



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 24 SET. 2026	Hs. 9:44
Numero: 849	Fojas: 3
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Daiana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

NOTA N° 79/2026

LETRA: LLA - MPF

USHUAIA, 31 de agosto de 2026.

SRA. PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
DRA. GABRIELA MUÑIZ SICCARDI
S / D

De mi mayor consideración:

Por medio de la presente me dirijo a Ud., a los efectos de remitir el siguiente Proyecto de Ordenanza para su incorporación en el Boletín de Asuntos Ingresados, a los fines de su tratamiento en la próxima Sesión Ordinaria de acuerdo con los Fundamentos que se exponen a continuación.

Sin otro particular, saludo a Ud., atentamente.

Vladimir ESPECHE
Concejal Bloque MPF
Concejo Deliberante Ushuaia

Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Alianza Avanza
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

FUNDAMENTOS

El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia constituye el principal instrumento destinado a orientar el crecimiento físico de la ciudad mediante criterios de planificación integral, desarrollo ordenado y utilización racional del suelo urbano.

Desde su Introducción, el cuerpo normativo mencionado deja expresamente establecido que el planeamiento urbano debe sustentarse en el análisis permanente de la evolución de la ciudad, la determinación de objetivos de desarrollo, la identificación de las áreas aptas para el crecimiento urbano, la protección del ambiente y la coordinación de las distintas políticas públicas vinculadas con el territorio. En esa inteligencia, la zonificación no constituye una herramienta aislada sino una consecuencia del proceso de planificación urbana que el propio Código organiza.

En este sentido, entre los objetivos generales del Código se establece la necesidad de ordenar los usos del suelo, promover un crecimiento equilibrado, preservar las condiciones ambientales, garantizar una adecuada localización de las actividades urbanas y orientar las transformaciones del territorio mediante criterios técnicos previamente definidos. Tales objetivos evidencian que la clasificación del suelo en distritos urbanísticos responde a decisiones estructurales de planificación y no a circunstancias discrecionales, coyunturales o particulares.

La regulación de los distintos distritos confirma esa concepción. En particular, respecto de las Áreas de Reserva de Expansión Urbana (REU), el Código dispone expresamente que los usos y los indicadores urbanísticos surgirán de un estudio pormenorizado de cada sector y deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante. Ello demuestra que la modificación del régimen urbanístico exige necesariamente un proceso previo de evaluación técnica y no la simple alteración ocasional del mapa de zonificación.

Asimismo, el Código impone, para las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanos, la elaboración de estudios técnicos, memorias descriptivas, análisis de infraestructura, evaluación

Vladimir ESPECHE
Concejal Bloque MPF
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

de servicios, condiciones topográficas y demás antecedentes indispensables para garantizar la coherencia del crecimiento urbano con el modelo territorial adoptado por la Ciudad. Esta metodología evidencia que toda transformación relevante del territorio debe responder a criterios objetivos de planificación y no a decisiones aisladas.

Sin embargo, el Código no contempla actualmente un principio de estabilidad temporal de las zonificaciones que preserve las decisiones de planificación adoptadas por el propio Municipio y aprobadas por el Concejo Deliberante. Esta ausencia normativa permite que sectores urbanos recientemente planificados puedan ser objeto de sucesivas modificaciones en lapsos reducidos, debilitando el carácter estratégico del planeamiento urbano y desnaturalizando la finalidad del Código como instrumento rector del ordenamiento territorial.

En ese norte, la planificación urbana requiere previsibilidad. Las políticas de infraestructura, movilidad, prestación de servicios públicos, protección ambiental, inversiones públicas y privadas, como así también, las expectativas legítimas de los vecinos respecto del entorno urbano, se estructuran sobre la base de una determinada clasificación del suelo. La modificación reiterada de las zonificaciones impide consolidar ese modelo de ciudad y dificulta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por el propio Código de Planeamiento Urbano.

En consecuencia, consideramos necesario incorporar al mismo el principio de estabilidad de las zonificaciones urbanísticas, estableciendo que las mismas permanezcan inalteradas durante un plazo mínimo de diez (10) años desde su modificación. Dicho plazo resulta razonable para permitir la consolidación de las políticas públicas urbanas, la ejecución de la infraestructura proyectada y la evaluación de los efectos producidos por cada decisión de planificación.

La estabilidad que se propone no implica inmovilizar el desarrollo de la ciudad, sino fortalecer el proceso de planificación previsto por este cuerpo normativo, asegurando que las modificaciones excepcionales únicamente puedan producirse cuando se encuentren debidamente justificadas por razones objetivas de interés público y sustentadas en antecedentes técnicos suficientes.

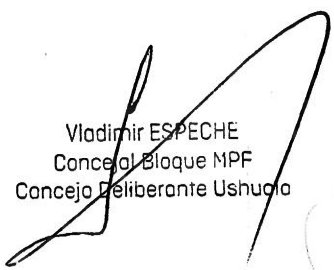
Vladimir ESPECHE
Concejal Bloque NPF
Concejo Deliberante Ushuaia

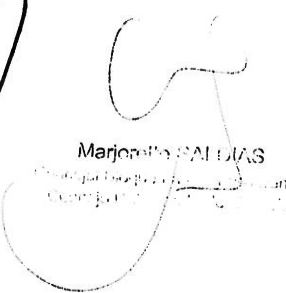
Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Estancia Avanza
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

Por último, la presente iniciativa procura reafirmar el carácter del Código de Planeamiento Urbano como instrumento de planificación estratégica de largo plazo, garantizando que las decisiones sobre el uso del suelo respondan a una visión integral del desarrollo de Ushuaia y no a modificaciones circunstanciales que puedan comprometer la coherencia del ordenamiento territorial.


Vladimir ESPECHE
Concejal Bloque MPF
Concejo Deliberante Ushuaia


Marjorie BALDIAS
Concejal Bloque MPF
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1°.- INCORPORAR al Capítulo VII – Zonificación, del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia el punto VII.1.2.14, el que quedará redactado de la siguiente manera:

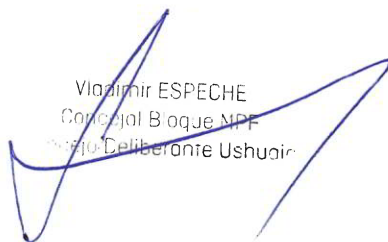
VII.1.2.14. Principio de Estabilidad de las Zonificaciones.

Toda modificación de las zonificaciones deberá enmarcarse en un procedimiento de revisión urbanística integral del sector involucrado, sustentado en estudios técnicos y antecedentes que justifiquen la necesidad y conveniencia del cambio.

Las zonificaciones establecidas por el presente Código deberán permanecer inalteradas durante un plazo mínimo de diez (10) años desde la entrada en vigencia de la ordenanza que las hubiere modificado.

Excepcionalmente, cuando existan razones de interés público debidamente acreditadas, la modificación podrá ser autorizada mediante ordenanza sancionada con el voto favorable de los dos tercios (2/3) de la totalidad de los miembros del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 2°.- De forma.


Vladimir ESPECHE
Concejal Bloque MPF
Concejo Deliberante Ushuaia


Marjorette SALDIAS
Concejal Bloque La Ushuaia Avanza
Concejo Deliberante de Ushuaia