



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<br>MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA<br>ASUNTOS INGRESADOS |                       |
| Fecha:   | 31 OCT. 2025 s. 12:52 |
| Numero:  | 956 Fojas: 51         |
| Expe. N°   |                       |
| Girado:  |                       |
| Recibido:  |                       |

Nota N.º 141 /2025

Letra Mun U.

Cde. Expte. E – 9858/2025

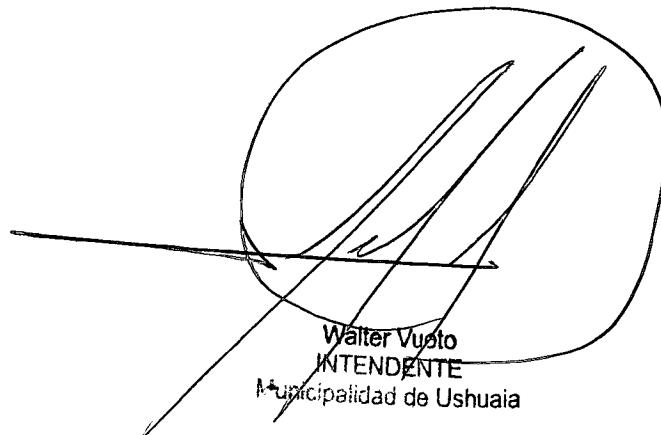
USHUAIA, 30 OCT. 2025

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 veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del Expediente E-9858/2025: “ Modificación OM 6292 – Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III ”; Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente citado en el corresponde, en soporte electrónico en pendrive para su descarga y posterior devolución, copia de Acta Co.P.U. Nº 231, de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

Rbd.



Sr. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Abog. 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

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

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

**ARTÍCULO 1º.- MODIFICACIÓN.** Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 22/11/2023, de acuerdo al Plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º.- DEROGACIÓN.** DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 3º.- REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N°\_\_\_\_\_

DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

10

VERDE

SILIA

TIFAM

מחר

CRE

PRO

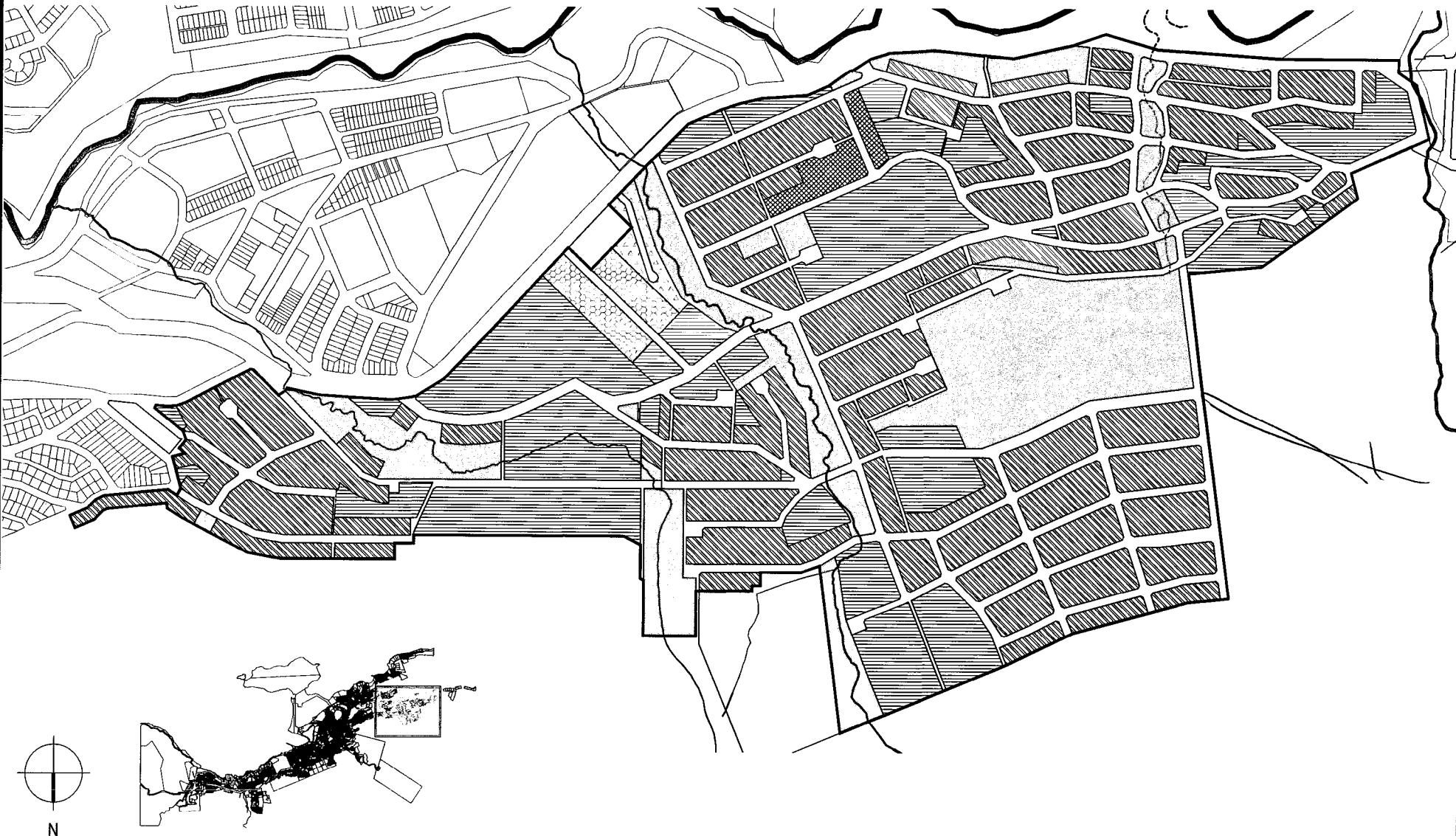
ENDA

E VIVIE

A.P.M.

100

REFFRENCE: R.V.U.: RESIDENCIAL VIVE  
R.V.U.2: RESIDENCIAL VIVE  
V.P.M.: VIVIENDA PROCER





## ACTA N° 231

### Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 29/10/2025

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

#### ORDEN DEL DÍA:

- |   |   |
|---|---|
| 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".....                | 1 |
| 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica"..... | 2 |
| 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".....   | 2 |
| 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".....   | 3 |
| 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".....                               | 3 |
| 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".....   | 4 |
| 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".....                               | 4 |

#### TRATAMIENTO:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".**

#### Consideraciones previas:

Los titulares del inmueble solicitan para el predio un cambio de los indicadores urbanísticos FOS y FOT establecidos para la zona R3 en el Art. VII.1.2.1.3. del CPU.

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

1. Autorizar para la parcela un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

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



## ACTA N° 231

### **2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".**

#### Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita excepción al retiro de frente obligatorio de 3m a Línea Municipal establecido en el Art. V.3.2. del CPU., aduciendo la necesidad de mejorar la accesibilidad a su vivienda para su hija con discapacidad.

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

1. Autorizar la ocupación del retiro de frontal de 3m con una superficie aproximada de catorce metros cuadrados ( $14m^2$ ), de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

### **3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCI-NAS".**

#### Consideraciones previas:

El titular del inmueble (IPVH) solicita excepción al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación establecido en el Art. III.3.3.5. del CPU para parcelas cuyo lateral linde con un pasaje peatonal.

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

1. Autorizar la excepción solicitada al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:



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

3

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

## ACTA N° 231

Los presentes.

### **4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone la desafectación del uso público de una superficie de aproximadamente 1.053 m<sup>2</sup> de la calle Fuegia Basquet con destino a Espacio Verde, para anexarse a la Parcela 1c del Macizo 84A, Sección B, en el marco del proyecto "Plaza Bolivia".

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

1. Autorizar la modificación de la mensura del espacio verde B-84A-1c para anexar al mismo una fracción de aprox. 1.053 m<sup>2</sup> de la calle Fuegia Basquet, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

### **5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos a las Etapas II y III de la Urbanización Gral. San Martín, mediante la modificación del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 6296.

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

1. Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

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



## ACTA N° 231

### Convalidan:

Los presentes.

### **6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos al sector denominado "Barrio Nueva Esperanza", mediante la modificación del Anexo III de la Ordenanza Municipal N° 5653. Esta modificación incorporaría una nueva fracción de superficie a la propuesta ya enviada al Concejo Deliberante en septiembre del presente año (Asunto 846, Expte. E-9385-2025), la que estaría pendiente de tratamiento.

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

1. Reemplazar el Croquis que como Anexo III corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 5653, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

### Convalidan:

Los presentes.

### **7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se presenta una propuesta urbana para un sector de la sección J - Barrancas del Pipo que implicaría:

- a) La desafectación del Espacio Verde J-184-1 (6389,79 m<sup>2</sup>) y de una fracción de 1600 m<sup>2</sup> aprox. del E.V. J-185-1, para afectarlos al uso residencial, asignando indicadores urbanísticos a los mismos.
- b) La afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m<sup>2</sup> del macizo de propiedad municipal J-181A.



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

5

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

## ACTA N° 231

c) Incorporar al proyecto de ordenanza la necesidad de generar una barrera física e informativa sobre la ribera del río, debiendo tomar medidas de resguardo ante las fuertes pendientes del sector.

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

1. Autorizar la modificación de la mensura de los espacios verdes J-184-1 y J-185-1 desafectando la totalidad del primero y una fracción de aprox. 1600 m<sup>2</sup> del segundo, para ser afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

2. Compensar las desafectaciones previstas mediante la afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m<sup>2</sup> del macizo J-181A, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo II.

3. Plantear como medidas de seguridad hacia la integridad física de los transeúntes: la instalación de un mínimo de 5 carteles con la leyenda "PELIGRO – BARRANCO" y de barreras tipo New Jersey o similares, para generar un límite físico hacia la ribera del río Pipo, en los tramos en que se considere necesario.

### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

### Convalidan:

Los presentes.

-----o-----

### PARTICIPANTES:

#### Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

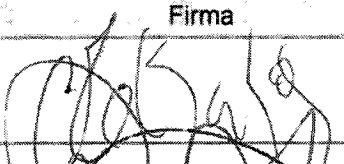
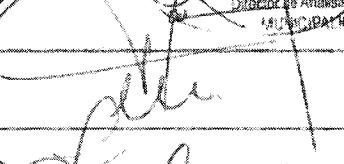
#### Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE .....

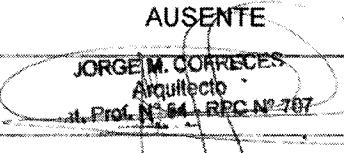
Firma:

Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.

**ACTA N° 231****En representación del Departamento Ejecutivo:**

| APELLIDO y Nombres            | Área   | Firma  |
|-------------------------------|--|--|
| HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena | Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial   |    |
| PALACIOS, Gabriel             | Dirección de Urbanismo                             |    |
| DETANTI, Mauro                | Dirección de Territorio y Desarrollo Local         |    |
| BENAVENTE, Guillermo          | Dirección de Análisis e Información Territorial    | Arq. Guillermo Roldán BENAVENTE<br>Director de Análisis e Información Territorial<br>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA<br> |
| OLARIAGA, Gastón              | Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog.  |    |
| FERREYRA, Ana María           | Dirección de Consolidación de la Tierra            |    |
| LEZCANO, Gabriel Oscar        | Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas        |  |
| PETRINA, Adriana Irupé        | Subsecretaría de Coord. y Gest. de la Obra Pública |    |
| SEVECA, Maximiliano           | Dirección de Obras Privadas                        |    |
| NOIR, Julio Andrés            | Dirección de ingeniería                            |  |
| ARGÜELLES, Alejandro          | Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas      |    |
| PETRINA, Martín               | Dirección de Arquitectura                          |    |

**En representación del Departamento Legislativo:**

| APELLIDO y Nombres           | Bloque político    | Firma   |
|------------------------------|--------------------|---|
| AYALA, Norberto Gastón       | La Libertad Avanza | AUSENTE   |
| BARRANTES, Guillermo Ernesto | Somos Fueguinos    | AUSENTE   |
| CÓFRECES, Jorge Marcelo      | FORJA              | JORGE M. CÓFRECES<br>Arquitecto<br>pt. Prof. N° 64 - RPC N° 767<br> |

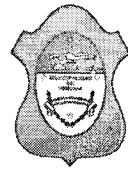


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
Municipalidad de Ushuaia

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

### ACTA N° 231

|                                |                                     |             |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián | Partido Justicialista               |             |
| ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio       | FORJA                               | AUSENTE     |
| ROJAS, Diego Marcelo           | Partido Justicialista               |             |
| PEREZ, Ariel Alejandro         | Partido Justicialista               |             |
| AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia      | Presidencia del Concejo Deliberante | <br>AUSENTE |



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

|                        |
|------------------------|
| NRO<br>MUS-E-9858-2025 |
|------------------------|

|             |
|-------------|
| AÑO<br>2025 |
|-------------|

FECHA 26/09/2025

**INICIADOR**

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

--

**EXTRACTO**

**Tema:** Proyecto de ordenanza

**Detalle:** Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CIUT:**

**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-20093-2025

AÑO  
2025

FECHA 23/09/2025

INICIADOR  
DIRECCION DE URBANISMO  
--

EXTRACTO  
Tema: Informe  
Detalle: Asignar Indicadores Urbanisticos UGSM Etapa II-A

Interesado:  
DNI/CUIL/CUIT:  
Teléfono:  
Mail:



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

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

Informe N° 76/2025  
Ushuaia, 23 de septiembre de 2025

Dir. Urbanismo  
Arq. Gabriel Palacios  
S.\_\_\_\_\_ / D.\_\_\_\_\_

Según lo solicitado, se informa sobre la propuesta urbana para la Etapa II de la Urbanización General San Martín y los indicadores urbanísticos a asignarse a este sector.

La Etapa II se encuentra dividida en tres sectores, A, B y C. En esta instancia se informará sobre el sector A, comprendido entre los macizos mensurados 13, 15 y 17 de la Sección Q según plano registrado T.F.1-56-17 y el espacio verde propuesto que acompaña a un chorrillo que baja desde el Parque Natural Recreativo hasta el Río Pipo.

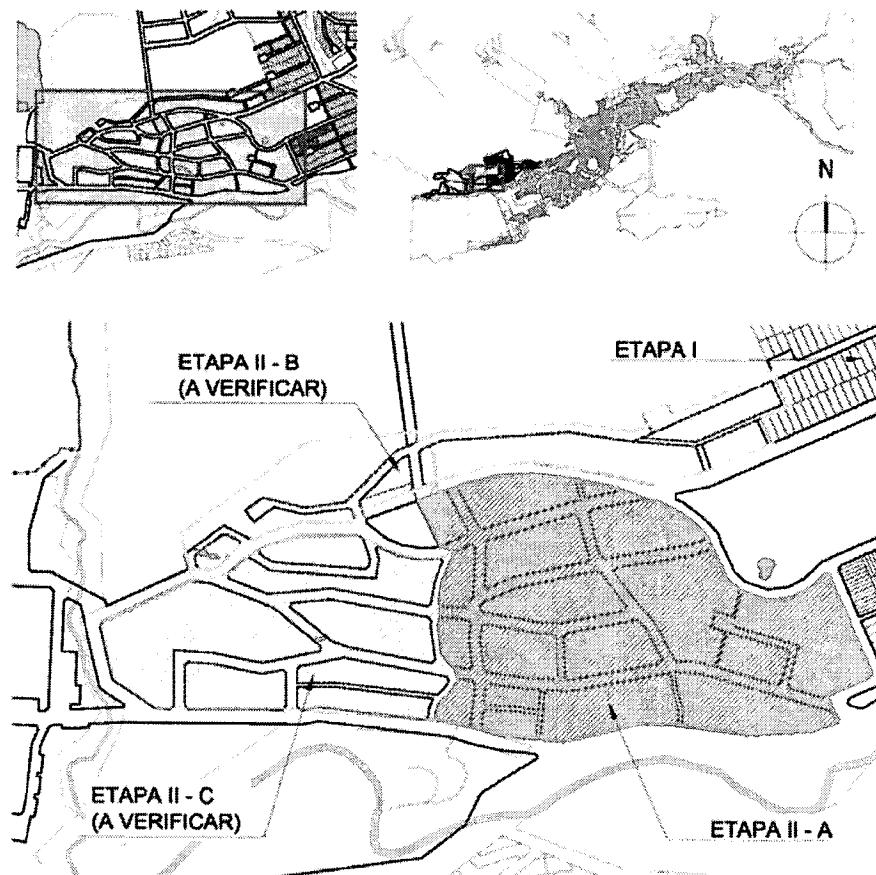


Imagen 1: Etapas II-A,II-B y II-C

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



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

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

La Urbanización General San Martín cuenta con Indicadores Urbanísticos asignados según Ordenanza Municipal N°6296 y su modificatoria N°6364/2024.

Dado que esta Dirección se encuentra trabajando en la generación de parcelas sobre distintos sectores de la Urbanización, y a fin de optimizar los procesos, se sugiere reunir todas las modificaciones planteadas desde esta Dirección a la O.M. N° 6296/2023 y su modificatoria 6364/2024 en un único documento. Estas modificaciones incluyen la Etapa II-A, motivo de este informe, los Macizos 25A y 25B, según Informe D.P.U. N°74 N-20030-2025, y el Macizo 34 según Informe D.P.U. N°30 N-7884-2025.

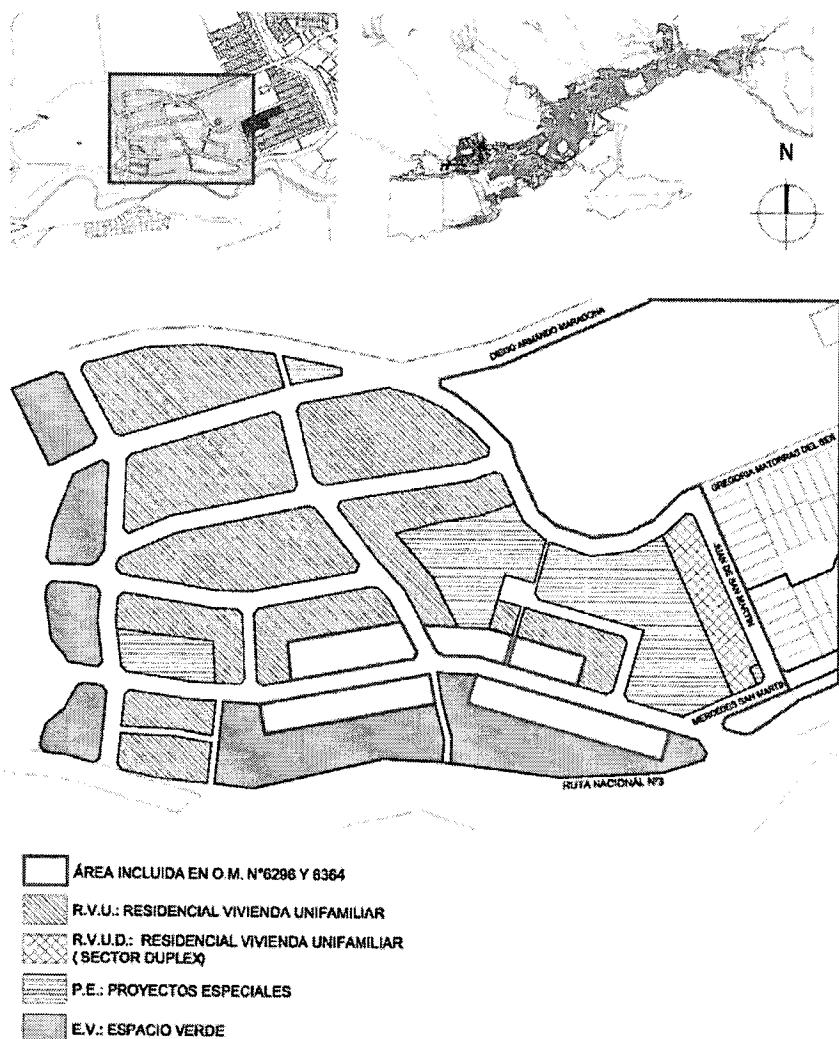


Imagen 2: Propuesta Indicadores UGSM Etapa II-A

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



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

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

Para la Etapa II-A, se sugiere asignar a las parcelas residenciales el Indicador Urbanístico RVU (Residencial Vivienda Unifamiliar). Para el Macizo 34, cuyas parcelas residenciales cuentan con un frente de 7.3m, se sugiere asignar el Indicador Urbanístico RVU2, ya que no cuentan con el frente mínimo requerido. Ambos indicadores se encuentran en la O.M. N°6364.

Se adjunta la tabla de Indicadores Urbanísticos RVU (Residencial Vivienda Unifamiliar) según O.M. N°6296/2023 y el Anexo I de la O.M. N°6364/2024, el cual se sugiere sea modificado.

ANEXO II.—  
ORDENANZA MUNICIPAL N.º

6296

Indicadores Urbanísticos – "Urbanización General San Martín (UGSM) - Residencial Vivienda Unifamiliar (RVU)".

| Carácter  |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Residencial. Área de viviendas de baja densidad y comercio de pequeña escala.   |  |   |                                       |
| Usos:   |  |   |                                       |
| Principal: Vivienda Unifamiliar<br>Complementario: Comercios compatibles con los usos establecidos para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.  |  |   |                                       |
| DELIMITACION.   |  |   |                                       |
| Anexo I – Ordenanza Municipal N° /2023.<br>Plano de zonificación, Anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en <a href="https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion">https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion</a> .       |  |   |                                       |
| Indicadores Urbanísticos  |  |   |                                       |
| Parcela Minima:<br>Frente: 10 m.<br>Superficie: 300 m <sup>2</sup>  | Retiros:<br><br>Retiro:<br>Frontal: 6 m<br>Latinal: 3 m<br>Contrafrental mínima: 4 m<br><br>Parcelas en esquina:<br>Sobre el lado más largo: 3 m<br>Sobre el lado más corto: 6 m | F.O.S.: 0,40<br>F.O.T.: 0,50<br><br>Altura Máxima S/L.E.: 8m.<br>Plano Límite Altura Máx.: 9 m. | D.N.: 160 hab/ha.<br>D.U.: 80 hab/ha. |
| Estacionamiento:  |  |   |                                       |
| • En parcelas de hasta 400 m <sup>2</sup> se deberán prever 2 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.<br>• En parcelas de más de 400 m <sup>2</sup> se deberán prever 3 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela. |  |   |                                       |
| Observaciones.  |  |   |                                       |
| • Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda. El uso comercial será complementario a la vivienda y solo se permitirá su habilitación y uso, por parte de los propietarios o adjudicatarios de la parcela.       |  |   |                                       |

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

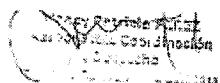
- El tratamiento de los cercos y aceras de las parcelas frontistas al Sendero Histórico "Paseo de los Presos" deberán ser ejecutados de acuerdo a lo reglamentado por la Autoridad de Aplicación.
- Cercos Perimetrales. En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería en líneas divisorias de la parcela 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.

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



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

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



### ANEXO III.

#### ORDENANZA MUNICIPAL N.º

6296

Indicadores Urbanísticos – "Urbanización General San Martín (UGSM) - Residencial Vivienda Unifamiliar 2 (RVU2)".

##### Carácter

Residencial. Área de viviendas de baja densidad y comercio de pequeña escala.

##### Usos:

**Principal:** Vivienda Unifamiliar

**Complementario:** Comercios compatibles con los usos establecidos para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.

##### DELIMITACIÓN.

Anexo I – Ordenanza Municipal N° \_\_\_\_/2023.

Plano de zonificación, anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en <https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion>.

##### Indicadores Urbanísticos

###### Parcela Mínima:

Las que surjan mediante plano de mensura aprobado.

|   | Retiros:  |   |  |
|---|---|---|--|
|   | Frontal: 6 m<br>Laterales: NO<br>Contra-frontal mínimo: 5 m.<br>Parcelas en esquina: Se deberá respetar el retiro sobre el frente de parcela de menor longitud. | F.O.S.: 0.40<br>F.O.T.: 0.60<br>Altura Máx. s/L.E.: 8 m<br>Plano Límite: 9 m. | D.N.: 200 hab/ha.<br>D.U.: 100 hab/ha. |
| <b>Estacionamiento:</b>   |   |   |  |
| Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para los que superen los 200m <sup>2</sup> .  |   |   |  |
| <b>Observaciones.</b>   |   |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aplica lo establecido en el Artículo V.1.6, PARCELAS ATÍPICAS, del Código de Planeamiento Urbano.</li> <li>• Locales de 1<sup>ra</sup> Clase admitidos: Dormitorios; salas de estar; comedores.</li> <li>• Locales de 2<sup>da</sup> Clase admitidos: Cocinas; Cuartos de Baño, Retretes; Lavaderos.</li> <li>• NO se admiten locales de 3<sup>ta</sup> Clase, planta libre ni salones de usos múltiples.</li> <li>• Locales de 4<sup>ta</sup> Clase admitidos: Pasillos; Corredores; Garajes; Hall frío; Despensa.</li> <li>• Todo proyecto de vivienda en el que se prevea la localización de espacios cuyas dimensiones no se ajusten al desline declarado, será rechazado por la autoridad municipal de competencia.</li> <li>• Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda. El uso comercial será complementario a la vivienda y solo se permitirá su habilitación y uso, por parte de los propietarios o adjudicatarios de la parcela.</li> </ul> |   |   |  |

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

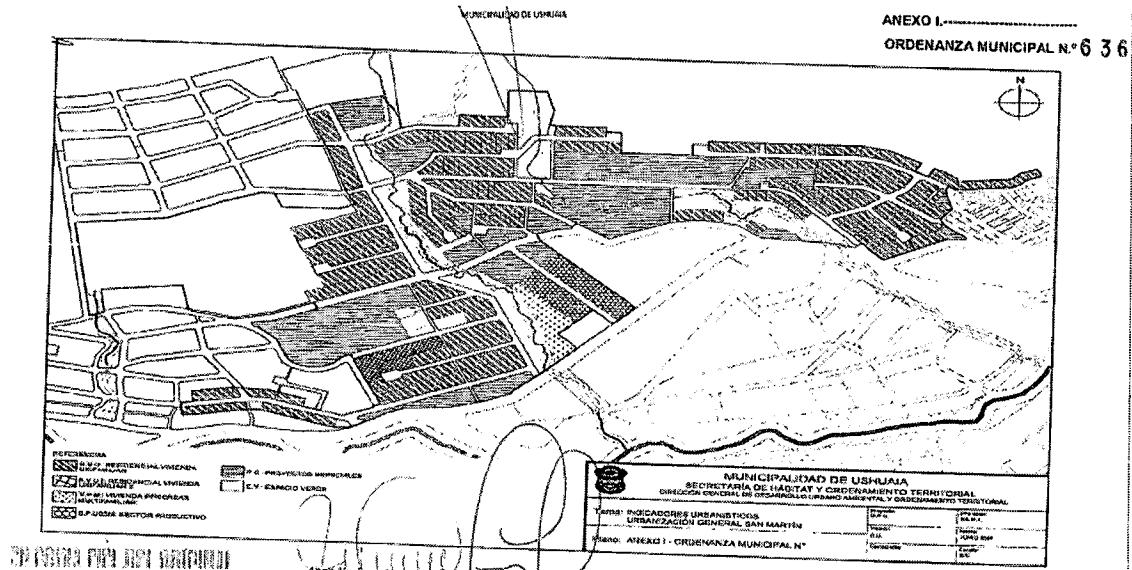
- **Cercos Perimetrales:** En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería que superen los 0.5m en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallas que permitan las visuales.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.
- En las áreas de retiro se deberá conservar la vegetación nativa.

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



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

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



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

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

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

**Firmado Electrónicamente por**  
**ARQUITECTO ARANDA Maria Laura**  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**23/09/2025 14:33**

**Departamento de Estudios y Normas**

Se remite el Informe N°76/2025 sobre la propuesta urbana para la Etapa II-A de la Urbanización General San Martín y los indicadores urbanísticos sugeridos para dicho sector, se remite la presente actuación a fin de que ese Departamento proceda a preparar el correspondiente Proyecto de Ordenanza de asignación de indicadores urbanísticos, integrando las modificaciones propuestas sobre la Ordenanza Municipal N°6296/2023 y su modificatoria N°6364/2024, para su posterior tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Sin más, se eleva para su análisis y elaboración del proyecto normativo pertinente.

Atte.

**Arq. Gabriel Palacios**

**Director de Urbanismo**

**Municipalidad de Ushuaia**

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

25/09/2025 14:13



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

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

Informe N° 77/2025  
Ushuaia, 01 de octubre de 2025  
Ref.: E-9858-2025

Dir. Urbanismo  
Arq. Gabriel Palacios  
S. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D:

Según lo solicitado, se informa sobre la propuesta urbana para las Etapas II y III de la Urbanización General San Martín y los indicadores urbanísticos a asignarse a estos sectores.

La Urbanización General San Martín cuenta con Indicadores Urbanísticos asignados según Ordenanza Municipal N°6296/2023 y su modificatoria N°6364/2024.

Según expediente E-9862-2025, mediante Nota N°382/2025 del Concejo Deliberante se modifica el Anexo I de la O.M. N°6296.

A su vez, según Informes D.P.U. N°30 N-7884-2025, N°74 N-20030-2025 y N°76 N-20093-2025, desde esta Dirección se sugiere modificar el Anexo I de la O.M. N°6364/2024 para incorporar todos aquellos sectores de la Urbanización donde se ha trabajado a la fecha en la generación de parcelas. Estos sectores de la Sección Q corresponden a modificaciones al Macizo 25 mensurado según plano T.F. 1-56-17, la incorporación de la Parcela 1 del Macizo 11, Etapas II-A, II-B, II-C y Etapa III.



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

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

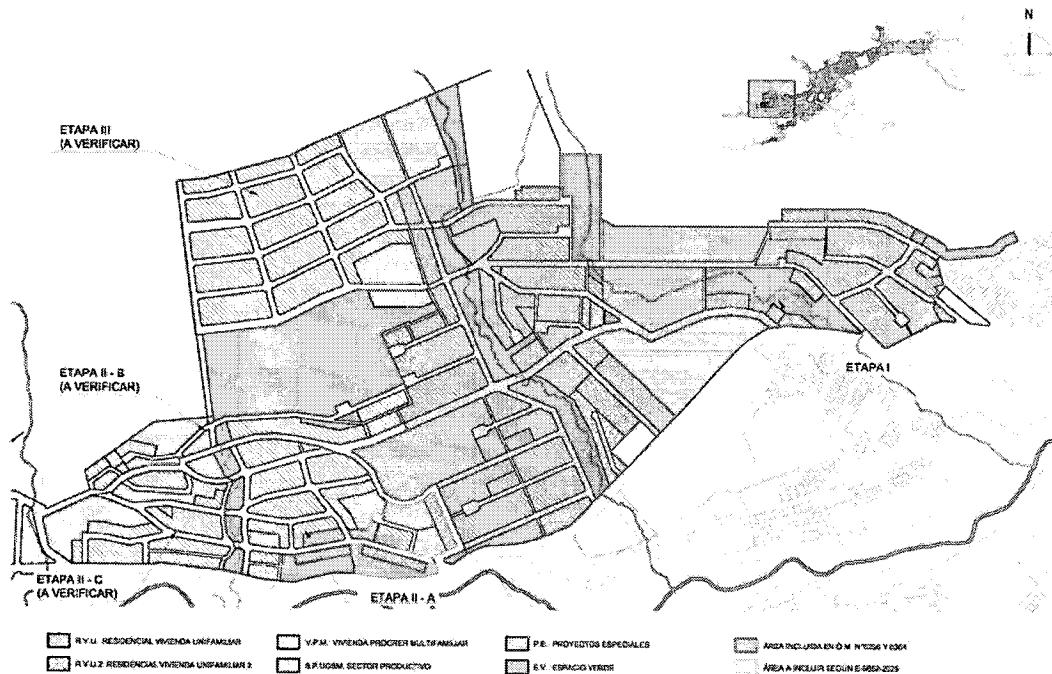


Imagen 1: etapas de la Urbanización General San Martín

Para las parcelas residenciales del Macizo 25, la Etapa II-A, II-B, II-C y III, se sugiere asignar a las parcelas residenciales el Indicador Urbanístico RVU (Residencial Vivienda Unifamiliar). Para el Macizo 34, cuyas parcelas residenciales cuentan con un frente de 7.3m, se sugiere asignar el Indicador Urbanístico RVU2, ya que no cuentan con el frente mínimo requerido. Ambos indicadores se encuentran en la O.M. N°6364.

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



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

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

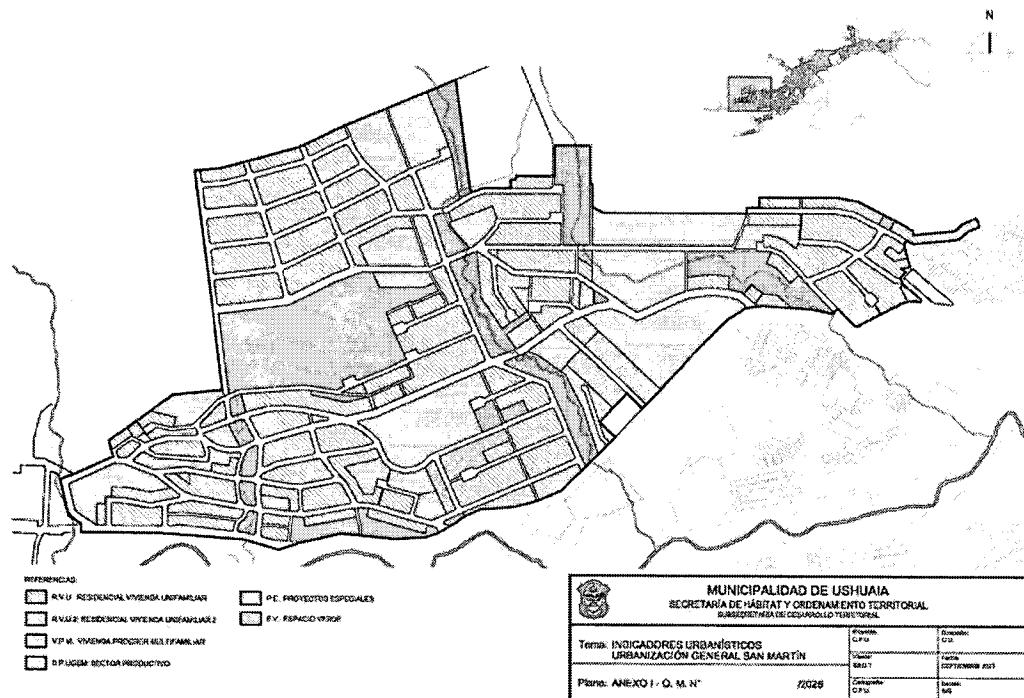


Imagen 2: Propuesta de Indicadores Urbanísticos

Se adjunta la tabla de Indicadores Urbanísticos RVU (Residencial Vivienda Unifamiliar) y RVU2 (Residencial Vivienda Unifamiliar 2) según O.M. N°6296/2023, y el Anexo I de la O.M. N°6364/2024, el cual se sugiere sea modificado.



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""

Reservado por la Comisión de  
Desarrollo Urbano y Construcción  
Municipalidad de Ushuaia

## ANEXO II.-----

### ORDENANZA MUNICIPAL N.º

6296

Indicadores Urbanísticos -- "Urbanización General San Martín (UGSM) - Residencial Vivienda Unifamiliar (RVU)".

| Carácter   |   |   |                                       |
|--|---|---|---------------------------------------|
| Residencial. Área de viviendas de baja densidad y comercio de pequeña escala.  |   |   |                                       |
| <b>Usos:</b>   |   |   |                                       |
| Principal: Vivienda Unifamiliar<br>Complementario: Comercios compatibles con los usos establecidos para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.   |   |   |                                       |
| <b>DELIMITACION.</b><br>Anexo I – Ordenanza Municipal N° ____/2023.<br>Plano de zonificación, Anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en<br><a href="https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion">https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion</a> .   |   |   |                                       |
| Indicadores Urbanísticos   |   |   |                                       |
| Parcela Mínima:<br>Frente: 10 m.<br>Superficie: 300 m <sup>2</sup>   | <b>Retiros:</b><br><br>Retiros:<br>Frontal: 6 m<br>Laterales: 3 m<br>Contrainterior mínimo: 4 m<br><br>Parcelas en esquina:<br>Sobre el lado más largo: 3 m<br>Sobre el lado más corto: 6 m | F.O.S.: 0,40<br>F.O.T.: 0,50<br>Altura Máxima S/I.E.: 8m.<br>Plano Límite Altura Máx.: 9 m. | D.N.: 160 hab/ha.<br>D.U.: 80 hab/ha. |
| <b>Estacionamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>En parcelas de hasta 400 m<sup>2</sup> se deberán prever 2 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li><li>En parcelas de más de 400 m<sup>2</sup> se deberán prever 3 módulos de estacionamiento vehicular por cada parcela.</li></ul> |   |   |                                       |
| <b>Observaciones:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda. El uso comercial será complementario a la vivienda y solo se permitirá su habilitación y uso, por parte de los propietarios o adjudicatarios de la parcela.</li></ul>          |   |   |                                       |

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

- El tratamiento de los cercos y aceras de las parcelas frontistas al Sendero Histórico "Paseo de los Presos" deberán ser ejecutados de acuerdo a lo reglamentado por la Autoridad de Aplicación.
- 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 parques.
- Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.



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

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



**ANEXO III.**  
**ORDENANZA MUNICIPAL N.º**  
**6296**

Indicadores Urbanísticos – "Urbanización General San Martín (UGSM) - Residencial Vivienda Unifamiliar 2 (RVU2)".

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Carácter</b>  | Residencial. Área de viviendas de baja densidad y comercio de pequeña escala.   |  |  |
| <b>Usos:</b>   | <b>Principal:</b> Vivienda Unifamiliar<br><b>Complementario:</b> Comercios compatibles con los usos establecidos para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja.<br><b>DELIMITACIÓN.</b><br>Anexo I – Ordenanza Municipal N° ____/2023.<br>Plano de zonificación, anexo I del CPU, para mayor actualización observar versión digital en <a href="https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion">https://www.ushuaia.gob.ar/zonificacion</a> .   |  |  |
| <b>Indicadores Urbanísticos</b>  |   |  |  |
| <b>Parcela Mínima:</b>   | Las que surgen mediante plano de mensura aprobado.  |  |  |
| <b>Retiros:</b>  | <b>Frontal:</b> 6 m<br><b>Lateral:</b> NO<br><b>Contra-frontal mínimo:</b> 5 m.<br><b>Parcelas en esquina:</b> Se deberá respetar el retiro sobre el frente de parcela de menor longitud.   | <b>F.O.S.: 0.40</b><br><b>F.O.T.: 0.60</b><br><b>Altura Máx. s/f.E.: 8 m</b><br><b>Piso Límite:</b> 9 m. | <b>D.N.: 200 hab/ha.</b><br><b>D.U.: 100 hab/ha.</b> |
| <b>Estacionamiento:</b>  | Se deberá prever, como mínimo un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela para cada lote, y dos (2) módulos para los que superen los 200m <sup>2</sup> .  |  |  |
| <b>Observaciones.</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>No se aplica lo establecido en el Artículo V.1.6, PARCELAS ATÍPICAS, del Código de Planeamiento Urbano.</li> <li>Locales de 1<sup>ra</sup> Clase admitidos: Dormitorios; salas de estar; comedores.</li> <li>Locales de 2<sup>da</sup> Clase admitidos: Cocinas; Cuartos de Baño, Retretes; Lavaderos.</li> <li>NO se admiten locales de 3<sup>ta</sup> Clase, planta libre ni salones de usos múltiples.</li> <li>Locales de 4<sup>ta</sup> Clase admitidos: Pasillos, Corredores; Garajes; Hall frío; Despensa.</li> <li>Todo proyecto de vivienda en el que se prevén la localización de espacios cuyas dimensiones no se ajusten al destino declarado, será rechazado por la autoridad municipal de competencia.</li> <li>Dentro de cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda. El uso comercial será complementario a la vivienda y solo se permitirá su habilitación y uso, por parte de los propietarios o adjudicatarios de la parcela.</li> </ul> |  |  |
| <b>Normas de Procedimiento y condiciones urbanísticas y constructivas a instrumentar durante el proceso de Urbanización y Construcción de viviendas unifamiliares:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cercos Perimetrales: En ningún caso se podrán colocar cercos de mampostería que superen los 0.5m en líneas divisorias de la parcela y/o municipales, propiciándose el uso de cercos vivos o mallas que permitan las visualizaciones.</li> <li>Se deberá prolongar la parquización desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación.</li> <li>En las áreas de retiro se deberá conservar la vegetación nativa.</li> </ul>   |  |  |

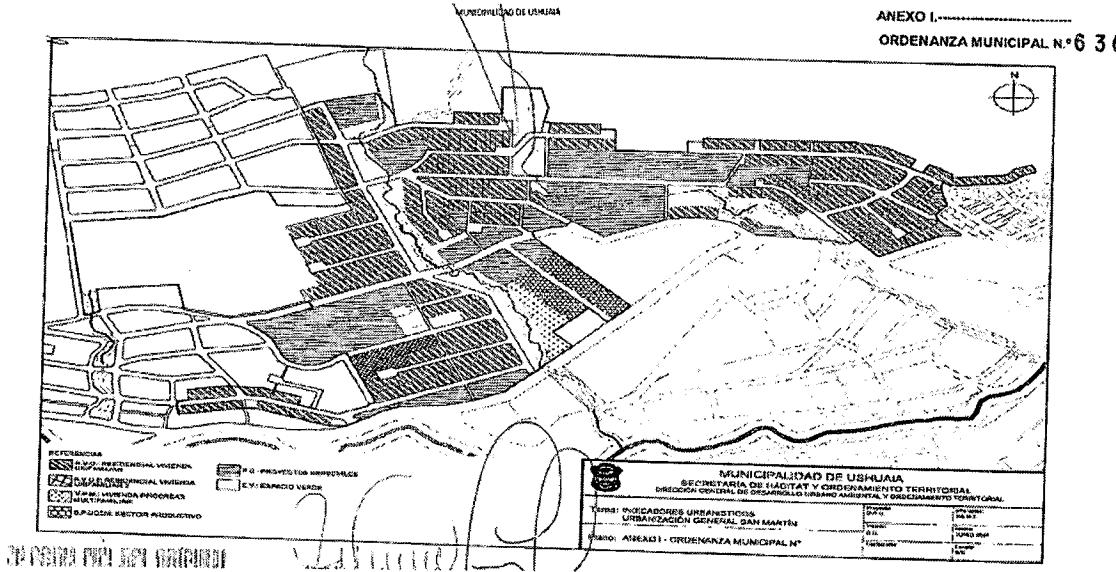
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas"



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

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

**ANEXO I.....**



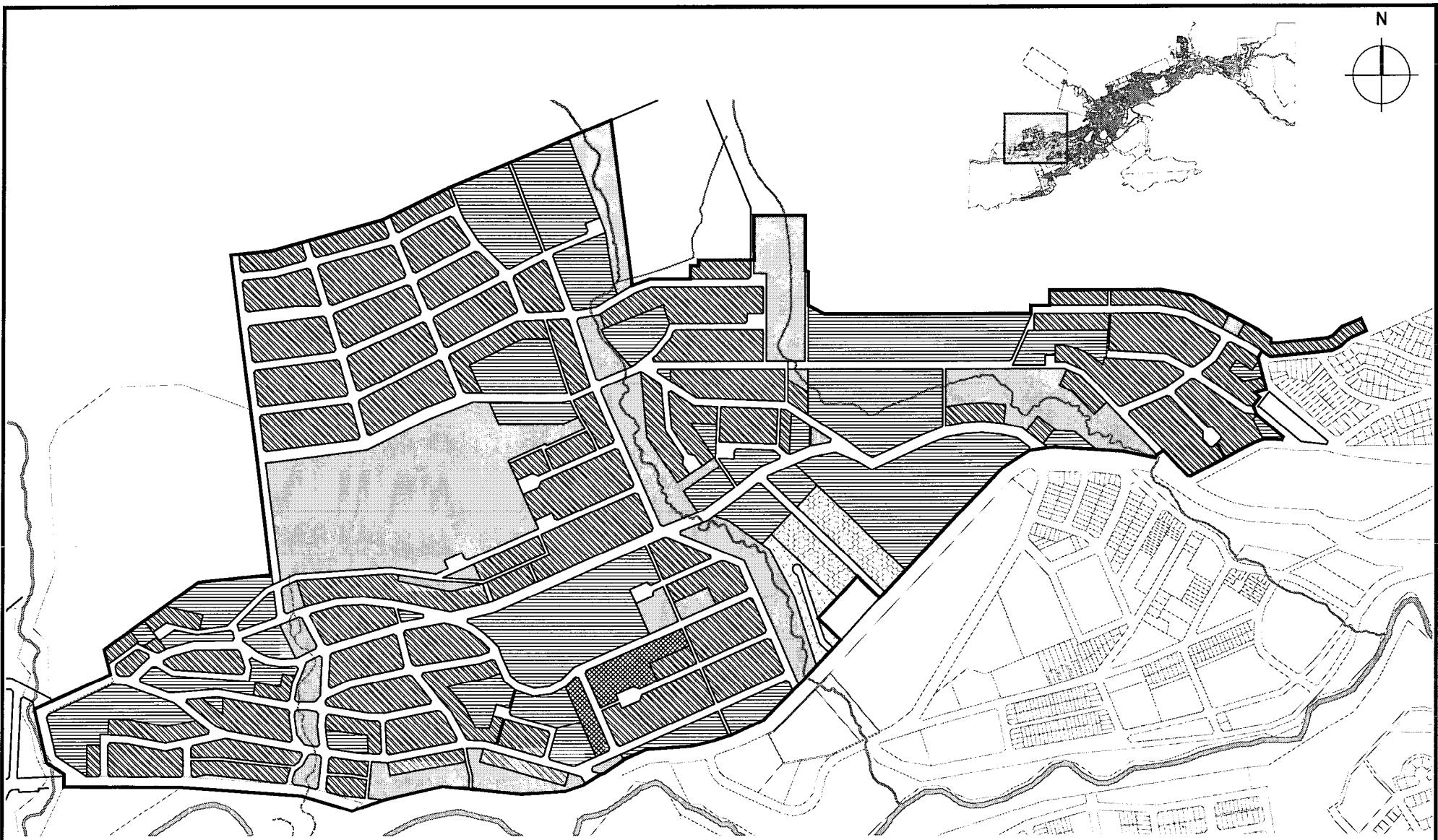
A los criterios que estime corresponder, sin más saludo a Ud. atte.

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

**“Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas”**

**Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA María Laura  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

**01/10/2025 10:35**



REFERENCIAS:

- R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
- R.V.U.2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 2
- V.P.M.: VIVIENDA PROCRER MULTIFAMILIAR
- S.P.UGSM: SECTOR PRODUCTIVO

- P.E.: PROYECTOS ESPECIALES
- E.V.: ESPACIO VERDE



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

Tema: INDICADORES URBANÍSTICOS  
URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTÍN

Plano: ANEXO I - O. M. N°

/2025

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Proyecto:<br>D.P.U.    | Dirección:<br>D.U.        |
| Visado:<br>SS.D.T.     | Fecha:<br>SEPTIEMBRE 2025 |
| Cartografía:<br>D.P.U. | Escala:<br>S/E            |

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA María Laura

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

01/10/2025 10:36



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

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

**PROYECTO DE ORDENANZA.**

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

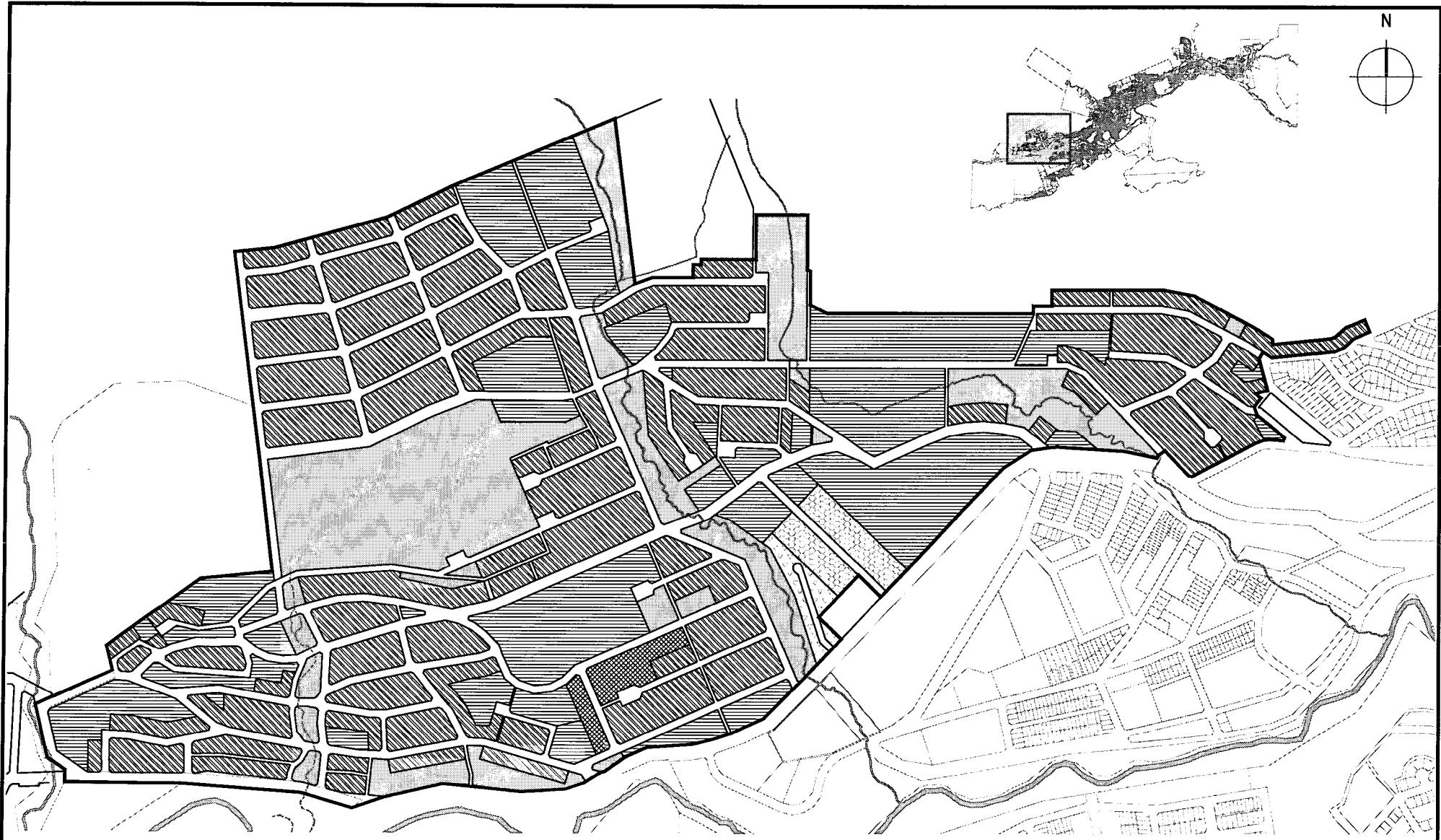
**ARTÍCULO 1º.- MODIFICACIÓN.** Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 22/11/2023, de acuerdo al Plano que como Anexo I corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º.- DEROGACIÓN.** DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 3º.- REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_

DADA EN SESION \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_



REFERENCIAS:

- R.V.U.: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR
- R.V.U.2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 2
- V.P.M.: VIVIENDA PROCRER MULTIFAMILIAR
- S.P.UGSM: SECTOR PRODUCTIVO

- P.E.: PROYECTOS ESPECIALES
- E.V.: ESPACIO VERDE



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL

Tema: INDICADORES URBANÍSTICOS  
URBANIZACIÓN GENERAL SAN MARTÍN

Plano: ANEXO I - O. M. N°

/2025

Proyecto:  
D.P.U.

Visado:  
SS.D.T.

Cartografía:  
D.P.U.

Dirección:  
D.U.

Fecha:  
SEPTIEMBRE 2025

Escala:  
S/E

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO ARANDA María Laura  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

01/10/2025 10:36



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Sr Director:

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

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

---

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

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

01/10/2025 10:49



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

### Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Por medio de la presente, se eleva el expediente de referencia, que contiene el Informe N° 76/2025 y el Informe N° 77/2025 relativos a la propuesta de actualización de indicadores urbanísticos de la Urbanización General San Martín – Etapas II y III.

El expediente integra en un único documento las modificaciones sugeridas a la Ordenanza Municipal N° 6296/2023 y su modificatoria N° 6364/2024, incorporando los sectores desarrollados de las Etapas II-A, II-B, II-C y III, con asignación de indicadores RVU y RVU2.

En virtud de lo expuesto y contando con el correspondiente proyecto de ordenanza y planos anexos, se remite a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial para su tratamiento en el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU).

Atentamente,  
Arq. Gabriel Palacios  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

---

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

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

**09/10/2025 13:22**



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

ushuaia, 21/10/2025

DEPTO. ASISTENCIA TECNICA ADM.

SE GIRA PARA CONTINUIDAD DEL TRAMITE.

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHEZ Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 21/10/2025*



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.

## CIRCULAR CoPU N° 05/2025

### PRODUCIDO POR:

COORDINADORA DEL  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO  
(CoPU)

### PARA CONOCIMIENTO DE:

- \* PERSONAL AFECTADO AL CoPU
- \* ASESORES DE BLOQUES
- \* CONCEJO DELIBERANTE

SE COMUNICA QUE EL DÍA MIÉRCOLES 29 DE OCTUBRE A LAS 9:30 HORAS,  
SE REALIZARÁ UNA REUNIÓN ORDINARIA DEL Co.P.U., EN FORMA PRESENCIAL, EN LA  
SECRETARÍA DE HABITAT Y O.T. - ARTURO CORONADO 486, 1º PISO.

EL ORDEN DEL DÍA SERÁ EL SIGUIENTE:

- 1) Expediente E-4981-2025: G-49-7 "Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro contrafrontal y VIII.1.7 estacionamientos. Prof. Allende. - Prop. Longhitano y Barraza".
- 2) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".
- 3) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excp. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".
- 4) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".
- 5) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".
- 6) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".
- 7) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – Bº Nueva Esperanza".
- 8) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

USHUAIA, 27 de octubre de 2025

M. Lorena Henriquez Sánchez  
Secretaria  
Sec. Hábitat y Ord. Terr.  
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.

## CIRCULAR CoPU N° 06/2025

### PRODUCIDO POR:

COORDINADORA DEL  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO  
(CoPU)

### PARA CONOCIMIENTO DE:

- \* PERSONAL AFECTADO AL CoPU
- \* ASESORES DE BLOQUES
- \* CONCEJO DELIBERANTE

---

CON RELACIÓN A LA CIRCULAR CoPU N.º 05/2025, SE RECTIFICA EL ORDEN  
DEL DÍA PARA LA REUNIÓN DEL **29 DE OCTUBRE A LAS 9:30 HORAS.**

LOS TEMAS A TRATAR SERÁN LOS SIGUIENTES:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".
  - 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excp. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".
  - 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".
  - 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".
  - 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".
  - 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – Bº Nueva Esperanza".
  - 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".
- 

USHUAIA, 27 de octubre de 2025

M. Lorena Henriquez Sánchez  
Secretaria  
Sec. Hábitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

.....



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

1

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

## ACTA N° 231

### Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 29/10/2025

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

#### ORDEN DEL DÍA:

- |   |   |
|---|---|
| 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".....                | 1 |
| 2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica"..... | 2 |
| 3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".....   | 2 |
| 4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".....   | 3 |
| 5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".....                               | 3 |
| 6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".....   | 4 |
| 7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".....                               | 4 |

#### TRATAMIENTO:

- 1) Expediente E-6342-2025: "G-48-03. Sol. Excep. Cambio Zon. Prop. Cristina Fernanda Llaser. - Prof. Arq. Gamenara".**

#### Consideraciones previas:

Los titulares del inmueble solicitan para el predio un cambio de los indicadores urbanísticos FOS y FOT establecidos para la zona R3 en el Art. VII.1.2.1.3. del CPU.

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

1. Autorizar para la parcela un FOS de 0.54 y un FOT de 1.17, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I, al solo efecto de poder tramitar el Final de Obra.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

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



## ACTA N° 231

### **2) Expediente E-7605-2025: "K-08B-02. Sol. Excep. Retiro Frontal. Prop. LUIS REMOLCOY DE LA TORRE - MMO. CALDERÓN, María Angélica".**

#### Consideraciones previas:

El titular del inmueble solicita excepción al retiro de frente obligatorio de 3m a Línea Municipal establecido en el Art. V.3.2. del CPU., aduciendo la necesidad de mejorar la accesibilidad a su vivienda para su hija con discapacidad.

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

1. Autorizar la ocupación del retiro de frontal de 3m con una superficie aproximada de catorce metros cuadrados ( $14m^2$ ), de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

### **3) Expediente E-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCI-NAS".**

#### Consideraciones previas:

El titular del inmueble (IPVYH) solicita excepción al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación establecido en el Art. III.3.3.5. del CPU para parcelas cuyo lateral linde con un pasaje peatonal.

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

1. Autorizar la excepción solicitada al retiro obligatorio de 1,5m a Línea de Edificación, de acuerdo al proyecto adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Condicionar el Certificado Final de Obra del proyecto al análisis previo y aprobación por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:



## ACTA N° 231

Los presentes.

### **4) Expediente E-9604-2025: "Desafectación Calle Fuegia Basket (frente parcela B-84A-1c)".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone la desafectación del uso público de una superficie de aproximadamente 1.053 m<sup>2</sup> de la calle Fuegia Basquet con destino a Espacio Verde, para anexarse a la Parcela 1c del Macizo 84A, Sección B, en el marco del proyecto "Plaza Bolivia".

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

1. Autorizar la modificación de la mensura del espacio verde B-84A-1c para anexar al mismo una fracción de aprox. 1.053 m<sup>2</sup> de la calle Fuegia Basquet, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

#### Convalidan:

Los presentes.

### **5) Expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos a las Etapas II y III de la Urbanización Gral. San Martín, mediante la modificación del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 6296.

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

1. Modificar el Croquis que como Anexo I corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 6296, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.
2. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

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



## ACTA N° 231

### Convalidan:

Los presentes.

### **6) Expediente E-10790-2025: "Regularización - Sector KyD – B° Nueva Esperanza".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se propone asignar indicadores urbanísticos al sector denominado "Barrio Nueva Esperanza", mediante la modificación del Anexo III de la Ordenanza Municipal N° 5653. Esta modificación incorporaría una nueva fracción de superficie a la propuesta ya enviada al Concejo Deliberante en septiembre del presente año (Asunto 846, Expte. E-9385-2025), la que estaría pendiente de tratamiento.

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

1. Reemplazar el Croquis que como Anexo III corre agregado a la Ordenanza Municipal N° 5653, de acuerdo al plano adjunto a la ordenanza como Anexo I.

#### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

### Convalidan:

Los presentes.

### **7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".**

#### Consideraciones previas:

Desde la Dirección de Urbanismo se presenta una propuesta urbana para un sector de la sección J - Barrancas del Pipo que implicaría:

- a) La desafectación del Espacio Verde J-184-1 (6389,79 m<sup>2</sup>) y de una fracción de 1600 m<sup>2</sup> aprox. del E.V. J-185-1, para afectarlos al uso residencial, asignando indicadores urbanísticos a los mismos.
- b) La afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m<sup>2</sup> del macizo de propiedad municipal J-181A.

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



## ACTA N° 231

c) Incorporar al proyecto de ordenanza la necesidad de generar una barrera física e informativa sobre la ribera del río, debiendo tomar medidas de resguardo ante las fuertes pendientes del sector.

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

1. Autorizar la modificación de la mensura de los espacios verdes J-184-1 y J-185-1 desafectando la totalidad del primero y una fracción de aprox. 1600 m<sup>2</sup> del segundo, para ser afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo I.

2. Compensar las desafectaciones previstas mediante la afectación al uso como E.V. de una fracción de aprox. 16460 m<sup>2</sup> del macizo J-181A, de acuerdo al croquis adjunto a la ordenanza como Anexo II.

3. Plantear como medidas de seguridad hacia la integridad física de los transeúntes: la instalación de un mínimo de 5 carteles con la leyenda "PELIGRO – BARRANCO" y de barreras tipo New Jersey o similares, para generar un límite físico hacia la ribera del río Pipo, en los tramos en que se considere necesario.

### Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

### Convalidan:

Los presentes.

----- 0 -----

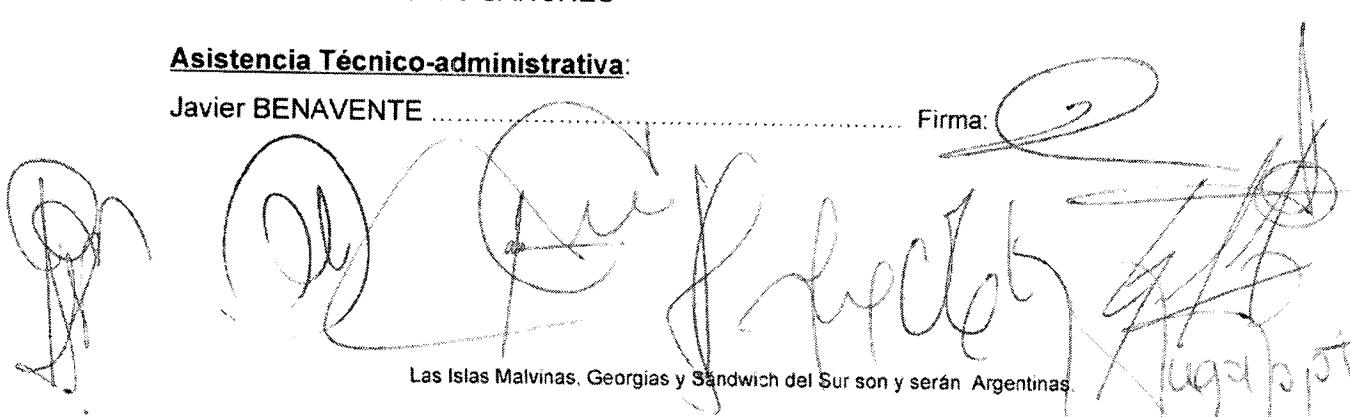
### PARTICIPANTES:

#### Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

#### Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE ..... Firma: 

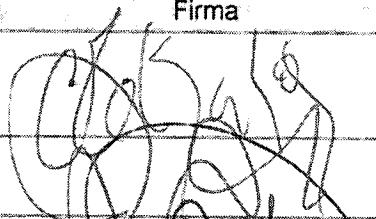
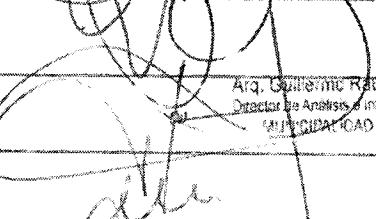
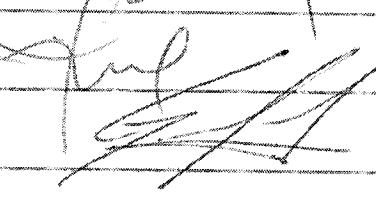
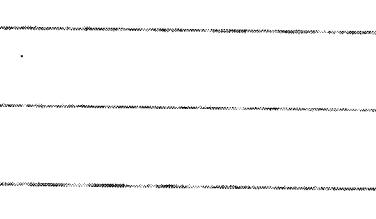
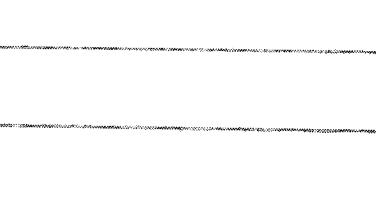
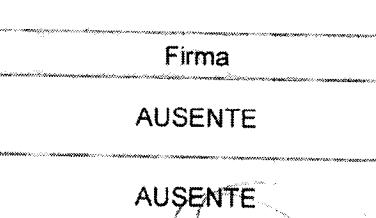
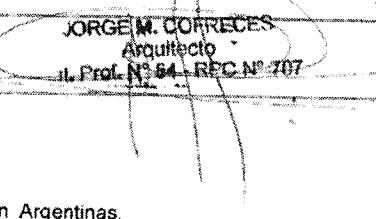


Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



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

**ACTA N° 231****En representación del Departamento Ejecutivo:**

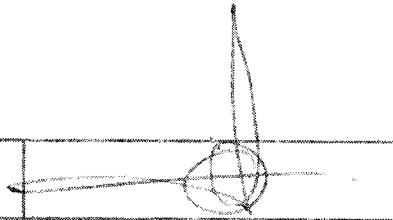
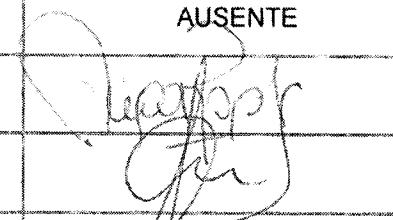
| APELLIDO y Nombres            | Área   | Firma  |
|-------------------------------|--|--|
| HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena | Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial   |   |
| PALACIOS, Gabriel             | Dirección de Urbanismo                             |   |
| DETANTI, Mauro                | Dirección de Territorio y Desarrollo Local         |    |
| BENAVENTE, Guillermo          | Dirección de Análisis e Información Territorial    | Arg. Guillermo RAGI BENAVENTE<br>Director de Análisis e Información Territorial<br>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA<br> |
| OLARIAGA, Gastón              | Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog.  |   |
| FERREYRA, Ana María           | Dirección de Consolidación de la Tierra            |   |
| LEZCANO, Gabriel Oscar        | Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas        |   |
| PETRINA, Adriana Irupé        | Subsecretaría de Coord. y Gest. de la Obra Pública |   |
| SEVECA, Maximiliano           | Dirección de Obras Privadas                        |   |
| NOIR, Julio Andrés            | Dirección de Ingeniería                            |   |
| ARGÜELLES, Alejandro          | Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas      |   |
| PETRINA, Martín               | Dirección de Arquitectura                          |   |

**En representación del Departamento Legislativo:**

| APELLIDO y Nombres           | Bloque político    | Firma  |
|------------------------------|--------------------|--|
| AYALA, Norberto Gastón       | La Libertad Avanza | AUSENTE  |
| BARRANTES, Guillermo Ernesto | Somos Fueguinos    | AUSENTE  |
| CÓFRECES, Jorge Marcelo      | FORJA              | JORGE M. CÓFRECES<br>Arquitecto<br>IL Prof. N° 64 - REC N° 707 |

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

**ACTA N° 231**

|                                |  |   |
|--------------------------------|--|---|
| OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián | Partido Justicialista                  |  |
| ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio       | FORJA                                  | AUSENTE   |
| ROJAS, Diego Marcelo           | Partido Justicialista                  |  |
| PEREZ, Ariel Alejandro         | Partido Justicialista                  |   |
| AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia      | Presidencia del Concejo<br>Deliberante | AUSENTE   |



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

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

Nota N° 07 /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-9858-2025

Ushuaia, 29 OCT 2025

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente:

**E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM**

**Etapa II y III".**

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, contenido el mismo el Acta CoPU N° 231 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.

M. Lorena Henriquez Sanchez  
Secretaria  
Sec. Hábitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

S / D



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

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

Nota N° \_\_\_\_ /2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-9858-2025

Ushuaia,

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025, en el marco del expediente E-9858-2025: "Modificación OM 6292 - Asignación Ind. Urbanísticos UGSM Etapa II y III".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 231 de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, plácmese saludarle muy atentamente.

SRA. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Dra. Gabriela MUÑIZ SICARDI

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

USHUAIA, 30/10/2025

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA

SE GIRA EL PRESENTE A LOS FINES DE DAR CONTINUIDAD AL TRAMITE.-

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

*Firmado Digitalmente por Secretaria de  
Habitat y Ordenamiento Territorial  
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
Funcionario/a Secretaria de Habitat y  
Ordenamiento Territorial 30/10/2025*