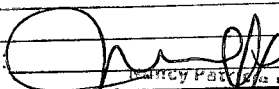




Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
=República Argentina=  
Municipalidad de Ushuaia

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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
31 OCT. 2025	
Fecha:	Hs. 12:52
Numero: 954	Fojas: 44
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	
Responsable Coordinación y Despacho CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	

Nota N.º 143 /2025

Letra Mun U.

Cde. Expte. E – 9510/2025

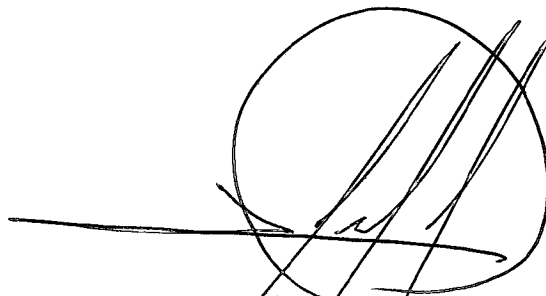
USHUAIA, 30 OCT. 2025

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-9510/2025: “ J-150-21- IPV- Sol. Excep. Art. III.3.3.5.CPU – Arq. ENCINAS”; 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. N° 231, de fecha veintinueve (29) de octubre de 2025 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Sin otro particular, pláceme saludarla muy atentamente.

Bd.

  
Walter Vuolo  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

Sr. VICEINTENDENTA MUNICIPAL

Abog. Gabriela MUÑIZ SICCARDI

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



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA.

*EL CONCEJO DELIBERANTE*

*DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*SANCIONA CON FUERZA DE*

*ORDENANZA*

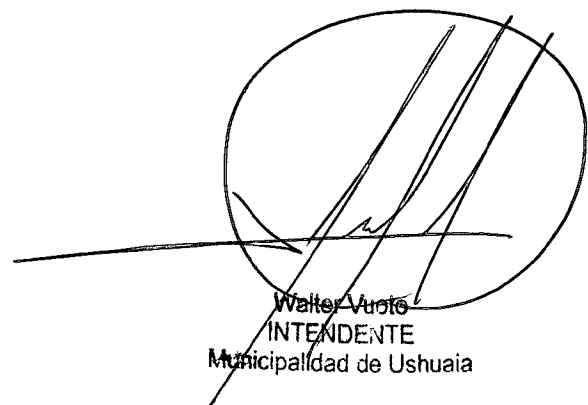
**ARTÍCULO 1º:- AUTORIZACION.** Autorizar la ocupación del Retiro Lateral de 1.5m, normado por el Artículo III.3.3.5. Pasaje Peatonal del Código de Planeamiento Urbano, con una superficie aproximada de quince metros cuadrados (15m<sup>2</sup>), a la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 150, Parcela 21, propiedad del Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat, de acuerdo al proyecto que como Anexo I corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º: CONDICIONAMIENTO.** CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

**ARTÍCULO 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 \_\_/\_\_/\_\_



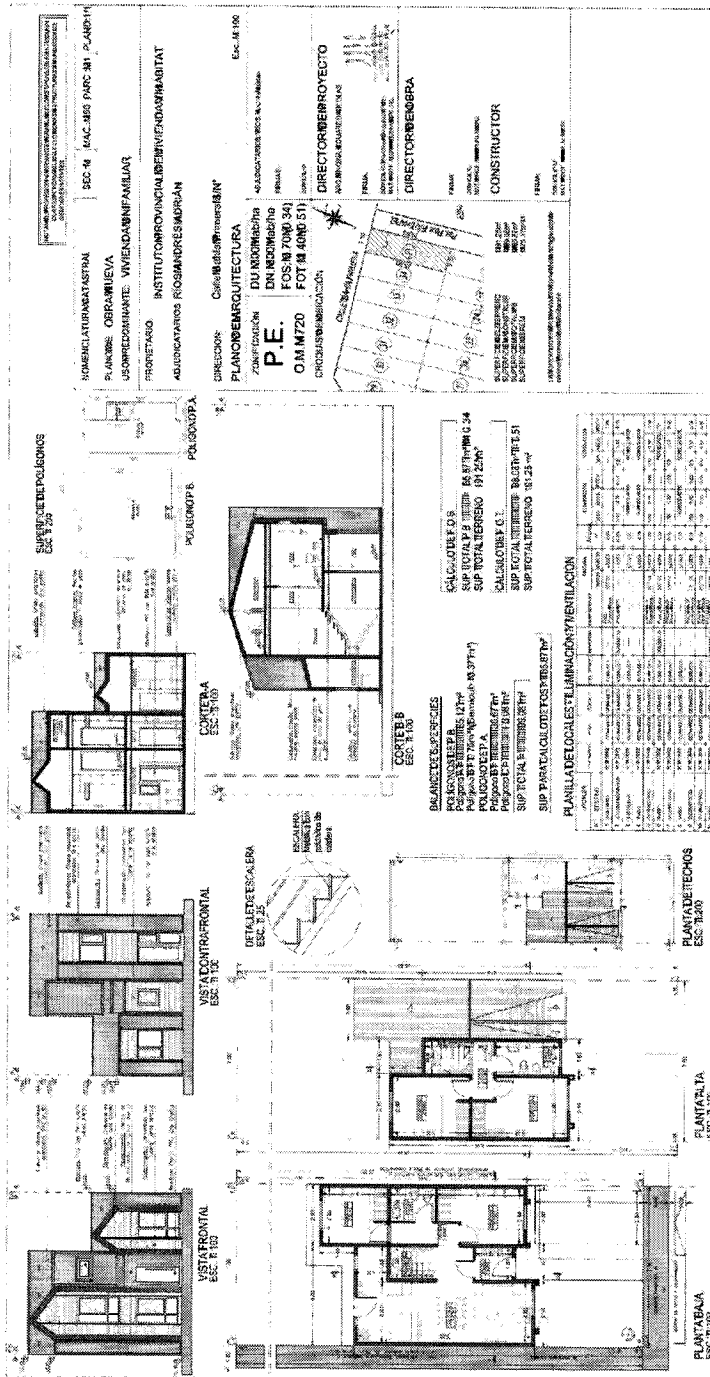
Walter Vuoto  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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, simbolo de amor y humildad"

## ORDENANZA MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ ANEXO I.



*Walter Vuoto*  
 INTENDENTE  
 Municipalidad de Ushuaia

Plano obrante en adjunto 8 de expediente municipal MUS- E – 9510 – 2025.



## 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. Gamnara".....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. Gamnara".**

#### 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.



## 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<sup>2</sup>), 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. ENCINAS".**

#### 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.



## 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.

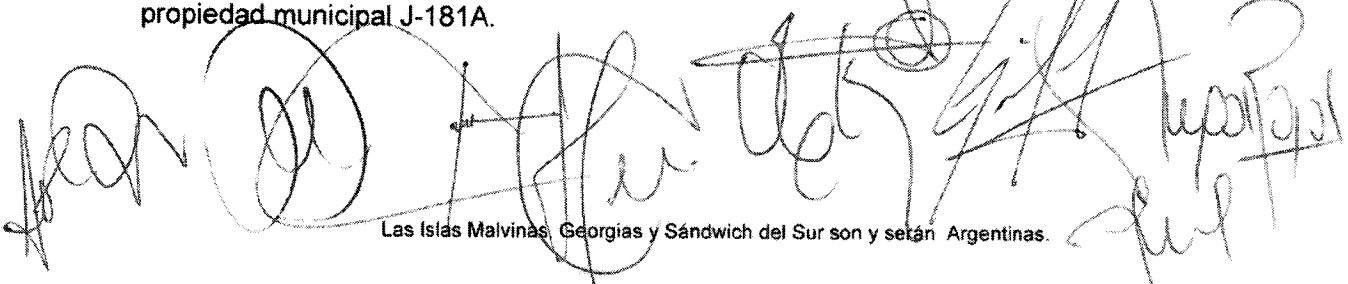
### **7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".**

#### 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.

-----o-----

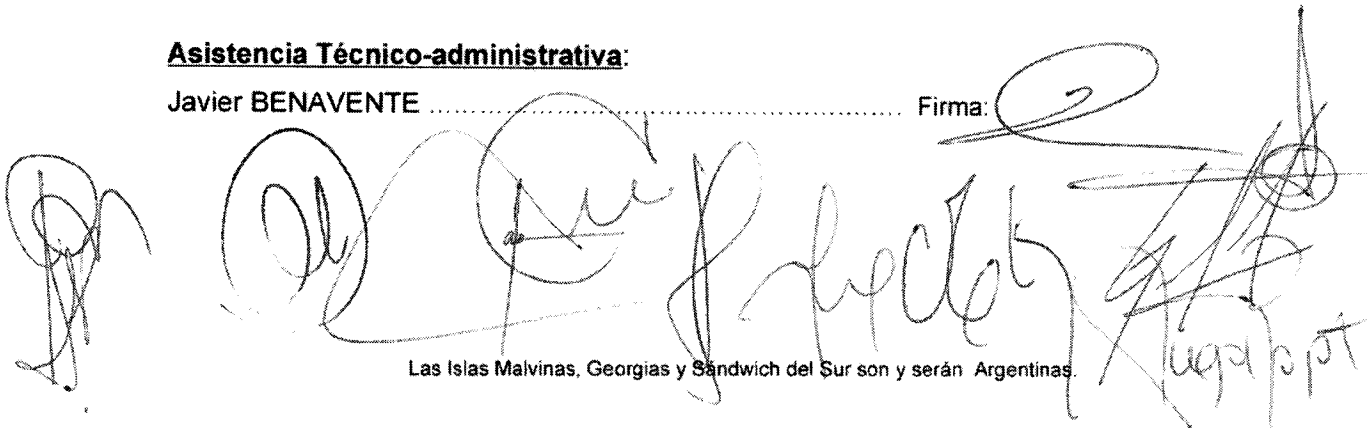
### PARTICIPANTES:

#### Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

#### Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE ..... Firma:

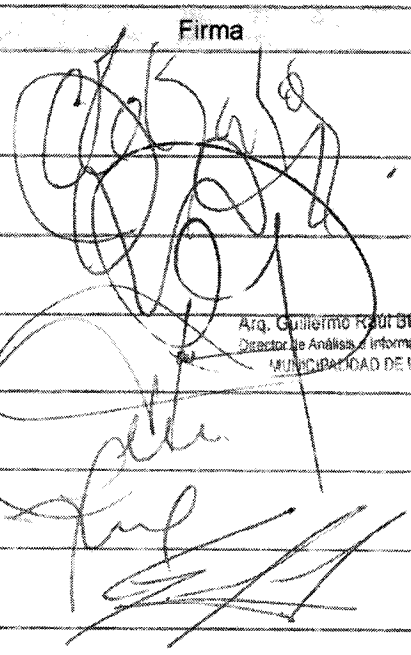


Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.




## ACTA N° 231

### En representación del Departamento Ejecutivo:

APELLIDO y Nombres	Área	Firma
HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena	Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial	 Arq. Guillermo ROJIT BENAVENTE Director de Análisis e Información Territorial MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
PALACIOS, Gabriel	Dirección de Urbanismo	
DETANTI, Mauro	Dirección de Territorio y Desarrollo Local	
BENAVENTE, Guillermo	Dirección de Análisis e Información Territorial	
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. CORRECES Arquitecto Il. Prof. N° 54 - RDC N° 767

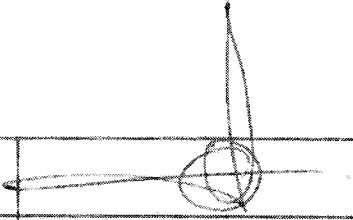
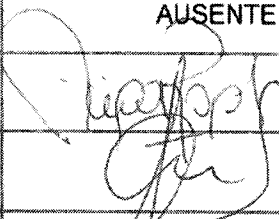



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
Municipalidad de Ushuaia

7

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	AUSENTE



# Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**NRO**  
MUS-E-9510-2025

**AÑO**  
2025

**FECHA 17/09/2025**

**INICIADOR**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

**EXTRACTO**

**Tema:** Proyecto de ordenanza

**Detalle:** J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS

**Interesado:**

**DNI/CUIL/CUIT:**

**Telefono:**

**Mail:**

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

**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN**

a las normas de planeamiento urbano y/o edificación

Quien suscribe: Arq. Laura Malvina MONTE S, Presidente del LP.V. y H.

DNE: 21.816.853

Domicilio Real: Francisco González, N° 651

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO en la siguiente dirección:

[l.monte.s@ujpvtfe.gov.ar](mailto:l.monte.s@ujpvtfe.gov.ar)

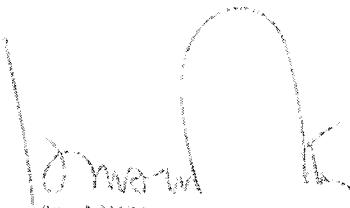
Teléfono de contacto: 2901- 421011

En carácter de TITULAR de la Parcela: 71, del Matriz: 150, Sección: J

Designo a: Arq. Eduardo Nicolás ENCINA, Director de Distrito Z/S

LP.C Matr. N°: 692.330

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



Arq. LAURA MALVINA MONTE S  
PRESIDENTE  
Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo  
CABA, I.P.U. A.S.

## ENCOMIENDA PROFESIONAL

El/La/Los que suscribe/n **LAURA MALVINA MONTES** en carácter de **Propietario** del inmueble de referencia identificado catastralmente como sección: **J macizo: 150**, parcela: **21**, constituyendo domicilio en **Bahía Primera S/N 0**

ENCOMIENDA/N al/a los arquitectos/as:

Arquitectos/as	Matricula N°
ENCINA, Eduardo Nicolás	338

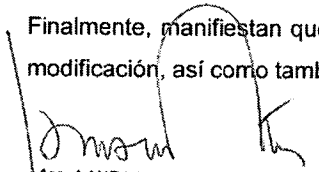
Las siguientes tareas profesionales:

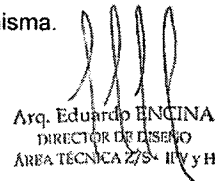
**Documentación para obra o para tramitaciones 1 un.**

Domicilio de la Obra **Bahía Primera S/N 0**

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

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

  
Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidente  
Instituto Provincial de Vivienda y Habitat  
Gov. TDF A.e.I.A.S.

  
Arq. Eduardo ENCINA  
DIRECTOR DE DISEÑO  
ÁREA TÉCNICA ZTS - IV y H

Encina Eduardo Nicolás  
Arquitecto USA  
M.P. N° 338 - R.P.C. N° 592

Firma, Aclaración y DNI/CUIT  
Comitente

Firma, Aclaración y N° Matricula CATDF  
Arquitecto/a

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

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

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 03/09/2025 en la ciudad de Ushuaia Provincia de Tierra del Fuego.

### Certificado de Situación Regular N° 916/2025

YBARRA VEGA  
Florencia Nadia

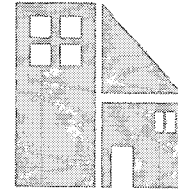
Firmado digitalmente por  
YBARRA VEGA Florencia Nadia  
Fecha: 2025.09.03 12:01:19 -03'00'

Firma CATDF





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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT

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

Por medio de la presente tengo el agrado de dirigirme a ustedes con el fin de solicitar un pedido de Excepción.

Para poder fundamentar tal solicitud, hago una breve descripción:

Es de público conocimiento que se ha declarado la Emergencia Habitacional en la Provincia, razón por la cual desde el Instituto, basándonos en la crisis habitacional reinante y la escasez de lotes disponibles, contemplando además que muchos necesitan saneamiento especial y obras complementarias costosas, o nexos de infraestructura, y no hay financiamiento disponible, se han identificado distintos lotes propiedad del IPV por la ciudad.

Particularmente en la Urbanización del Río Pipo, se identificaron Lotes disponibles, con servicios. Los mismos fueron adjudicados a personas de la demanda habitacional.

Además de brindarle al Adjudicatario un Lote con servicios, se incluyó la posibilidad de que adquieran el Proyecto Arquitectónico desde el Instituto, evitando gastos mayores con un proyecto privado, siempre teniendo la premisa de brindar una "real solución habitacional".

En este caso puntual se trata de un Lote identificado catastralmente como Sección J - Macizo 150 - Parcela 21.

La zonificación es P.E y los indicadores están establecidos por la Ordenanza Municipal N° 4720, que regula a la Urbanización del Pipo, justamente por tener un rol "Social". Los lotes tienen un ancho de 7,50m y un largo de entre 20 a 25m.

Advirtiéndole que lindero a la Parcela 21 existe un "PASAJE PEATONAL" y dado que las viviendas proyectadas por el IPV tienden a ocupar la totalidad del ancho de la Parcela Social (7,50m), es que se solicita **NO MANTENER** un retiro de la L.E. (LINEA DE EDIFICACION) de un metro con cincuenta centímetros (1,5 m) obligatorio, según lo establece el ART. III.3.3.5 CPU (PASAJE PEATONAL).

Esto se fundamenta en que si se adopta el retiro obligatorio, la parcela pasaría a tener un ancho de 6.00 m, (el proyecto debería resolverse en dimensiones reducidas) privando al futuro adjudicatario, de un proyecto con ambientes amplios y más cómodos, que buscan potenciar su bienestar y desarrollo familiar. Los Proyectos sociales no tienen que ser resueltos siempre en dimensiones reducidas, considerando en este caso que ese metro y medio haría una gran diferencia en la calidad de la solución habitacional.

Por tal motivo se solicita la Excepción al retiro obligatorio de 1,5m al pasaje peatonal. Proponiendo:

1. The first part of the paper discusses the general theory of the model and the role of the various parameters. It is shown that the model is well-posed and that the solutions are unique.

2. The second part of the paper is devoted to the numerical solution of the model. It is shown that the model can be solved efficiently and that the numerical solutions are accurate.

1111111111  
1111111111

CALLE BAHIA PRIMERA

11111111

CALLE BAHIA PRIMERA  
CALLE BAHIA PRIMERA  
CALLE BAHIA PRIMERA

99

98

97

96

95

94

93

92

98

97

96

95

94

93

92

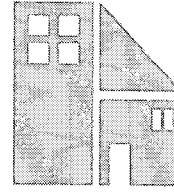
CALLE BAHIA PAKEMANA

11111111  
11111111  
11111111

11111111  
11111111  
11111111



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



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Buen día Estimados.


Se envía documentación para:

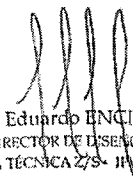
**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN**  
a las normas de planeamiento urbano y/o edificación

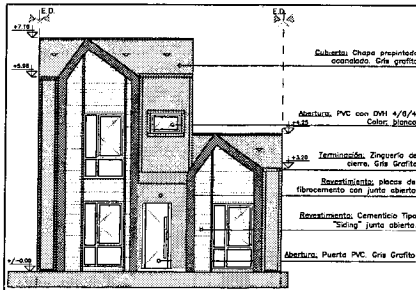
Así mismo se informa que:

- El PAGO, debe cargarse a nombre del INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT. Siendo su CUIT 33609243959

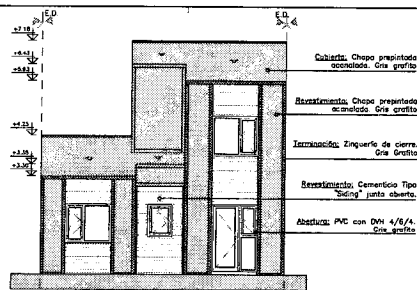
Saludos Cordiales.

  
Arq. LAURA MALVINA MONTES  
Presidente  
Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat  
Gov. TDF A.e.I.A.S.

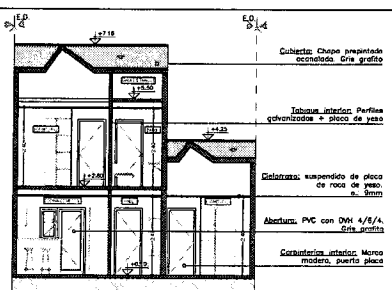
  
Arq. Eduardo ENCINA  
DIRECTOR DE DISEÑO  
ÁREA TÉCNICA Z/S- IIV y H



VISTA FRONTAL  
ESC.: 1:100

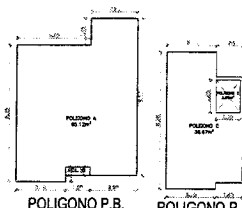


VISTA CONTRAFRONTAL  
ESC.: 1:100



CORTE A-A  
ESC.: 1:100

SUPERFICIE DE POLÍGONOS  
ESC.: 1:200



NOTA: EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA EL ÚNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA DEL CÁLCULO DE LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES SIMORRESISTENTES.

NOMENCLATURA CATASTRAL SEC.: J MAC.: 150 PARC.: 21 PLANO: 1/1

PLANO DE: OBRA NUEVA  
USO PREDOMINANTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

PROPIETARIO: INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
ADJUDICATARIOS: RÍOS ANDRÉS ADRIÁN

DIRECCIÓN: Calle Bahía Primera S/N°

PLANO DE ARQUITECTURA Esc.: 1:100

ZONIFICACIÓN <b>P.E.</b> O.M. 4720	DU: 300 hab/ha DN: 600 hab/ha FOS: 0.70 (0.34) FOT: 1.40 (0.51)	ADJUDICATARIOS: RÍOS, Andrés Adrián FIRMAS DOMICILIO
--	--	--

CROQUIS DE UBICACIÓN

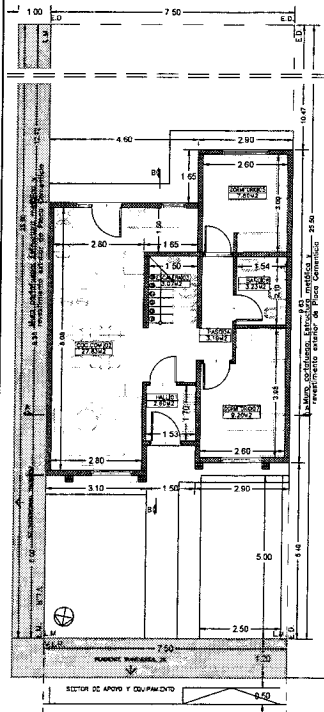
DIRECTOR DE PROYECTO  
ARG. ENCINA, EDUARDO NICOLÁS  
FIRMA:  
DOMICILIO: Francisco González Nº 651  
MAT PROF 338 MUNI - RPC 592

DIRECTOR DE OBRA  
FIRMA:  
DOMICILIO: MUNI - RPC

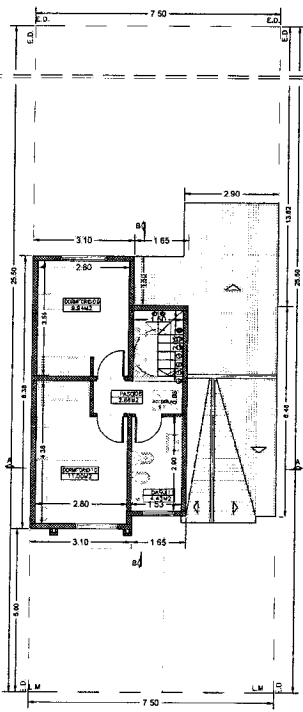
SUPERFICIE DEL TERRENO	191.25m²
SUPERFICIE A CONSTRUIR	99.08m²
SUPERFICIE A TOTAL PB	65.87m²
SUPERFICIE LIBRE	125.37m²

CONSTRUCTOR  
FIRMA:  
DOMICILIO: MUNI - RPC

La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación

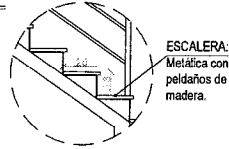


PLANTA BAJA.  
ESC.: 1:100

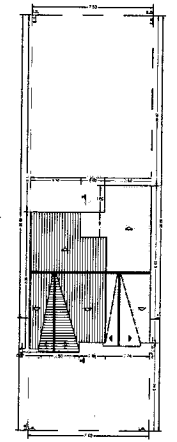


PLANTA ALTA.  
ESC.: 1:100

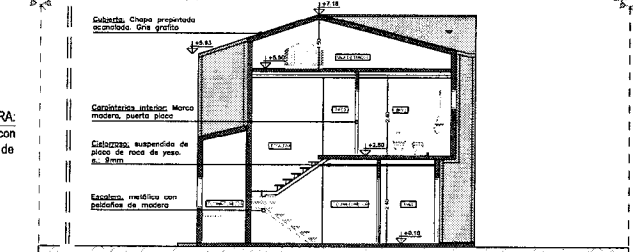
DETALLE DE ESCALERA  
ESC.: 1:25



ESCALERA:  
Metálica con peldaños de madera.



PLANTA DE TECHOS.  
ESC.: 1:200



CORTE B-B  
ESC.: 1:100

BALANCE DE SUPERFICIES

POLÍGONOS DE P.B.  
Polígono A = 65.12 m²  
Polígono B = 0.75m² (Semicub. 0.37 m²)  
POLÍGONO DE P.A.  
Polígono B = 36.67 m²  
Polígono C = - 3.08 m²  
SUP. TOTAL = 99.08 m²

SUP. PARA CALCULO DE FOS = 65.87 m²

CÁLCULO DE F.O.S.

SUP. TOTAL P.B. = 65.87 m² = 0.34  
SUP. TOTAL TERRENO 191.25 m²

CÁLCULO DE F.O.T.

SUP. TOTAL = 99.08 m² = 0.51  
SUP. TOTAL TERRENO 191.25 m²

PLANILLA DE LOCALES - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

N°	DESTINO	CONTRAPISO	PISO	ZOCALO	CELOMANSO	REVESTIM.	CARPINTERIAS	PINTURA	ÁREA	ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
										COEF	NECE	PROY	COEF	NECE	PROY
1	HALL FINO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	PVC Puerta Placa	CARPIN MURGE	2.80	1/10	1.00	1.00	0.37	0.34	0.34
2	COCINA COMEDOR	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	CERAMCO	PVC + DVA	---	27.40	1/10	3.78	8.12	1.00	1.00	1.00
3	ESCALERA	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	---	---	3.07	---	---	---	---	---	---
4	PASO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	---	---	3.19	---	---	---	---	---	---
5	DORMITORIO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	PVC + DVA Puerta Placa	---	7.80	1/10	0.78	1.68	1.00	0.37	0.34
6	BÁÑO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	CERAMCO	Puerta Placa	---	3.23	---	---	---	---	---	POB CONDUCTO
7	DORMITORIO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	PVC + DVA Puerta Placa	---	8.20	1/10	0.82	2.30	1.00	0.37	0.34
8	PASO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	---	---	2.38	---	---	---	---	---	---
9	DORMITORIO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	PVC + DVA Puerta Placa	---	8.94	1/10	1.10	1.68	1.00	0.37	0.34
10	DORMITORIO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	---	PVC + DVA Puerta Placa	---	11.00	1/10	1.10	2.80	1.00	0.37	0.34
11	BÁÑO	H° PORRE	CERAMCO	CERAMCO	OSULOCK	CERAMCO	PVC + DVA Puerta Placa	---	4.43	---	---	---	---	---	---



Ref.: Solicitud de excepción  
J-150-21.  
Exp: E-9510-2025.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción solicitada por la profesional Arq. Eduardo N. Encinas, para la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 150, Parcela 21, propiedad del Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (IPVyH).

Según datos obrantes en expediente de obra de la Dirección de Obras Privadas, MUS-E-8079-2025, el adjudicatario de la parcela es el señor Andrés Adrian Ríos, DNI N°35.162.391, el director del proyecto es el Arq. Encinas, y la directora de obra es la MMO Anabela Calderón Pérez.

El lote tiene una superficie de 191.25m<sup>2</sup> y la superficie proyectada de la obra es de 99.07m<sup>2</sup>. Constituida por una vivienda de cuatro (4) dormitorios, dos baños y dependencias de servicios.

El profesional en la memoria descriptiva, solicita la excepción al Art. III.3.3.5. Pasaje Peatonal, aduciendo que *"lindero a la Parcela 21 existe un "PASAJE PEATONAL", y dado que las viviendas proyectadas por el IPV tienden a ocupar la totalidad del ancho de la Parcela Social (7,50m), es que se solicita NO MANTENER un retiro de la L.E. (LINEA DE EDIFICACION) de un metro con cincuenta centímetros (1,5 m) obligatorio"*, además, el profesional dice : *"Esto se fundamenta en que si se adopta el retiro obligatorio, la parcela pasaría a tener un ancho de 6.00 m, (el proyecto debería resolverse en dimensiones reducidas) privando al futuro adjudicatario, de un proyecto con ambientes amplios y más cómodos, que buscan potenciar su bienestar y desarrollo familiar. Los Proyectos sociales no tienen que ser resueltos siempre en dimensiones reducidas, considerando en este caso que ese metro y medio haría una gran diferencia en la calidad de la solución habitacional."*

Cabe aclarar que en este caso, el ancho de mensura del pasaje peatonal es de 6 m.

El CPU en su Artículo III.3.3.5 dice:

**Pp.- Pasaje Peatonal.**

**Carácter:** Paso público entre dos calles vehiculares, de tránsito exclusivo para peatones.

**Función:** Permite la conexión entre dos calles, cuando razones topográficas o exigencias de diseño impiden la traza de una calle vehicular. No se permite como único acceso a parcelas y/o unidades habitacionales.

**Indicador Urbanístico:** Las parcelas cuyo lateral lindan con pasaje deben mantener un retiro de la L.E. (LINEA DE EDIFICACION) de un metro con cincuenta centímetros (1,5 m) obligatorio.

Referente al pago, se informa que por ser el "IPVyH" una entidad pública, no debe abonar el costo de la solicitud de excepción.

Se eleva el presente informe para su consideración, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, (en conjunto con el proyecto de OM que sería del caso dictar si se evaluase de manera positiva en el CoPU), y posterior giro al Concejo Deliberante para su evaluación.

INFORME Depto. E y N. N° 16/2025  
Ushuaia, 17 / 09/ 2025.

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

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

18/09/2025 11:36



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:- AUTORIZACION.** Autorizar la ocupación del Retiro Lateral de 1.5m, normado por el Artículo III.3.3.5. Pasaje Peatonal del Código de Planeamiento Urbano, con una superficie aproximada de quince metros cuadrados (15m<sup>2</sup>), a la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia, como Sección J, Macizo 150, Parcela 21, propiedad del Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat, de acuerdo al proyecto que como Anexo I corre agregado a la presente.

**ARTÍCULO 2º: CONDICIONAMIENTO.** CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

**ARTÍCULO 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 \_\_/\_\_/\_\_



Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

18/09/2025 11:38



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

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.

---

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

Firmado Electrónicamente por  
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio  
Rodolfo  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

18/09/2025 11:44



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

En el marco del expediente **E-9510-2025**, iniciado por el Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat respecto de la Parcela 21 del Macizo 150, Sección J, en la Urbanización Río Pipo, se analiza la solicitud de excepción al artículo III.3.3.5 del Código de Planeamiento Urbano, presentada por el Arq. Eduardo Encinas en carácter de director de proyecto. La norma exige un retiro lateral de 1,50 metros en las parcelas linderas a pasajes peatonales.

La parcela posee un frente de 7,50 metros y linda con un pasaje de seis metros de ancho. El proyecto arquitectónico prevé una vivienda unifamiliar de 99 m<sup>2</sup>, con cuatro dormitorios, dos baños y dependencias. El profesional fundamenta su pedido en que la aplicación del retiro reduciría la franja edificable a seis metros, afectando la calidad espacial y las condiciones de habitabilidad. Dado el carácter social de la urbanización y el rol del IPV en proveer soluciones habitacionales dignas, sostiene que esta limitación contradiría los objetivos del programa.

Si bien el retiro previsto en el CPU busca resguardar la calidad de los pasajes, garantizando iluminación, ventilación y tratamiento adecuado hacia el espacio público, en este caso la escala reducida de los lotes y el contexto de emergencia habitacional justifican compatibilizar la norma con la necesidad de garantizar viviendas funcionales y confortables.

En virtud de ello, se entiende que la excepción puede sustentarse en el carácter social de la urbanización, la titularidad pública del lote y la finalidad de brindar soluciones habitacionales de calidad. Corresponde, por tanto, que el Consejo de Planeamiento Urbano evalúe su procedencia y, de ser favorable, se dicte una Ordenanza Municipal que autorice puntualmente esta situación, condicionando el final de obra a la verificación técnica de las áreas competentes.

Se eleva la presente para su tratamiento en el ámbito del **CoPU**.

---

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

18.4

Firmado Electrónicamente por  
Director/a PALACIOS Gabriel  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

19/09/2025 11:21



**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, 24/9/2025

DEPTO. ASISTENCIA TEC. ADM.

SE GIRA PARA SU CONOCIMIENTO Y TENENCIA

---

"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 24/09/2025**



## 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

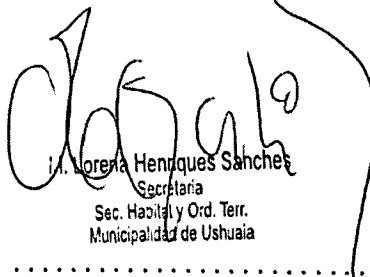
---

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 HÁBITAT Y O.T. - ARTURO CORONADO 486, 1° 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 – B° Nueva Esperanza".
- 8) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".

USHUAIA, 27 de octubre de 2025

  
Lorena Henríquez Sánchez  
Secretaría  
Sec. Hábitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia



## 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 – B° 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 Henriques Sanches  
Secretaria  
Sec. Habitat y Ord. Terr.  
Municipalidad de Ushuaia

.....



## 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. Gamena-  
nara".....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. Gamena-  
nara".**

#### 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.



## 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<sup>2</sup>), 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:

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



## 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.



## 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.

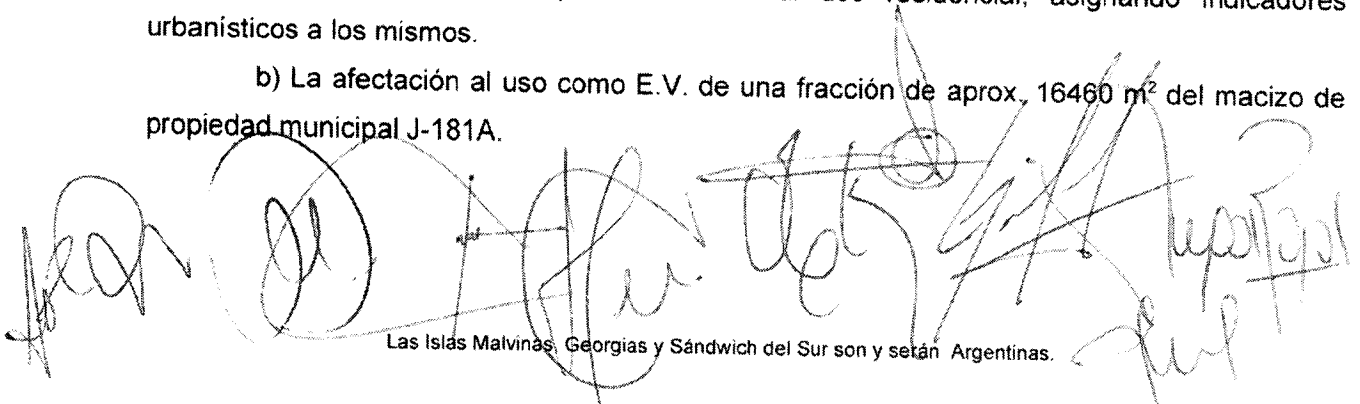
### **7) Expediente E-10851-2025: "Desafectación de espacio verde y Propuesta Urbana - Barrancas del Pipo".**

#### 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.





## 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:

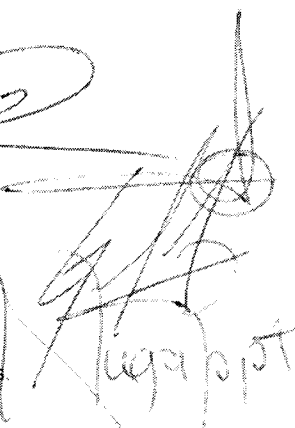
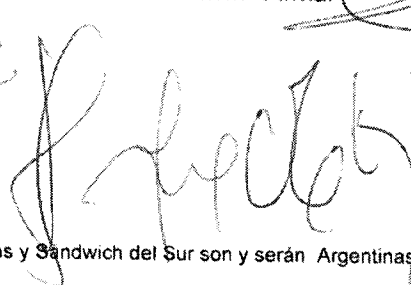

#### Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

#### Asistencia Técnico-administrativa:

Javier BENAVENTE .....

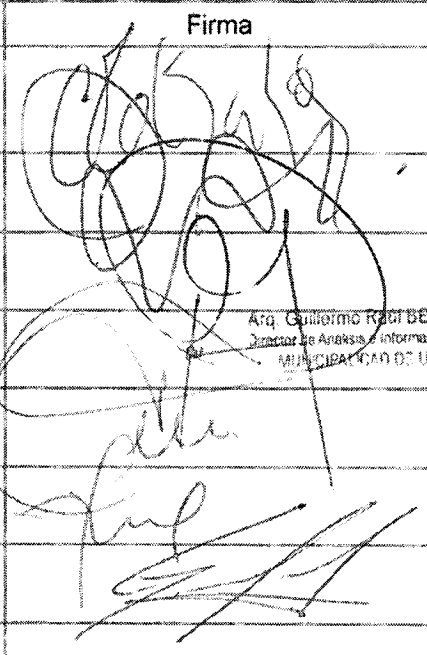
Firma: 





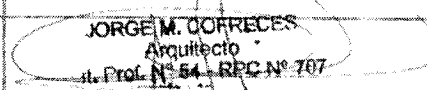
## ACTA N° 231

### 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	
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	

Arg. Guillermo ROJAS BENAVENTE  
Director de Análisis e Información Territorial  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

### 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 Arquitecto Tit. Prof. N° 54 - RPC N° 707

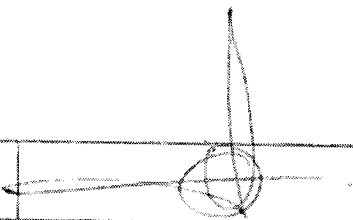
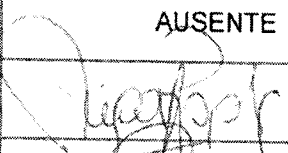
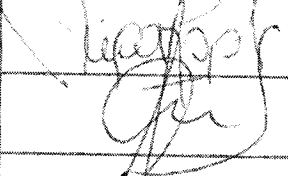


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
= República Argentina =  
Municipalidad de Ushuaia

7

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	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° 05 /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-9510-2025

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-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".**

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

Atentamente.

M. Lorena Henriques Sanchez  
Secretaria  
Sec. Habit. / 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-9510-2025

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-9510-2025: "J-150-21 - IPV - Sol. Excep. Art.III.3.3.5 CPU - Arq. ENCINAS".

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, pláceme 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*