



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	30 ABR. 2025 Hs. 12:18
Numero:	331 Fojas: 80
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Daniela Ayelen
Legislación

Concejo Deliberante Ushuaia

Nota N.º 40 /2025

Letra Mun U.

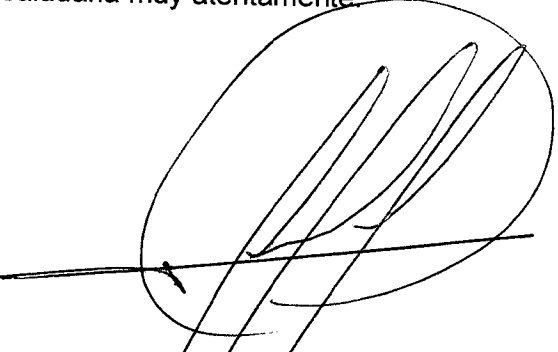
Cde. Expte. E – 2566/2025

USHUAIA, 30 ABR 2025

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Usted, a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en la sesión ordinaria del fecha veinticinco (25) de abril de 2025, en el marco del Expediente E-2566/2025: “ Solicitud excepción al código de planeamiento urbano”; Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente citado en el corresponde, en soporte electrónico, Acta Co.P.U. N° 228, de fecha veinticinco (25) de abril de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

Sr. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

S / D

“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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Autorizar, por vía de excepción, la aplicación de los usos y de los indicadores urbanísticos correspondientes al distrito Corredor Comercial (CC) a la parcela identificada catastralmente como Sección U – Macizo 10 – Parcela 10.

ARTÍCULO 2º: La presente autorización será de aplicación exclusiva para la parcela mencionada, no implicando alteración alguna en los planos de zonificación general ni en los distritos definidos por el Código de Planeamiento Urbano vigente.

ARTÍCULO 3º: Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial para su publicación. ARCHÍVESE.

ORDENANZA MUNICIPAL N.º _____ /2025

Sancionada en Sesión Ordinaria de fecha _____.


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



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

Tec. Antonio SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

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

Acta N°228

Fecha de sesión: 25 de abril de 2025. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **E-4597-2022 SOLICITUD DE PREDIO. VALDA GARRADO DALMA DNI 94.834.066 CUIZA MIGUEL DNI 33.275.108.**

En virtud de la solicitud de regularización de la vivienda de la vecina Valda Garrado en proximidades al Bº El Cañadón de las Nomeolvides y la calle Cilawaia, se observó que una fracción de la vivienda se encuentra, según el plano de mensura, en la calle y la fracción restante en un espacio verde cedido mediante compensación a través de la Ordenanza Municipal N° 6438. Asimismo, se observó que el Playón se encuentra en una situación similar, una parte implantada sobre la parcela 2 del macizo 92 de la sección D, y el resto sobre la extensión de la calle Cilawaia.

Para ordenar esta situación, se presenta Proyecto de Ordenanza por medio de la cual se desafecta Vía Pública en los sectores donde están implantadas la vivienda y el playón, una fracción se afectará al Uso Residencial para la regularización de la vecina y la otra al Uso Recreativo Deportivo.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

2. **E-2566-2025 U-10-10 -Solicita cambio de Indicadores – Ing. 65 – Arq. Dinatale**

Se solicita excepción a los indicadores urbanísticos vigentes para el inmueble identificado como Sección U, Macizo 10, Parcela 10, sito sobre la Av. Leandro N. Alem N° 2695, con el objeto de desarrollar un edificio de uso comercial.

La locación, está próxima con la intersección de la avenida Alem con la calle Marcos Zar, donde finaliza la zonificación "Corredor Comercial" de la Av. Alem. Asimismo, se observa en la misma cuadra, la presencia de algunos usos comerciales de baja escala que no respetan los retiros exigidos por la normativa vigente.

Dado que la Av. Alem es vía de conexión con los barrios en proceso de consolidación, es pertinente evaluar la extensión de la zonificación corredor comercial por lo menos hasta la calle Juana Azurduy, hasta tanto se realice el análisis correspondiente, se considera otorgar indicadores de corredor comercial a la parcela solicitada.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Tte. Antonieta SALA
Subdir. Opcho. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

3. E-2084-2025 L-15-22e - Sol. Excepción CPU Art. VII.1.2.1.2 FOT - Prop. ANCO - Prof. OLARIAGA.

Se solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2. "FOT", del Código de Planeamiento Urbano, para el trámite de "Modificación de obra en ejecución", de la construcción ubicada en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 15, Parcela 22e.

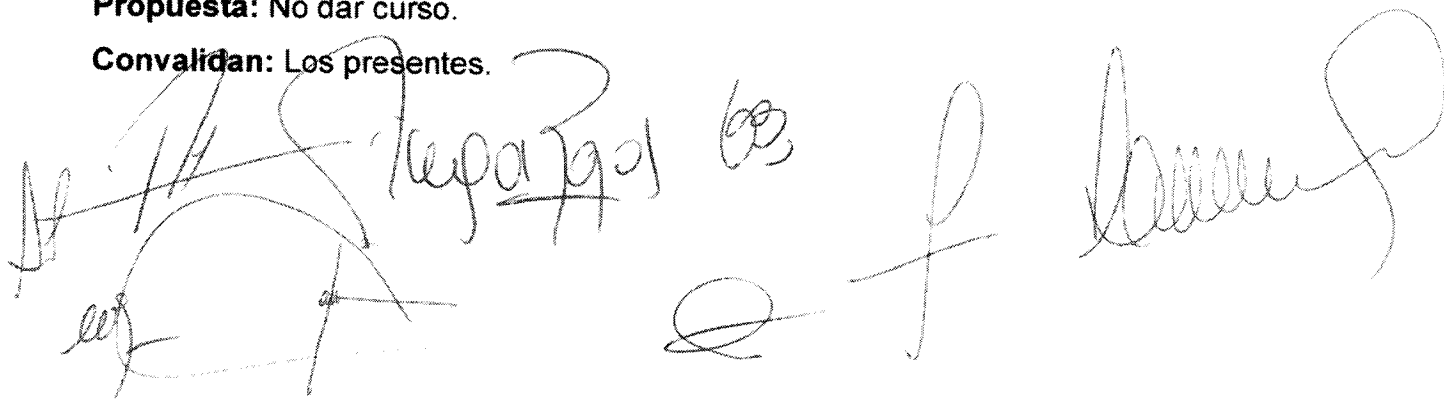
El proyecto a ejecutarse en el predio consta de seis (6) departamentos de dos (2) ambientes y tres (3) departamentos monoambientes en un solo edificio, al que se le proyecta un tercer piso, una vivienda existente de un (1) solo nivel con dos (2) dormitorios, y otra a ejecutarse en dos (2) niveles con cuatro (4) dormitorios.

La profesional solicita mayor FOT, concretamente 0.18 más, lo que significa adicionar a lo construido o por construirse, una superficie de aproximadamente 98m².

Por lo expuesto, se resuelve no dar curso a la solicitud planteada.

Propuesta: No dar curso.

Convalidan: Los presentes.





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

COPIA DEL ORIGINAL

Teófilo Antonieta SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

4. E-4147-2025 -Desafectación Calle Herminia Vera.

En virtud que se está elaborando el legajo técnico del Taller de Artes y Oficios para ser presentado en Camuzzi Gas del Sur, para la obra de Extensión de Red de Gas en predio Municipal, teniendo en cuenta las construcciones existentes, en necesario rectificar la mensura de la calle peatonal Herminia Vera, para lo cual se deberá desafectar fracciones de calle entre los macizos 1 y 1A de la Sección O.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

5. E-686-2025 L-42-10 Sol. Excep. Retiro frontal. Muñoz Celia-MMO Perez Juliana.

Se solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal", del Código de Planeamiento Urbano, para el trámite de "Obra nueva y modificación de obra en ejecución", ubicada en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 42, Parcela 10.

Luego del análisis en sesión, se remite a la Dirección de Obras Privadas en atención a que es factible resolver la solicitud sin intervención del Concejo Deliberante.

Propuesta: Remitir a la Dirección de Obras Privadas.

Convalidan: Los presentes.

6. N-7495-2025 Modificación Ordenanza Bº Peniel

Se solicita derogar la Ordenanza Municipal N.º 6002 y reemplazarla por una nueva ya que se hace necesario replantear los Espacios Verdes designados a través de la aprobación del Proyecto de Macizos y Calles del sector denominado barrio Peniel, dado que la evolución territorial ha

3

producido inconsistencias entre el anexo aprobado en la ordenanza y la realidad actual del barrio.

Cabe aclarar que los espacios previstos en el anexo de la ordenanza no cuentan con afectación efectiva ni inscripción como bienes de dominio público, entendiendo que las tierras continúan siendo de dominio privado del Municipio.

Por lo cual se eleva la propuesta de ordenanza que se ajusta a la realidad del territorio, en la cual se detalla la zonificación destinada a uso residencial, espacios verdes y reservas.

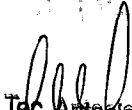
Luego del análisis en sesión se decide dejar en comisión el asunto para rever los indicadores y croquis.

Propuesta: Dejar el asunto en comisión.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.


Tec. Antonieta SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

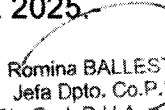
En representación del Departamento Ejecutivo:

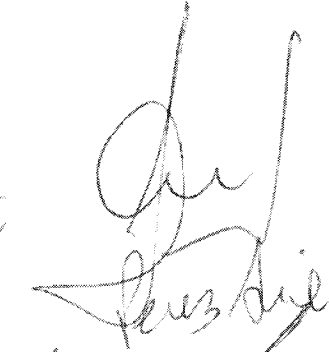
LEMOS, Glenda; JARRYS, Jesica; BENAVENTE, Guillermo; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano.

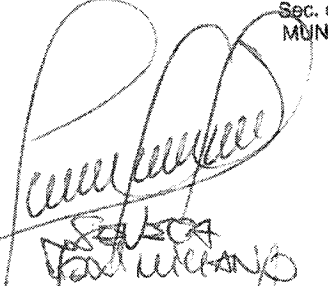
En representación del Concejo Deliberante:

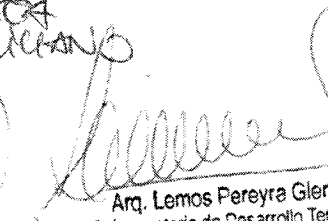
BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; PEREZ, Ariel; ROJAS Diego.

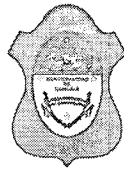
USHUAIA, 25 de ABRIL DE 2025.


Arq. Romina BALLESTEROS
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


Arq. Guillermo Rau BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA


M.M.O. Jesica E. JARRYS
Subsecretaria de Políticas Hab.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia


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



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-2566-2025

AÑO
2025

FECHA 24/02/2025

INICIADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: U-10-10 - Solicita cambio de Indicadores – Ing. 65 – Arq. Dinatale.

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:



Colegio de
Arquitectos de
Tierra del Fuego

ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La/Los que suscribe/n **INGENIERIA 65 SOCIEDAD DE REPONSABILIDAD LIMITADA**
en carácter de **Propietario** del inmueble de referencia identificado catastralmente como
sección: **U** macizo: **10**, parcela: **10**, constituyendo domicilio en **MAGALLANES 2393**
ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

Arquitectos/as

DINATALE, Sebastian Dario

Matricula N°

372

Las siguientes tareas profesionales:

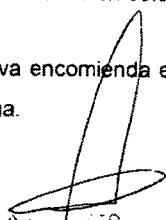
Proyecto + Dirección 898,01 mt2

Domicilio de la Obra **LEANDRO N. ALEM 2695**

Asimismo, el/la/los Sr./Sra./Sres **INGENIERIA 65 SOCIEDAD DE REPONSABILIDAD LIMITADA** Declara que **NO** existen iguales tareas encomendadas por su firma a otro/s profesional/es para el mismo predio y que todos los datos suministrados en este formulario son correctos y conforme a la libre expresión de su voluntad.

Finalmente, manifiestan que se comprometen a suscribir nueva encomienda en caso de modificación, así como también en caso de rescindirse la misma.


INGENIERIA 65 SRL
R.P.C. 50714352150
Daniel O. Motta
Firma, Aclaración y N° Matricula CATDF
Comitente


DINATALE, SEBASTIAN
R.P.C. 62 MAT 372
Firma, Aclaración y N° Matricula CATDF
Arquitecto/a

"El profesional se responsabiliza por la autenticidad de la firma y personería del Comitente"

El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica únicamente la situación regular de los profesionales firmante/s, encontrándose habilitados para el ejercicio profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 20/02/2025 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

Certificado de Situación Regular N° 506/2025

YBARRA VEGA
Florescia Nadia

Firmado digitalmente por YBARRA
VEGA Florescia Nadia
Fecha: 2025.02.20 11:16:18 -0300

Firma CATDF





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

SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACIÓN

Quien suscribe: **INGENIERIA 65 SRL (Mollica daniel -Socio Gerente)**

DNI: **30-71486215-0**

Domicilio Real: **Magallanes 2393**

Constituyendo mi **DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO** (según Art. 21 y 55 Ley Prov. 141 modificada por Ley Prov. 1312) en la siguiente dirección:

GERENCIA @ INGENIERIA65.COM

Teléfono de contacto 2901- **525002** (opcional)

en carácter de **TITULAR** de la Parcela: **10**, del Macizo: **10**, Sección: **U**

designo a: **DINATALE SEBASTIAN DARIO**

RPC-Matr. N°: **RPC 631**

como mi Representante Técnico/a para el trámite de **SOLICITUD DE EXCEPCIÓN** a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.-

El /la **TITULAR** del inmueble debe enviar este formulario a: analisis.infoter@ushuaia.gob.ar

(Nota: si el/la titular no es usuario/a digital, puede completar los datos en papel y rubricarlos con su firma y aclaración. El representante técnico lo agregará a su presentación)

Informe de Pedido de Excepción Lote U-10-10

Propietario:

INGENIERIA 65 S.R.L

CUIT: 30714862150

Socio Gerente: Daniel Osvaldo Mollica

DNI Nro: 17.196.089

Localización:

La localización del predio es en la ciudad de Ushuaia, sobre la calle Leandro N. Alem Nro. 2695

Zonificación:

Denominación Catastral Parcela 10, de Macizo 10, de la Sección U.

Zonificación: R2

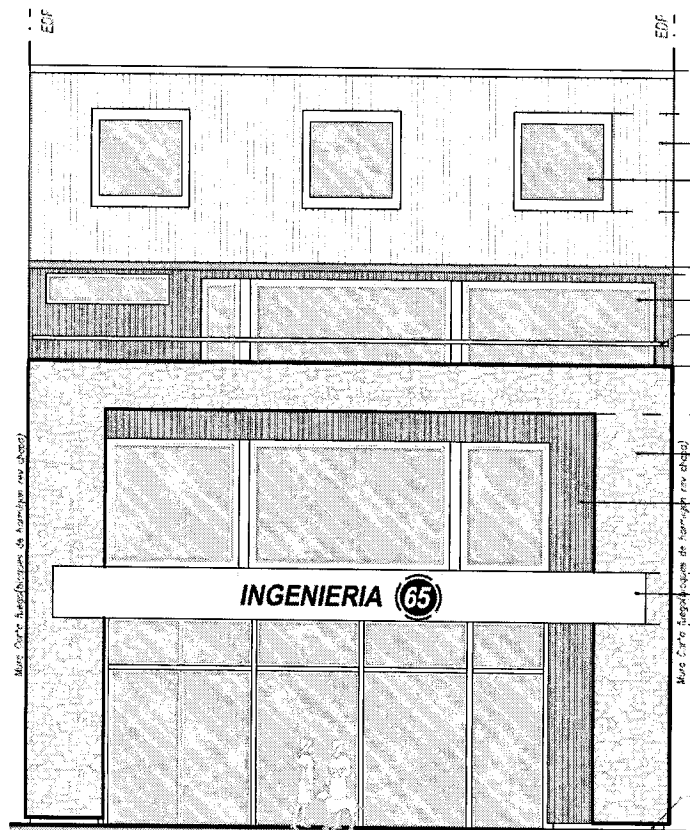
Retiro Frontal: 3.00m (se pedirá excepción)

FOS: 0.60 (se pedirá excepción)

FOT: 1.20 (se pedirá excepción)

Profesional actuante:

Arq. Dinatale Sebastián Darío RCP 631 Mat Pro. 372

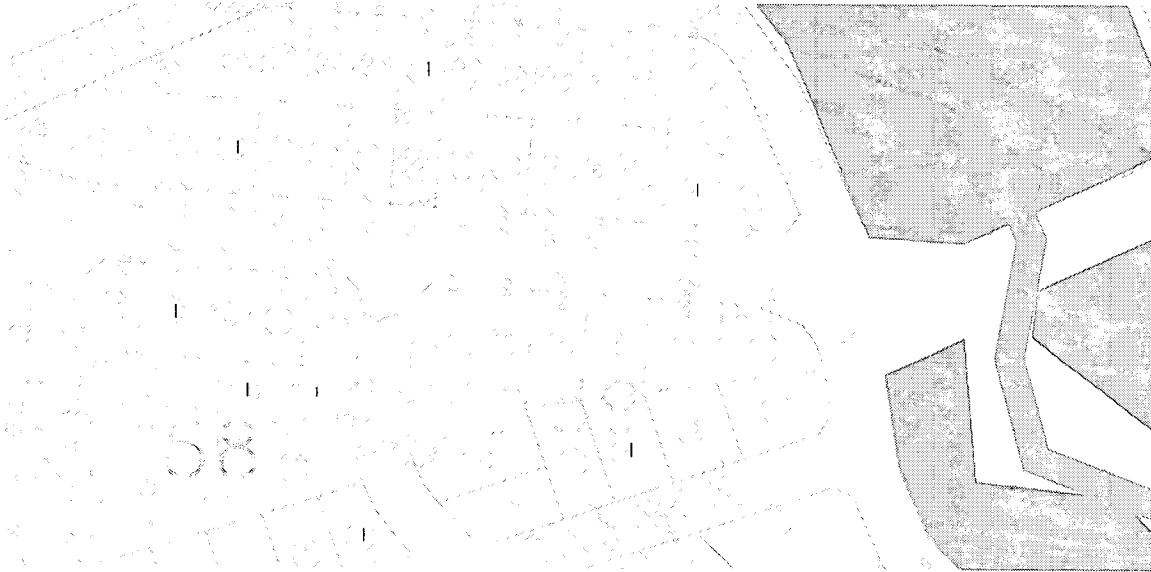




Vista Frontal (sobre Av. Alem)

Arquitecto Sebastián Dinatale

RCP 631 Mat 372



Croquis de ubicación

Descripción general del proyecto

El proyecto se emplaza sobre un lote entre medianera, cuya dimensiones son de 12.50m de frente y un largo de 25.91m, con una superficie de 323.87m², teniendo indicadores urbanístico para zonificación R2, situado sobre la calle Leandro N. Alem, a una cuadra del corredor comercial, el uso del edificio que se proyecta, es COMERCIAL, para venta de materiales eléctricos, de la empresa Ingeniería 65 SRL, radicada en esta ciudad hace más de 10 años

El proyecto se divide en 3 plantas arquitectónicas de forma rectangular utilizando todo el ancho del lote, con una profundidad en planta baja de 20.60m

Planta Baja:

En este sector se encuentra la atención al cliente, mostrador y el depósito de los materiales de venta más pesado y de mayor volumen

Primer Piso:

Este sector se utilizara para el depósito de los materiales eléctricos más livianos y de menor tamaño

Arquitecto Sebastián Dinatale

Segundo Piso:

Esta planta será destinada a la oficina gerencial, sector administrativo y de estudios y proyectos.

Tercer Piso:

Sala de tanques.

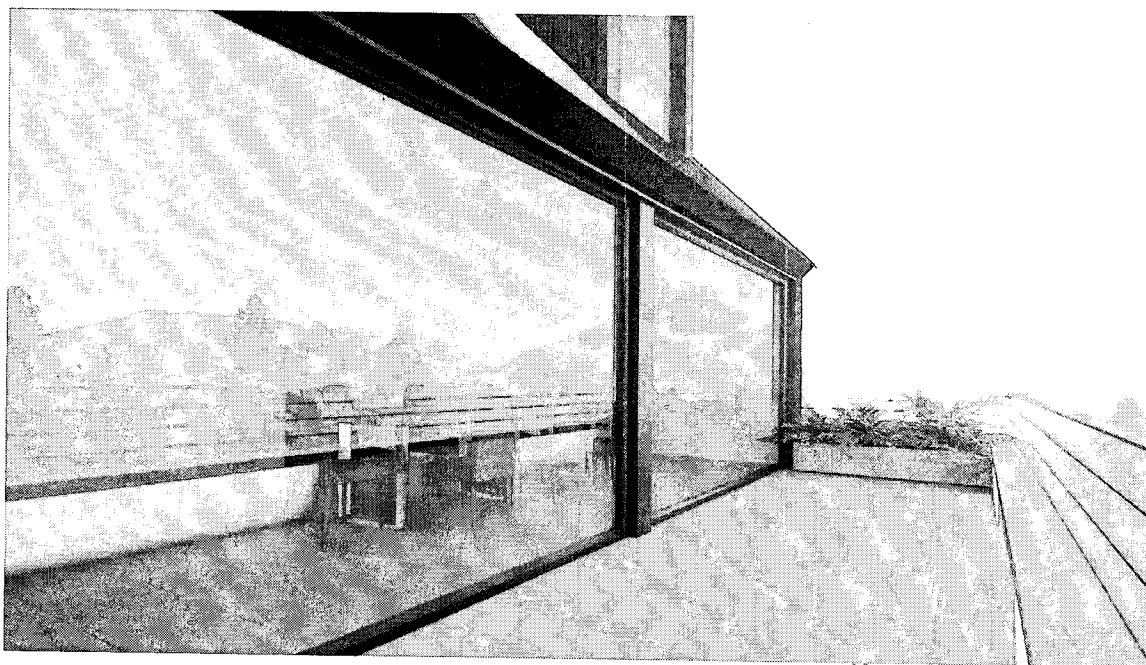
Cabe mencionar que cada planta cuenta con un sector de Office y baños, para el personal de la empresa (17 empleados) y clientes.

Para conectar dichas plantas cuenta con un pequeño ascensor sobre el sector izquierdo, y una caja de escalera lineal, proyecta con todas las normas de seguridad para evacuación y protección contra incendio que exige el área técnica de bomberos (Policía Científica)



Arquitecto Sebastián Dinatale

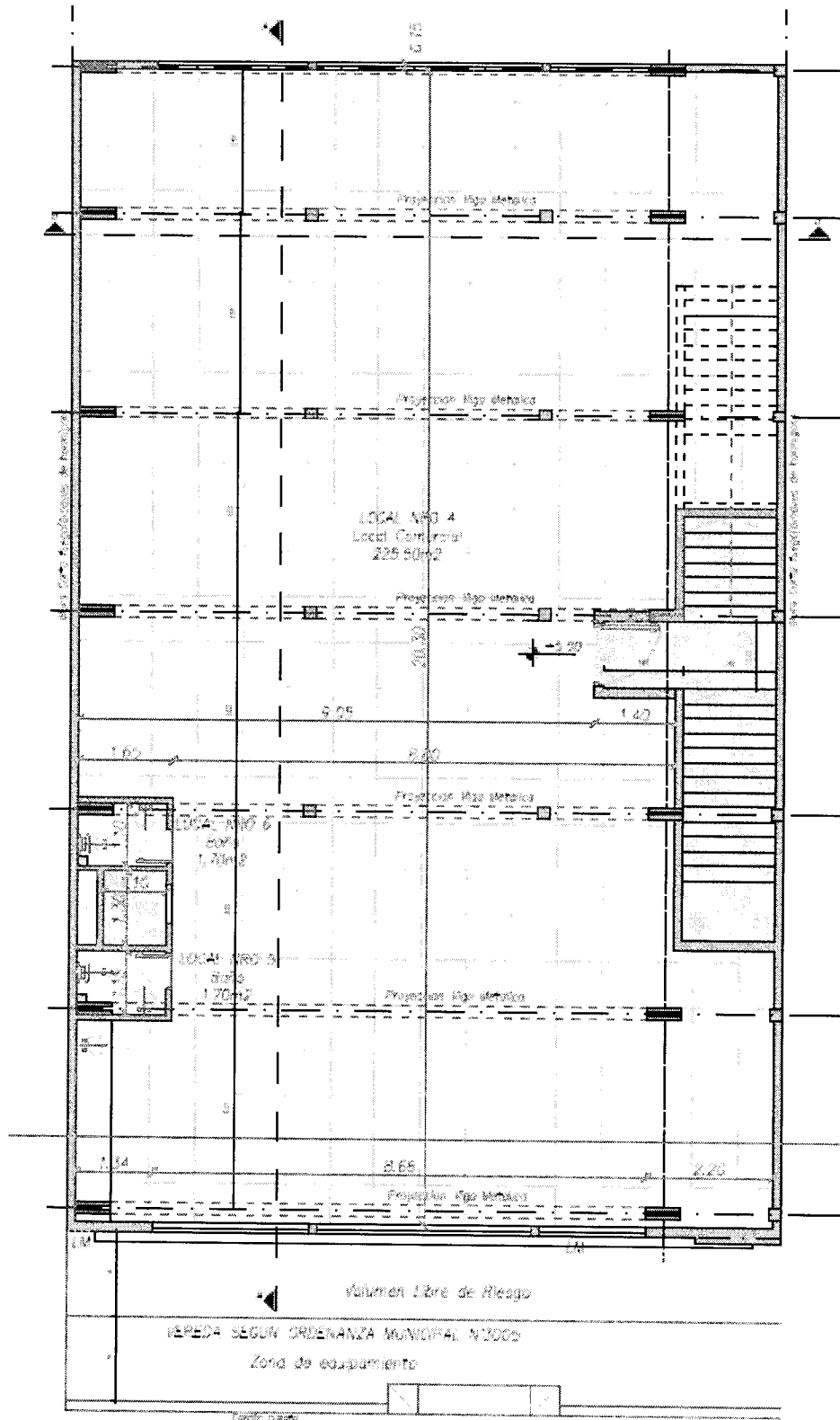
RCP 631 Mat 372



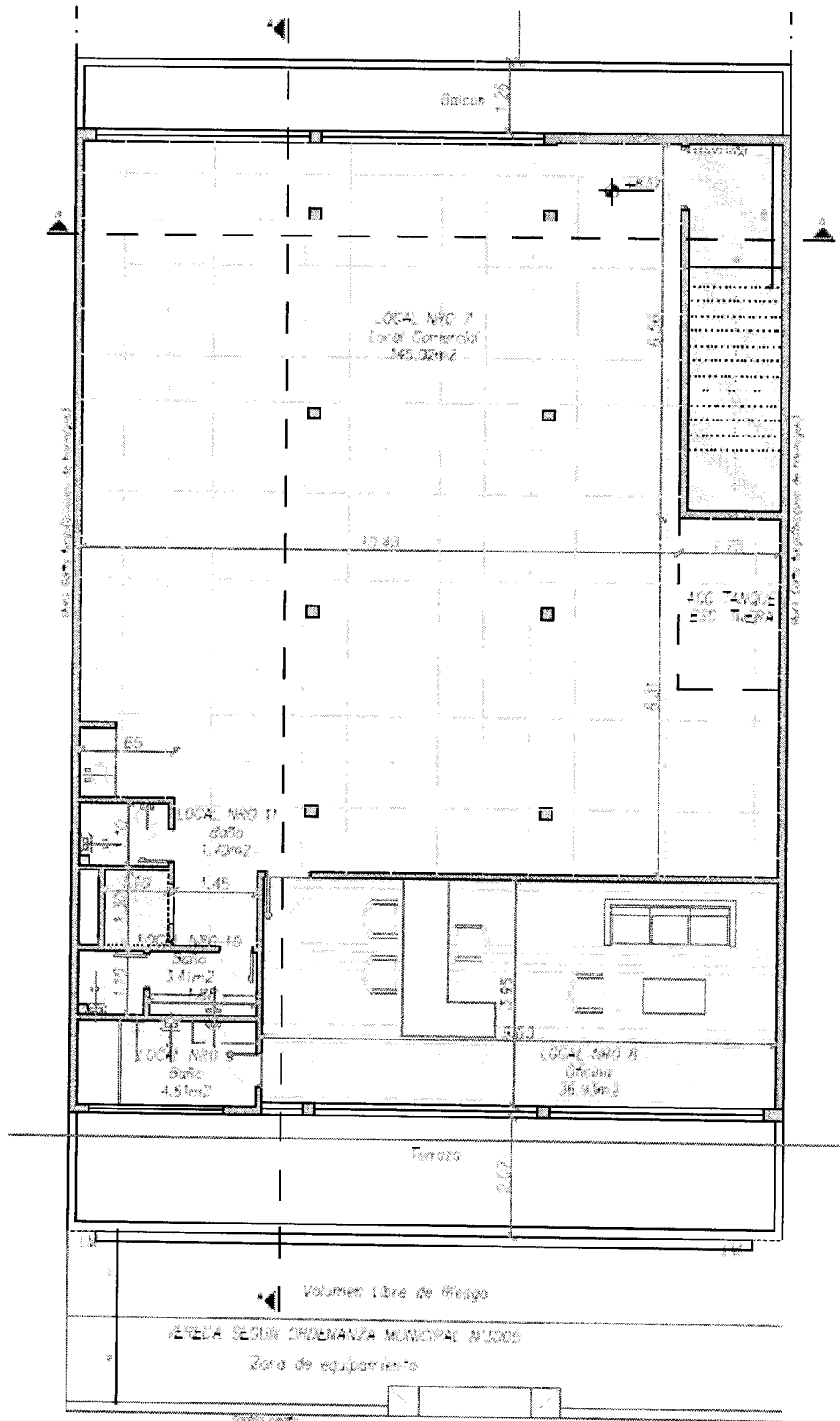


RCP 631 Mat 372

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
 PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS

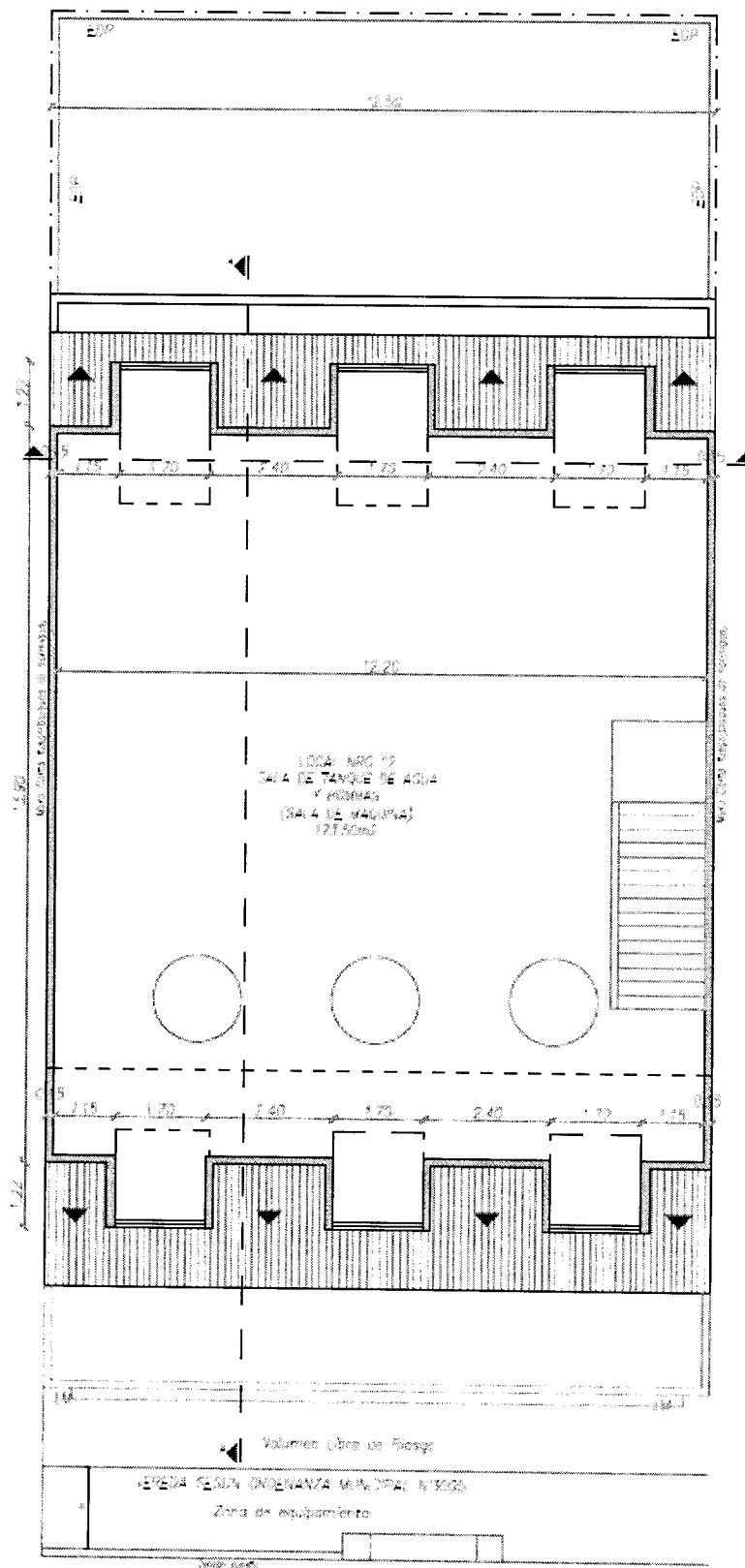


SEGUNDO PISO Esc 1:100

tecto Sebastián Dinatale

(CP 63) Mat 372

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
 PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



TERCER PISO Esc 1:100

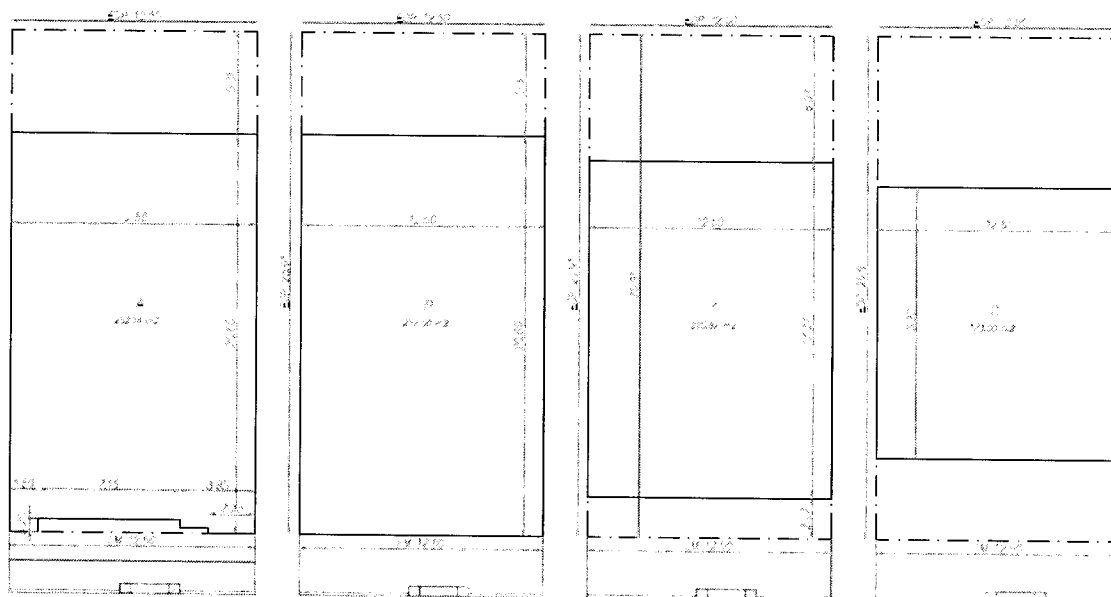
Arquitecto Sebastián Dinatale

Arq. Sebastián Dinatale
 Mat. Prof. nro. 372

RCP 631 Mat 372

Página 9

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



SUP	M2	CUB/SEM	TOTAL
A	252,14 m2	1	252,14 m2
B	257,5 m2	1	257,5 m2
C	214,87 m2	1	214,87 m2
D	173,5 m2	0	0 m2

TOTAL A CONSTRUIR 898,01 m2

TOTAL COMPUTA P/FOT 724,51 m2

SUP. PLANTA BAJA 252,14 m2

SUP LOTE 323,87 m2

SUP LIBRE 71,73 m2

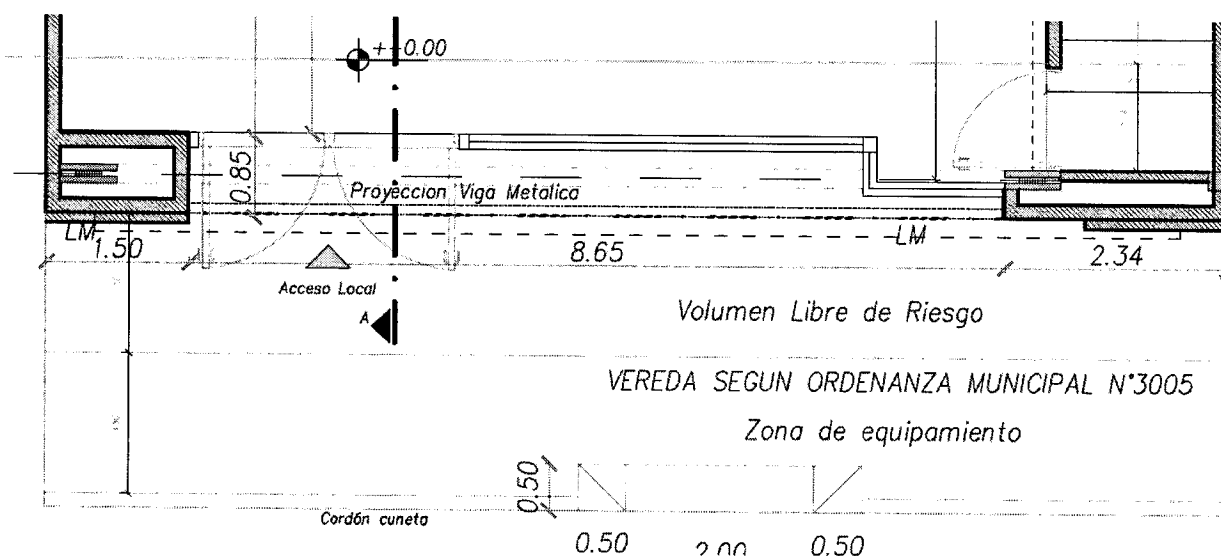
FOS	0,80
FOT	parcela minima 360m2
	2,01

Arquitecto Sebastián Dinatale

RCP 631 Mat 372

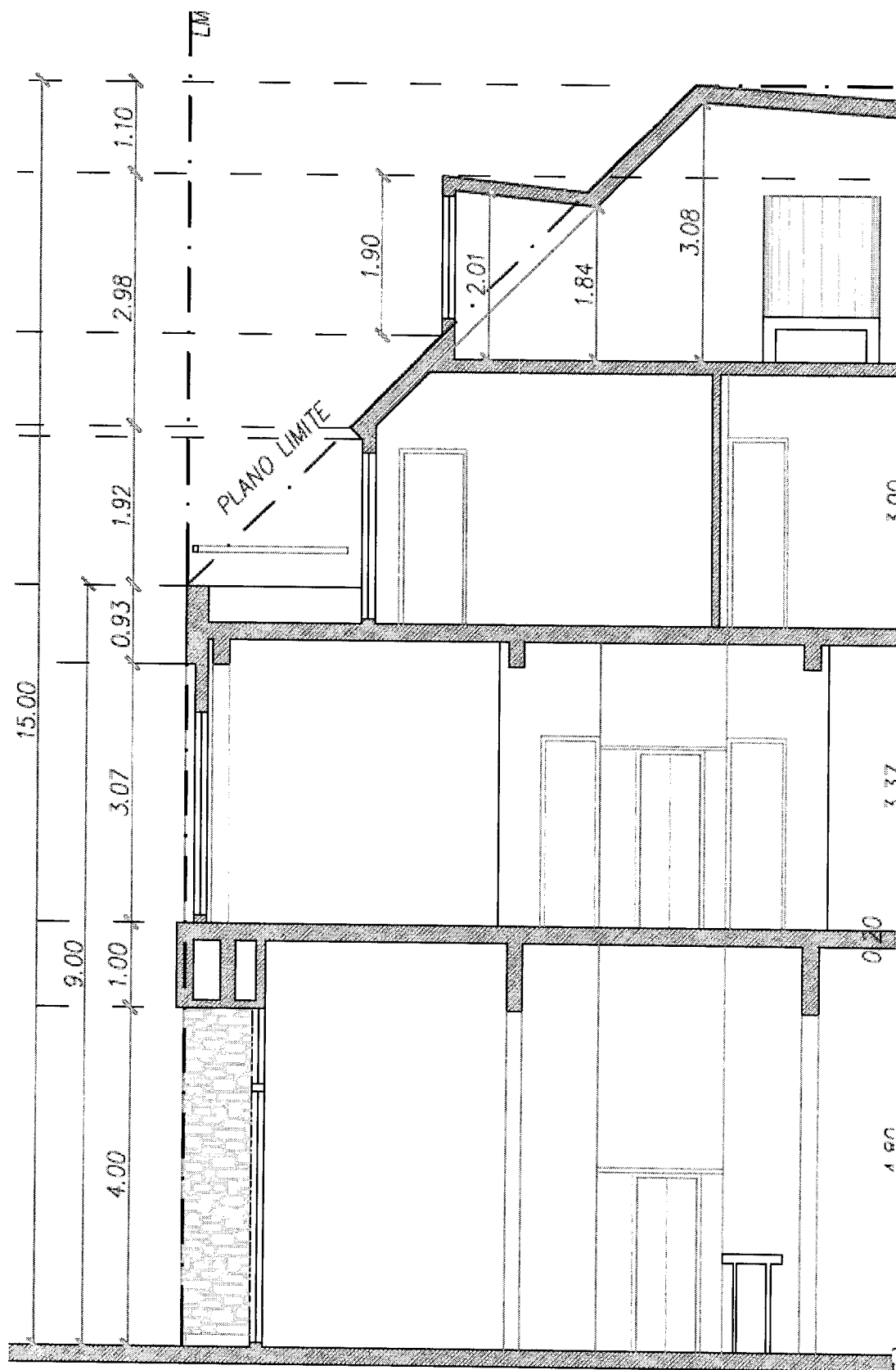
Arq. Sebastián Dinatale
 Mat. Prof. nro. 372

Como se observa en las plantas arquitectónicas el proyecto se emplaza sobre la línea municipal, solo con un retranqueo para generar un ingreso semi cubierto.



El edificio proyectado tiene en total una superficie cubierta de 898.01m², con una altura en la Línea Municipal, coincidente con la Línea de Edificación de 9.00ml, alcanzando una altura máxima de 15.00ml.

Arquitecto Sebastián Dinatale
RCP 631 Mat 372



Arco Sebastián Dinatale

ICP 631 Mat 372

Fragmento de Corte Longitudinal

Entorno donde se emplaza el proyecto



Sector de emplazamiento

El proyecto se emplaza en una zona de usos mixtos, residencial, tanto de viviendas familiares y multifamiliares, con el uso comercial, y a una cuadra del corredor comercial (en la imagen de arriba se observa en rojo el corredor comercial y en azul resaltando el lote)
Teniendo a escaso metros del proyecto emplazado varios comercios ya consolidados, tales como:

Farmacia Alem (sobre línea municipal)

Arquitecto Sebastián Dinatale

RCP 631 Mat 372

Arq. Sebastián Dinatale
Mat. Prof. nro. 372

Ley Seca

Kiosco Merlin (sobre línea municipal)

Clima Sur (sobre línea municipal)

Y a pocas cuabras tenemos:

Frigorífico Pastoriza

Hostería Les Esclaireus

Hostal El Arroyito

Taller mecánico Daniel Prozt



Clima Sur y Farmacia Alem, sobre línea municipal (sin retiro frontal)

Arquitecto Sebastián Dinatale

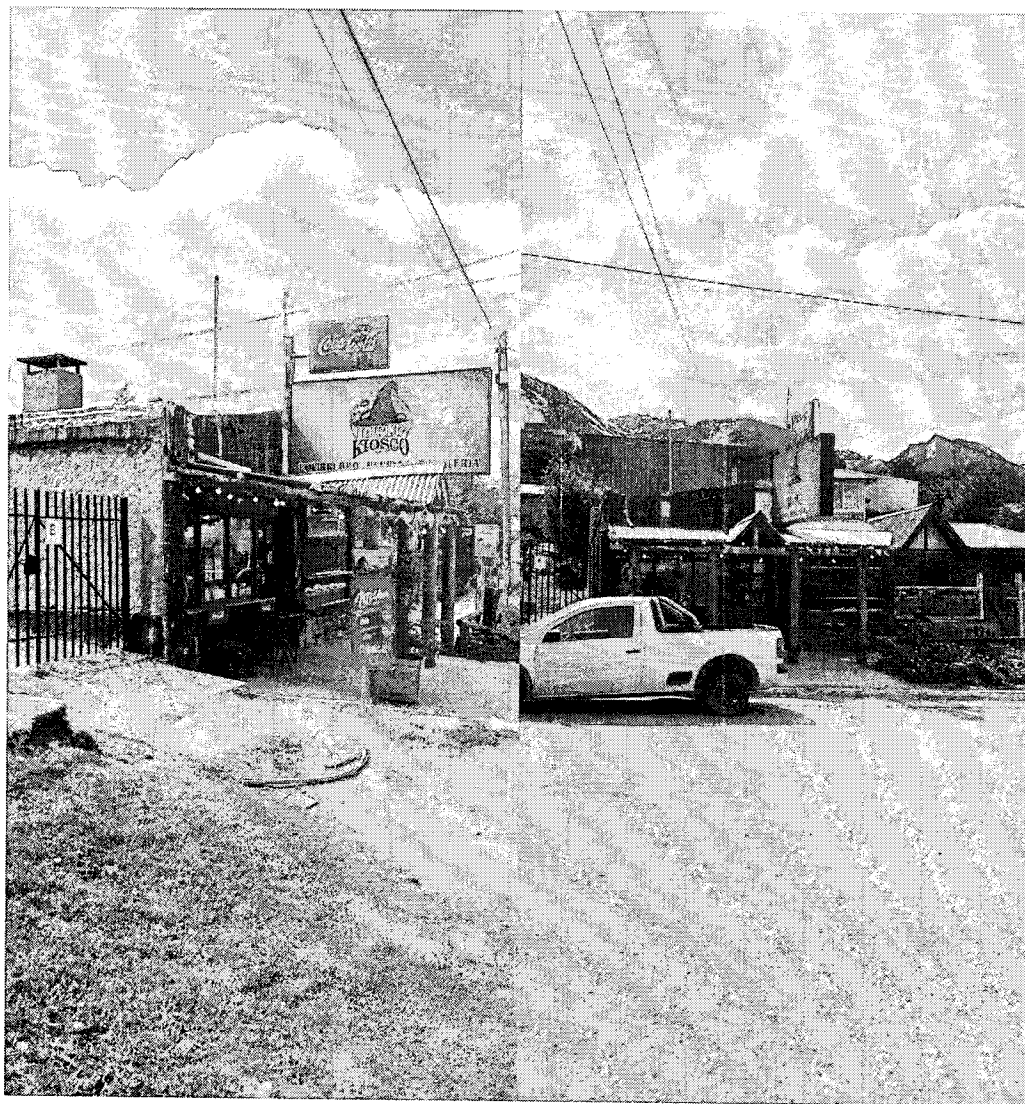
RCP 631 Mat 372



En la imagen superior se observa que la construcción lindera también se encuentra sobre la línea municipal

Arquitecto Sebastián Dinatale

RCP 631 Mat 372



Kiosco Merlin, sobre línea municipal (sin retiro frontal)

Observamos una clara tendencia al crecimiento comercial en la zona, destacándose la avenida Alem como una de las arterias principales de circulación de la ciudad. Esta vía conecta el norte y el sur a través del sector alto, configurándose como un eje estratégico para el desarrollo urbano. En este contexto, se la ciudad avanza en este sector a una consolidación progresiva del frente urbano con usos mixtos, que combina actividades comerciales, residenciales y de servicios, fortaleciendo la dinámica y funcionalidad del área.

Arquitecto Sebastián Dinatale

Solicitud

Por medio del presente informe, solicitamos formalmente el cambio de Indicadores Urbanísticos asignados al lote identificado catastralmente como **U-10-10**, de **R2** a **Corredor Comercial**. Esta modificación resulta fundamental para adecuar el terreno a las necesidades actuales y futuras tanto de la empresa como de la ciudad, permitiéndonos construir desde la línea municipal y optimizar la superficie proyectada.

	R2	CORREDOR C.	PROYECTADO
RETIRO FRONTAL	3,00 m	-	-
RETIRO LATEREAL	-	-	-
FOS	0,6	0,8	0,8
FOT	1,2	2,3	2,02
H. MAX LE	9,00 m	9,00 m	9,00 m
H. PLANO LIMITE	15,00 m	15,00 m	15,00m

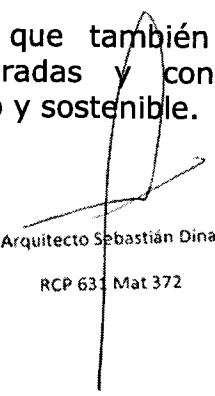
JUSTIFICACIÓN

El cambio propuesto de los indicadores urbanístico, no solo responde a la necesidad de contar con un espacio adecuado para el acopio y venta de materiales eléctricos, sino que también se alinea con el desarrollo comercial creciente de la zona, promoviendo una actividad que contribuye al dinamismo económico y satisface una demanda específica de la ciudad (No solo venta de productos eléctricos de baja y media tensión, también el desarrollo de proyectos Ejecutivos Eléctricos y de Iluminación que realiza la empresa).

Solicitamos su consideración favorable a fin de garantizar el uso eficiente y estratégico del terreno, en beneficio tanto de la empresa como de los vecinos, mediante el servicio brindado.

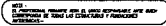
Entendemos que el presente proyecto, tanto por sus dimensiones como por su actividad, no altera el carácter del barrio en el que se encuentra. Por el contrario, contribuye a su consolidación al ofrecer un servicio valioso. Este edificio se integra a la tendencia de crecimiento de locales comerciales a lo largo de toda la avenida Alem, fortaleciendo el desarrollo de esta avenida como eje de servicios en las periferias de la ciudad. Esta iniciativa no solo

amplía la oferta comercial en la zona, sino que también fomenta a descongestionar las áreas centrales ya saturadas y congestionadas, promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible.



Arquitecto Sebastián Dinatale

RCP 631 Mat 372



[illegible]



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefa CoPU

Arq. Romina BALLESTEROS.

Se solicita facturar las tasas, por pedido de excepción.

Atte arq. Ignacio Díaz Colodrero

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

24/02/2025 15:49

Asunto **ING 65 SRL- solicitud de excepción a
código de planeamiento urbano y/o
edificación**



Remitente Co.P.U. <copu@ushuaia.gob.ar>

Destinatario <dinataleush@gmail.com>

Fecha 2025-02-25 12:28

Estimado

Me dirijo a usted a fin de comunicarle que las tasas correspondientes al trámite de excepción se encontrarán en la ventanilla digital del propietario dentro de las 72hs.

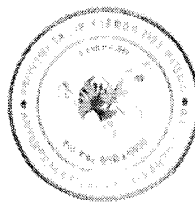
Una vez abonada dicha tasa, tenga a bien remitir el comprobante adjunto a este correo electrónico a fin de darle continuidad al trámite.

Saludos cordiales

--

Arq. Romina Ballesteros
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec.de Hábitad y Ord.Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

334944
19/12/2024 09:33
notarial
Trámite normal



ACTUACION NOTARIAL

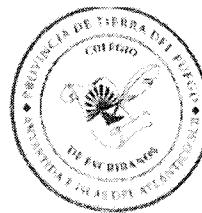
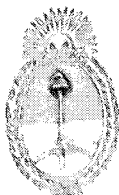


MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAY 1993

B 00336221



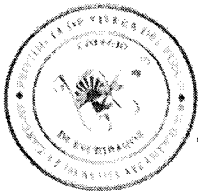
Folio 1962.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.- COMPRAVENTA: PEDRO ANDRES RODRIGUEZ a favor "INGENIERIA 65 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA".- En la ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina, a ONCE días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTICUATRO, ante mí, MARINA IVANEC, Escribana Titular del Registro Notarial Once de la Provincia, COMPARECEN: las personas que se identifican y expresan sus datos como se indica a continuación, a quienes identifico conforme el artículo 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación: por una parte PEDRO ANDRES RODRIGUEZ, argentino, nacido el 4 de febrero de 1963, hijo de Pedro Irineo Rodríguez y de Elida Méndez, casado en primeras nupcias con Araceli Fátima Santucho, Documento Nacional de Identidad 16.107.617, Clave Única de Identificación Laboral 20-16107617-2, mayor de edad, domiciliado en la Avenida Leandro N Alem 2695, de esta ciudad de Ushuaia, y por la otra parte don DANIEL OSVALDO MOLLIKA, argentino, nacido el 2 de febrero de 1965, casado en primeras nupcias con Paula Valeska Vidal Avalos, Documento Nacional de Identidad 17.196.089, Clave Única de Identificación Laboral 20-17196089-5, mayor de edad, domiciliado en Los Salesianos 3520, de esta ciudad, de mi conocimiento doy fe.-
INTERVIENEN: El primer compareciente por su propio derecho y el segundo en nombre y representación y en su carácter de socio gerente de "INGENIERIA 65 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", sociedad argentina, Clave Única de Identificación Tributaria 30-71486215-0, con domicilio en Magallanes 2393, de esta ciudad de Ushuaia, a mérito de: a) Instrumento Privado de constitución de fecha 10 de marzo de 2014 inscripta en el Registro Público de Comercio de Tierra del Fuego en el Libro de Sociedades de Responsabilidad Limitada III bajo el número 244, 2) Instrumento Privado de modificación del artículo tercero de fecha 8 de mayo de 2014 inscripta en el Registro Público de



B 00336221

Comercio de Tierra del Fuego en el Libro de Sociedades de Responsabilidad Limitada III
bajo el número 245, Folio 123, Año 2014, ambas registradas mediante Disposición I.G.J.
499/2014 de fecha 10 de noviembre de 2014; 3) Acta de reunión de socios número 4 de
fecha 15 de febrero de 2017, que aprueba la modificación del domicilio social; 4) Acta de
reunión de socios número 7 de fecha 18 de diciembre de 2018 de aceptación de la
designación del socio gerente, 5) Acta de reunión de socios número 8 de fecha 18 de
diciembre de 2018 mediante la cual se designa al socio gerente por plazo indefinido y 6)
acta de reunión de socios número 15 de fecha 10 de septiembre de 2024 que autoriza el
presente acto, que en original tuve a la vista y agrego a la presente; con facultades
suficientes para este acto; declarando el compareciente bajo fe de juramento que su carácter
y el de la sociedad mandante se encuentran plenamente vigentes, sin restricción, ni
limitación alguna, doy fe.- Y en el carácter invocado **DICEN: Que PEDRO ANDRES
RODRIGUEZ** transfiere a **TITULO DE VENTA** a favor de **"INGENIERIA 65
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"**, el inmueble de su propiedad, sito
en la ciudad de Ushuaia, designado según título como designado como **SECCIÓN U,
MACIZO DIEZ, PARCELA DIEZ**, ubicado en frente a Avenida Leandro N. Alem (Ruta
nacional N°3) número 2695, entre calle Juana Azurduy y Marcos Zar de esta ciudad de
Ushuaia. Con una superficie de Trescientos veinticinco metros cuadrados (325,00m2).
Mide: Un frente al Sud Este de 12,50 metros; un costado al Sud Oeste de 26,00 metros; un
contrafrente al Nord Oeste de 12,50 metros; y otro costado al Nord Este de 26,00 metros.
Linderos Su frente Sud Este con la Avenida Leandro N. Alem por medio con parte del
macizo 59 de la sección C y terrenos de la calle Hakuerum; su costado Sud Oeste con la
parcela 11; su contrafrente Nord Oeste con la parcela 24; y su otro costado Nord Este con la
parcela 9, todas de su mismo macizo. El esquinero Sur de la parcela dista 120,56 metros del
esquinero Sud Oeste del propio macizo. SUPERFICIE: 325,00m2. NOMENCLATURA

VENEZUELA
GUAYANA FRANCESA



ACTUACION NOTARIAL



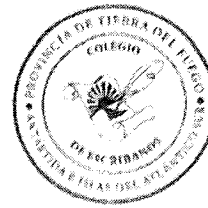
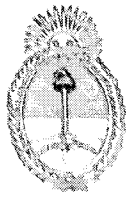
MARINA VENEZUELA
ENCUENTRO
MARINER

B 00336222



CATASTRAL: Departamento Ushuaia, Sección U, Macizo 10, Parcela 10. Plano TF 1-18-89. **PLANO:** TF1-18-89. **PARTIDA:** 6866. **VALUACIÓN FISCAL:** \$ 22936,53.-

Matrícula: II-A-9169.- **BAJO TALES CONCEPTOS** se realiza esta venta por el precio total y convenido de **PESOS CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL (\$ 141.635.000,00.-)**, cuyo importe se abonaron de la siguiente manera: a) la suma de Pesos Ocho millones doscientos veintidós mil quinientos (\$8.222.500,00.-) mediante transferencia bancaria del 24 de septiembre de 2024, a la Cuenta caja de ahorro en pesos -CBU 0170299840000034405228, del Banco BBVA Argentina S.A., Sucursal Ushuaia, b) la suma de Pesos Ocho millones doscientos veintidós mil quinientos (\$8.222.500,00.-) mediante transferencia bancaria del 24 de septiembre de 2024, a la Cuenta caja de ahorro en pesos - CBU 0110535330053516571547, del Banco de la Nación Argentina, Sucursal Ushuaia, y b) el saldo restante de Pesos Ciento veinticinco millones ciento noventa mil (\$125.190.000,00.-) fue abonado en el día de la fecha y en partes iguales mediante dos transferencias de Pesos Sesenta y dos millones quinientos noventa y cinco mil (\$62.595.000,00.-) cada una en las cuentas bancarias mencionadas, cuyos comprobantes bancarios tengo a la vista y en copia agrego a la presente otorgando mediante la presente escritura la vendedora, el más eficaz recibo y carta de pago en forma, con toda la fuerza liberatoria que para el pago legisla el Código Civil y Comercial por todo concepto.- **EN CONSECUENCIA**, la parte vendedora le transmite a la adquirente todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre lo enajenado tenía, asimismo se obliga a responder al saneamiento en caso de evicción y vicios redhibitorios.- Enterada la parte compradora de los términos de esta venta otorgada a su favor, manifiesta su conformidad y aceptación por ser lo convenido, agregando que se halla en posesión real y material del inmueble adquirido por la tradición efectuada antes de ahora, pacíficamente y sin oposición de terceros, ni intervención notarial.- Y manifiesta que el origen del dinero



B 00336223

B00336222 y B00336223, que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

[Firma]
MARINA IVANEC
ESCRIBANA
MAT. N° 13



Poder Judicial de la Provincia de Tierra del Fuego
Registro de la Propiedad Inmueble
Registrado: COMPRAVENTA Fecha: 19.12.24
En la Matricula: II-A-9169

[Firma]
Maria Angeles Leiva
Registro de la Propiedad Inmueble

354944
19/12/2024 09:33
notarial
Trámite normal

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

ARCA**AGENCIA DE RECAUDACIÓN
Y CONTROL ADUANERO**

Imprimir

Cerrar

CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES
Art. 103 Ley Nro. 11.683 t.o.e 1998 y sus modificaciones.

RESOLUCION GENERAL Nro 2371

Certificado Nro.: 44502558080895

Fecha de emisión: 18/12/2024

Datos de los bienes inmuebles

Tipo inmueble : Casa
Zona : Urbana
Provincia del Inmueble : Tierra Del Fuego
Partido o Departamento : USHUAIA
Localidad : USHUAIA
Calle Ruta Camino : AVENIDA LEANDRO N. ALEM
Número / Km : 2696
Sector :
Torre :
Piso :
Depto/Ofic. /Local :
Manzana :
Barrio :
Código Postal : 9410
Superficie Cubierta (M2) : 0
Superficie Semi Cubierta (M2) : 0
Superficie Total/Terreno : 325M2
Año de construcción :
Número de partida inmobiliaria :
Número de partida inmobiliaria : 0

Nomenclatura catastral - Provincia :
TIERRA DEL FUEGO

Chacra :
Departamento : USHUAIA
Fraccion :
Macizo : 10
Parcela : 10
Partida : 6866
Quinta :
Sección : U

Monto de la Transferencia Concretada : 141635000 Pesos

Datos de los Adquirentes

% Titul. / CUIT-CUIL-CDI / Denominación : 100% - 30714862150 - INGENIERIA 65 S.R.L.

Datos de los Transferentes

% Titul. / CUIT-CUIL-CDI / Denominación : 100% - 20161076172 - RODRIGUEZ PEDRO ANDRES

Reservado para intervencion de copias

18/12/24, 17:25

serviciospl.afip.gob.ar/pls/cvi_escr/Cvlee_Constancia?p_pers=DD7C55FB604A0532&p_pers=82863812566A4943EFD6836682...
Escribanos de Registro de la ciudad Autonoma de Buenos aires y de los estados provinciales
u otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones.
"Es copia fiel del original tenido a la vista"

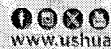
Firma y sello responsable interviniente



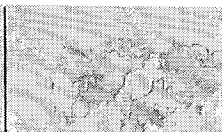
Fecha y hora:18/12/2024 17:25:49



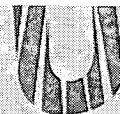
Dirección General de Rentas
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur
CUIT 30-54666281-7



www.ushuaia.gov.ar

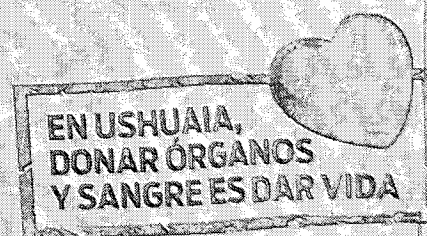


USHUAIA
Capital de
MALVINAS



CONTADO INGRESOS VARIOS

TITULAR			VENCIMIENTO		
INGENIERIA 65 S.R.L. (145660) (R-930)			27/02/2025		
DOMICILIO POSTAL			IDENTIFICACIÓN		
HERNANDO DE MAGALLANES 2393 CP 9410					
CONTRIBUYENTE			DOMICILIO REAL		
PADRON	CONCEPTO DE PAGO	DEUDA	NUMERO RECIBO	FECHA EMISION	PROX. VENC.
PDRN: 1-00145660	Ejer: 0000008461/2025		112501000000008461001	27/02/2025	
CONCEPTO		IMPORTE	DETALLE - MENSAJE		
sol de excepción las normas CPU		49.359,80	INCLUYE Deb/Cred:132(00000000 0000) Tabla: (General) Expediente E-2566-2025 solicitado por copuaushuaia.gob.ar		
IMPORTANTE El presente es un documento de pago. No debe ser utilizado como comprobante de pago. El pago debe ser realizado en efectivo o por depósito en el banco. El pago por depósito en el banco debe ser realizado en el nombre de la Municipalidad de Ushuaia. El pago por depósito en el banco debe ser realizado en el nombre de la Municipalidad de Ushuaia.		TOTAL	\$49,359.80		



Link Pagos: Cod=80145660, desde www.linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.





Dirección General de Rentas

Arturo Corrado 486 - Planta Baja
Horario de Atención de 9:00 a 14:00 hs.
www.ushuaia.gob.ar/rentas

Tramite su clave para MI MUNICIPIO a través del sitio web
www.ushuaia.gob.ar/ventanilla-digital e imprima sus comprobantes de pago como así también acceda a otros datos de interés.



Medios de pago habilitados

En las oficinas de la Dirección General de Rentas:

- TARJETA DE CREDITO: Visa, MasterCard, T.D.E., American Express
- TARJETA DE DEBITO: Red Link, Maestro / Electron

Adhesión al Débito Automático a través de:

- Tarjetas de crédito: T.D.E., Visa, MasterCard.
- Caja de Ahorro de la Cuenta a Sueldo del Banco de Tierra del Fuego.
- Descuento de Haberes Municipal.
- Su Cuenta Bancaria mediante C.B.U.
- Nuestro sitio web www.ushuaia.gob.ar, botón "Mi Municipio".

En Bancos:

- Tierra del Fuego
- Macro

Desde www.linkpagos.com.ar y cajeros Link los 24hs de todos los días.

Pago Fácil y la Pagaduría (inclusivo con comprobantes vencidos).

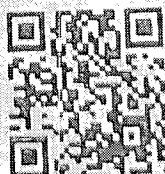
Plus Pagos. Pague en línea, desde su ventanilla digital.

Sr. Vecino:

Este comprobante es válido aun cuando su pago se efectúe con posterioridad a su vencimiento en todas las entidades habilitadas a tal efecto. Los intereses por mora devengados serán incorporados en el próximo vencimiento. Los pagos efectuados en los bancos y otros entes, serán ingresados al sistema una vez acreditados los mismos.

Los invitamos a visitar el sitio web de la Municipalidad de Ushuaia para encontrar información sobre tramites, teléfonos útiles, noticias del Municipio, información turística y eventos de la ciudad.

Un click más cerca de la ciudad.



www.ushuaia.gob.ar



TODOS BUSCAMOS A
SOFÍA YASMÍN
HERRERA

Falta en su hogar desde el 28 de septiembre de 2008.

Cualquier dato de interés que pueda aportar, comunicarse al teléfono 101 o al (+54) 0800 222 SOFI (7634)

www.sofiaherrera.com.ar

PAGADO

<0000008393202584>

Ud. fue atendido por : ETCHART, JUAN IGNACIO

Total Operación: 49,359.80

Total Boletos : 1 Boleto/s

Forma de Pago:

el día 27/02/



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

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.
Exp: E-2566-2025.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación al cambio de indicadores, solicitado por el Profesional Arq. Sebastián Dinatale, para la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección U, Macizo 10, Parcela 10, propiedad de Ingeniería 65 SRL.

El profesional en su pedido de cambio de indicadores, solicita que se le otorguen los indicadores de CC: Corredor Comercial (particularmente el de la calle L.N. Alem), indicadores que se cortan en la calle Marcos Zar. Actualmente la parcela se encuentra zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja.

El profesional en su memoria de cálculo, nos informa que: *"El proyecto se emplaza sobre un lote entre medianera, cuya dimensiones son de 12.50m de frente y un largo de 25.91m, con una superficie de 323.87m², teniendo indicadores urbanísticos para zonificación R2, situado sobre la calle Leandro N. Alem, a una cuadra del corredor comercial, el uso del edificio que se proyecta, es COMERCIAL, para venta de materiales eléctricos, de la empresa Ingeniería 65 SRL, radicada en esta ciudad hace más de 10 años El proyecto se divide en 3 plantas arquitectónicas de forma rectangular utilizando todo el ancho del lote, con una profundidad en planta baja de 20.60m"*. Cabe destacar que el edificio se proyecta considerando los indicadores de **CC: Corredor comercial** o incluso los del **CE1: Central Microcentro**, ya que según los cálculos hechos por este departamento el FOT sería de 2.49, ya que el profesional en su memoria indica que no computa el tercer (3er) piso por ser sala de máquinas, pero la definición de FOT del diccionario del C.P.U indica que: *"En el cómputo F.O.T. no se incluye: Cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos que se encuentren en azoteas"*, como indica el plano esto no es una azotea, es un altillo o bajo cubierta, razón por lo que los 173.5m² computan para el FOT.

El profesional en su memoria indica además que: *"...Observamos una clara tendencia al crecimiento comercial en la zona, destacándose la Avenida Alem como una de las arterias principales de circulación de la ciudad. Esta vía conecta el norte y el sur a través del sector alto, configurándose como un eje estratégico para el desarrollo urbano. En este contexto, se la ciudad avanza en este sector a una consolidación progresiva del frente urbano con usos mixtos, que combina actividades comerciales, residenciales y de servicios, fortaleciendo la dinámica y funcionalidad del área"*. Referente a esto, mediante la OM N° 2922, sancionada el 24/08/2005, se modificó la traza del CC: Corredor Comercial, por entender que el sector no era comercial, sino que el uso predominante era el Residencial. Este departamento entiende además que el CC afecta a los comercios ya que impide la

disposición de módulos de estacionamiento y termina colapsando las arterias con estacionamiento en la calle. De hecho el proyecto presentado, no considera ni un solo módulo de estacionamiento en el terreno, ni siquiera el de carga y descarga, para las mercaderías que irán en el depósito.

El profesional indica que: ...*“Esta modificación resulta fundamental para adecuar el terreno a las necesidades actuales y futuras tanto de la empresa como de la ciudad, permitiéndonos construir desde la línea municipal y optimizar la superficie proyectada”*.

Este departamento observa que el profesional quiere adecuar la normativa a sus necesidades particulares y no “proyectar” de acuerdo a los indicadores normados para la parcela, por lo tanto se entiende que no se exhiben razones técnicas que avalen el pedido, por lo que se decide no acompañar la solicitud.

Se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 08/2025
Ushuaia, 26 / 02 / 2025.

Arq. Ignacio Díaz Colodrero
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

Arq. Jorgelina Felcaro
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

**Firmado Electrónicamente por
Jefe/a de departamento FELCARO Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

12/03/2025 12:13



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Dirección Urbanismo

En virtud de lo solicitado por el profesional y visto la consolidación comercial del sector (farmacias, ferretería, vinoteca, rotisería, polirrubros, etc) y la creciente ventas de lotes sobre la Av. Alem, una de las vías conectoras principales de distintos sectores de la ciudad y evidenciando el fuerte crecimiento del sector con vocación para diversos tipos de usos, solicito que en este marco se evalúe la ampliación del corredor comercial entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy.

Atento a lo expuesto solicito se revea informe técnico evaluando la posibilidad de extender el Corredor comercial.

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 11/04/2025



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 11 de abril de 2025

Departamento de Estudios y Normas

En el marco del expediente citado, mediante el cual se tramita una solicitud de excepción a los indicadores urbanísticos vigente para el inmueble identificado como Sección U – Macizo 10 – Parcela 10, se informa que, conforme la decisión política de evaluar **extender el corredor comercial** sobre la Avenida Leandro N. Alem, corresponde solicitar a ese Departamento **la revisión del informe técnico emitido oportunamente** (Informe Depto. E y N N° 08/2025).

Esta Dirección de Urbanismo entiende que la solicitud de revisión no se limita únicamente al análisis de la excepción puntual solicitada, sino que debe ser evaluada en el marco de la **propuesta de modificación de la zonificación** de toda el área donde se encuentra asentado el predio, considerando su consolidación comercial y los nuevos lineamientos de planificación urbana.

En función de ello, se requiere que se analice la factibilidad de extender el corredor comercial en el tramo comprendido entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy, y se emita un nuevo informe técnico que contemple el nuevo encuadre planteado.

Sin otro particular, saludo a ustedes atentamente.

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

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

11/04/2025 15:24



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

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.
Exp: E-2566-2025.

Sr. Director:

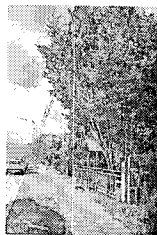
Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de revisión del informe técnico emitido por el Departamento de Estudios y Normas, con fecha 26 / 02 / 2025 (Informe Depto. E y N N° 08/2025), a los fines de analizar la factibilidad de extender el "Corredor Comercial", en el tramo comprendido entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy.

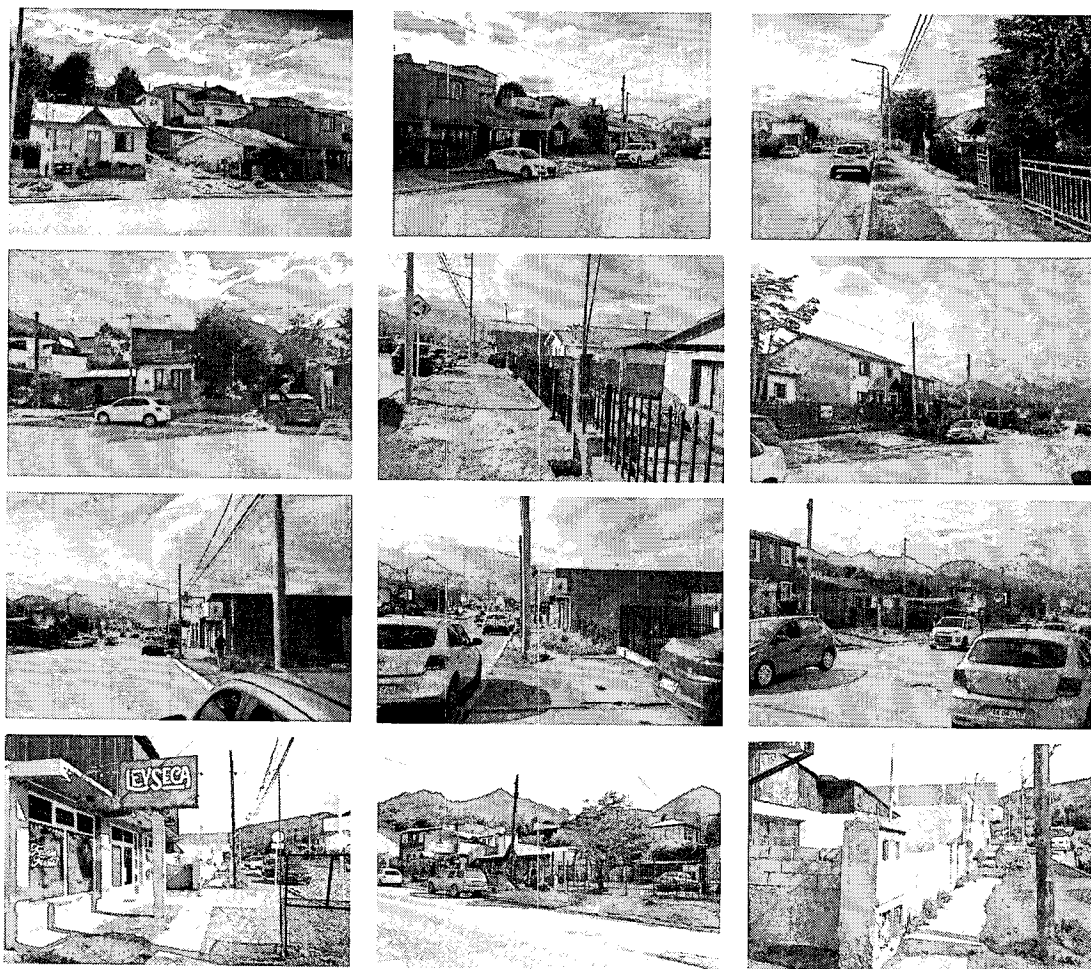
Actualmente, el "Corredor Comercial" de la Av. Leandro N. Alem, comienza en la Avenida Héroes de Malvinas y se extiende hasta la calle Marcos Zar.

El sector de la Av. L. N. Alem entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy, esta zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja.

Desde la calle Akainik hasta la calle Las Lajas, las parcelas se encuentran zonificadas como R3: Residencial Densidad Baja, encontrándose a continuación "La Laguna del Diablo", una Reserva Recreativa Natural de gran importancia por mantener un remanente de los bosques patagónicos, constituyendo un pulmón verde para el sector.

Se realizó un estudio del área que se plantea pasar a "Corredor Comercial", realizándose un recorrido por la Av. L. N. Alem entre las calles Marcos Zar y Akainik, observándose que el mismo presenta un carácter muy residencial, caracterizado por viviendas bajas, y en la mayoría de los casos no llegando a completarse en las parcelas, la capacidad constructiva permitida para la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja normada. (Ver fotografías adjuntas en este informe).





En cuanto al Retiro Frontal, exigido para R2, se puede ver que en la mayoría de las parcelas se ha respetado, con excepción solo del edificio que alberga la “Farmacia Alem” y “Clima Sur”, el Kiosco Merlín, que invade el retiro solo en un sector muy pequeño de la parcela, y dos construcciones más, que también invaden el retiro frontal de una porción muy angosta del frente de la parcela.

En relación a los usos, se observan comercios de escala pequeña con carácter barrial.

En referencia a la capacidad constructiva de la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja, vemos que posee un FOS de 0.60 y un FOT de 1.20. Si se estableciera CO: Corredor Comercial para las parcelas frentistas de la Av. Alem entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy, las mismas pasarían a tomar los indicadores para la zona a la que se superpone, a excepción del FOS, FOT y Retiros para los cuales utilizarían los establecidos en CE: CENTRAL, con lo cual las parcelas pasarían a tener un FOS de 0.80 y un FOT de 2.30, aumentándose en relación al R2 un 33% el FOS, y casi duplicándose el FOT, sumado a que se eliminaría la exigencia del Retiro Frontal de 3.00 m.



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

Este departamento entiende que cambiar a "Corredor Comercial" ese sector, densificaría de una forma abrupta el área, que actualmente tiene un carácter bien definido de Residencial Densidad Media / Baja.

La cercanía a un área verde, tan importante como lo es la "Laguna del Diablo", tanto ambiental como turísticamente, rodeada de parcelas zonificadas con indicadores de densidad baja, hace que el tramo localizado entre la Av. Alem, entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy, tenga características muy distintas al trecho que va desde la calle Marcos Zar para el centro.

Se interpreta también, que no corresponde resolver el cambio de zonificación solicitado, de manera puntual o aislada, sino que debe ejecutarse a través de un proceso de planificación estratégica que contemple la participación ciudadana, la evaluación integral de impactos y la intervención de las diversas áreas técnicas competentes.

Cabe aclarar también que tanto desde el Depto. de Estudios y Normas, como desde la Dirección de Urbanismo, se cree que el cambio de zonificación solicitado, requiere una transformación estructural del tejido urbano, que excede el marco de actuación técnica de estas áreas. La incorporación de un nuevo "Corredor Comercial", implica una redefinición de los usos del suelo que afecta el patrón urbano, la movilidad, la infraestructura de servicios, el paisaje, el valor de la tierra y las dinámicas sociales. Sería necesario que sea estudiado en el marco de un proceso de planificación urbana integral y estratégica, conforme lo establece la normativa vigente. Se destaca en ese sentido que la Ley General del Ambiente N° 25.675, en su artículo 2 inciso c), y en los artículos 19, 20 y 21, promueve la participación social en los procesos de toma de decisiones y garantiza el acceso a la información ambiental y la participación pública en los procedimientos administrativos con incidencia ambiental. Además la Carta Orgánica Municipal de Ushuaia, en su artículo 53, establece que el Plan Urbano debe formularse y actualizarse con instancias de participación, consulta, difusión y libre acceso a la información, asegurando un proyecto de ciudad consensuado con todos los sectores sociales. Por otro lado, la Ordenanza Municipal N° 4124 dispone que las modificaciones significativas en el uso del suelo, como también los cambios de zonificación, deben someterse a procesos de evaluación de impacto ambiental y participación pública.

Se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 09/2025
Ushuaia, 15 / 04 / 2025.

Arq. Ignacio Díaz Colodrero
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

Arq. Jorgelina Felcaro
Departamento de Estudios y Normas
Dirección de Urbanismo

**Firmado Electrónicamente por
Jefe/a de departamento FELCARO Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

16/04/2025 11:43



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Subsecretaría de Desarrollo Territorial
Expediente MUS-E-2566-2025

Ushuaia, 21 de abril de 2025

A la
Subsecretaría de Desarrollo Territorial
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial
S/D

Me dirijo a Ud. en el marco del expediente citado, iniciado por la empresa Ingeniería 65 SRL, mediante el cual se solicita una excepción a los indicadores urbanísticos vigentes para el inmueble identificado como Sección U – Macizo 10 – Parcela 10, sito sobre la Av. Leandro N. Alem N° 2695, con el objeto de desarrollar un edificio de uso comercial.

La propuesta presentada por el profesional actuante, Arq. Sebastián Dinatale, contempla indicadores correspondientes a la zonificación “Corredor Comercial” (CC), actualmente no habilitados para el sector que se encuentra zonificado como R2 (Residencial de Densidad Media/Baja), conforme Ordenanza Municipal N° 2922.

El Departamento de Estudios y Normas emitió los Informes Técnicos N° 08/2025 y N° 09/2025, en los cuales se detalla que el proyecto excede ampliamente los indicadores establecidos para la zona, carece de módulos de estacionamiento y carga/descarga, e invade el retiro frontal exigido. Asimismo, se destaca que el carácter urbano del área continúa siendo predominantemente residencial, con usos comerciales de baja escala. En función de ello, se desaconseja técnicamente la excepción solicitada.

Ante la solicitud de evaluar lo solicitado en el marco de una eventual ampliación del Corredor Comercial sobre ese tramo de la Av. Alem, esta Dirección entiende que la petición trasciende el análisis puntual de un lote y debe ser comprendida en un marco más amplio, vinculado a la posible redefinición de la zonificación para el sector comprendido entre las calles Marcos Zar y Juana Azurduy.

En este sentido, se señala que la generación o ampliación de corredores comerciales son actividades que pueden generar impactos significativos sobre la dinámica urbana, el ambiente, la movilidad, el paisaje y las condiciones de vida de los residentes, por lo que deben ser evaluadas en el marco de la **Ordenanza Municipal N° 4124**, que establece la obligatoriedad de los procedimientos de **evaluación de impacto ambiental** y la **participación pública**, incluyendo la celebración de **audiencia pública**, en casos que afecten al conjunto de la comunidad.

Por lo tanto, en cumplimiento de las normas vigentes —entre ellas la Ley General del Ambiente N° 25.675, la Carta Orgánica Municipal de Ushuaia y la citada Ordenanza N° 4124— se remite el presente pase para conocimiento y análisis de esa Subsecretaría, a fin de que, en el marco de sus competencias, evalúe la pertinencia de iniciar un proceso de planificación territorial integral que considere la revisión del uso del suelo en dicho sector, con intervención de las áreas técnicas pertinentes y garantizando la debida participación ciudadana.

Finalmente, se eleva la presente actuación a fin de que se considere su tratamiento como tema puntual en el ámbito del Consejo de Planeamiento Urbano (COPU), evaluando específicamente la solicitud en cuestión, considerando que uno de los argumentos expresados por el solicitante es la proximidad con la intersección con la calle Marcos Zar, donde ya se encuentra habilitada la zonificación “Corredor Comercial”. Asimismo, se observa la presencia de algunos usos comerciales de baja escala que no respetan los retiros exigidos por la normativa vigente.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

Arq. Gabriel Palacios

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

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

21/04/2025 15:06



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefatura de CoPU

Remito para su tratamiento en el ámbito del COPU. Considerando la proximidad donde ya se encuentra habilitada la zonificación "Corredor Comercial".

En relacion a las solicitudes de ampliación de corredores comerciales, y considerando lo expuesto por la DU se pondan en evaluacion tecta el proceso de planificación territorial integral dicho sector.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 22/04/2025



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

CIRCULAR N° 02/2025

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

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

SE COMUNICA QUE EL DÍA 25 de ABRIL a las 9:30 HORAS,
SE REALIZARÁ DE FORMA PRESENCIAL, LA SESIÓN ORDINARIA DEL CO.P.U. LOS TEMAS A
TRATAR SON LOS SIGUIENTES.

1. **E-4597-2022** SOLICITUD DE PREDIO. VALDA GARRADO DALMA DNI 94.834.066 CUIZA MIGUEL DNI 33.275.108 Bo BARBA DE VIEJO
2. **E-2566-2025** U-10-10 - Solicita cambio de Indicadores – Ing. 65 – Arq. Dinatale
3. **E-2084-2025** L-15-22e - Sol. Excepción CPU Art. VII.1.2.1.2 FOT - Prop. ANCO - Prof. OLARIAGA
4. **E-4147-2025** Desafectación Calle Herminia Vera
5. **E-686-2025** L-42-10 Sol. Excep. Retiro frontal. Muñoz Celia-MMO Perez Juliana
6. **N-7495-2025** Modificación Ordenanza Bº Peniel

USHUAIA, 22 DE ABRIL DE 2025

Alfredo David FERREYRA
SECRETARIO
Ser. Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

"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
Consejo de Planeamiento Urbano

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

Acta N°228

Fecha de sesión: 25 de abril de 2025. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **E-4597-2022** SOLICITUD DE PREDIO. VALDA GARRADO DALMA DNI 94.834.066 CUIZA MIGUEL DNI 33.275.108.

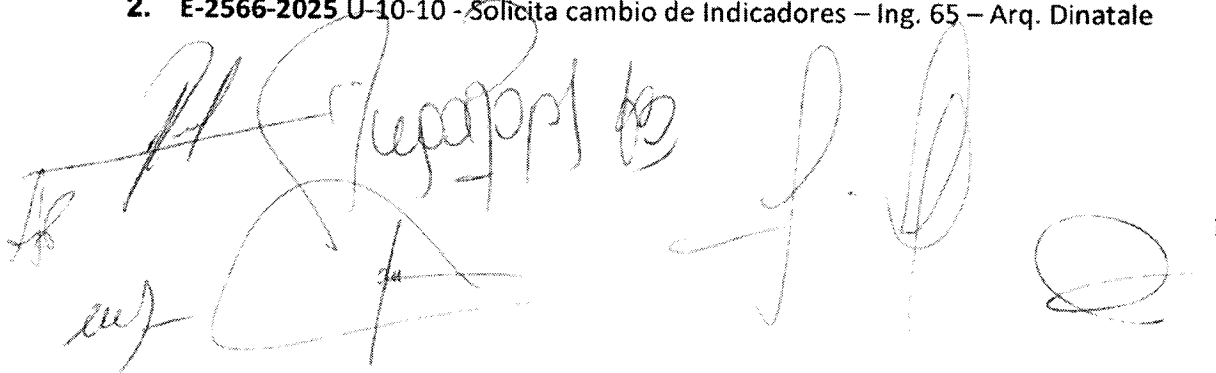
En virtud de la solicitud de regularización de la vivienda de la vecina Valda Garrado en proximidades al Bº El Cañadón de las Nomeolvides y la calle Cilawaia, se observó que una fracción de la vivienda se encuentra, según el plano de mensura, en la calle y la fracción restante en un espacio verde cedido mediante compensación a través de la Ordenanza Municipal N° 6438. Asimismo, se observó que el Playón se encuentra en una situación similar, una parte implantada sobre la parcela 2 del macizo 92 de la sección D, y el resto sobre la extensión de la calle Cilawaia.

Para ordenar esta situación, se presenta Proyecto de Ordenanza por medio de la cual se desafecta Vía Pública en los sectores donde están implantadas la vivienda y el playón, una fracción se afectará al Uso Residencial para la regularización de la vecina y la otra al Uso Recreativo Deportivo.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

2. **E-2566-2025 U-10-10** - Solicita cambio de Indicadores – Ing. 65 – Arq. Dinatale



1

Se solicita excepción a los indicadores urbanísticos vigentes para el inmueble identificado como Sección U, Macizo 10, Parcela 10, sito sobre la Av. Leandro N. Alem N° 2695, con el objeto de desarrollar un edificio de uso comercial.

La locación, está próxima con la intersección de la avenida Alem con la calle Marcos Zar, dónde finaliza la zonificación "Corredor Comercial" de la Av. Alem. Asimismo, se observa en la misma cuadra, la presencia de algunos usos comerciales de baja escala que no respetan los retiros exigidos por la normativa vigente.

Dado que la Av. Alem es vía de conexión con los barrios en proceso de consolidación, es pertinente evaluar la extensión de la zonificación corredor comercial por lo menos hasta la calle Juana Azurduy, hasta tanto se realice el análisis correspondiente, se considera otorgar indicadores de corredor comercial a la parcela solicitada.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

3. E-2084-2025 L-15-22e - Sol. Excepción CPU Art. VII.1.2.1.2 FOT - Prop. ANCO - Prof. OLARIAGA.

Se solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2. "FOT", del Código de Planeamiento Urbano, para el trámite de "Modificación de obra en ejecución", de la construcción ubicada en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 15, Parcela 22e.

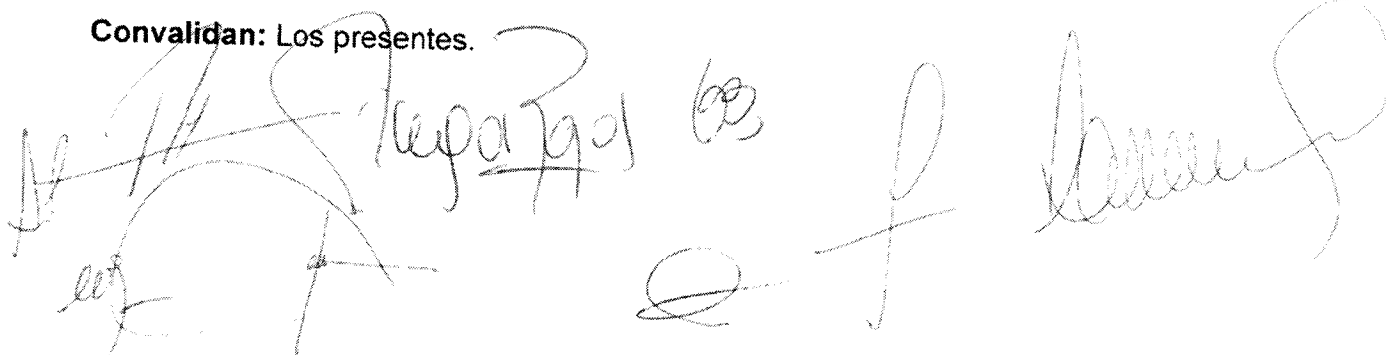
El proyecto a ejecutarse en el predio consta de seis (6) departamentos de dos (2) ambientes y tres (3) departamentos monoambientes en un solo edificio, al que se le proyecta un tercer piso, una vivienda existente de un (1) solo nivel con dos (2) dormitorios, y otra a ejecutarse en dos (2) niveles con cuatro (4) dormitorios.

La profesional solicita mayor FOT, concretamente 0.18 más, lo que significa adicionar a lo construido o por construirse, una superficie de aproximadamente 98m².

Por lo expuesto, se resuelve no dar curso a la solicitud planteada.

Propuesta: No dar curso.

Convalidan: Los presentes.

The block contains several handwritten signatures in black ink. The signatures are written over the text of the decision. One signature is clearly legible as 'Lepa' followed by some initials. There are at least five other distinct signatures, some of which are more stylized or crossed out.



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

4. E-4147-2025 -Desafectación Calle Herminia Vera.

En virtud que se está elaborando el legajo técnico del Taller de Artes y Oficios para ser presentado en Camuzzi Gas del Sur, para la obra de Extensión de Red de Gas en predio Municipal, teniendo en cuenta las construcciones existentes, en necesario rectificar la mensura de la calle peatonal Herminia Vera, para lo cual se deberá desafectar fracciones de calle entre los macizos 1 y 1A de la Sección O.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

5. E-686-2025 L-42-10 Sol. Excep. Retiro frontal. Muñoz Celia-MMO Perez Juliana.

Se solicita excepción al Artículo VII.1.2.1.2 "Retiro Frontal", del Código de Planeamiento Urbano, para el trámite de "Obra nueva y modificación de obra en ejecución", ubicada en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 42, Parcela 10.

Luego del análisis en sesión, se remite a la Dirección de Obras Privadas en atención a que es factible resolver la solicitud sin intervención del Concejo Deliberante.

Propuesta: Remitir a la Dirección de Obras Privadas.

Convalidan: Los presentes.

6. N-7495-2025 Modificación Ordenanza Bº Peniel

Se solicita derogar la Ordenanza Municipal N.º 6002 y reemplazarla por una nueva ya que se hace necesario replantear los Espacios Verdes designados a través de la aprobación del Proyecto de Macizos y Calles del sector denominado barrio Peniel, dado que la evolución territorial ha

3

producido inconsistencias entre el anexo aprobado en la ordenanza y la realidad actual del barrio.

Cabe aclarar que los espacios previstos en el anexo de la ordenanza no cuentan con afectación efectiva ni inscripción como bienes de dominio público, entendiendo que las tierras continúan siendo de dominio privado del Municipio.

Por lo cual se eleva la propuesta de ordenanza que se ajusta a la realidad del territorio, en la cual se detalla la zonificación destinada a uso residencial, espacios verdes y reservas.

Luego del análisis en sesión se decide dejar en comisión el asunto para rever los indicadores y croquis.

Propuesta: Dejar el asunto en comisión.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.

En representación del Departamento Ejecutivo:

LEMOS, Glenda; JARRYYS, Jesica; BENAVENTE, Guillermo; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; ORDOÑEZ, Rodolfo; PEREZ, Ariel; ROJAS Diego.

USHUAIA, 25 de ABRIL DE 2025.

Arq. Romina BALLESTEROS
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

M.M.O. Jesica E. JARRYYS
Subsecretaria de Políticas Hab.
Municipalidad de Ushuaia

producido inconsistencias entre el anexo aprobado en la ordenanza y la realidad actual del barrio.

Cabe aclarar que los espacios previstos en el anexo de la ordenanza no cuentan con afectación efectiva ni inscripción como bienes de dominio público, entendiendo que las tierras continúan siendo de dominio privado del Municipio.

Por lo cual se eleva la propuesta de ordenanza que se ajusta a la realidad del territorio, en la cual se detalla la zonificación destinada a uso residencial, espacios verdes y reservas.

Luego del análisis en sesión se decide dejar en comisión el asunto para rever los indicadores y croquis.

Propuesta: Dejar el asunto en comisión.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.

En representación del Departamento Ejecutivo:

LEMOS, Glenda; JARRY, Jessica; BENAVENTE, Guillermo; BALLESTEROS, Romina; SEVECA, Maximiliano.

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; ORDÓÑEZ, Rodolfo; PEREZ, Ariel; ROJAS, Diego.

USHUAIA, 25 de ABRIL DE 2025.

Arq. Romina BALLESTEROS
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

M.M.O. Jessica E. JARRY
Subsecretaria de Políticas Hab.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Guillermo Rau BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/04/2025 12:21



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Sr. Director

Remito las presentes actuaciones a fin de que se elabore proyecto de Ordenanza por medio de la cual se le otorgue usos e indicadores de Corredor Comercial a la parcela objeto del presente expediente, para dar cumplimiento a lo resuelto en sesión ordinaria del CoPU.

Atte.

Arq. Romina Ballesteros

Jefa Dpto. CoPU

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/04/2025 14:26



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

Ushuaia, 25 de abril de 2025

A la

Subsecretaría de Desarrollo Territorial

Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

S / D

En el marco del expediente MUS-E-2566-2025, iniciado por la firma Ingeniería 65 SRL, y en virtud de lo resuelto en el ámbito del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), donde se trató la solicitud de excepción y se manifestó un acuerdo favorable por parte de los representantes presentes —incluyendo funcionarios del Ejecutivo, técnicos y asesores legislativos—, se procede a la elaboración del **proyecto de ordenanza correspondiente**, conforme a la directiva recibida por esta Dirección.

Cabe señalar que, tal como fuera oportunamente informado en los Informes Técnicos N° 08/2025 y N° 09/2025 del Departamento de Estudios y Normas, **la propuesta excede los indicadores establecidos para la zonificación vigente (R2)**, y presenta observaciones sustantivas en cuanto a su morfología, uso proyectado y ausencia de módulos de estacionamiento. No obstante, **en virtud de la decisión adoptada en el seno del CoPU**, se avanza con la redacción del instrumento legal solicitado.

Se remiten las presentes actuaciones para su evaluación y consideración, y a fin de que se disponga lo que estime pertinente en cuanto a su tramitación ante el Concejo Deliberante.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/04/2025 14:30



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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: Autorizar, por vía de excepción, la aplicación de los usos y de los indicadores urbanísticos correspondientes al distrito Corredor Comercial (CC) a la parcela identificada catastralmente como Sección U – Macizo 10 – Parcela 10.

ARTÍCULO 2º: La presente autorización será de aplicación exclusiva para la parcela mencionada, no implicando alteración alguna en los planos de zonificación general ni en los distritos definidos por el Código de Planeamiento Urbano vigente.

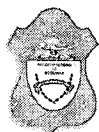
ARTÍCULO 3º: Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dese al Boletín Oficial para su publicación. ARCHÍVESE.

ORDENANZA MUNICIPAL N.º _____/2025

Sancionada en Sesión Ordinaria de fecha _____.

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

25/04/2025 14:50



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Remito a fin de dar continuidad al tramite

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 25/04/2025



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2024, Año del 140 aniversario de la Fundación de la ciudad de Ushuaia"

SSDT

Remito las presentes actuaciones para continuidad del trámite

Atte

Arq. Romina Ballesteros

Jefa Dpto CoPU

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/04/2025 14:57



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretario Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra

Elevo para su conocimiento las últimas actuaciones y el acta de COPU N°2/2025, sugiero continuar tramite en Legal y Técnica para su posterior giro al HCD.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 25/04/2025



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretaría de Legal y Técnica.

Se remite el presente a fin de elaborar nota MU sobre lo tratado para girar al HCDU.

***Firmado Digitalmente por Secretario de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Secretario de Habitat y
ordenamiento Territorial 28/04/2025***