



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"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 23 JUN. 2025	Hs. 15:00
Numero: 534	Fojas: 71
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Nota N.º 76 --/2025

Letra Mun U.

Expte. E – 5191/2025

USHUAIA, 19 JUN. 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 trece (13) de junio de 2025, en el marco del Expediente E-5191/2025: " Modificación Ordenanza Bº Peniel (OM 6002)"; Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico que se acompaña en pendrive para su descarga, Acta Co.P.U. N° 229, de fecha trece (13) de junio de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

Bel

Sr. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Abog. Gabriela MUÑOZ SICCARDI

S / D

m2

Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI
Viceintendente Municipal 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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Autorización: AUTORIZAR ad-referéndum del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, el proyecto Urbano de macizo y calles del sector denominado "Barrio Peniel", de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente

ARTICULO 2º: Otorgamiento. OTORGAR a las parcelas que surjan de la subdivisión enunciada en el artículo precedente, los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II corre agregada a la presente.

ARTICULO 3º: Derogación: DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

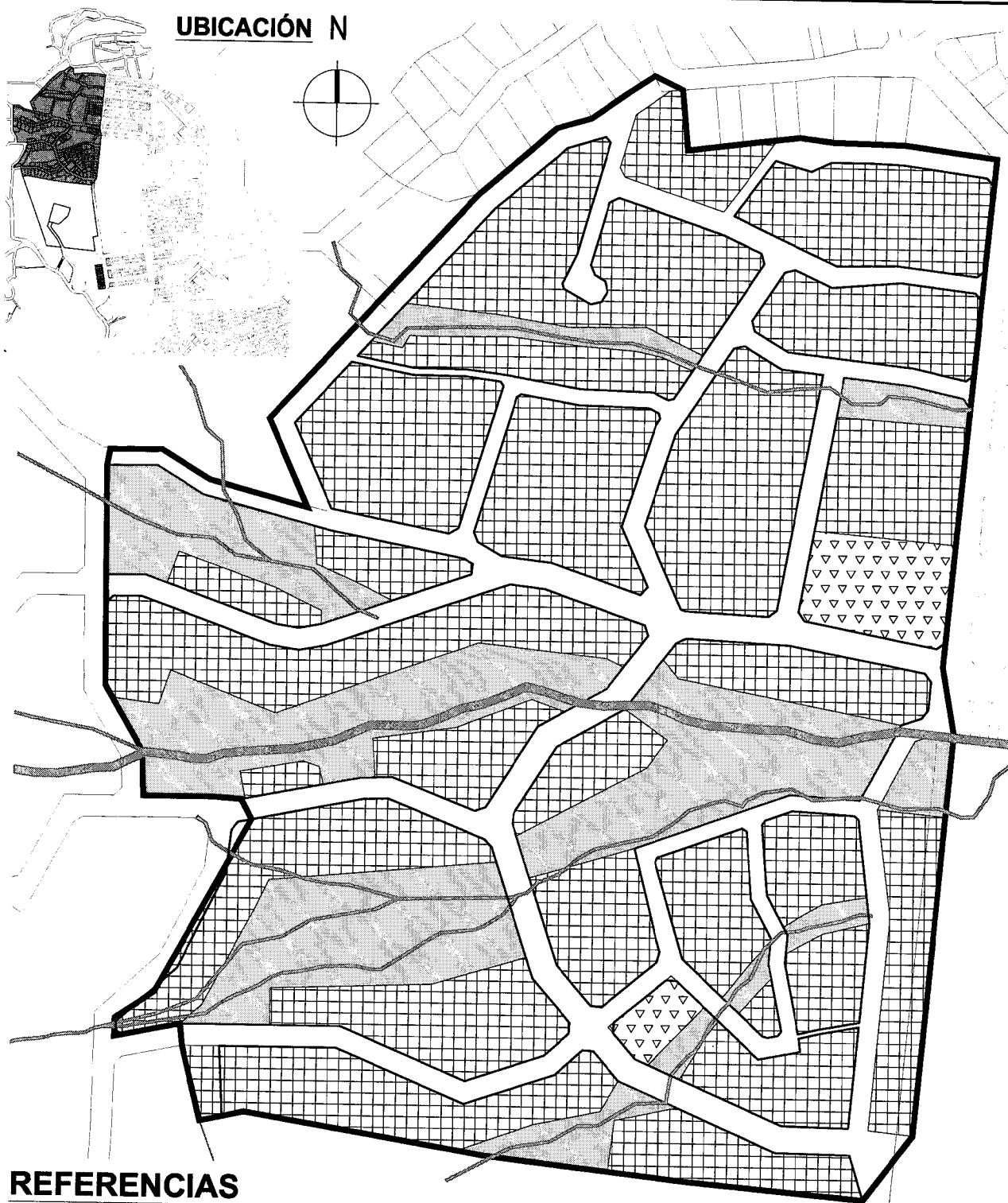
ARTICULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__

Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI
Intendente Municipal de Ushuaia

UBICACIÓN N



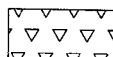
REFERENCIAS



RP I
Residencial P1



ESPACIOS VERDES



RESERVAS
(Municipales/Provinciales)



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: Ordenamiento y Regularización B° Peniel

Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

Proyector: D.P.U.
Arq. Sánchez N.

Visador: D.U.
Arq. Palacios G.

Cartografía: D.P.U.
Arq. Sánchez N.

Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI
Intendente Municipal de Ushuaia

Fecha: MAYO 2025

Escala: S/E



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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____. ANEXO II.

Indicadores Urbanísticos "Barrio Peniel".

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3 m. Bilateral: 3 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C. (*): 200m ² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Consideraciones especiales sobre el retiro lateral.			
Parcela: Con frente menor a 10 m , el retiro lateral será de 3m. Con frente menor a 8 m , no tendrá retiro lateral.			
Estacionamiento: - Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m²) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m²). 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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

(*) Superficie Máxima Construible.


 Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI
 Viceintendente Municipal de Ushuaia



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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Consejo de Planeamiento Urbano

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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital

y/o firmada digitalmente

Tec. Antonieta 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°229

Fecha de sesión: 13 de junio 2025. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **E-4597-2022** SUTEF - Solicita cambio de usos de parcela Q-4b-32. Se solicita afectar el predio identificado en el Catastro Municipal como Sección Q, Macizo 4B, Parcela 32 al Uso Deportivo. Esto, en virtud de que el predio identificado en el Catastro Municipal como Sección Q, Macizo 4A, Parcela 4, ha sido afectado al Uso Residencial. Como no se presenta el proyecto a implantar se propone asignar la zonificación PROYECTOS ESPECIALES.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

2. **E-5191-2025** Modificación Ordenanza B° Peniel (OM 6002). La solicitud corresponde a la necesidad de modificar el Anexo I de la Ordenanza Municipal N.° 6002/21, en el marco del proceso de regularización urbanística del Barrio Peniel. La modificación se torna necesaria a partir de la ocupación efectiva de uno de los espacios verdes originalmente proyectados, lo que imposibilita aplicar de manera íntegra el esquema urbanístico previo. En consecuencia, se propone redefinir dicha fracción del macizo para avanzar en la regularización dominial de las familias asentadas en ese sector. Por otro lado atento a lo consensuado en la sesión del CoPU antes pasada y con el objeto de simplificar el esquema normativo, se propone unificar los indicadores urbanísticos adoptando los de mayor grado de conservación ambiental.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

3. **E-5128-2025** Modificación OM N.º6296+6364 UGSM - Mujeres Construyendo. La Municipalidad a través del Decreto Municipal N.º 1971-2024 preadjudicó en venta a las



26 postulantes de la cooperativa de Viviendas "Mujeres Construyendo". El Artículo 4º del Decreto establece las obligaciones de las preadjudicatarias, mencionándose en el inciso b, la presentación de la documentación de obra en un plazo no mayor de 90 días. Sin embargo, algunos sectores todavía no cuentan con los Indicadores urbanísticos y con el fin de consolidar el sector, por lo cual se proponen de Indicadores urbanísticos similares a los otorgados por la Ordenanza Municipal N° 6296/2023 con posterior modificación del Anexo I, a través de la Ordenanza Municipal N.º 6364/2024

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

4. E-6198-2025 Modificación OM N°5709/2019 – indicadores calle Carlini y B° 8 de diciembre. En el marco de Ordenamiento y Regularización del Valle de Andorra, de los sectores: Barrio 8 de Diciembre y calle Base Antártica Carlini. Este último ubicado entre Itatí y Grilla 10 cuenta con Indicadores Urbanísticos, mediante la Ordenanza Municipal N° 5709/2019, sancionada el 20 de Noviembre de 2019. La misma otorga indicadores a los Barrios Antiguos Leñadores, Cuesta del Valle, Andorra la Bella, Haruwen, Bajada de los Maestros, Siete Cascadas, Las Reinas, La encantada, Itatí y Grilla 10. En cuanto al Barrio 8 de Diciembre, por encontrarse próximo al barrio Las Reinas, se sugiere otorgar los mismos Indicadores Urbanísticos planteados en la Ordenanza antes mencionada

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

5. E-6178-2025 Solicitud de convenio de Uso - afectación fragmento calle Pedro Vargas. Convenio de "Uso de Espacio Público y Compromiso de Mejoras", requerido por el Sr. Jorge N. Greco, para la utilización de un "Espacio Público" conformado por la calle (sin abrir) Pedro Vargas, adyacente a la parcela denominada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo 124b, Parcela 02, propiedad del Sr. Greco.

El Sr. Greco, propone a la municipalidad la celebración de un convenio de uso del Espacio Público por un plazo de 10 años, el cual podría ser renovado bajo mutuo acuerdo de las



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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Consejo de Planeamiento Urbano

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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente

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

partes. En contraprestación a la autorización para continuar utilizando el Espacio Público como estacionamiento, se compromete a realizar mejoras previamente consensuadas con los responsables del área técnica municipal, de la Secretaría de Planificación e Inversión Pública,

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

6. E-4146-2025- D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. En el marco construcción del Ibis Ushuaia que se enmarca en el plan de expansión de Accor en América Latina, que incluye la apertura de nuevos hoteles en destinos turísticos importantes, el profesional solicita para la parcela resultante de la unificación de las parcelas identificadas en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como sección D, Macizo 114, parcela 07 y parcela 09., excepción por para incrementar el FOT, y la excepción a construcciones permitidas sobre plano límite para la incorporación de un restaurante sobre el edificio.

Comprendiendo la envergadura del proyecto se sugiere otorgar las excepciones solicitadas condicionando la autorización a que los ingresos y los accesos se encuentren resueltos dentro de los límites de la parcela, que el ancho de cuerpo identificado como "restaurante" se ajuste a los límites parcelarios establecidos, que se complete la documentación de las instancias ambientales para la ampliación propuesta y estacionamientos

Propuesta: Dejar el asunto en comisión.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.



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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmada digitalmente

Consejo de Planeamiento Urbano

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

En representación del Departamento Ejecutivo:

LEMONS, Glenda; PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; BALLESTEROS, Romina;
SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio

En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; COFRECES, Jorge; ORDOÑEZ, Rodolfo; ROJAS, Diego;
OLIVA Roy

En representación de la presidencia del Concejo Deliberante:

AMAYA, Patricia

USHUAIA, 13 de JUNIO DE 2025.-

Rodolfo Ordoñez

Arq. Jorge Coñances

Arq. Jorgelina Felcaro

Ing. Patricia Amaya

Oliva Fernández Roy

Guillermo Barrantes

Diego Rojas

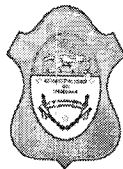
Arq. Romina BALLESTEROS
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ing. Julio Andrés NOIR
Director
Dirección de Ingeniería S.P.P.
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Martín C. Petrina
Director - Dir. Arquitectura
S.P.P.
Municipalidad de Ushuaia

M.M.O Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Glenda LEMON
Subsecretaría de Desarrollo 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-5191-2025

AÑO
2025

FECHA 12/05/2025

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO
Tema: Proyecto de ordenanza
Detalle: Modificación Ordenanza B° Peniel (OM 6002)

Interesado:
DNI/CUIL/CUIT:
Telefono:
Mail:



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-N-7495-2025

AÑO
2025

FECHA 14/04/2025

INICIADOR
DIRECCION DE URBANISMO

--

EXTRACTO

Tema: Informe

Detalle: -Modificacion Ordenanza B° Peniel

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Ushuaia, 14 de Abril de 2025

Jefa Depto Estudios y Normas

Arq. Jorgelina Felcaro

Por disposición del Director, se remite la presenta para la elaboración del proyecto de ordenanza.

Atte. Arq. Natalia Sánchez

Jefa Dpto. Proyectos Urbanos

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

14/04/2025 13:25



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

Ref: N-7495-2025

Sustitución Anexo I de la O.M.Nº6002

Director de Urbanismo

Arq. Gabriel PALACIOS

Atenta a lo solicitado por la Subsecretaria de Desarrollo Territorial, en relación a la desafectación de los Espacios Verdes designados a través de la aprobación del Proyecto de Macizos y Calles del sector denominado barrio Peniel, a través la Ordenanza Municipal Nº6002/2021, informo que:

Los relevamientos realizados en el año 2021, dieron lugar a la elaboración de un proyecto de ordenamiento y regularización urbana para el barrio Peniel, aprobado por el Concejo Deliberante a través de la Ordenanza mencionada. Dicho proyecto estableció, entre otros aspectos, la definición de áreas residenciales, reservas municipales y fiscales, espacios verdes y trazados viales, tomando en cuenta criterios socioambientales dados por la complejidad del sector, caracterizado por fuertes pendientes y una importante presencia de vegetación nativa.

Desde entonces, con el pasar de los años y debido a la falta de regularización dominial efectiva, el barrio ha experimentado un proceso dinámico de ocupaciones informales y reubicaciones impulsadas por el propio Municipio, incluso el barrio se ha dividido en Peniel I y II, siendo éste ultimo el que aún se encuentra en un constante proceso de ocupación. Esta situación ha generado una situación de hecho que no se corresponde plenamente con el esquema de usos y parcelamientos previstos originalmente. La evolución territorial ha producido inconsistencias entre el anexo aprobado en la ordenanza y la realidad actual del barrio.



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

Cabe destacar que las tierras involucradas corresponden a dominio fiscal municipal y no cuentan, hasta la fecha, con mensura aprobada ni con inscripción registral individualizada de las parcelas, calles o espacios verdes proyectados. En consecuencia, los espacios destinados a uso público conforme al proyecto de regularización aún no han sido afectadas formalmente en los términos catastrales y registrales vigentes.

En virtud de ello, corresponde analizar si resulta necesaria la desafectación formal de los espacios verdes y calles previstos originalmente para proceder a la adecuación del proyecto urbanístico aprobado.

La Carta Orgánica Municipal de Ushuaia establece en su artículo 126 que *"los bienes municipales afectados al uso público no pueden ser enajenados, permutados ni destinados a otros fines sin una desafectación previa realizada mediante ordenanza aprobada en doble lectura. No obstante, conforme lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación en sus artículos 235 y 236, solo integran el dominio público los bienes que han sido efectivamente afectados al uso público, mientras que aquellos no afectados de manera formal permanecen en el dominio privado estatal"*.

A su vez, el régimen de Catastro Territorial (Ley Nacional 26.209) y las disposiciones provinciales vigentes en materia de tierras fiscales establecen que la afectación al uso público requiere identificación precisa mediante mensura e inscripción registral, circunstancias que en el presente caso no se encuentran cumplidas.

Por lo tanto, y dado que los espacios previstos en el anexo de la ordenanza no cuentan con afectación efectiva ni inscripción como bienes de dominio público, se concluye que las tierras continúan siendo de dominio privado del Municipio. En consecuencia, no resulta aplicable el procedimiento de desafectación mediante doble lectura para su modificación,



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

bastando a tal fin la aprobación de una nueva ordenanza de trámite simple que sustituya el anexo original.

En virtud de lo expuesto, propongo que se elabore un proyecto de ordenanza que disponga expresamente la derogación del Anexo I aprobado por la Ordenanza Municipal N° 6002 y su reemplazo por el nuevo esquema urbanístico elaborado en función de la situación actual. Se adjunta a tal efecto el anexo propuesto, que contiene la actualización de las áreas residenciales, espacios verdes, calles y demás usos del suelo.

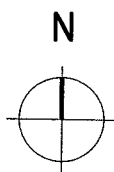
A su consideración.

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

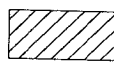
INFORME N° 28 / 2025
Ushuaia, 14 de Abril de 2025

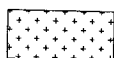
**Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO SANCHEZ Natalia
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

14/04/2025 13:25



REFERENCIAS

 **RP I**
Residencial P1

 **ESPACIOS VERDES**

 **RP II**
Residencial P2

 **RESERVAS** (Municipales/Provinciales)



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: **Ordenamiento y Regularización B° Peniel**

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

Proyector: **D.P.U.**
Arq. Sánchez N.

Dirección: **D.U.**

Visador: **D.U.**
Arq. Palacios G.

Fecha: **ABRIL 2025**

Cartografía: **D.P.U.**
Arq. Sánchez N.

Escala: **S/E**

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

14/04/2025 13:25



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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Autorización: AUTORIZAR ad-referéndum del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, el proyecto Urbano de macizo y calles del sector denominado "Barrio Peniel", de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente

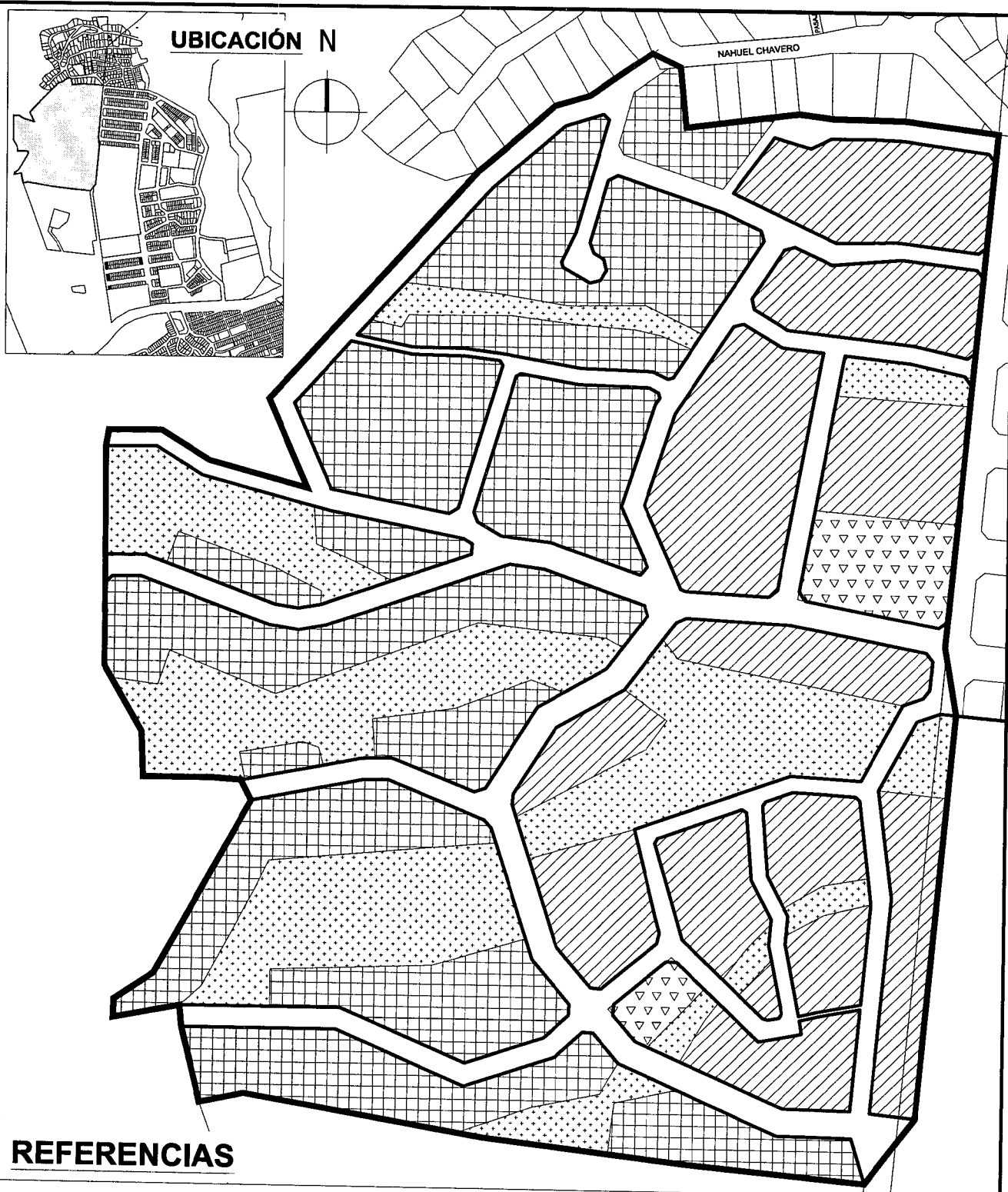
ARTICULO 2º: Otorgamiento. OTORGAR a las parcelas que surjan de la subdivisión enunciada en el artículo precedente, los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II corre agregada a la presente.

ARTICULO 3º: Derogación: DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



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

Tema: **Ordenamiento y Regularización B° Peniel**

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

Proyector: D.P.U.
Arq. Sánchez N.

Visador: D.U.
Arq. Palacios G.

Cartografía: D.P.U.
Arq. Sánchez N.

Dirección: D.U.

Fecha: ABRIL 2025

Escala: S/E



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

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

"Barrio Peniel".

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 2,00 m. Bilateral: 2,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C. (*):200m² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Indicadores Urbanísticos RPII: Residencial Peniel II.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3,00 m. Bilateral: 3,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C. (*):200m² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Estacionamiento: - Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m²) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m²). - 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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

(*) Superficie Máxima Construible.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

15/04/2025 15:30



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr. Director de Urbanismo

Arq. Gabriel Palacios.

Se eleva proyecto de OM solicitado.

atte. Arq. Igancio Díaz Colodrero

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

15/04/2025 15:33



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

SS de DT

De acuerdo a lo solicitado, se adjunta proyecto de ordenanza para el Barrio Peniel

Atte. Arq. Gabriel Palacios

Director de Urbanismo

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

15/04/2025 15:37



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Dirección Urbanismo

Remito la presente para evaluar la unificación de indicadores y zonificación.

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

***Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS 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

REF:N-7495-2025

Modificación Ordenanza
Indicadores Urbanísticos

Director de Urbanismo.

Arq. PALACIOS, Gabriel.

En relación a la solicitud de unificar los indicadores y zonificación (**RP-I y RP-II**) del Barrio Peniel debo mencionar que, se realizó un informe detallado del sector descripto en el Informe N° 9/2021 realizado por éste Departamento, donde se describen las condiciones y la complejidad urbano-ambiental del sector, dada por la topografía escarpada, la estructura forestal, la complejidad del sistema hídrico, la ubicación de las viviendas y la falta de vinculación con los barrios aledaños.

Con lo previamente mencionado, este Departamento no presenta objeción alguna para modificar los Indicadores Urbanísticos otorgados a través de la promulgación de la Ordenanza Municipal N°6002/2021, proponiendo como único cambio la modificación del Retiro Lateral en el RP-I, donde anteriormente era bilateral de 2.00 metros y ahora es unilateral, quedando la Tabla de Indicadores Urbanísticos de la siguiente manera:

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

INFORME N° 33/2025
Ushuaia, 23 de Abril de 2025



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

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 2,00 m. Unilateral: 2,00 m Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C.^(*): 200m² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Indicadores Urbanísticos RPII: Residencial Peniel II.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3,00 m. Bilateral: 3,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C.^(*): 200m² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Estacionamiento:			
- Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m²) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m²). - 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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

^(*) Superficie Máxima Construible.

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

23/04/2025 12:58



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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Autorización: AUTORIZAR ad-referéndum del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, el proyecto Urbano de macizo y calles del sector denominado "Barrio Peniel", de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente

ARTICULO 2º: Otorgamiento. OTORGAR a las parcelas que surjan de la subdivisión enunciada en el artículo precedente, los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II corre agregada a la presente.

ARTICULO 3º: Derogación: DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

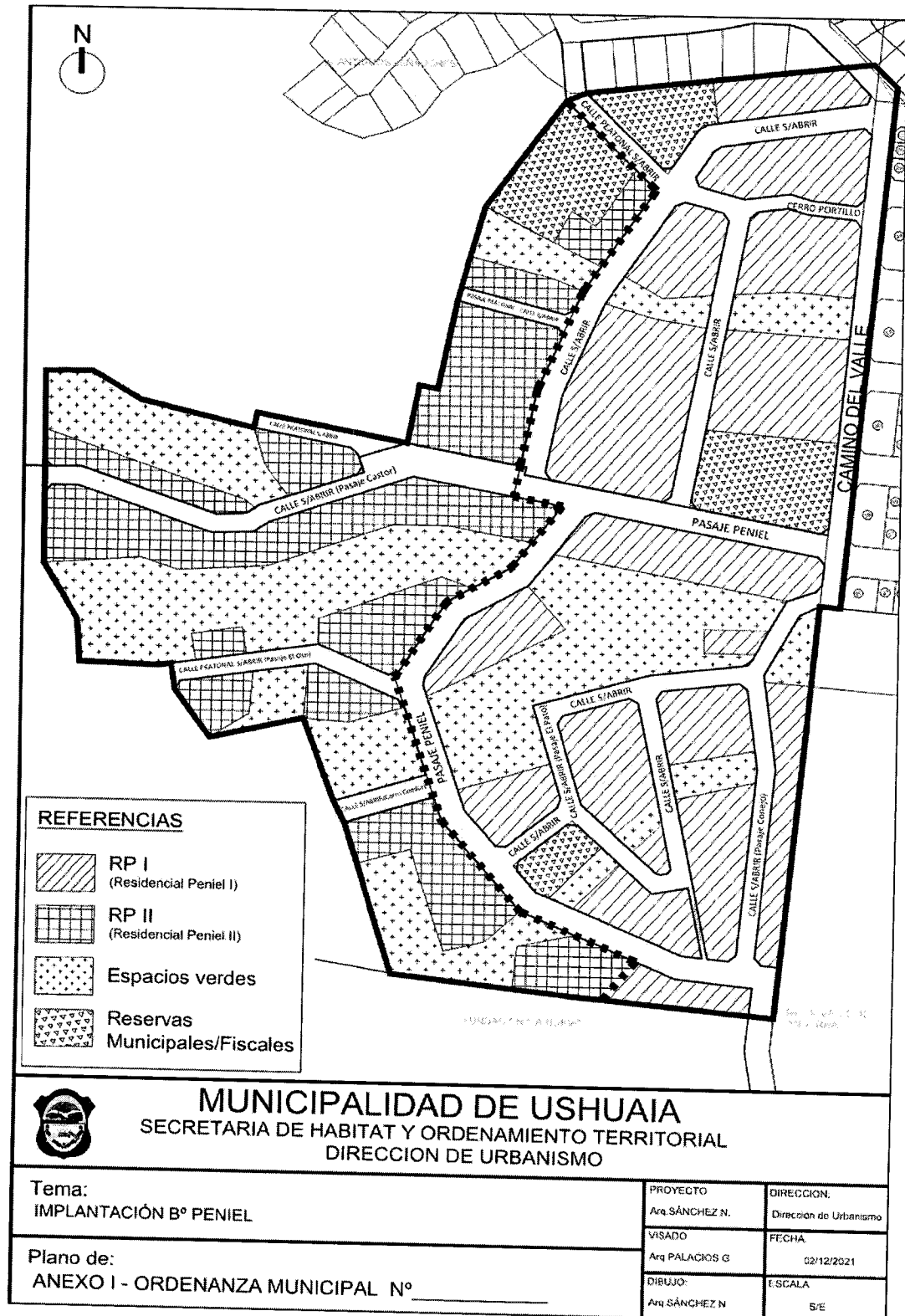
ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____.
ANEXO I.



Extracto de Plano obrante en Expediente Municipal N – 7495 – 2025.

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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____.
ANEXO II.

"Barrio Peniel".

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 2,00 m. Lateral: 2,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C.(*): 200m ² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Indicadores Urbanísticos RPII: Residencial Peniel II.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3,00 m. Bilateral: 3,00 m. Contra-frontal mínimo: 4 m	S.M.C.(*): 200m ² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.: 7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Estacionamiento: - Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m²) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m²). - 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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

(*) Superficie Máxima Construable.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/04/2025 14:42



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sra. subsecretaria

Arq. Glenda Lemos Pereyra

Se eleva proyecto de Ordenanza Municipal, con sus correspondientes anexos, para su conocimiento y posterior intervención en el CoPU, de acuerdo a lo solicitado por el Director de Urbanismo

Ate. Arq. Ignacio Díaz Colodrero

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

23/04/2025 14:47



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefatura de CoPU

Remito la presente para su tratamiento en el CoPU.

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 23/04/2025



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

Alfonso 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.

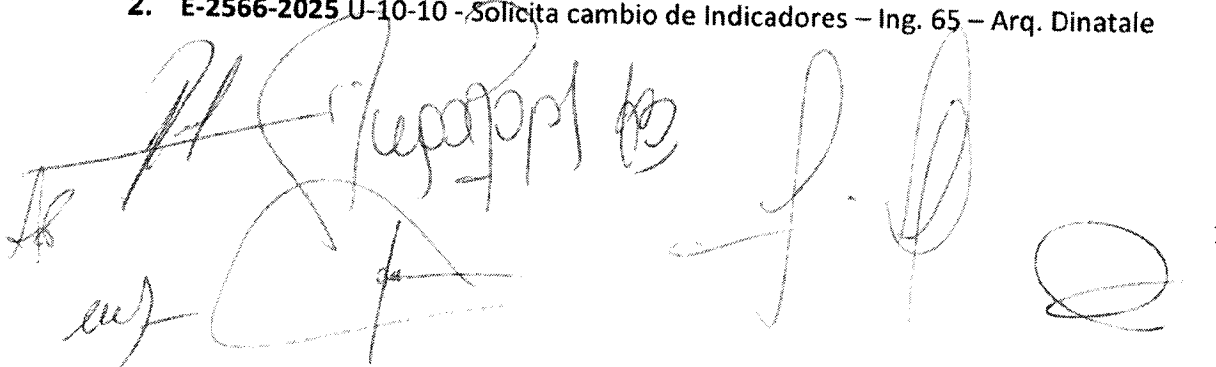
En virtud de la solicitud de regularización de la vivienda de la vecina Valda Garrado en proximidades al Bº El Cañadón de las Nomeolvides y la calle Cilawaia, se observó que una fracción de la vivienda se encuentra, según el plano de mensura, en la calle y la fracción restante en un espacio verde cedido 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, 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.

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.

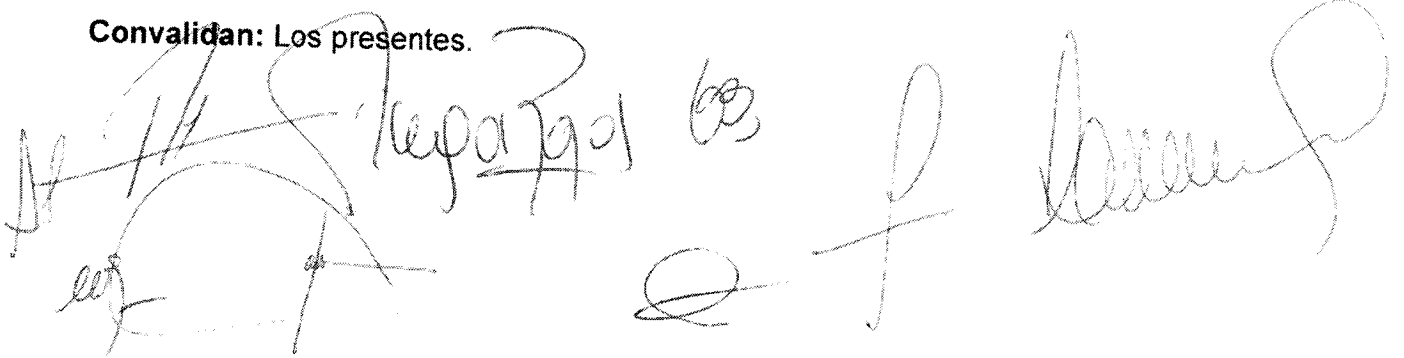
El proyecto a ejecutarse en el predio consta de seis (6) departamentos de dos (2) ambientes y tres (3) departamentos monoambientes en un solo edificio, al que se le proyecta un tercer piso, una vivienda existente de un (1) solo nivel con dos (2) dormitorios, y otra a ejecutarse en dos (2) niveles con 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 most prominent signature is in the center, appearing to read 'Lepa...'. To its right is a signature that looks like 'os'. Further right is a signature that appears to be 'f'. On the far right is a large, stylized signature. There are also some smaller, less distinct marks and initials scattered around the main signatures.



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

M.M.O. Jesica E. JARRYYS
Subsecretaría de Políticas Hábitat
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

SSDT

Remiro las presentes actuaciones para la continuidad del trámite

Atte.

Arq Romina Ballesteros

Jefa Dpto. CoPU

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/04/2025 13:00



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

Informe N° 8

Letra DU

Expediente: MUS-N-7495-2025

Fecha: 7 de mayo de 2025

Unificación de Indicadores Urbanísticos – Barrio Peniel

Se remite el presente informe al Departamento de Estudios y Normas a los efectos de su evaluación técnica y elaboración normativa, en el marco del expediente MUS-N-7495-2025, relativo a la regularización del sector Barrio Peniel.

La propuesta reviste carácter urgente, por lo cual se solicita su pronto análisis y consideración para ser tratado en la próxima sesión del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

La solicitud que dio origen al presente expediente corresponde a la necesidad de modificar el Anexo I de la Ordenanza Municipal N.º 6002/21, en el marco del proceso de regularización urbanística del Barrio Peniel. La modificación se torna necesaria a partir de la ocupación efectiva de uno de los espacios verdes originalmente proyectados, lo que imposibilita aplicar de manera íntegra el esquema urbanístico previo. En consecuencia, se propone redefinir dicha fracción del macizo para avanzar en la regularización dominial de las familias asentadas en ese sector.

La urbanización del sector presenta condiciones heterogéneas en cuanto a relieve, cobertura forestal y grado de ocupación, lo que motivó originalmente la diferenciación de dos subzonas:

- RP-I: zona baja, mayor consolidación de ocupaciones informales, menor pendiente y menor cobertura vegetal.
- RP-II: zona alta, menor ocupación, mayor pendiente y significativa cobertura de bosque nativo.

No obstante, con el objetivo de simplificar el esquema normativo, dar respuesta a las observaciones del CoPU y priorizar un modelo de ordenamiento y regularización ambientalmente sustentable, se propone unificar los indicadores urbanísticos adoptando los de mayor grado de conservación ambiental, asimilándolos a RP-II, que resultan más exigentes en términos de retiros y conservación del entorno natural.

Esta decisión tiene como finalidad:

- Preservar la capacidad de absorción hídrica del suelo en zonas de recarga superficial que impactan directamente sobre la cuenca baja, en particular sobre las 64 hectáreas del sector Andorra, que presentan alta vulnerabilidad a los anegamientos.
- Evitar la consolidación de densificación urbana en áreas de fuerte pendiente, donde podría verse comprometida la estabilidad del terreno y acentuarse la escorrentía superficial.
- Garantizar distancias adecuadas entre viviendas que funcionen como medida de prevención ante eventuales incendios forestales, en un entorno con alta carga combustible.

Indicadores Urbanísticos Unificados Propuestos

Se propone unificar los indicadores urbanísticos aplicables a todo el sector bajo los siguientes parámetros:



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

- Superficie máxima construible (SMC): 200 m²
- Altura máxima permitida: 7,00 m (plano límite: 9,00 m)
- Retiro frontal: 3,00 m
- Retiro lateral: bilateral de 3,00 m
- Retiro contra-frente: 4,00 m
- Cantidad de viviendas: 1 por parcela
- Densidad máxima: 160 hab/ha

Consideraciones sobre retiros laterales en función del tamaño de parcela

Como resultado del proceso de regularización dominial, muchas de las parcelas del sector presentan frentes y superficies variables, en algunos casos con frentes inferiores a los 10 metros, producto de la ocupación informal consolidada.

Cabe señalar que la planilla de indicadores de la ordenanza municipal n° 6002/2021 define como "parcela mínima" a aquella que surja mediante plano de mensura aprobado, sin fijar un valor numérico estándar. Esto permite interpretar con mayor flexibilidad los criterios de implantación en el marco de una regularización. Y no pudiendo hacer uso de lo especificado en el Capítulo V.1.6 – Parcelas atípicas, inciso b), página 51 del documento:

"b)- Parcelas de superficies menores a las establecidas para la zona pero de más de 200 m²: [...] Retiro Lateral: En aquellas zonas donde se exija retiro bilateral se eximirá de cumplimentarlo, debiendo respetar el retiro en un solo lado, de 3.00 m."

En función de esta realidad, se propone incorporar a la normativa dos criterios técnicos complementarios

- a) En aquellas parcelas cuyo frente resulte inferior a 10 metros, se exigirá únicamente un retiro lateral de 3,00 m en uno de los lados.
- b) En aquellas parcelas cuyo frente resulte inferior a 8 metros, podrá exceptuarse la exigencia de retiros laterales, manteniéndose los retiros frontal y contra-frente.

La incorporación de criterios complementarios en función de la geometría de las parcelas se justifica en tanto se trata de un proceso de regularización dominial sobre una estructura de ocupación preexistente, y no de un nuevo trazado urbano.

conclusión

Se considera procedente:

- Unificar los indicadores urbanísticos de las zonas RP-I y RP-II bajo el esquema más restrictivo que se asimile al de (RP-II).
- Incorporar criterios complementarios de retiro lateral en función del ancho de parcela.



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

En función de lo expuesto, se solicita:

- Que el Departamento de Estudios y Normas evalúe la viabilidad de la propuesta y elabore los instrumentos normativos correspondientes.
- Que se coordine con el Departamento de Proyectos Urbanos (Arq. Laura Aranda) para la elaboración del Anexo correspondiente, necesario para la redacción del proyecto de ordenanza.
- Que se genere un nuevo expediente administrativo a partir del presente informe, con vistas a su inclusión en el orden del día de la próxima sesión del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU), y se le incorpore al mismo toda documentación que el Departamento de Estudios y Normas considere relevante para su correcta evaluación.

Atte. Arq. Palacios Gabriel
Director de Urbanismo

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

13/05/2025 08:58



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

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Autorización: AUTORIZAR ad-referéndum del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, el proyecto Urbano de macizo y calles del sector denominado "Barrio Peniel", de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente

ARTICULO 2º: Otorgamiento. OTORGAR a las parcelas que surjan de la subdivisión enunciada en el artículo precedente, los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II corre agregada a la presente.

ARTICULO 3º: Derogación: DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESION _____ DE FECHA __/__/__



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

Tema: Ordenamiento y Regularización B° Peniel

Plano: ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL Nº _____

Proyector	D.P.U.	Arq. Sánchez N.
Visador	D.U.	Arq. Palacios G.
Escala:	S/E	Arq. Sánchez N.

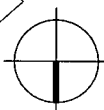
REFERENCIAS

RP I
Residencial P1

ESPACIOS VERDES

RESERVAS
(Municipales/Provinciales)

UBICACIÓN N





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

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____.
ANEXO II.

Indicadores Urbanísticos "Barrio Peniel".

Carácter		Objetivos	
Residencial. Área de viviendas de baja densidad.		Consolidar el sector como área residencial. Preservar parte del paisaje natural en cada parcela. Preservar áreas de bosque.	
Delimitación	Usos		
Según Anexo I	Vivienda Unifamiliar		
Indicadores Urbanísticos RPI: Residencial Peniel I.			
Parcela Mínima: Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.	Retiros: Frontal: 3 m. Bilateral: 3 m. Contra-frontal mínimo:4 m	S.M.C. (*):200m ² Máximo en dos pisos. Altura Máxima s/L.E.:7 m Plano Límite: 9 m	D.N.: 400 hab/ha
Consideraciones especiales sobre el retiro lateral.			
Parcela: Con frente menor a 10 m, el retiro lateral será de 3m. Con frente menor a 8 m, no tendrá retiro lateral.			
Estacionamiento:			
- Se deberán prever, como mínimo 1 módulo de estacionamiento (12.5m²) vehicular en el interior de cada parcela, en parcelas superiores a los 500m² se deberán prever 2 módulos de estacionamiento (12.5m²). - 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.
- El cerco sobre el contra-frente será rígido, de malla abierta y se deberá materializar previo al inicio de obra.

(*) Superficie Máxima Construible.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/05/2025 13:54



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr. Director.

De acuerdo a lo conversado se eleva el proyecto de Ordenanza de modificación de la OM N° 6002 Para su conocimiento, a los fines de ser tratado en el próximo CoPU.

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/05/2025 13:56



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Subsecretario de Desarrollo Territorial a cargo

Se eleva la presente para su consideración y continuidad del trámite.

Atte. Arq. Palacios Gabriel

Director de Urbanismo

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

16/05/2025 13:00



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefatura de CoPU

Remito la presente para su tratamiento en el CoPU.

"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 05/06/2025***



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

CIRCULAR N° 03/2025

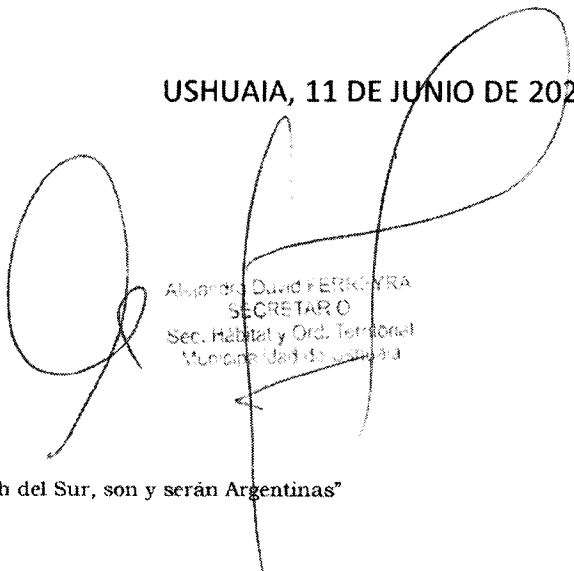
**PRODUCIDO POR:
COORDINADOR DEL
CONCEJO DE PLANEAMIENTO URBANO
Co.P.U.**

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

SE COMUNICA QUE EL DÍA 13 de JUNIO a las 10:00 HORAS, SE REALIZARÁ DE FORMA PRESENCIAL, LA SESIÓN ORDINARIA DEL CO.P.U. LOS TEMAS A TRATAR SON LOS SIGUIENTES.

1. **E-4597-2022** SUTEF - Solicita cambio de usos de parcela Q-4b-32
2. **E-5191-2025** Modificación Ordenanza Bº Peniel (OM 6002)
3. **E-5128-2025** Modificación OM N.º6296+6364 UGSM - Mujeres Construyendo
4. **E-6198-2025** Modificación OM N.º5709/2019 – indicadores calle Carlini y Bº 8 de diciembre.
5. **E-6178-2025** Solicitud de convenio de Uso - afectación fragmento calle Pedro Vargas
6. **E-4146-2025** D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. Tema:: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano .

USHUAIA, 11 DE JUNIO DE 2025



Alejandro David PERKONRA
SECRETARIO
Sec. Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia



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"

Consejo de Planeamiento Urbano

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

Acta N°229

Fecha de sesión: 13 de junio 2025. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. **E-4597-2022** SUTEF - Solicita cambio de usos de parcela Q-4b-32. Se solicita afectar el predio identificado en el Catastro Municipal como Sección Q, Macizo 4B, Parcela 32 al Uso Deportivo. Esto, en virtud de que el predio identificado en el Catastro Municipal como Sección Q, Macizo 4A, Parcela 4, ha sido afectado al Uso Residencial. Como no se presenta el proyecto a implantar se propone asignar la zonificación PROYECTOS ESPECIALES.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

2. **E-5191-2025** Modificación Ordenanza Bº Peniel (OM 6002). La solicitud corresponde a la necesidad de modificar el Anexo I de la Ordenanza Municipal N.º 6002/21, en el marco del proceso de regularización urbanística del Barrio Peniel. La modificación se torna necesaria a partir de la ocupación efectiva de uno de los espacios verdes originalmente proyectados, lo que imposibilita aplicar de manera íntegra el esquema urbanístico previo. En consecuencia, se propone redefinir dicha fracción del macizo para avanzar en la regularización dominial de las familias asentadas en ese sector. Por otro lado atento a lo consensuado en la sesión del CoPU antes pasada y con el objeto de simplificar el esquema normativo, se propone unificar los indicadores urbanísticos adoptando los de mayor grado de conservación ambiental.

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

3. **E-5128-2025** Modificación OM N.º6296+6364 UGSM - Mujeres Construyendo. La Municipalidad a través del Decreto Municipal N.º 1971-2024 preadjudicó en venta a las



26 postulantes de la cooperativa de Viviendas "Mujeres Construyendo". El Artículo 4º del Decreto establece las obligaciones de las preadjudicatarias, mencionándose en el inciso b, la presentación de la documentación de obra en un plazo no mayor de 90 días. Sin embargo, algunos sectores todavía no cuentan con los Indicadores urbanísticos y con el fin de consolidar el sector, por lo cual se proponen de Indicadores urbanísticos similares a los otorgados por la Ordenanza Municipal N° 6296/2023 con posterior modificación del Anexo I, a través de la Ordenanza Municipal N.º 6364/2024

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

4. E-6198-2025 Modificación OM N°5709/2019 – indicadores calle Carlini y B° 8 de diciembre. En el marco de Ordenamiento y Regularización del Valle de Andorra, de los sectores: Barrio 8 de Diciembre y calle Base Antártica Carlini. Este último ubicado entre Itatí y Grilla 10 cuenta con Indicadores Urbanísticos, mediante la Ordenanza Municipal N° 5709/2019, sancionada el 20 de Noviembre de 2019. La misma otorga indicadores a los Barrios Antiguos Leñadores, Cuesta del Valle, Andorra la Bella, Haruwen, Bajada de los Maestros, Siete Cascadas, Las Reinas, La encantada, Itatí y Grilla 10. En cuanto al Barrio 8 de Diciembre, por encontrarse próximo al barrio Las Reinas, se sugiere otorgar los mismos Indicadores Urbanísticos planteados en la Ordenanza antes mencionada

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

5. E-6178-2025 Solicitud de convenio de Uso - afectación fragmento calle Pedro Vargas. Convenio de "Uso de Espacio Público y Compromiso de Mejoras", requerido por el Sr. Jorge N. Greco, para la utilización de un "Espacio Público" conformado por la calle (sin abrir) Pedro Vargas, adyacente a la parcela denominada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo 124b, Parcela 02, propiedad del Sr. Greco.

El Sr. Greco, propone a la municipalidad la celebración de un convenio de uso del Espacio Público por un plazo de 10 años, el cual podría ser renovado bajo mutuo acuerdo de las



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"

Consejo de Planeamiento Urbano

partes. En contraprestación a la autorización para continuar utilizando el Espacio Público como estacionamiento, se compromete a realizar mejoras previamente consensuadas con los responsables del área técnica municipal, de la Secretaría de Planificación e Inversión Pública,

Propuesta: Dar curso.

Convalidan: Los presentes.

6. E-4146-2025- D-114-07 y 09. Sol. excep. V.1.5 y V4.2. En el marco construcción del Ibis Ushuaia que se enmarca en el plan de expansión de Accor en América Latina, que incluye la apertura de nuevos hoteles en destinos turísticos importantes, el profesional solicita para la parcela resultante de la unificación de las parcelas identificadas en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como sección D, Macizo 114, parcela 07 y parcela 09., excepción por para incrementar el FOT, y la excepción a construcciones permitidas sobre plano límite para la incorporación de un restaurante sobre el edificio.

Comprendiendo la envergadura del proyecto se sugiere otorgar las excepciones solicitadas condicionando la autorización a que los ingresos y los accesos se encuentren resueltos dentro de los límites de la parcela, que el ancho de cuerpo identificado como "restaurante" se ajuste a los límites parcelarios establecidos, que se complete la documentación de las instancias ambientales para la ampliación propuesta y estacionamientos

Propuesta: Dejar el asunto en comisión.

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.



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

Consejo de Planeamiento Urbano

En representación del Departamento Ejecutivo:

LEMOS, Glenda; PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; BALLESTEROS, Romina;
SEVECA, Maximiliano; PETRINA, Martín; NOIR, Julio

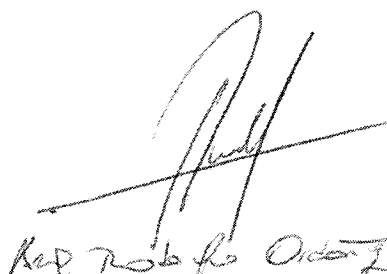
En representación del Concejo Deliberante:

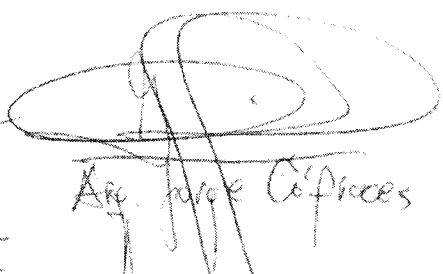
BARRANTES, Guillermo; COFRECES, Jorge; ORDOÑEZ, Rodolfo; ROJAS, Diego;
OLIVA Roy

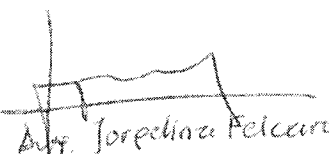
En representación de la presidencia del Concejo Deliberante:

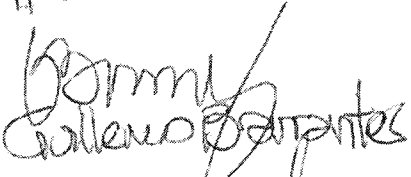
AMAYA, Patricia

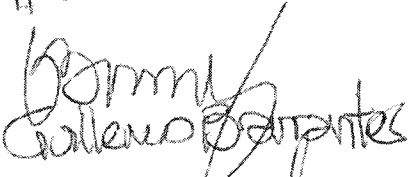
USHUAIA, 13 de JUNIO DE 2025.-

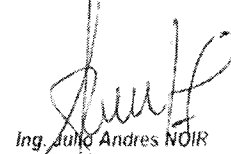

Rodolfo Ordoñez

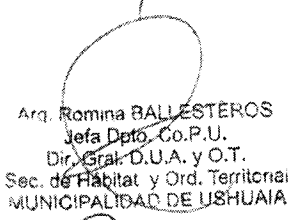

Arq. Jorge Cofreces


Arq. Jorgelina Felcaro

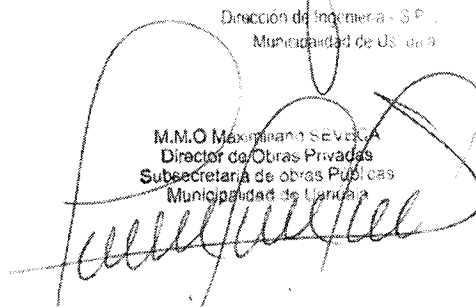

Romina Ballesteros

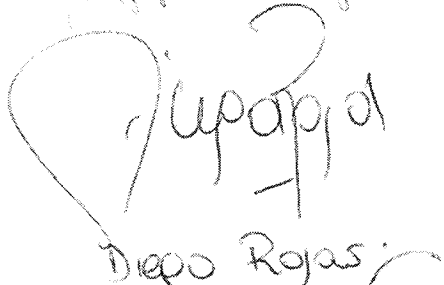

Guillermo Barrantes

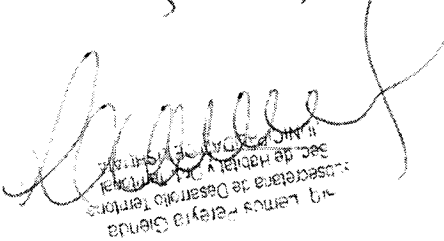

Ing. Julio Andres NOIR
Director
Dirección de Ingeniería - S.P.
Municipalidad de Ushuaia


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. Martín C. Petrino
Director - Dir. Arquitectura
S.P. e I.P.
Municipalidad de Ushuaia


M.M.O Maximiliano SEVECA
Director de Obras Privadas
Subsecretaría de obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia


Diego Rojas


Patricia Amaya
Secretaría de Desarrollo Territorial
Municipalidad de Ushuaia



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

17/06/2025 09:02



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°229, sugiero continuar tramite para elevar al H.C.D.

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 17/06/2025



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

Secretaría de Legal y Técnica.

Se remite el presente a fin de elevar nota M.U. al Concejo Deliberante de Ushuaia.

***Firmado Digitalmente por Secretario de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Secretario de Habitat y
ordenamiento Territorial 17/06/2025***