambiental correspondiente, teniendo en cuenta la presencia de turbal arbolado en el sector. Dadas las características del terreno natural, se sugiere la intervención de la Secretaría de Planificación e Inversión Pública para las tareas de canalización necesarias previa a la demarcación y entrega de las parcelas.

Para la propuesta se tomaron en consideración las Ordenanzas Municipales N°5526/2018 (desafectación del uso público para creación de parcela para usos de bien público e interés social) y N°3816/2010 (desafectación del uso público para afectar a calle).



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"

De acuerdo a lo proyectado sobre los macizos 2, 46, 50 y 52 de la Sección H, se propone la generación de 74 (setenta y cuatro) parcelas residenciales, a fin de lograr la consolidación urbana del sector y dar respuesta a la demanda habitacional. Cabe mencionar las condiciones óptimas de ubicación e integración urbana, teniendo en cuenta la presencia de infraestructura, equipamientos y servicios que presenta el área.

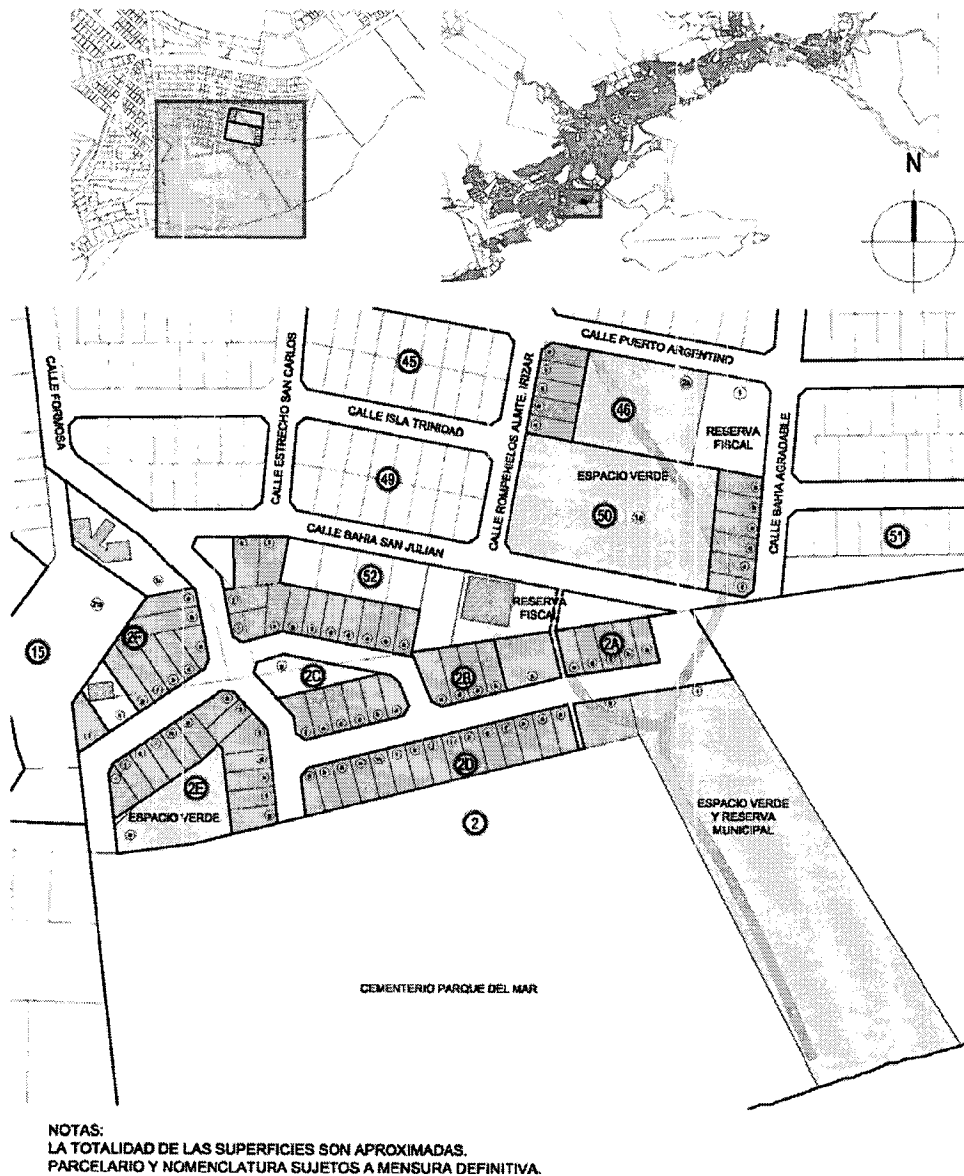
En la propuesta integral se genera además una parcela para la regularización de la vivienda del cuidador del cementerio, quien deberá circunscribir los elementos existentes que se encuentran en el sector a la parcela generada.

A su vez, se generan tres parcelas para reservas fiscales y municipales, de entre 700 y 800m² de superficie aproximada, y dos parcelas identificadas como espacio verde y reserva municipal. Una de ellas de 2.000m² de superficie aproximada para preservar bosque nativo, y una de 15.500m² de superficie aproximada con acceso a la costa marítima, para uso público con equipamiento urbano.



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"



NOTAS:
LA TOTALIDAD DE LAS SUPERFICIES SON APROXIMADAS.
PARCELARIO Y NOMENCLATURA SUJETOS A MENSURA DEFINITIVA.

Imagen 1: croquis de ubicación

Para ello es necesario avanzar de manera conjunta con el Departamento de Estudios y Normas, con quienes se generó un proyecto de Ordenanza que desafecta fracciones de los macizos intervenidos para ser afectados al uso residencial y trama vial, reordenando el sector para su posterior tratamiento en el CoPU.

"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"

En la misma se otorgan indicadores urbanísticos a las parcelas residenciales
"Reordenamiento Barrio Malvinas" RVU – Residencial Vivienda Unifamiliar, según cuadro
adjunto:

"Reordenamiento Barrio Malvinas".
RVU - RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Carácter		Objetivos	
Residencial: Área de viviendas de baja densidad. Complemento: Comercio Minorista. Un (1) comercio		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo III	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán los admitidos por la zonificación R3.		
Indicadores Urbanísticos			
Parcela Mínima: Frente: 8m. Superficie: 250 m²	Retiros: Frontal: 5m. Lateral: 2m. Contra-frontal mínimo: 4 m	F.O.S.: 0.4 F.O.T.: 0.6 Altura Máxima s/L.E.: 6m Plano Límite: 8m	D.N.: 200 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.			
• Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.			

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

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



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"

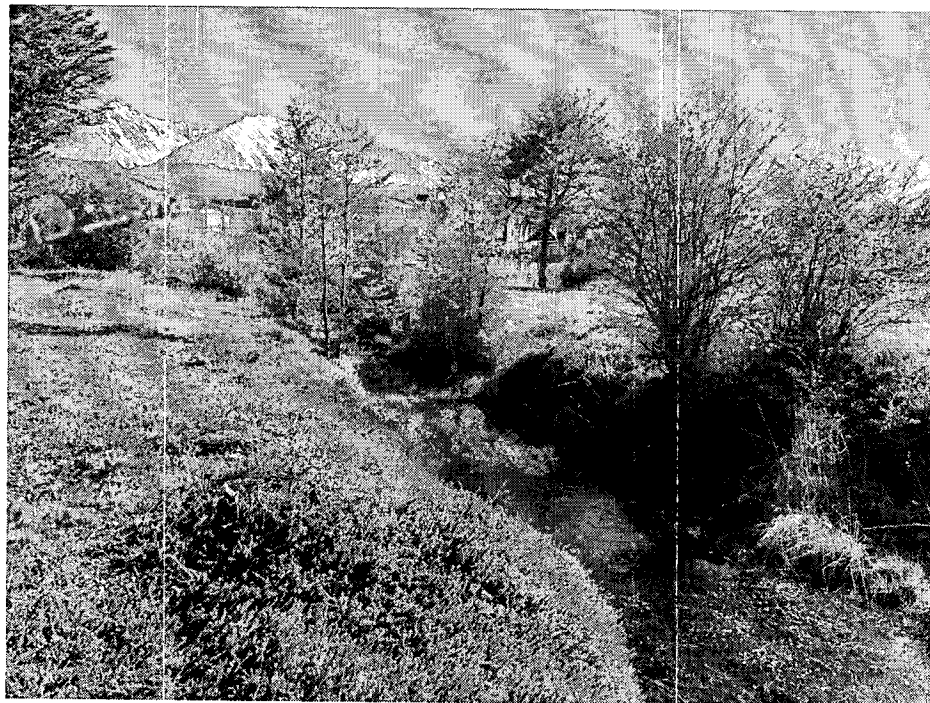
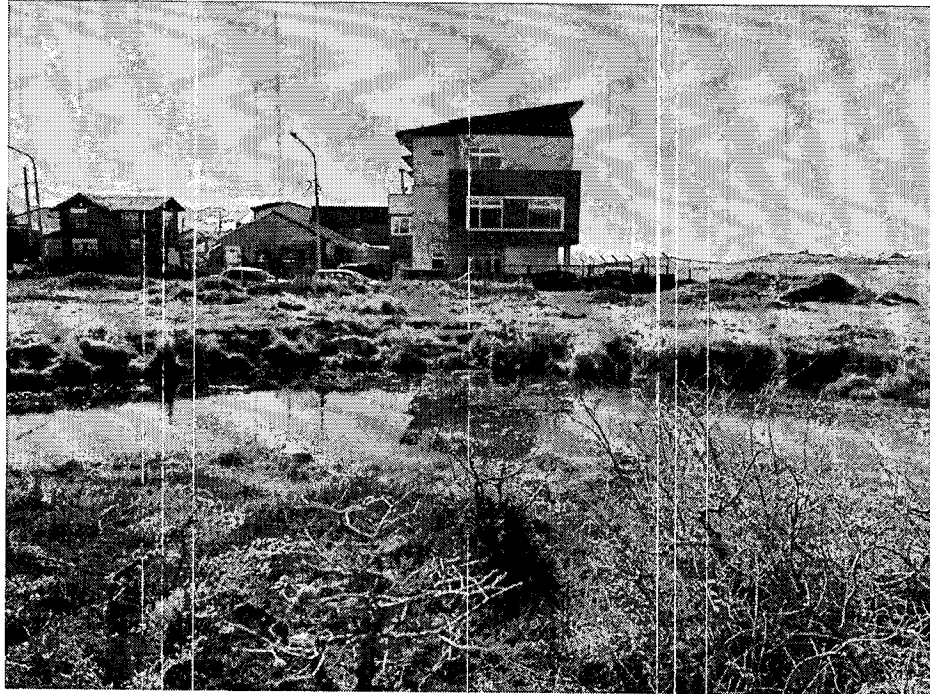


Imagen 2 y 3: sectores a canalizar por Secretaría de Planificación e Inversión Pública

"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”¹

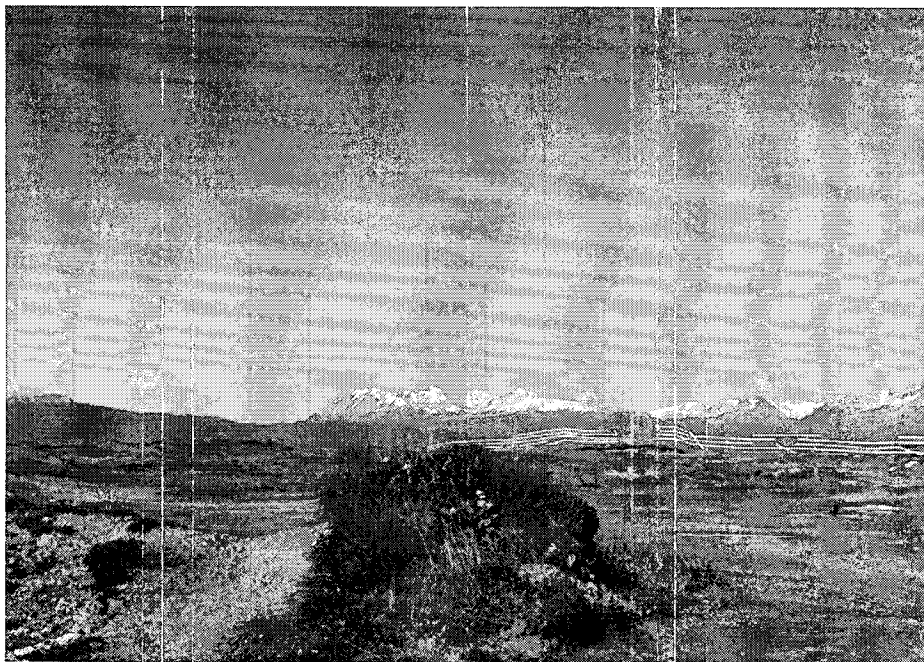


Imagen 4: fracción de parcela Sección H, Macizo 2, Parcela 2 a ser afectada a Espacio Verde y Reserva Municipal

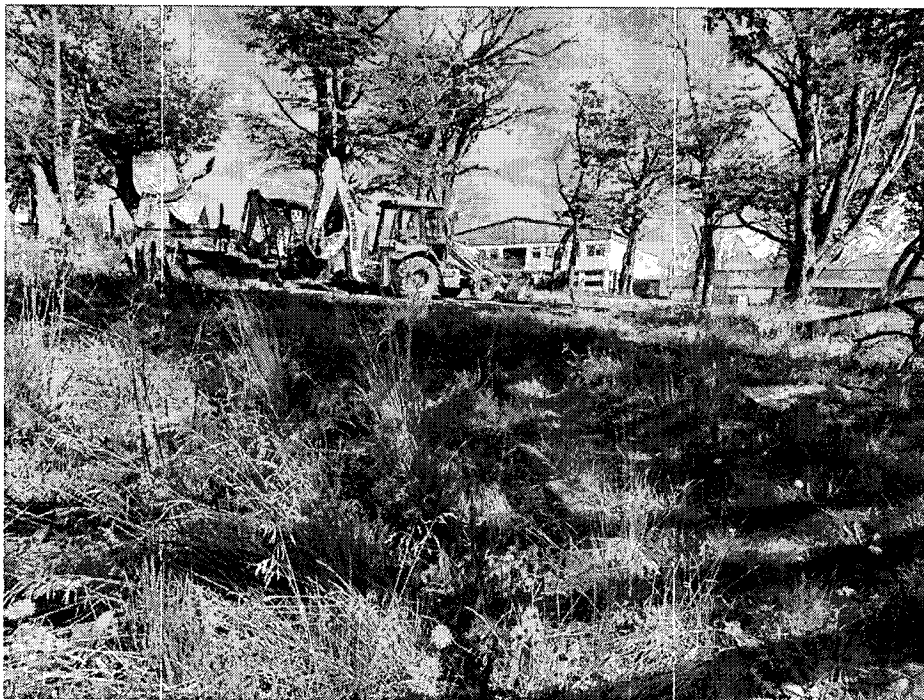


Imagen 5: fracción de la parcela Sección H, Macizo 2, Parcela 3b a ser afectada a uso residencial

“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"



Imagen 6: fracción de parcela Sección H, Macizo 2, Parcela 2 a ser afectada a uso residencial

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

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

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO ARANDA María Laura
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/11/2025 13:06



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



Ref:
Informe D.T. y D.L. 17/2025

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

Por medio del presente se informa el diagnóstico ambiental de la intervención a realizar en el Barrio Malvinas.

Atte.
Lic. Mauro Detanti
Dir. Territorio y Desarrollo Local



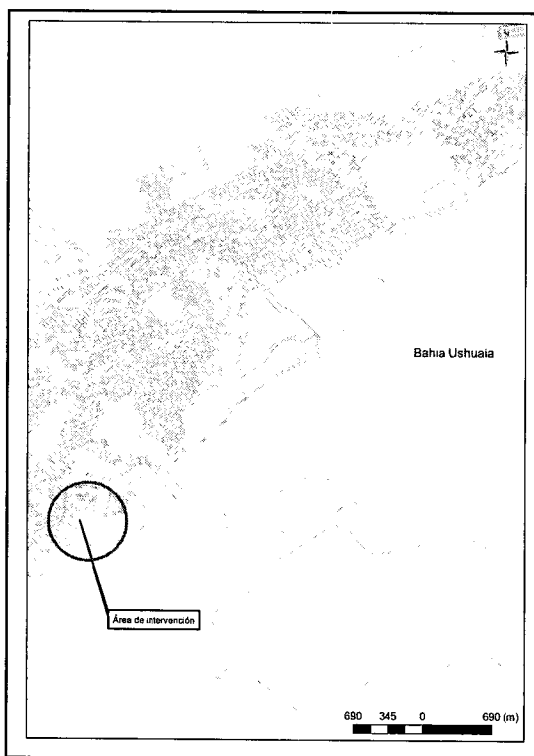
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Introducción.

El presente informe aborda la reconfiguración urbano ambiental de un sector de la ciudad en el cual se interviene un espacio verde y tierras fiscales sin mensura con el objetivo de promover la generación de suelo urbano y restauración del sistema natural asociado a canal de escorrentía costera.

A continuación, se describe la situación urbano ambiental actual y el resultado de la evaluación y diagnóstico ambiental en solidaridad con la Dirección de Urbanismo para el desarrollo residencial, así como también la propuesta de directrices generales para la configuración de nuevas parcelas con vocación para espacio verde y reserva municipal.

Ubicación.



El sector en análisis corresponde a un espacio verde ubicado en un área consolidada urbanísticamente de la ciudad, que actualmente no cumple funciones sociales ni ambientales efectivas. Presenta una plaza con cancha de fútbol asociada y sectores de suelo sin uso definido, de escasa accesibilidad y bajo nivel de mantenimiento.

En el subsuelo y en parte de la superficie del predio se identifica la presencia de un remanente del sistema de turbales de la ciudad el cual se presenta parcialmente arbolado. Este sistema actúa como regulador natural del drenaje hídrico natural-urbano y del microclima local. Sin embargo, este sistema natural ha sido históricamente alterado por rellenos y canalizaciones, lo que afectó su estructura y su

capacidad de absorción hídrica.



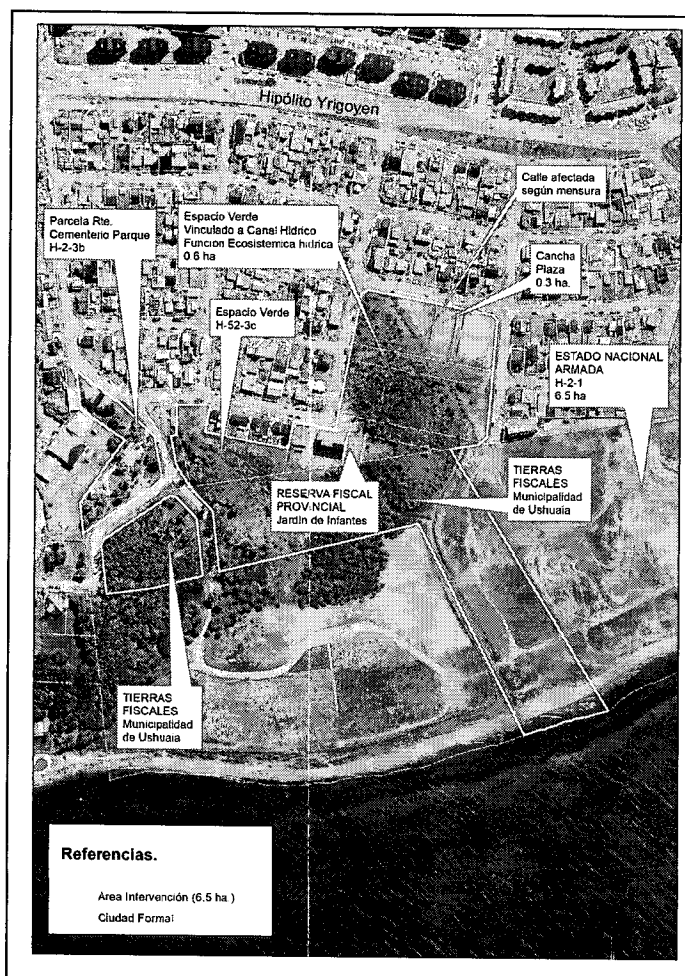
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

El área también contiene un canal de desagüe de escorrentía que drena hacia el mar. Este canal cumple una función ambiental estratégica, pero actualmente se encuentra degradado por intervenciones informales, residuos y alteraciones en su cauce. Esta situación ha generado conflictos urbanos recurrentes: anegamientos, pérdida de capacidad de drenaje y deterioro paisajístico del entorno costero.

El diagnóstico evidencia que la ausencia de un ordenamiento integral (producto de complejos procesos urbano-ambientales históricos) ha derivado en un uso ineficiente del suelo urbano y en una pérdida progresiva del valor ecológico y recreativo del espacio verde.

Fundamentación de la intervención.

El área de intervención se encuentra consolidada urbanísticamente, siendo causa y consecuencia de históricos procesos de cambio de uso de suelo y modificaciones del paisaje.



En la imagen se observa la información catastral de cada parcela a intervenir en relación al contexto urbano actual.

La propuesta de reconfiguración y nuevo ordenamiento urbano-ambiental se sustenta en una doble finalidad pública:

1. Dar respuesta a la necesidad de suelo urbano para uso habitacional, optimizando el aprovechamiento de suelo ocioso en el centro de la ciudad.
2. Recuperar y revalorizar



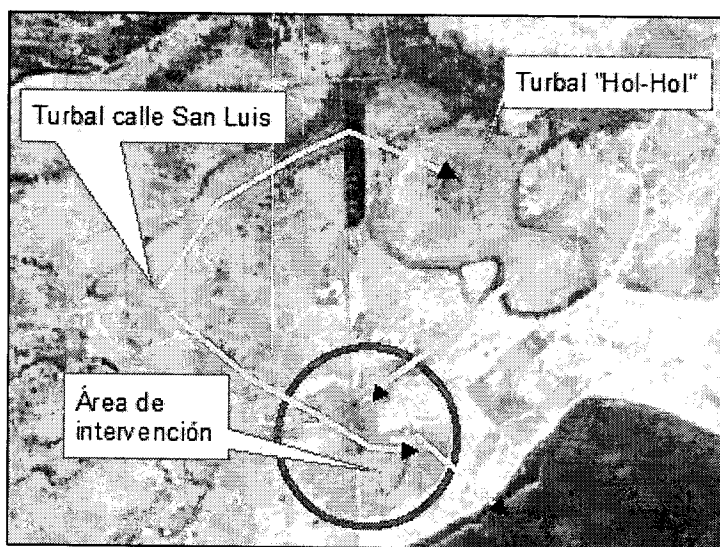
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

ambientalmente el sistema natural existente, preservando el turbal arbolado y el canal de esorrentía como infraestructura verde estratégica.

Desde el punto de vista urbano, el sector presenta condiciones óptimas de localización e integración, dado su acceso a redes de infraestructura, equipamientos y servicios. Esto permite que la generación de parcelas urbanas se realice sin extender el perímetro urbano ni afectar nuevas áreas naturales.

Desde el punto de vista ambiental, la intervención resulta necesaria para detener el proceso de degradación del turbal y del canal de drenaje, ambos componentes esenciales del equilibrio hidrológico del valle urbano. La urbanización planificada y la consolidación de un parque costero permitirán controlar las presiones antrópicas que hoy impactan negativamente sobre el ecosistema.

Importancia ecosistémica de los sistemas de turberas urbanas remanentes



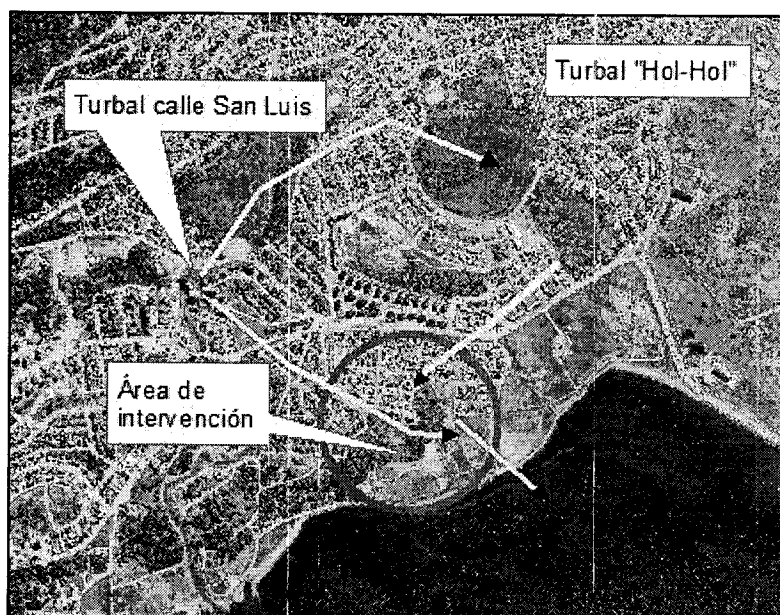
En la imagen se puede observar una parte del sistema de turbales de la ciudad que corresponde al sector delimitado actualmente por las calles San Luis, Alem, Hipólito Yrigoyen, Perón, 12 de octubre; conectando subsuperficialmente la dinámica hídrica de la ciudad desde aproximadamente la cota 40 m.s.n.m. hacia el mar con dirección a la Bahía Golondrina

y la Bahía Encerrada. Los diferentes turbales se conectan entre sí mediante zonas "turbosas", anegadizas, algunas en proceso de arbolado y en esta dinámica se forman chorrillos que se colectan en función de la topografía en pequeños cursos de agua que drenan la esorrentía proveniente de alta montaña.



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

Los sistemas de turberas constituyen ecosistemas estratégicos dentro del territorio de Ushuaia, tanto por sus funciones de regulación hídrica como por su capacidad de almacenamiento de carbono y soporte de biodiversidad. A pesar de los complejos procesos históricos de transformación y cambio en los usos del suelo que se sucedieron desde la segunda mitad del siglo XX particularmente, la expansión de la trama urbana sobre antiguas superficies turbosas, subsisten en la actualidad reductos de turberas arboladas que continúan desempeñando un papel ecosistémico esencial.



Estos relictos, insertos en el tejido urbano consolidado, conservan su funcionalidad ambiental al actuar como zonas de amortiguación natural frente a los procesos de escorrentía superficial y subsuperficial. Su estructura porosa y su vegetación característica permiten la infiltración, almacenamiento y liberación gradual del

agua, contribuyendo al drenaje natural del territorio y a la mitigación de anegamientos.

Asimismo, estos espacios conservan un valor ecológico y paisajístico significativo: son reservorios de materia orgánica acumulada durante milenios, hábitat de especies adaptadas a condiciones hidromórficas y testimonio de la evolución geomorfológica y ambiental del valle. La permanencia de estos sistemas dentro del entramado urbano subraya la necesidad de reconocerlos como infraestructuras verdes esenciales para la resiliencia ambiental de la ciudad, integrando su conservación en las estrategias de ordenamiento y planificación urbana.

En este sentido, los reductos de turberas urbanas no representan remanentes marginales del pasado natural, sino componentes activos del sistema ambiental urbano,



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

cuya preservación y manejo adecuado resultan fundamentales para mantener los equilibrios hidrológicos y ecológicos del territorio de Ushuaia.

Definición propuesta: “Espacio verde ocioso”

Se entiende por espacio verde ocioso aquel sector del tejido urbano destinado formalmente a uso público o recreativo, pero que no cumple funciones sociales, ambientales o paisajísticas efectivas dentro de la estructura urbana. Su condición de ociosidad no implica



necesariamente abandono físico, sino la ausencia de una gestión integrada que articule su valor ambiental con un uso social y ecológico sostenible. En estos casos, el espacio puede encontrarse:

- subutilizado o inaccesible para la población,
- fragmentado o desconectado del sistema de espacios públicos,
- afectado por impactos urbanos (rellenos, drenajes alterados, acumulación de residuos, ocupaciones informales)
- privado de mantenimiento y planificación funcional, lo que degrada su potencial ecosistémico y paisajístico.

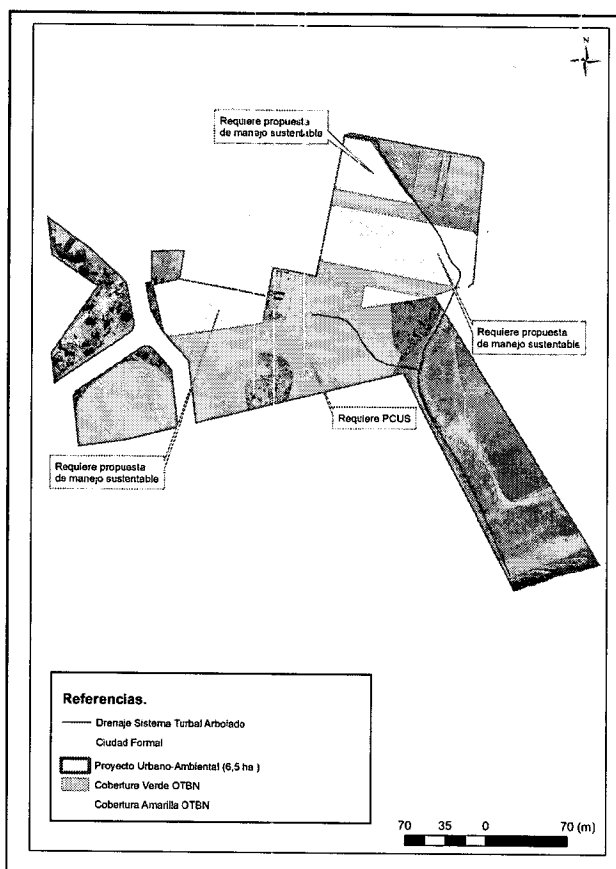
El espacio verde ocioso constituye, por tanto, una oportunidad de reconfiguración urbano-ambiental: permite recuperar su función ecológica y, simultáneamente, integrarlo a la



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

estructura urbana mediante nuevos usos —como parques, reservas municipales o parcelas urbanas planificadas— que garanticen accesibilidad, sustentabilidad y valor social del suelo.

Justificación para la conservación del sistema natural de turbal arbolado con canal de drenaje. Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo.



El sistema natural conformado por el turbal arbolado y su canal de drenaje constituye un componente ambiental estratégico dentro del territorio urbano. De acuerdo con los criterios establecidos por la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos (OTBN), las áreas con cobertura de bosque y funciones ambientales relevantes deben ser objeto de conservación y manejo sostenible, considerando los servicios ecosistémicos que proveen a la comunidad. En este caso, el turbal arbolado cumple un rol esencial en la regulación hidrológica local, al absorber y retener el exceso de agua proveniente

de escorrentías superficiales y subsuperficiales, reduciendo los riesgos de anegamiento y contribuyendo al drenaje natural del entorno urbano. Además, actúa como sumidero de carbono, regulador microclimático y reservorio de biodiversidad, ofreciendo un equilibrio ecológico indispensable en un contexto urbano de creciente presión antrópica.

Desde la perspectiva del Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, su cobertura de bosque asociada al sistema turboso refuerza la necesidad de proteger y gestionar el sitio bajo un enfoque de uso sostenible, compatible con la conservación de sus funciones ecológicas. La coexistencia de un uso urbano-residencial planificado con la



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

preservación de los servicios ecosistémicos permite optimizar el aprovechamiento del suelo sin comprometer la capacidad del sistema natural de seguir prestando sus beneficios ambientales. Asimismo, cabe destacar que este espacio constituye el único espacio verde existente en un radio aproximado de 50 hectáreas, lo que le confiere una relevancia urbanística y social singular. Su mantenimiento y revalorización como área verde funcional aportan no solo al equilibrio ambiental del sector, sino también a la calidad de vida urbana, ofreciendo oportunidades para la recreación, el esparcimiento y la educación ambiental de la población.

Por estas razones, la conservación del sistema natural de turbal arbolado con canal de drenaje debe entenderse como una estrategia de integración urbano-ambiental, donde la planificación del uso del suelo reconozca la importancia de los servicios ecosistémicos intrínsecos y promueva un modelo de desarrollo urbano resiliente, equilibrado y ambientalmente responsable.

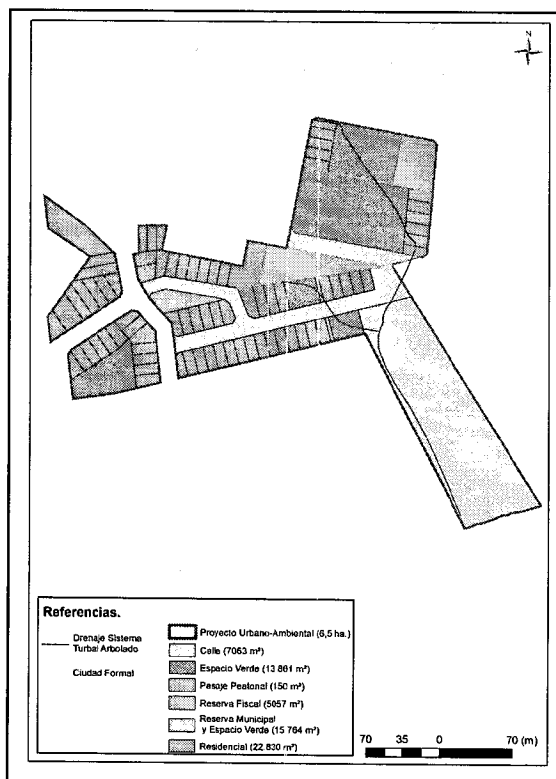
Propuesta Integral de Reconfiguración Urbana y Revalorización Ecosistémica.

La propuesta plantea una intervención integral basada en los principios de la Ley Nacional 26.331 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) y de la gestión ambiental urbana sostenible (O.M. N° 4.124). Se propone conservar y restaurar el turbal arbolado y su canal de escorrentía, reconociéndolos como infraestructura verde esencial para el drenaje natural, la regulación hídrica, la captura de carbono y la biodiversidad urbana.

La recuperación del sistema de escorrentía disminuirá riesgos de anegamiento y permitirá revalorizar el paisaje costero como espacio público de calidad. Desde una perspectiva urbana, la intervención busca racionalizar el uso del suelo, equilibrando la necesidad habitacional con la preservación ambiental. La zonificación interna del predio establecerá tres sectores complementarios:



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



- Área habitacional y de equipamiento urbano, ubicada en suelos estables fuera de la zona de inundación hídrica.
- Reserva ambiental municipal, destinada a la protección del turbal arbolado y su entorno inmediato.
- Parque costero público, articulado con el canal escorrentía y la red de espacios públicos existentes, concebido como corredor ecológico y recreativo.

El diseño urbano incorpora infraestructura verde y sistemas de drenaje urbano sustentable (SUDS), infraestructura y equipamiento de bajo impacto, garantizando accesibilidad universal y conexión con el borde marítimo. Asimismo, se prevé una

gestión integrada interinstitucional (Desarrollo Local, Urbanismo, Medio Ambiente, DPOSS, Planeamiento) y la participación social en el proceso de revalorización del espacio.

La reconfiguración del área no implica la pérdida de superficie verde, sino su revalorización funcional y ecológica. A través de un ordenamiento ambientalmente responsable, se busca reintegrar naturaleza, ciudad y sociedad en un sistema territorial equilibrado, donde el desarrollo urbano contribuya a la restauración del ecosistema turboso y a la mejora de la calidad de vida urbana.

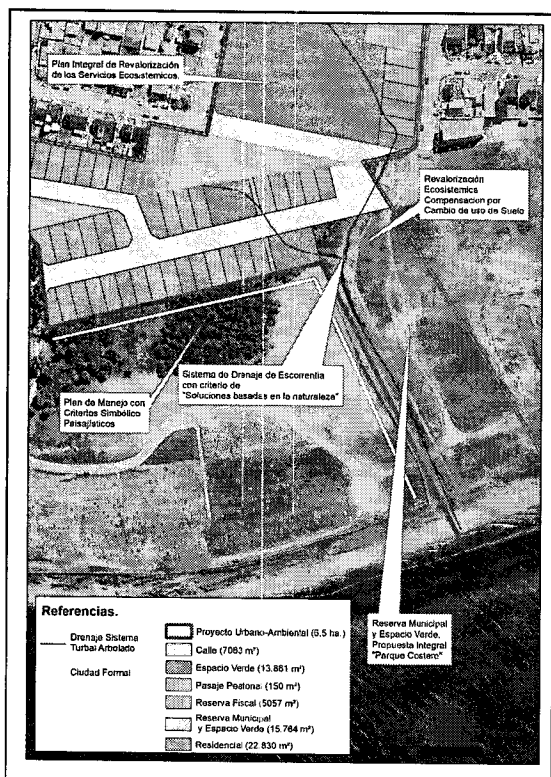


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Propuesta de Creación Parque Costero. Plan de Manejo Forestal de vinculación paisajística y simbólica.

En relación a las modificaciones previstas se incluye la propuesta de creación de un Parque Costero en Reserva Municipal y Espacio Verde, la que incluye, en función de las superficies, la confección de un Plan de Cambio de Uso de Suelo combinado con un Plan de Manejo.

Criterios de Análisis Urbano-Ambientales y Paisajístico-Simbólicos para Áreas de Reconfiguración Urbana en Contacto con el Cementerio Municipal.



La proximidad entre el área de reconfiguración urbana y el cementerio municipal constituye un ámbito de especial sensibilidad territorial y simbólica, donde confluyen dimensiones urbanísticas, ambientales, patrimoniales y paisajísticas. El tratamiento del borde compartido requiere lineamientos que aseguren compatibilidad funcional, continuidad paisajística y respeto por el valor simbólico y memorial del espacio funerario, evitando conflictos de uso de suelo y promoviendo una integración ambientalmente sostenible.

Se deben establecer criterios orientadores para el análisis y evaluación de intervenciones urbanas, residenciales y

ambientales en sectores colindantes al cementerio, considerando los valores simbólicos, visuales y ecológicos del entorno.



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

Criterios de Análisis para la confección de la G.A.P./P.C.U.S.-PM-

Dimensión Urbano-Espacial

- Definir una franja de transición o amortiguamiento entre el cementerio y los nuevos usos residenciales, con funciones de espacio verde público, paseo o parque lineal.
- Evitar el contacto directo de viviendas con los límites del cementerio, disponiendo retiros (indicadores urbanísticos) mínimos y control de alturas edilicias hacia el borde.
- Priorizar tipologías edilicias de baja densidad y bajo impacto visual (vivienda unifamiliar o dúplex) en los lotes de mayor proximidad.
- Garantizar permeabilidad visual y accesibilidad controlada, evitando barreras físicas que fragmenten el tejido urbano.

Dimensión Ambiental

- Verificar las condiciones de suelo y drenaje natural, asegurando la no afectación de las napas freáticas ni de los procesos ecosistémicos asociados.
- Incorporar infraestructura verde y drenaje sostenible (SUDS) que potencie la absorción y mitigación de escurrimientos superficiales.
- Diseñar el borde con cortinas vegetales de especies nativas que atenúen vientos, filtren visuales y generen microclimas adecuados.
- Articular la vegetación del cementerio con el sistema verde propuesto, integrándolos en una trama ecológica continua.

Dimensión Paisajística y Simbólica

- Reconocer el cementerio como espacio de memoria colectiva y paisaje cultural, integrando su presencia en la imagen urbana del conjunto.
- Incorporar tratamientos paisajísticos sobrios, que valoricen el silencio, la contemplación y la escala humana.
- Evitar diseños o intervenciones que produzcan banalización visual o comercialización del entorno funerario.
- Controlar la iluminación artificial, evitando contaminación lumínica sobre el predio del cementerio.
- Promover la lectura histórica del sitio mediante señalética interpretativa, senderos o miradores que integren lo memorial con el entorno natural.



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

Dimensión de Gestión y Participación

- Propiciar instancias de consulta con la comunidad local, asociaciones patrimoniales y organismos ambientales para la definición del borde urbano.
- Incluir los presentes criterios en la evaluación de impacto urbano y ambiental de cualquier proyecto dentro del área de reconfiguración.
- Establecer un plan de manejo conjunto entre las áreas de Planeamiento Urbano, Medio Ambiente y Patrimonio, para el seguimiento de las acciones propuestas.

Conclusión.

Como producto del análisis y diagnóstico integral del sector, los lineamientos para el área residencial proyectada permitirán consolidarse como una pieza urbana ambientalmente equilibrada, paisajísticamente integrada y simbólicamente respetuosa, garantizando la coexistencia armónica entre memoria, hábitat y paisaje.

El ordenamiento urbano-ambiental del espacio verde ocioso constituye una estrategia de equilibrio territorial que permite producir suelo urbano de manera sustentable, consolidando al mismo tiempo un sistema ambiental restaurado y de valor social.

La propuesta no implica la pérdida del área verde, sino su reconfiguración funcional, orientada a garantizar el uso social, la protección ecosistémica y la integración paisajística del borde costero.

En este sentido, la intervención propuesta se enmarca plenamente en los principios de la Ordenanza N.º 4124 y en los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de Ushuaia, contribuyendo a la construcción de una ciudad más compacta, resiliente y ambientalmente equilibrada.

Sin otro particular saludo Atte.

Lic. Mauro Detanti

Dirección Territorio y Desarrollo Local



PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º. MODIFICACIÓN DE MENSURA, DESAFECTACIÓN Y REAFECTACIÓN.

Autorízase la modificación de la mensura de los Macizos 46 y 50 de la Sección H del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, así como también su unificación con la fracción sin abrir de la calle Isla Trinidad (que corre entre los mencionados macizos), conforme al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente. Mediante dicha operación:

- a) se desafecta 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;
- b) se desafecta 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;
- c) las superficies remanentes de calle y ochavas desafectadas, se reafectan al uso y dominio públicos como Espacio Verde.

ARTÍCULO 2º. DESAFECTACIÓN. 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, conforme al croquis que como Anexo II corre agregado a la presente.

///2...

...2///

ARTÍCULO 3º. COMPENSACIÓN. Las superficies correspondientes a Espacios Verdes desafectadas por aplicación de presente instrumento, serán compensadas en el proyecto de urbanización del predio identificado en el Catastro como Parcela 2 del Macizo 2 de la Sección H del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

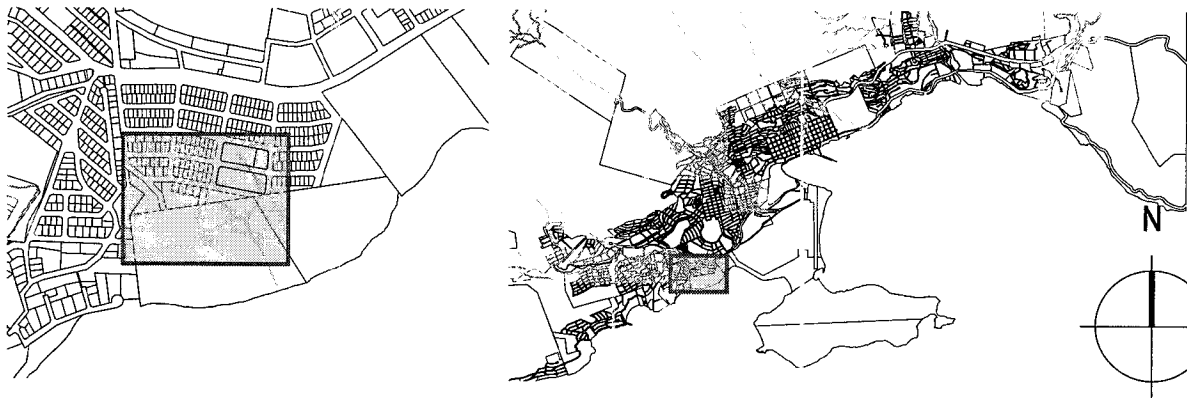
ARTÍCULO 4º. ZONIFICACIÓN. Otorgar, a las parcelas resultantes del proyecto mencionado en los artículos precedentes, los indicadores urbanísticos que se establecen en los Anexos III (plano) y IV (hoja de zona) que corren agregados a la presente.

ARTÍCULO 5º. DEROGACIÓN. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 6º. REGISTRACIÓN Y PUBLICACIÓN. Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Publíquese en el Boletín Oficial Municipal. Cumplido, archívese.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

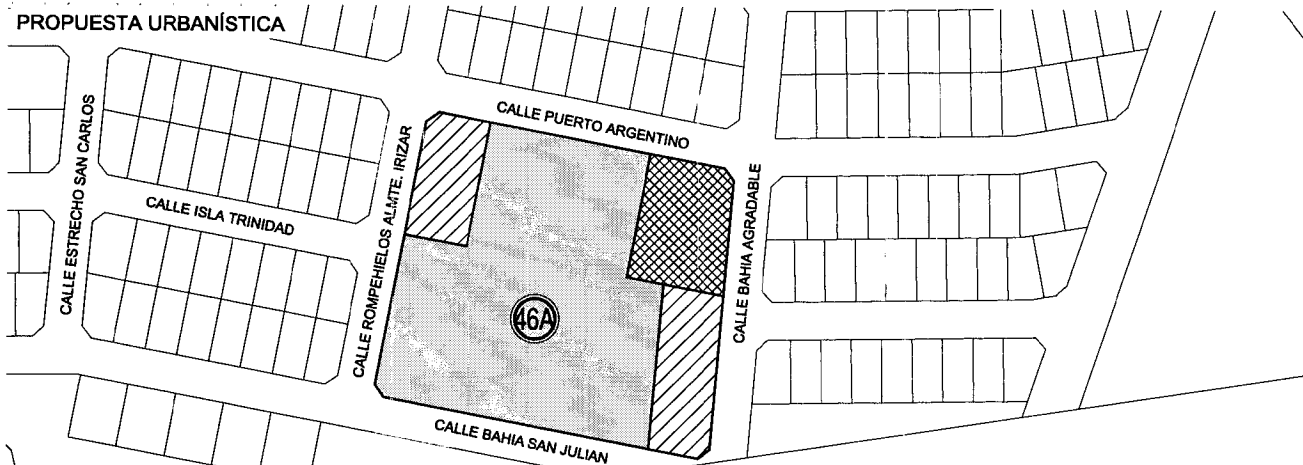
DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA ____/____/____



EXISTENCIAS



PROPUESTA URBANÍSTICA



REFERENCIAS:



RESIDENCIAL



PROYECTOS ESPECIALES



ESPACIO VERDE



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: MODIFICACIÓN DE MENSURA
DESAFECTACIÓN Y REAFECTACIÓN

Plano: ANEXO I - O.M. N°

Proyecto:
D.P.U.

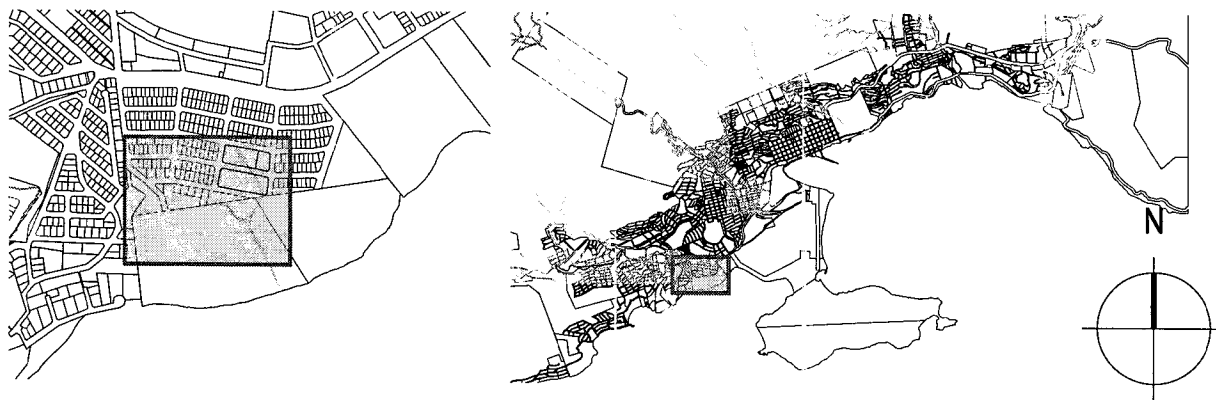
Dirección:
D.U.

Visado:
D.G.D.U.A. Y O.T. Arq. PALACIOS

Fecha:
NOVIEMBRE 2025

Cartografía:
D.P.U. - Arq. ARANDA

Escala:
S/E



REFERENCIAS:

 DESAFECTACIÓN



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: DESAFECTACIÓN H-52-3c

Plano: ANEXO II - O.M. N°

Proyecto:
D.P.U.

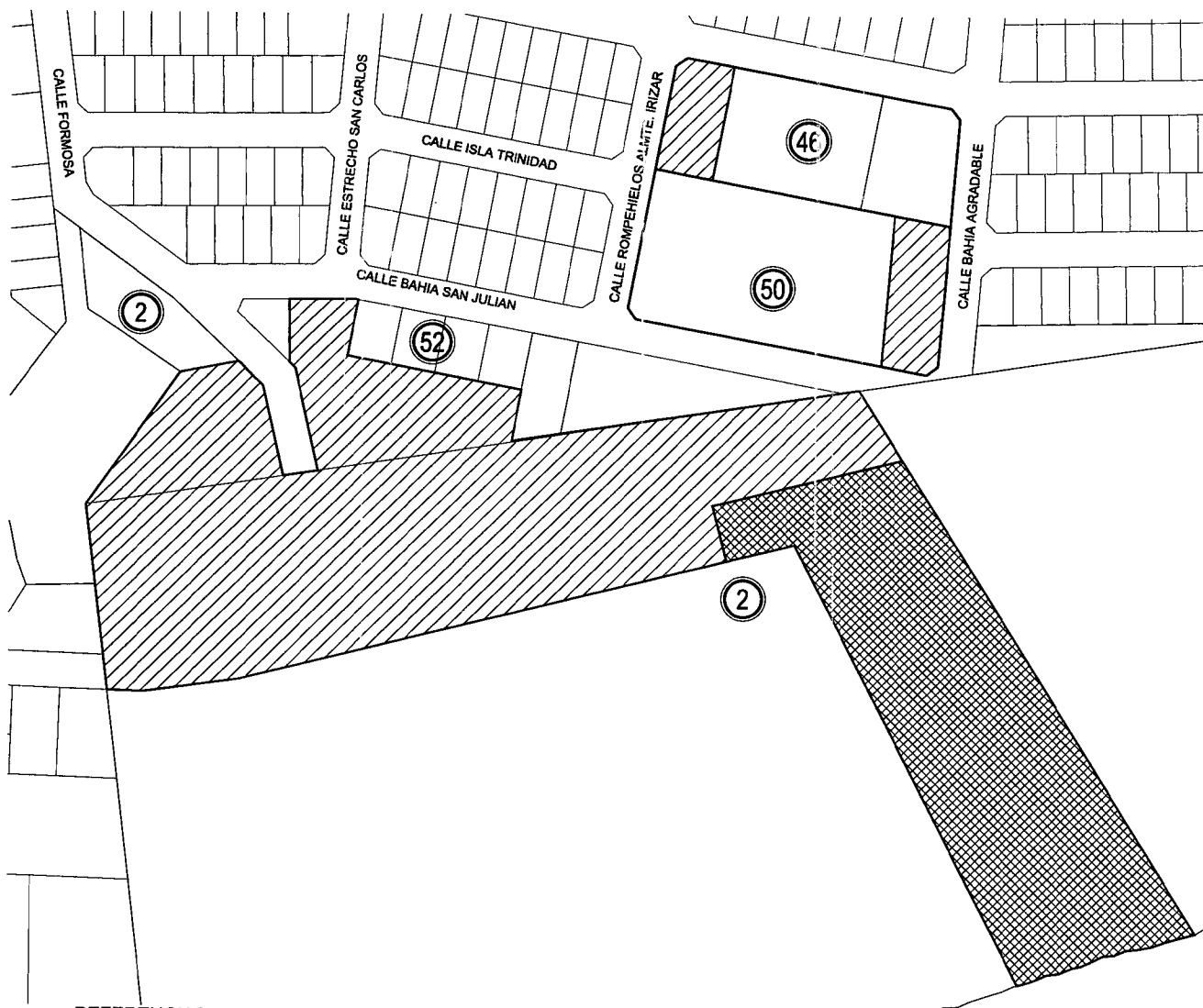
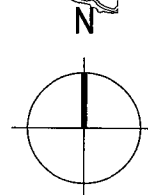
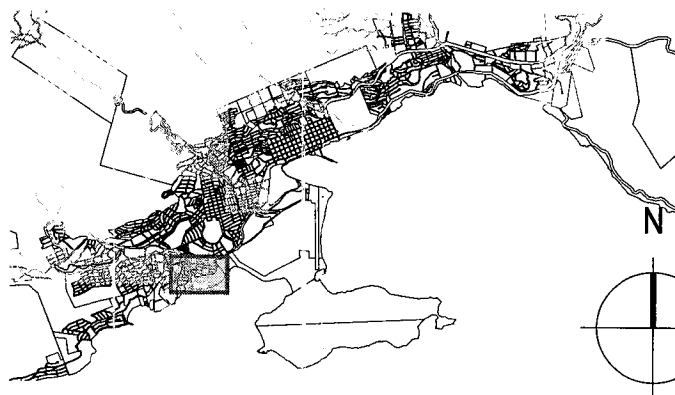
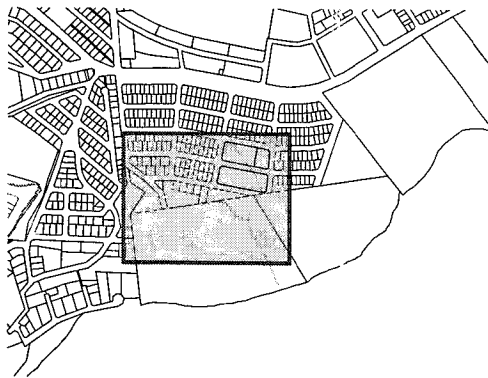
Dirección:
D.U.

Visado:
D.G.I.U.A. Y O.T. Arq. PALACIOS

Fecha:
NOVIEMBRE 2025

Cartografía:
D.P.I.J. - Arq. ARANDA

Escala:
S/E



REFERENCIAS:



R.V.U. (RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR)



PROYECTOS ESPECIALES



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: ZONIFICACIÓN

Plano: ANEXO III - O.M. N°

Proyecto:
D.P.U.

Visado:
D.G.D.U.A. Y O.T. Arq. PALACIOS

Cartografía:
D.P. J. - Arq. ARANDA

Dirección:
D.U.

Fecha:
NOVIEMBRE 2025

Escala:
S/E



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"

**ORDENANZA MUNICIPAL N° _____.
ANEXO IV**

**"Reordenamiento Barrio Malvinas".
RVU - RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

Carácter		Objetivos	
Residencial: Área de viviendas de baja densidad. Complemento: Comercio Minorista. Un (1) comercio.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo III	Vivienda Unifamiliar. Los usos comerciales serán los admitidos por la zonificación R3.		
Indicadores Urbanísticos			
Parcela Mínima: Frente: 8m. Superficie: 250 m²	Retiros: Frontal: 5m. Lateral: 2m. Contra-frontal mínimo: 4 m	F.O.S.: 0.4 F.O.T.: 0.6 Altura Máxima s/L.E.: 6m Plano Límite: 8m	D.N.: 200 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.			
• Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.			

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

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/11/2025 13:26



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

"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

De acuerdo a lo conversado elevo el Proyecto de Ordenanza solicitado por usted, para su consideración, y luego ser enviado al Concejo de Planeamiento Urbano, para su intervención.

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

13/11/2025 13:31



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.

III.2

"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:

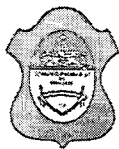
.No dar curso a la propuesta

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:

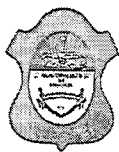
- ☐ Bases militares extranjeras.
- ☐ Bases militares conjuntas con participación extranjera.
- ☐ Depósitos peligrosos (armas, combustibles, etc.)
- ☐ Instalaciones que comprometan la soberanía, el ambiente o la paz social.

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.

"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.

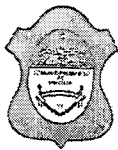
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

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

///.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"

///.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 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 las 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

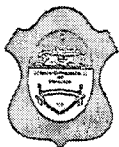
Se analizan los indicadores urbanísticos requeridos para la implantación de equipamiento educativo. Del informe técnico surge factibilidad urbanística para asignar indicadores específicos, en función de la localización, entorno y normativa vigente. Se considera procedente otorgar los indicadores solicitados.

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

"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.

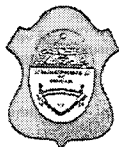
De considerarse viable la solicitud, el proyecto de ordenanza sugiere:

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 Pana 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:

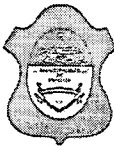
1. Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.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

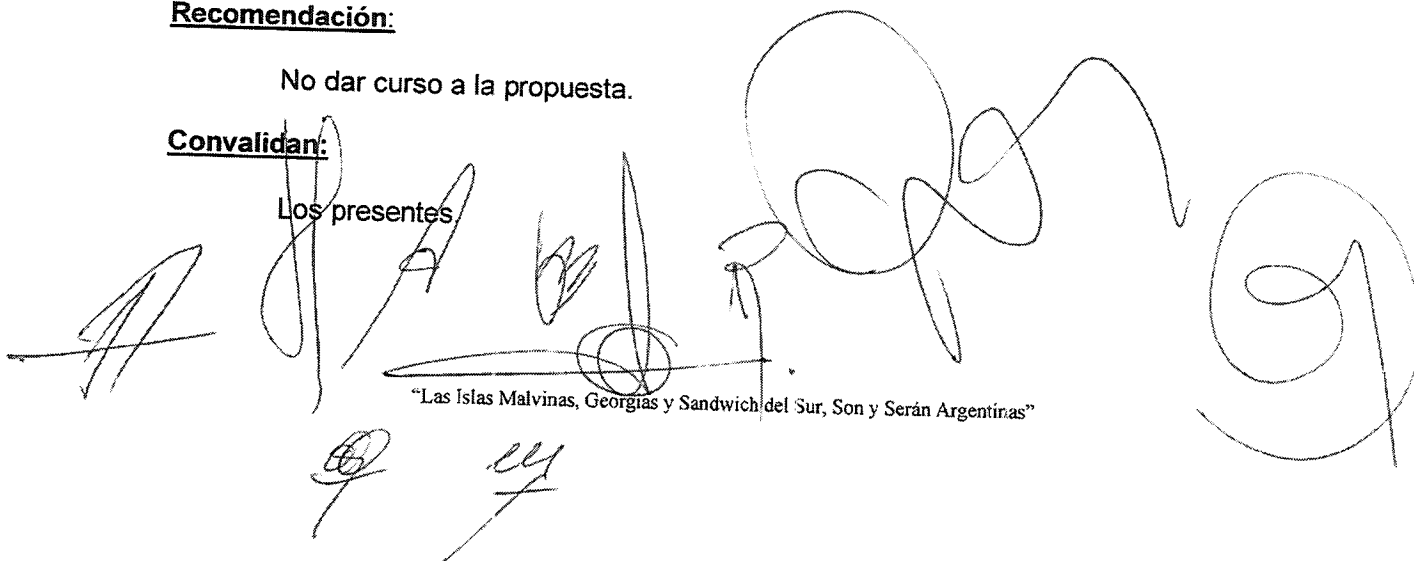
Se analizan las excepciones solicitadas para adecuar los indicadores y condiciones de edificación de la parcela. De los informes se desprende factibilidad urbanística para avanzar con las excepciones requeridas, resultando técnicamente viable.

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



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.

M. Lorena Henriques Sanchez
Coordinadora de Co.P.U.
Sec. de Hábitad 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 SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 27/11/2025***