



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	28/11/25 Hs. 13:56
Numero:	1091 Fojas: 42
Expe. N°	183/2024
Girado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

Nota N° 166/2025

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-11539-2025

Ushuaia, 27 NOV. 2025

SRA. PRESIDENTA DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir el tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2025, en el marco del expediente E-11539-2025: "L-50-09 – Excepciones CPU y CE – Muñoz".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU correspondiente, donde consta que no se hace lugar a lo solicitado.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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*

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-11539-2025

AÑO
2025

FECHA 06/11/2025

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

EXTRACTO
Tema: Excepción
Detalle: L-50-09 - Excepciones CPU y CE - Muñoz - Prof: Maffioli

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



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

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



SOLICITUD DE EXCEPCIÓN

a las normas de Planeamiento Urbano y/o Edificación

Quien suscribe: Muñoz Vargas Miguel Antonio

DNI: 18.680.051

Domicilio Real: Leandro N Alem 3981

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO¹ en la siguiente dirección:
antonio.muoz5@gmail.com

Teléfono de contacto: 2901 485121

en carácter de TITULAR de la Parcela: 9 , del Macizo: 50, Sección: L

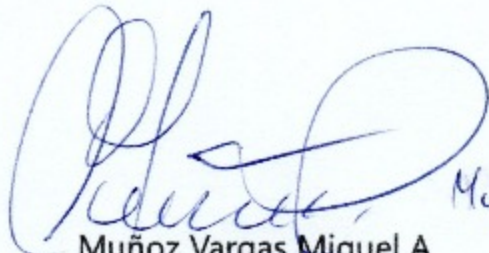
Designo a: Juan Jose Maffiol

R.P.C. N° 519 Mat. Prof. N°: 167

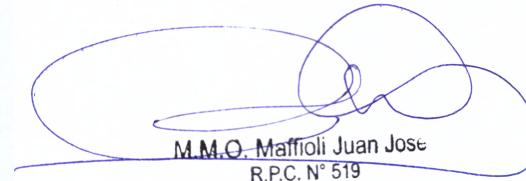
como mi Representante Técnico/a para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación. -

El la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: copu@ushuaia.gob.ar

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


Muñoz Vargas Miguel A
DNI 18680051

¹ Art. 21 y 55 Ley Prov. 141 modificada por Ley Prov. 1312


M.M.O. Maffioli Juan Jose
R.P.C. N° 519
Mat. C.P.T. N° 167



Colegio de Profesionales
Técnico TDF
06/10/2025
Ley 595



COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

RETP Nº U/ 00005154

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSÉ

CUIT: 20301288051

Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) Nº: 519

Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) Nº: 167

Se certifica que el profesional se encuentra matriculado en este Colegio Profesional y se deja constancia que la/s firma/s adjunta/s se corresponden con la registrada en su matricula encontrandose en condiciones de ejercer la profesion en la Provincia de Tierra del Fuego.-

Comitente y/o titular de la actividad:

Apellido y Nombre: MUÑOZ VARGAS Miguel Antonio

CUIT: 18680051

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: Leandro N. Alem Nº3981

Naturaleza Técnica del Contrato De acuerdo a la Ley 595

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: EXCEPCION AL CODIGO

Roles Profesionales: REPRESENTANTE TÉCNICO



Datos de la obra y/o local:

Propietario: MUÑOZ VARGAS Miguel Antonio

Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: Leandro N. Alem Nº3981

Zonificación: R2 Nom. catastral: Sec: L - Mzo: 50 - Parc: 9 - U.F.: - Sup. de obra: 40,00

Destino: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Valor según superficie declarada (Resolución C.D. Nº 049/2025):

Hasta 100.00 m² \$ 32000,00

NOTA ACLARATORIA: El propietario no podrá dar inicio a los trabajos sin el permiso de obra correspondiente emitido por la autoridad competente. Quedará bajo su absoluta responsabilidad si transgrede las normas vigentes.

Declaración:

Los datos declarados en la presente por parte del profesional y comitente son correctos, y se ajustan a la realidad, los mismos tienen carácter de declaración jurada.

El profesional se responsabiliza de la autenticidad de la firma y personería del comitente.

Miguel A. Muñoz V.

Firma y Aclaración del Comitente

M.M.O. Maffioli Juan José
Mat. C.P.T. Nº 167

Firma y Sello del Profesional

M.M.O. Enrique Robinson Vargas
Presidente

Firma y Sello del CPTTDF



Ushuaia, 29 de Septiembre de 2025.

**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
DIRECCIÓN DE URBANISMO**

S/D:

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. En carácter de representante designado a fin de solicitarles la excepción al código de algunos artículos del Código de Planeamiento Urbano y Código de Edificación para la aprobación de la construcción de los locales del proyecto adjunto, dicha solicitud y explicación se basa en correcciones “previas” al último proyecto Aprobado y cuya acta de corrección fue la N° 2 del Expediente de Obra **E10115-2024**. Propietario es el **Sr. MUÑOZ VARGAS Miguel**.

Los puntos para analizar del nuevo Proyecto de Modificación de Obra en Ejecución que se desea presentar / aprobar son 3. Los mismos se relacionan con la misma ampliación ya que los locales que se desean generar y ampliar afectan a otros locales que están aprobados por la Dirección de Obra Privadas.

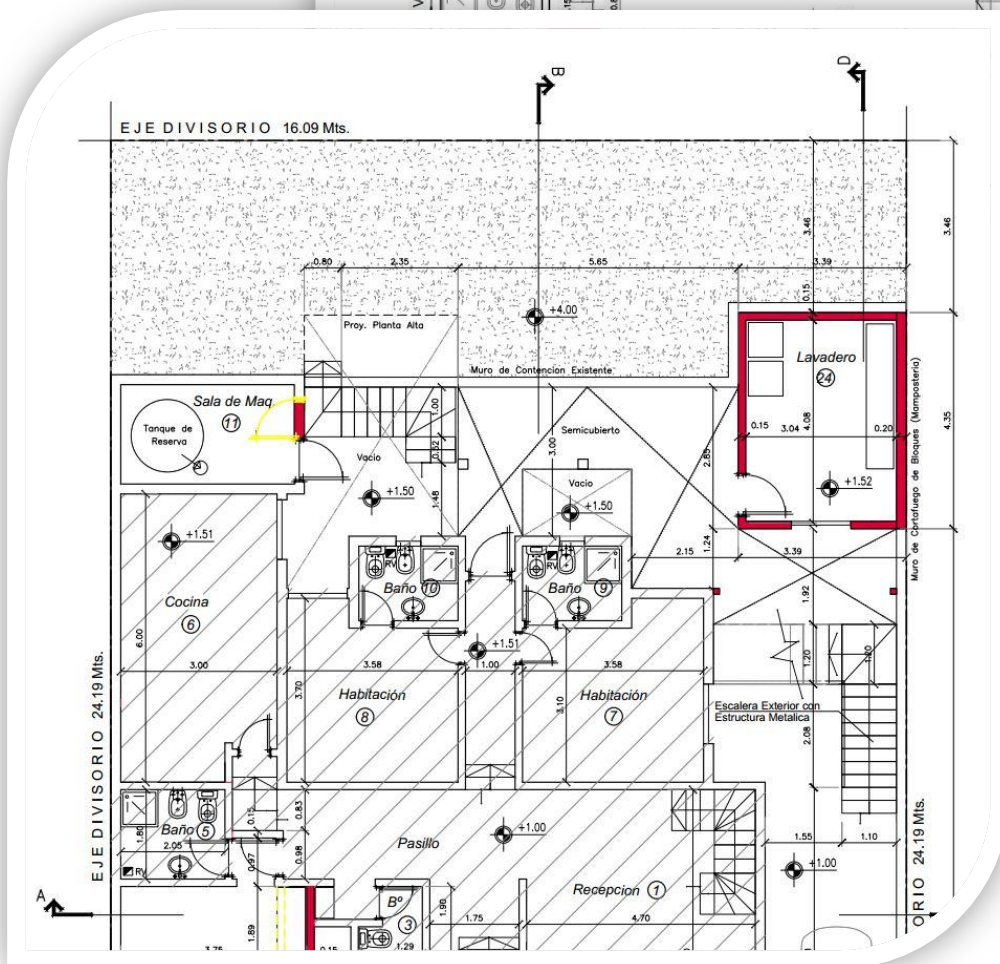
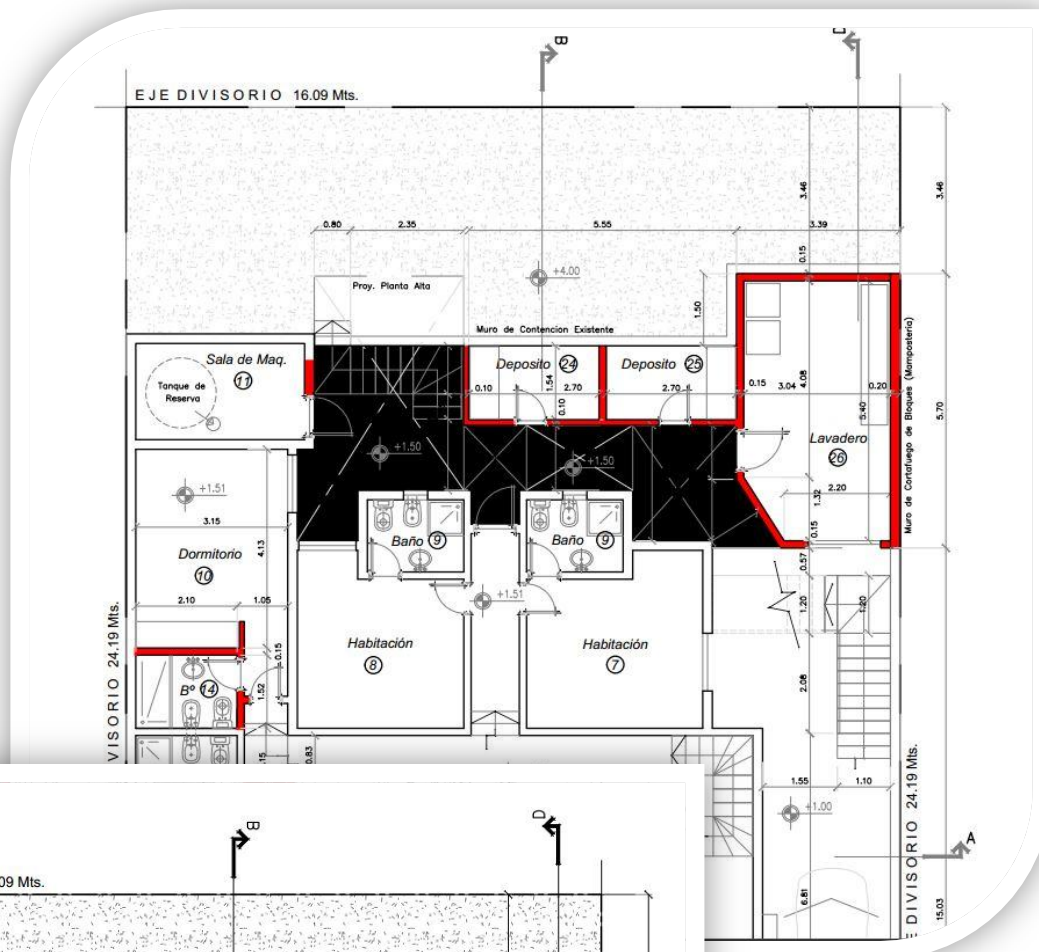
1 - El primero surge por el incumplimiento del Art. III.8 (ce).-, en locales N° 7, N° 8 y N° 10.

Dicho incumplimiento se genera principalmente por que en el proyecto de modificación de Obra en ejecución que se desea aprobar, se incorporan 2 depósitos en planta baja, (locales N° 24 y N° 25 del proyecto) ocupando parte de la superficie del patio interno que sirve para ventilar e iluminar los locales N° 7, N° 8 y N° 10.

Si bien se toma conocimiento del inconveniente ocasionado por la propuesta de ampliación reduciendo la superficie para iluminar y ventilar, el propietario tiene la necesidad de contar con este espacio para guardar mercadería, artículos ocasionales de los turistas, como valijas, esquís o incluso algunos mobiliarios de la propia hostería. No es el deseo pasar por alto ninguna norma del Código vigente pero ante la imperiosa necesidad de generar la ampliación, el propietario se ve en la necesidad de solicitar una excepción al Código de Edificación para esta situación en concreto, ya que esto permitirá mejorar significativamente el servicio de Hostería.

Por tal motivo, dejo a su consideración lo expresado anteriormente, solicitando que se exceptúe el Art. III.8 del código de edificación de los locales N° 7, N° 8 y N° 10, teniendo en cuenta que los mismos se encuentran bajo un plano Conforme a Obra “aprobado el 30/01/07” confeccionado antes de la construcción del resto de las modificaciones aprobadas y que si bien los locales N° 24 y N° 25 según muestra el dibujo adjunto (**detalle 1**) ocupa superficie necesaria para ser un patio de 1º, no representa un obstáculo directo a la iluminación y ventilación de dichos locales, sin dejar de mencionar que el local N°7 ilumina y ventila por un lateral y no por dicho patio.

Detalle N°1
 Proyecto de Ampliación que se desea presentar de los locales N° 24 , 25 y 26 ocupando superficie que actualmente es un patio de aire y luz para locales N° 7, 8 y 10.-



Detalle N° 2

Proyecto Original Aprobado 10/01/2025.- sin Depósitos / sin Ampliación del Lavadero.

2 – El segundo punto tiene que ver con el Factor de uso de Suelo (FOS). El proyecto sobrepasa la superficie permitida según código y no cumple con el Art. VII.1.2.1.2. (CPU)

Según el código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia (CPU), la parcela está situada en la Zonificación R2, cuyo indicador urbanístico es para FOS 0.60 y FOT 1.20.

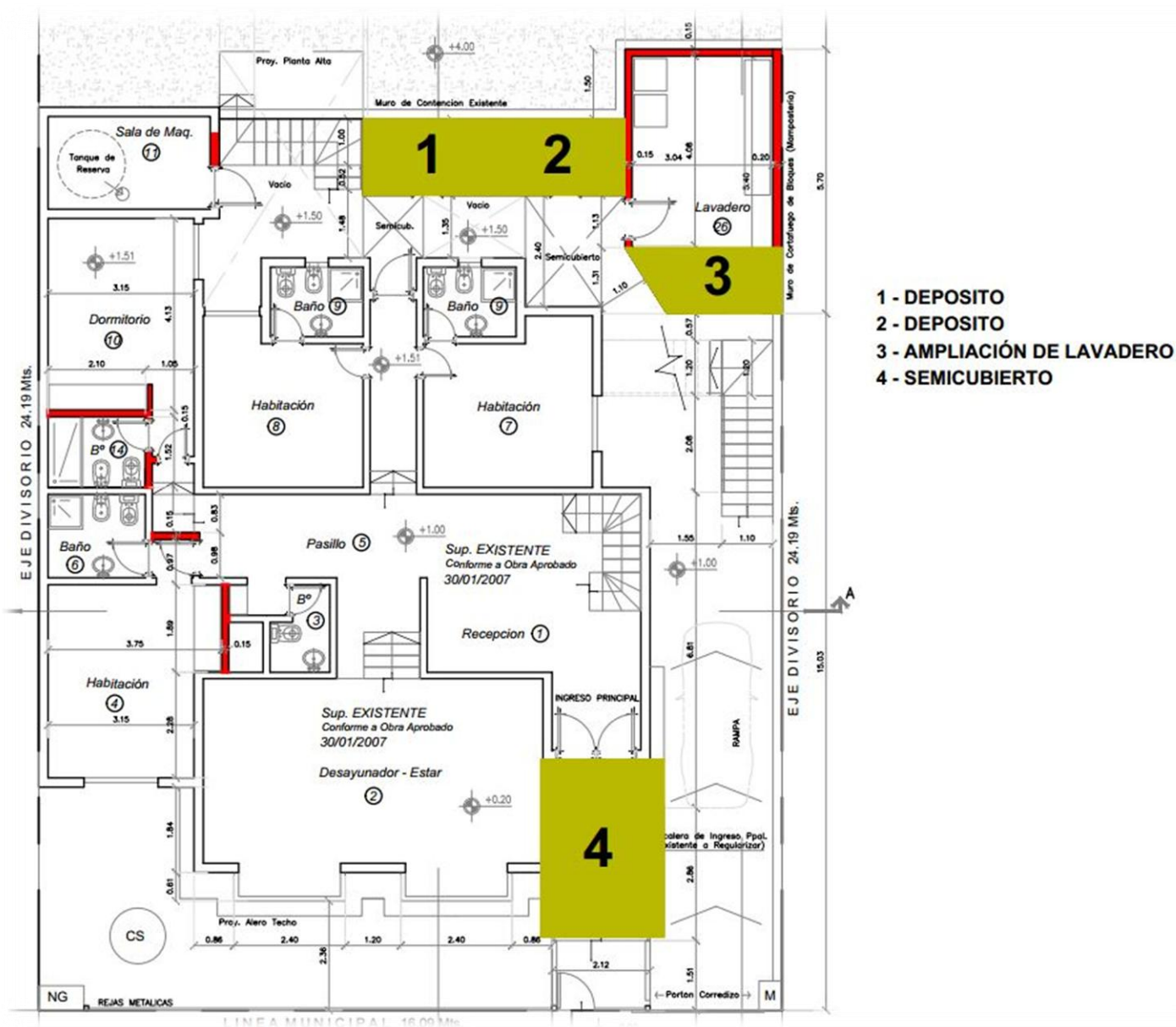
Actualmente, el proyecto vigente (adjunto) **aprobado el día 10/01/2025**.- posee una superficie de **447.23 m²** lo que da como resultado un **(FOT de Proyecto de 1.15)** y una superficie computable de **234.55 m²** para de un **(FOS de 0.60)**, el máximo permitido. Por ende, en el nuevo proyecto, al incorporar mas superficie proveniente del local N°24, local N° 25, ampliación del Lavadero y no demoler el Semicubierto de la entrada principal, termina incumpliendo los parámetros máximos para FOS.

Ante la necesidad de poder realizar dichas ampliaciones y mantener el Semicubierto de entrada, se solicita exceptuar el FOS requerido para la Zonificación R2 de Art. VII 1.2.1.2 del CPU, teniendo en cuenta que la superficie excedente no es de mayor relevancia en función del beneficio que se obtiene permitiendo un mejor servicio y funcionamiento del establecimiento.

Las superficies que se solicitan ampliar suman en su totalidad:

- una superficie total de 457.21m² (9.98m² más que el último Proyecto aprobado). Dejando un **FOT de 1.18**
- Una superficie para computable para ocupación de suelo de 242.29m² (7.74m² más que el último Proyecto aprobado). Dejando un **FOS de 0.62**.

Detalle N°3 (Superficies que se desean ampliar y que quedan fuera de la normativa del código)

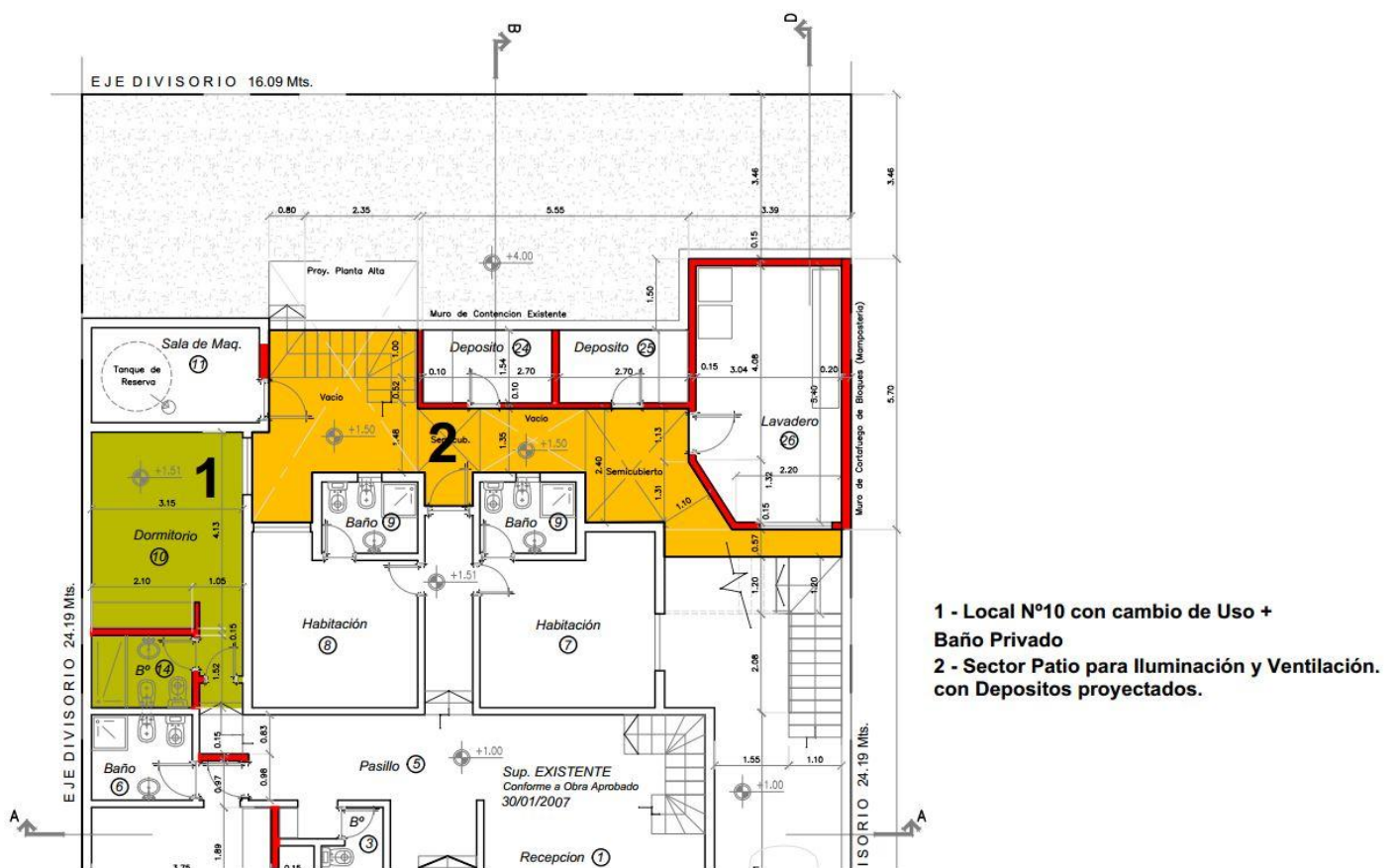


3- El tercer punto tiene que ver específicamente con el local N° 10 del proyecto nuevo bajo un nuevo uso denominado “Dormitorio”

Actualmente el Local N° 10 se encuentra aprobado y Conformado desde el día 30/01/07 cuyo uso es “Cocina”.

El problema radica que al refaccionar dicho local para cambiar el uso, el mismo presenta el mismo problema que los demás locales incumpliendo el Art. III.8 del código de edificación, independientemente de que si se aprueba o no la construcción de los depósitos que están situados en el patio que permite ventilar los demás locales mencionados en el primer punto.

Por tal motivo se solicita la excepción al Art. III.8 del código de edificación y autorización al cambio de uso del local N°10 del proyecto nuevo, permitiendo a la hostería contar con un local mas denominado “dormitorio” y baño de uso Privado teniendo en cuenta que si bien el mismo, cambia el uso, comparte los mismos porcentajes de iluminación y ventilación del local actual que se encuentra aprobado.



- Se adjunta muestra fotográfica actual del lugar y archivos en formato digital del proyecto de Modificación de Obra en Ejecución Aprobada y Nuevo Proyecto Planteado para su análisis a la espera de una respuesta favorable de los puntos descriptos.

Saluda Atentamente.

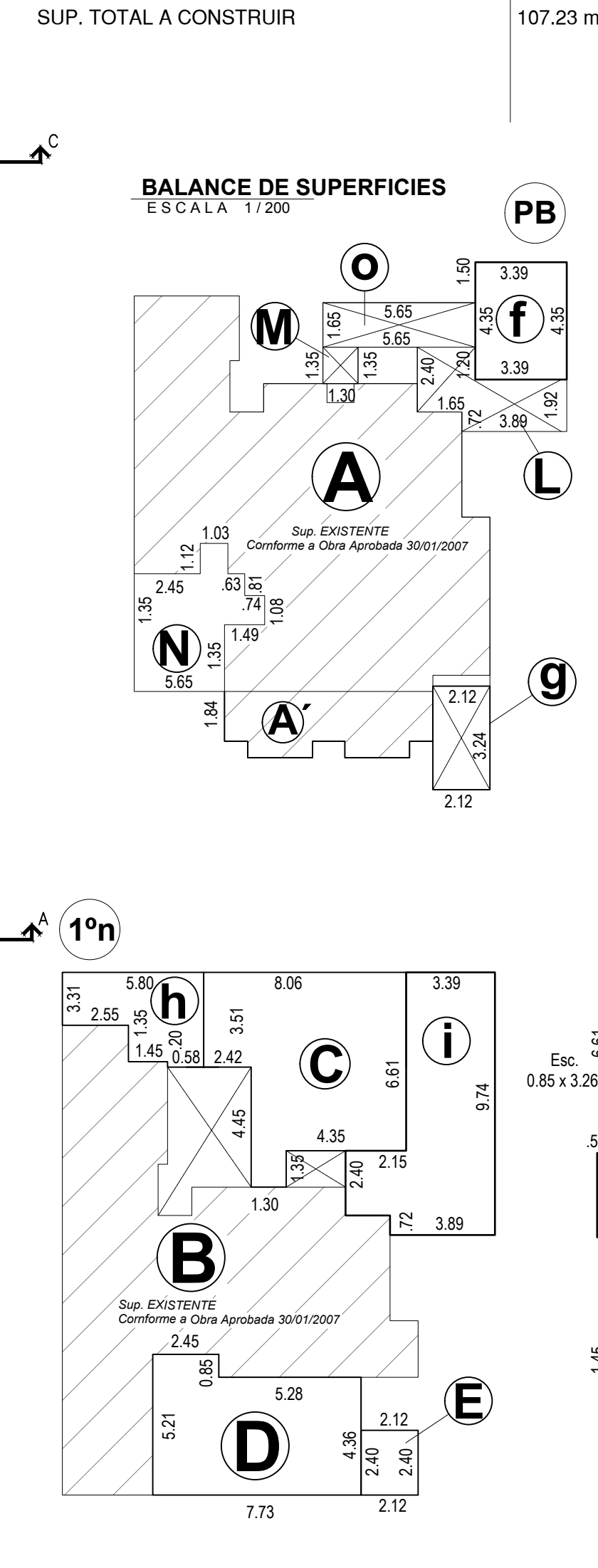
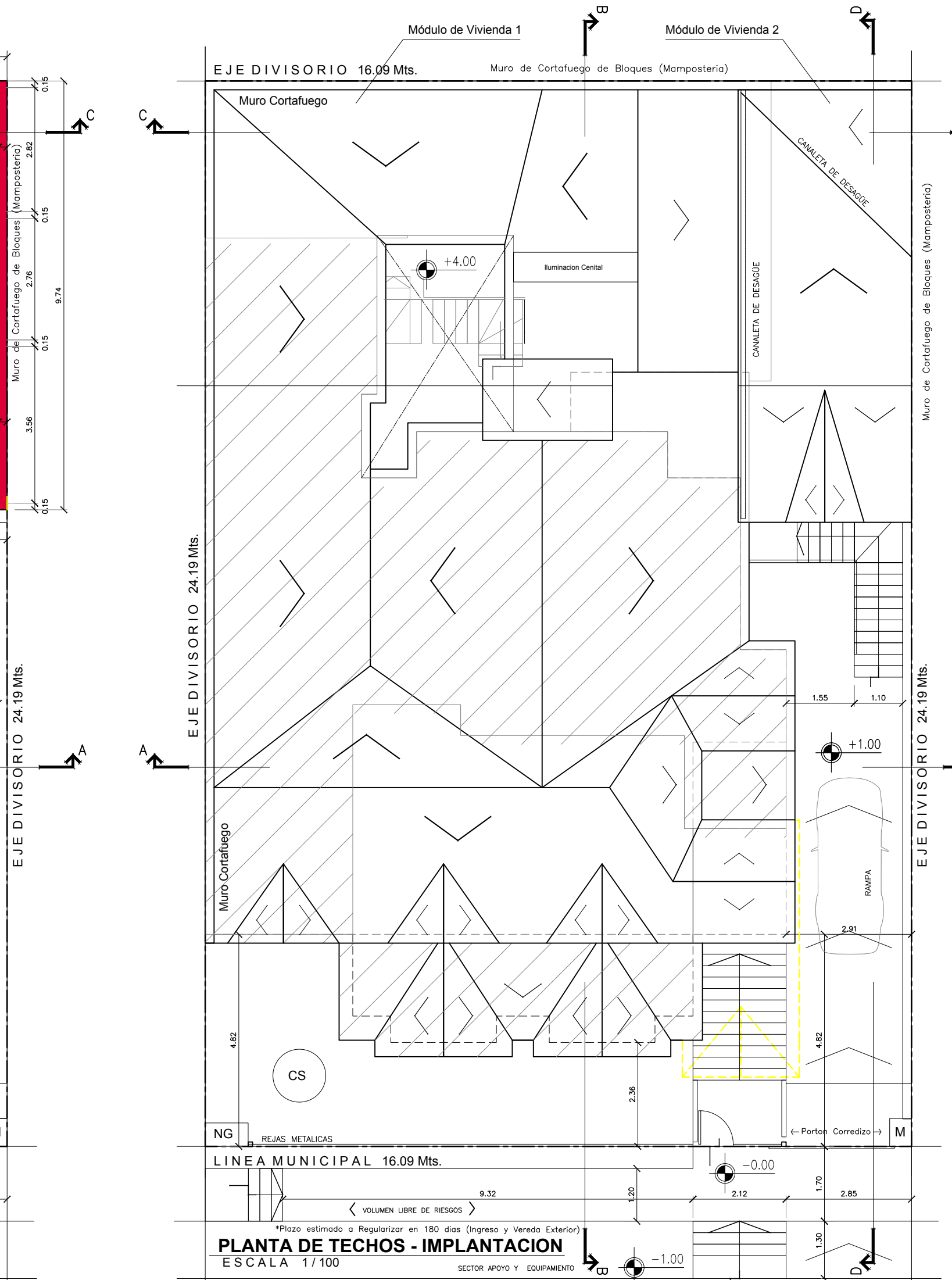
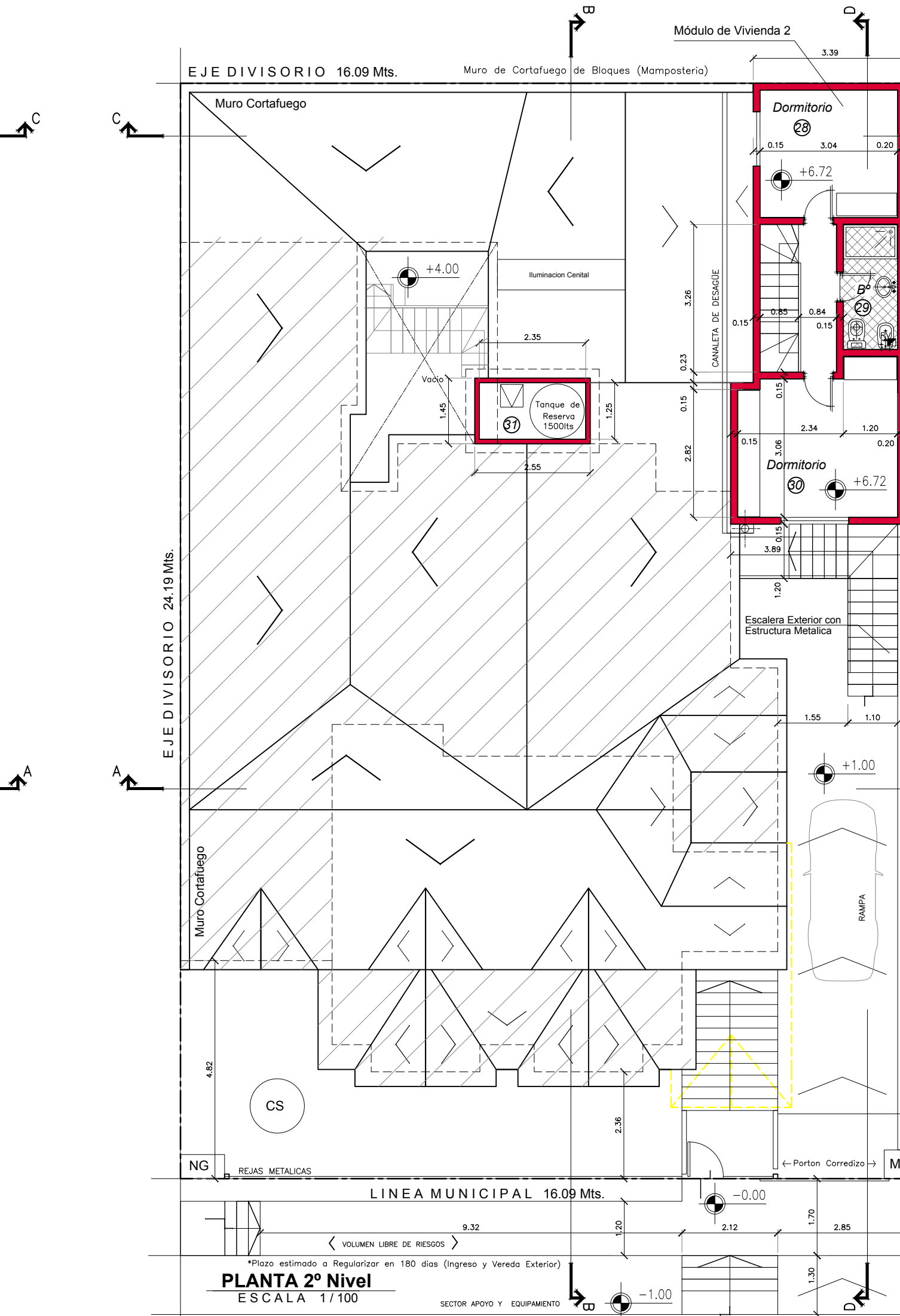
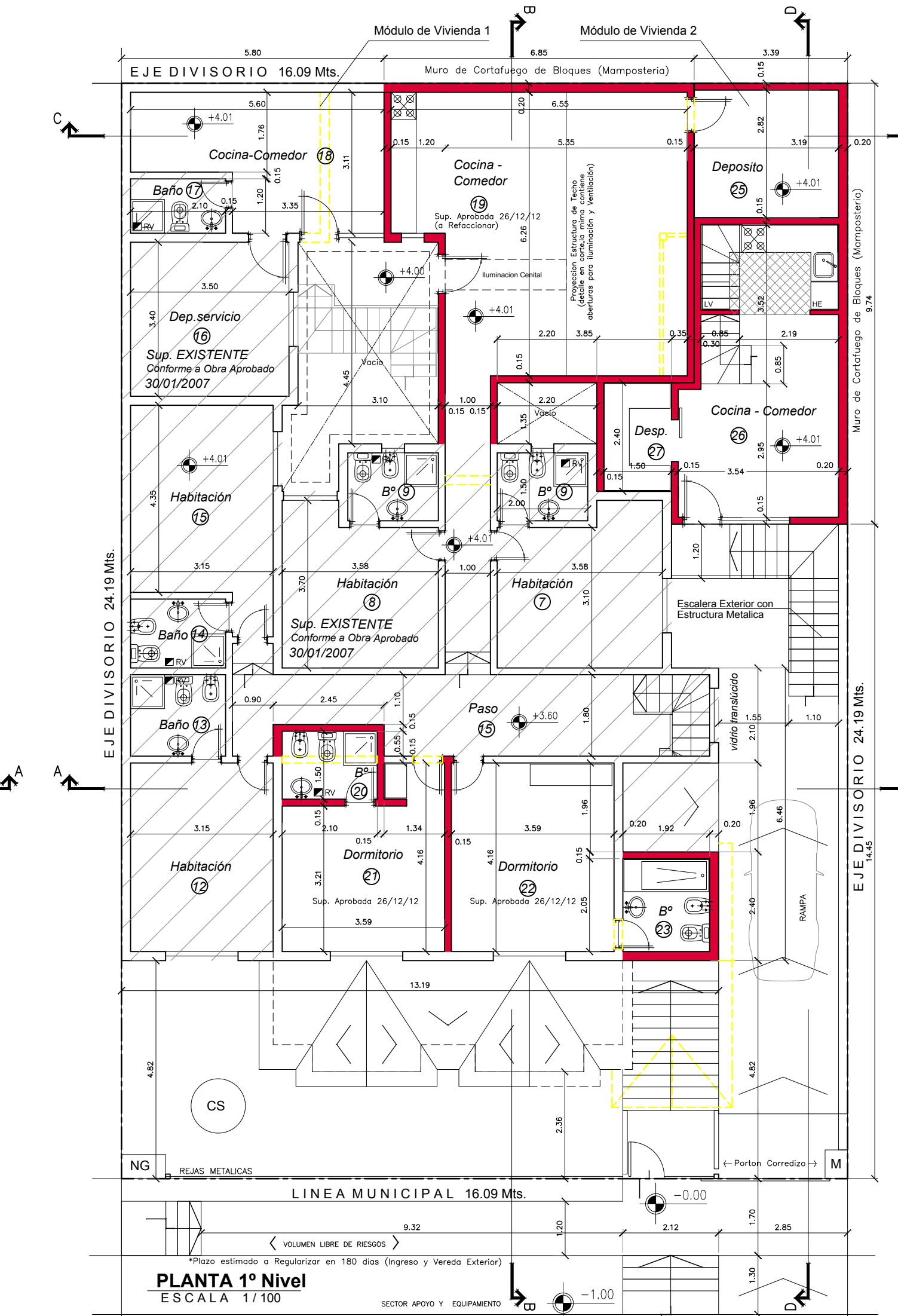
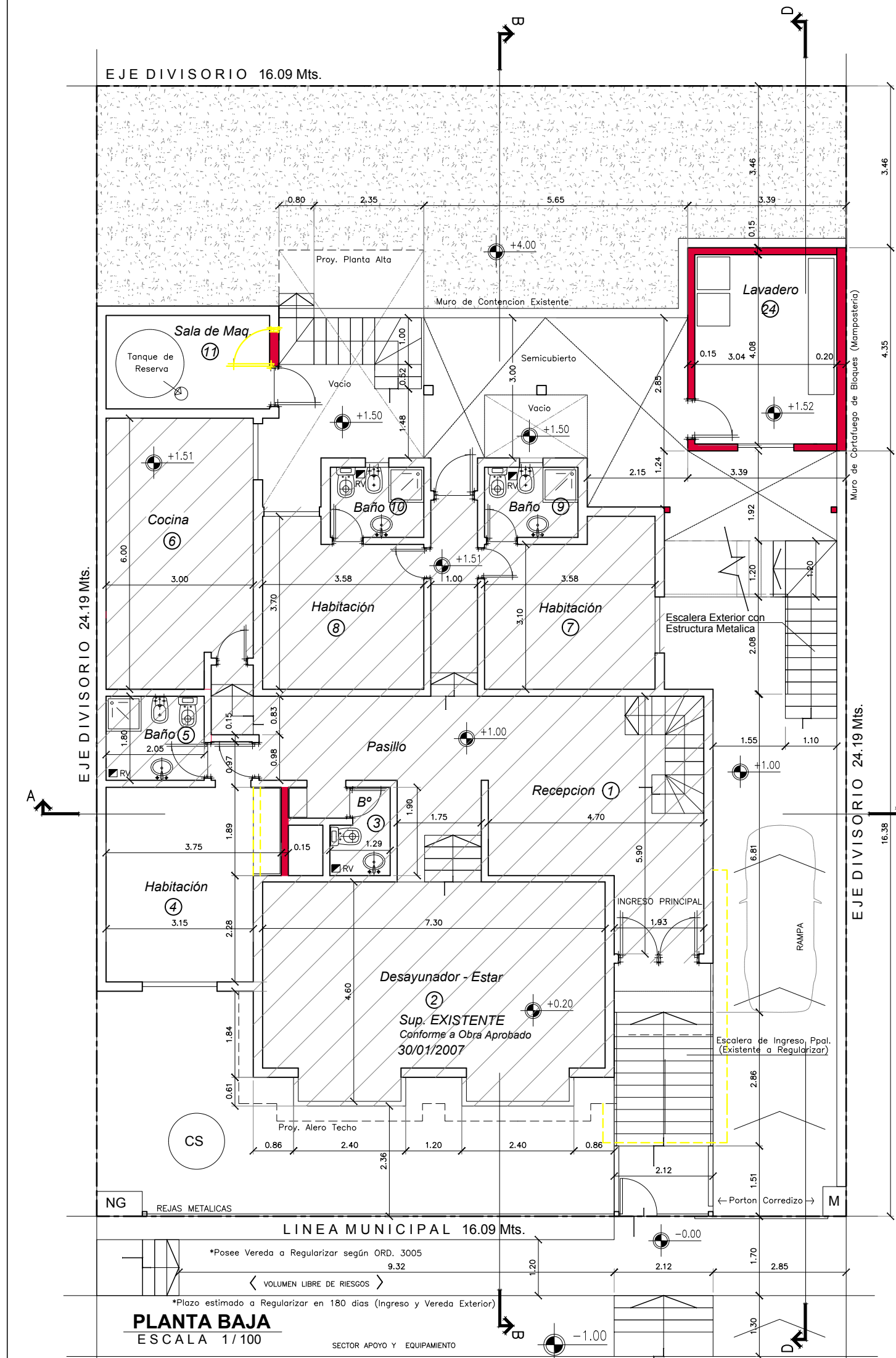
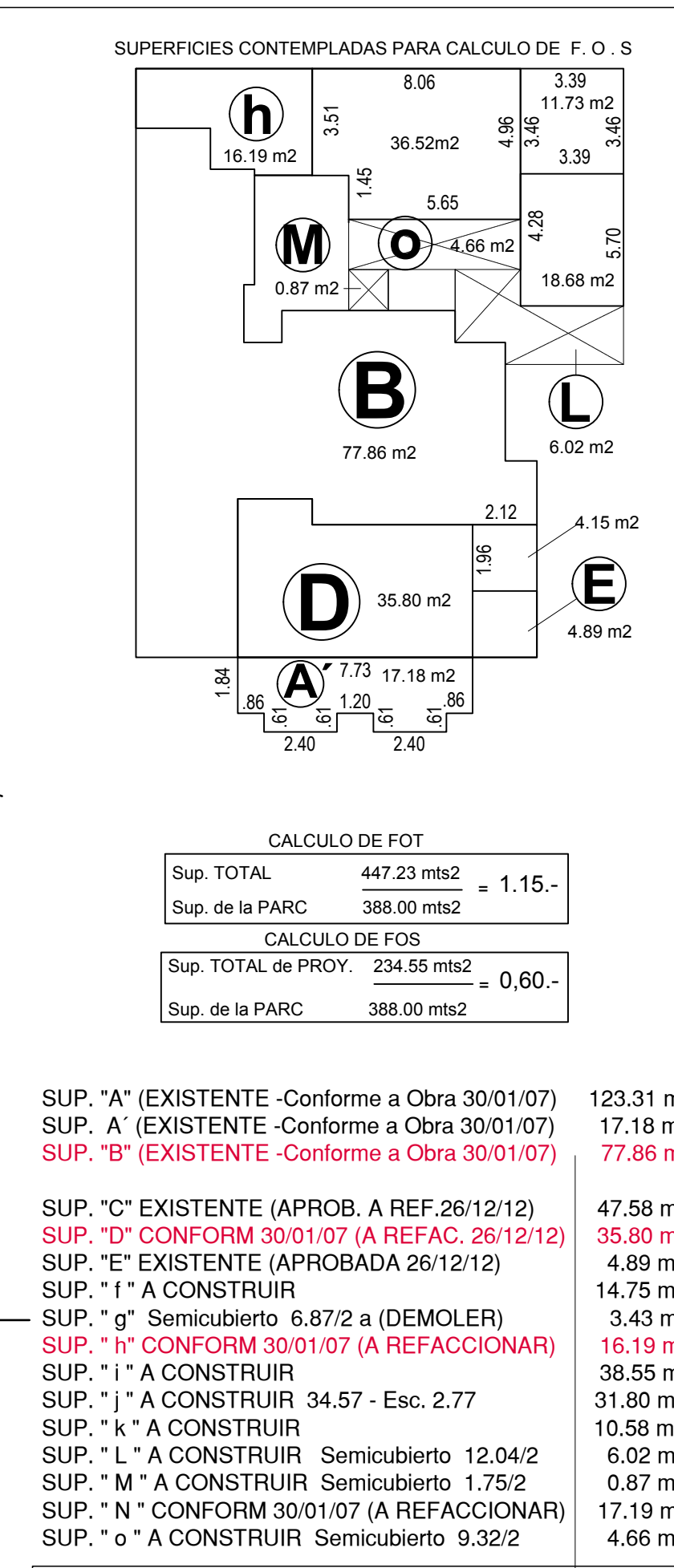
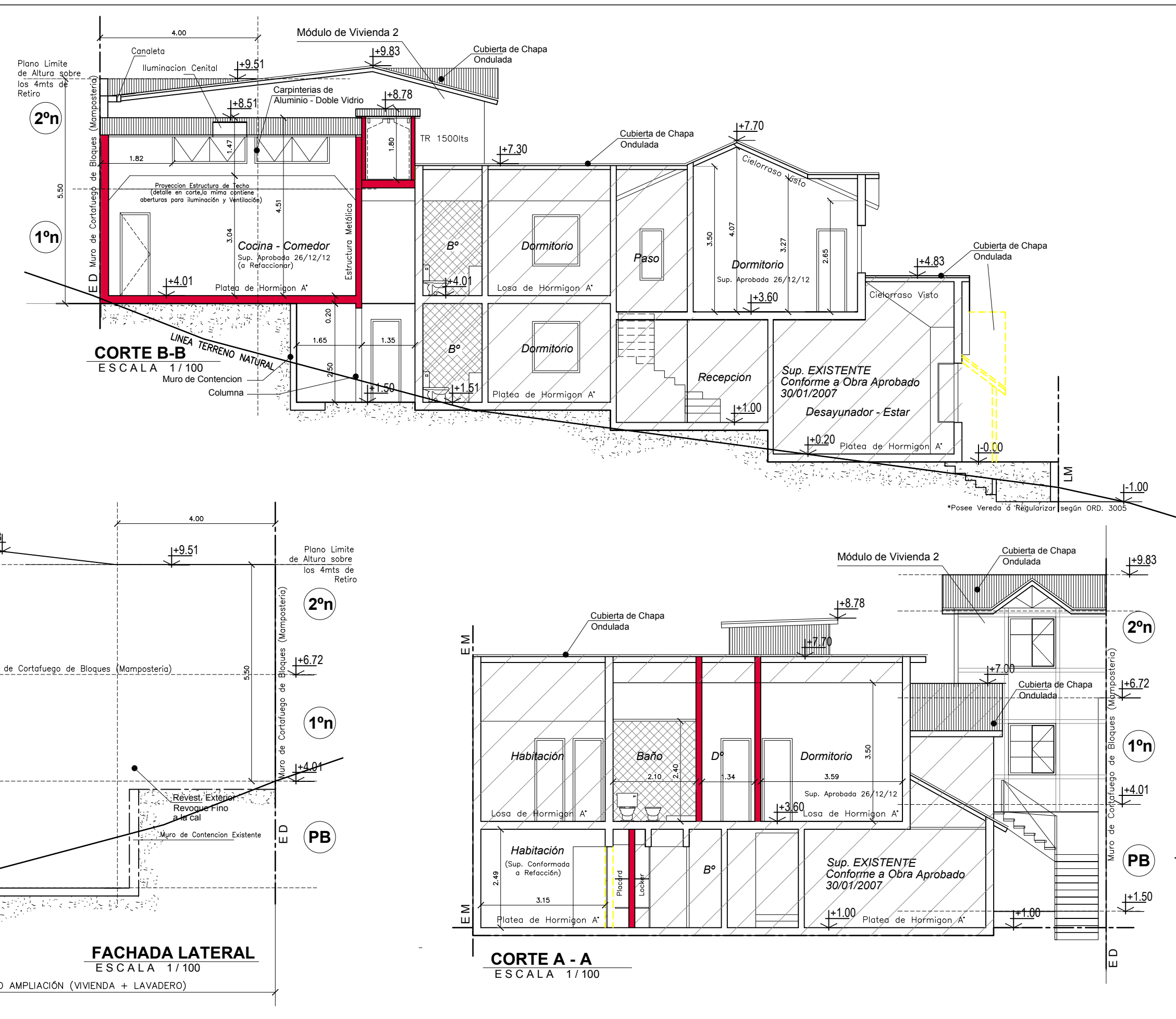
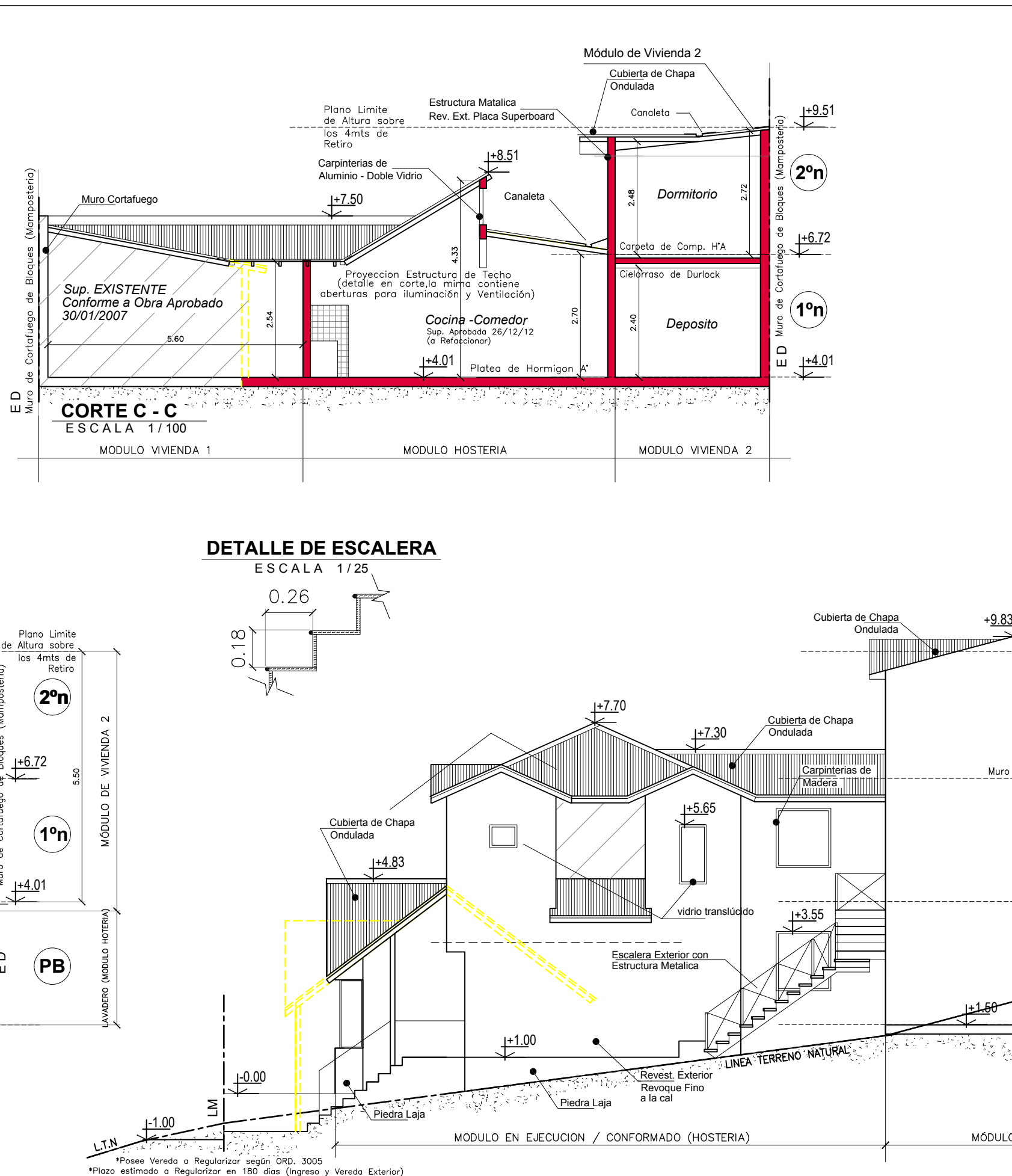
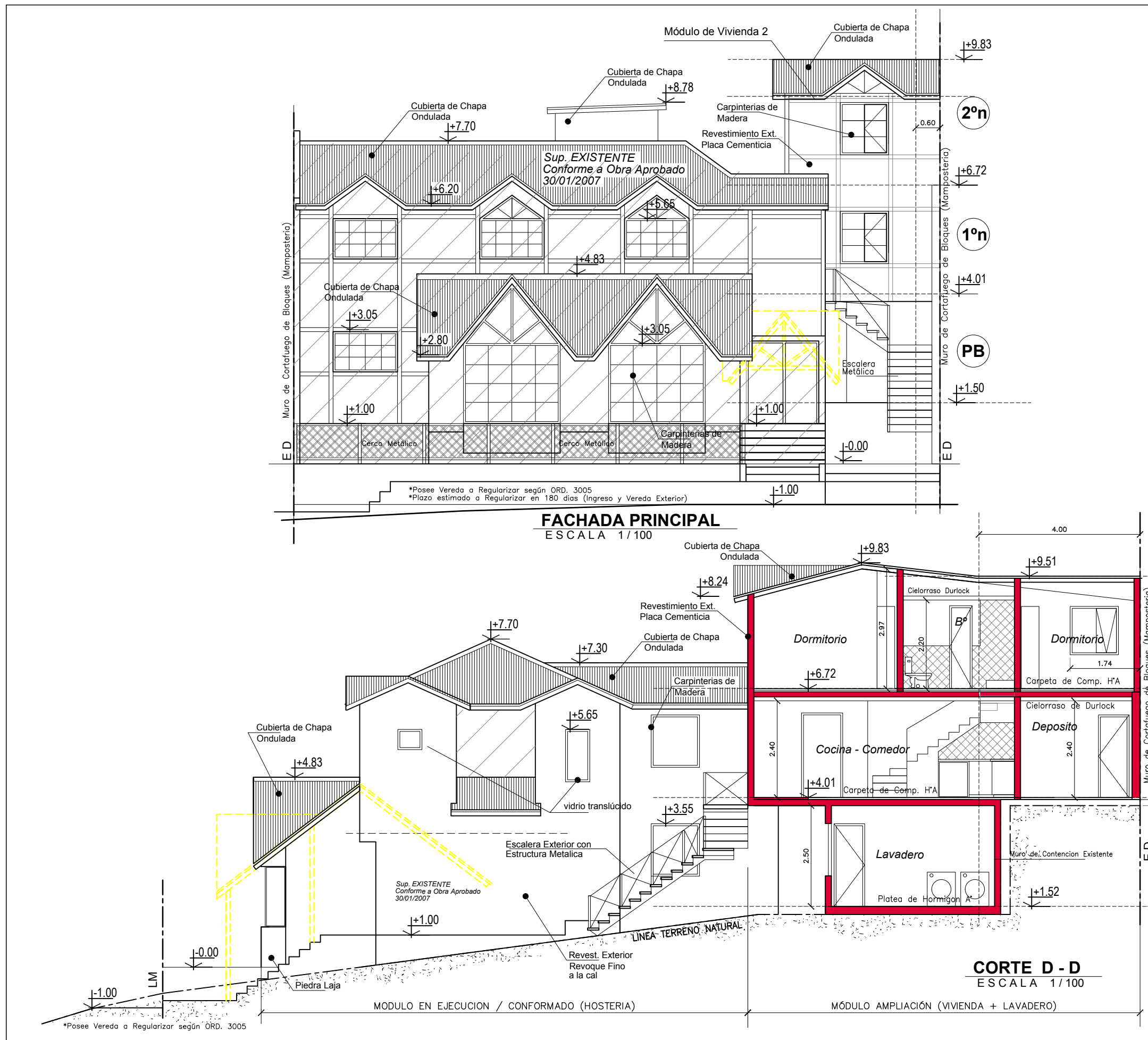

M.M.O. Maffioli Juan José
R.P.C. N° 519
Mat. C.P.T. N° 167

SECTOR DEL PATIO HACIA EL PASILLO DONDE SE ENCUENTRAN LOS DEPOSITOS.



SECTOR SUPERIOR DEL PATIO INTERNO DE ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES 10 A REFACCION PARA NUEVO USO DE COCINA A "DORMITORIO".





PLANILLA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION

Nº	LOCALES	MATERIALES				AREA	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES
		PISOS	ZOCALOS	CARPINTERIA	MUROS		C	R	P	C	R	P	
HOSTERIA													
1	Recepción	X	X	X	X	22.00	1/10	2.20	3.00	1/3	0.73	1.50	
2	Estar	X	X	X	X	32.35	1/10	3.24	7.00	1/3	1.08	2.00	
3	Baño	X	X	X	X	2.05	1/10	0.21	-	1/3	0.07	-	Por Conducto
4	Dormitorio	X	X	X	X	14.25	1/10	1.43	1.60	1/3	0.48	0.50	
5	Baño	X	X	X	X	3.75	1/10	0.38	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
6	Cocina	X	X	X	X	18.00	1/10	1.80	1.80	1/3	0.60	0.60	
7	Dormitorio	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
8	Dormitorio	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
9	Baño	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
10	Baño	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
11	Sala de Maquina	X	X	X	X	10.03	1/10	1.00	1.50	1/3	0.33	1.50	
12	Dormitorio	X	X	X	X	12.80	1/10	1.28	1.50	1/3	0.42	0.75	
13	Baño	X	X	X	X	3.09	1/10	0.31	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
14	Baño	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
15	Dormitorio	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
16	Dep. servicio	X	X	X	X	11.02	1/10	1.10	1.50	1/3	0.36	0.75	
17	Baño	X	X	X	X	2.52	1/10	0.25	-	1/3	0.08	-	Por Conducto
18	Cocina Comedor	X	X	X	X	14.38	1/10	1.44	1.50	1/3	0.48	0.75	
19	Cocina Comedor	X	X	X	X	37.23	1/10	3.72	6.80	1/3	1.24	3.10	
20	Baño	X	X	X	X	3.15	1/10	0.32	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
21	Dormitorio	X	X	X	X	12.80	1/10	1.28	1.60	1/3	0.43	0.50	
22	Dormitorio	X	X	X	X	14.96	1/10	1.50	1.60	1/3	0.50	1.50	
23	Baño	X	X	X	X	3.93	1/10	0.39	-	1/3	0.13	-	Por Conducto
24	Lavadero	X	X	X	X	12.40	1/10	1.24	1.95	1/3	0.41	0.78	
25	Deposito	X	X	X	X	8.99	1/10	0.90	-	1/3	0.30	-	No Requiere
26	Cocina Comedor	X	X	X	X	21.07	1/10	2.11	1.95	1/3	0.70	0.78	
27	Dispensa	X	X	X	X	3.60	1/10	0.36	-	1/3	0.12	-	No Requiere
28	Dormitorio	X	X	X	X	8.57	1/10	0.86	1.95	1/3	0.29	0.78	
29	Baño	X	X	X	X	3.31	1/10	0.33	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
30	Dormitorio	X	X	X	X	11.30	1/10	1.13	1.95	1/3	0.38	0.78	
31	Sala de Tanque	X	X	X	X	2.94	1/10	0.29	-	1/3	0.10	-	No Requiere

NOTA

- * LOCALES NÚMERO "16", "17", "18" PERTENECEN A MÓDULO DE VIVIENDA 1
- * LOCALES NÚMERO "25" AL "30" PERTENECEN A MÓDULO DE VIVIENDA 2

EL PROFESIONAL FIRMANTE SERA EL UNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA DE LOS CALCULOS DE TODAS LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES ANTISISMICAS.

NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION	L	MACIZO	50	PARCELA	9	PLANO	1
---------	---	--------	----	---------	---	-------	---

PLANO DE: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION
 USO PREDOMINANTE: VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y HOSTERIA

PROPIETARIO: **MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS**

DOMICILIO: Av. ALEM N° 3981 - Ushuaia

Plano de ARQUITECTURA ESCALA: 1:100

ZONIFICACION: R2

D.U.	300 hab./Ha	PROPIETARIO	Nombre: MUÑOZ VARGAS, Miguel Antonio
D.N.	600 hab./Ha	Domicilio:	Av. ALEM N° 3981
F.O.S.	0.60	Firma:	
F.O.T.	1.15	DIRECTOR DE PROYECTO	Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
		RPC N° 519	CPT: 167
		Domicilio:	Rubinos del Rio N° 113
		Firma:	
		DIRECTOR DE OBRA	Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
		RPC N° 519	CPT: 167
		Domicilio:	Rubinos del Rio N° 113
		Firma:	
		CONSTRUCTOR	Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
		RPC N° 519	CPT: 167
		Domicilio:	Rubinos del Rio N° 113
		Firma:	

CUADRO DE SUPERFICIES

Superficie del terreno	388.00 m²
Sup. A CONSTRUIR	107.23m²
Sup. EXISTENTE	223.24m²
Sup. A REAFACCIONAR	116.75m²
Sup. A DEMOLER	34.3m²
Sup. TOTAL	447.23m²
Sup. libre de terreno	153.5m²

La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habitación.

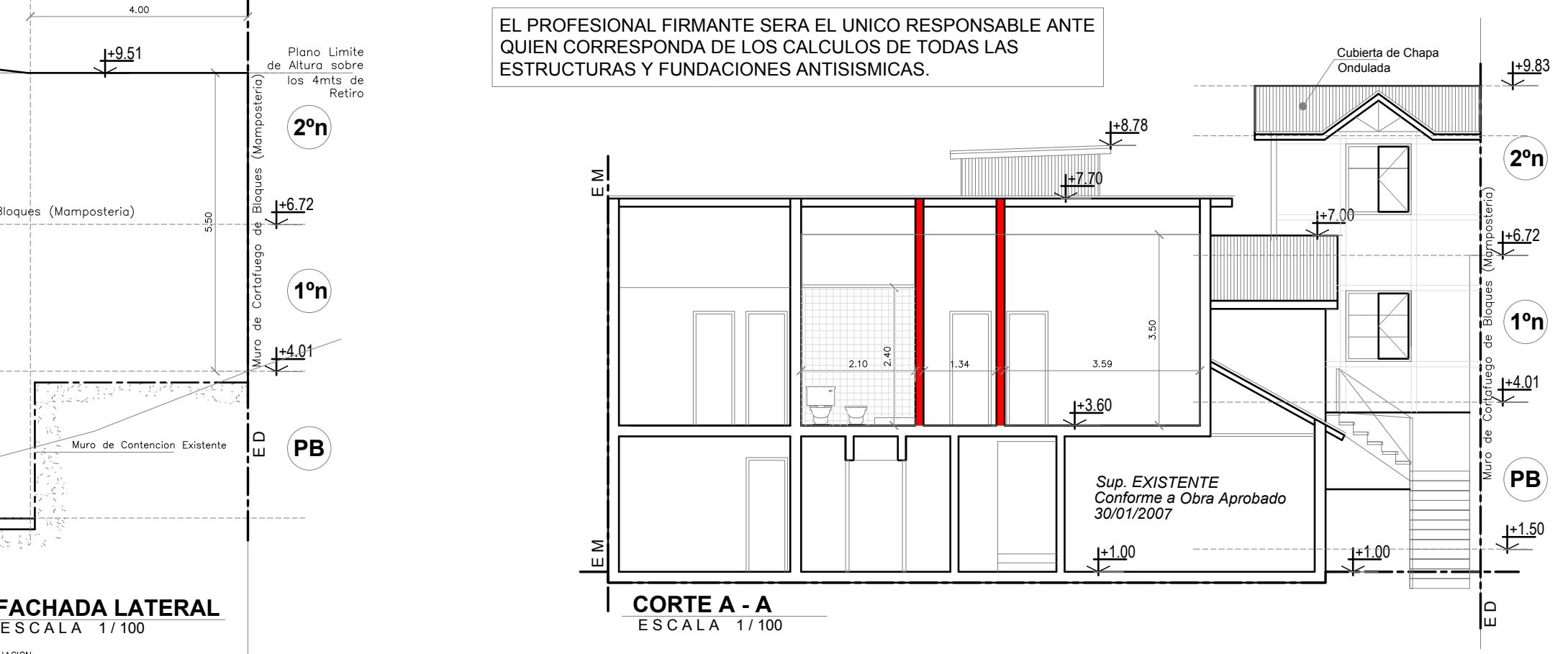
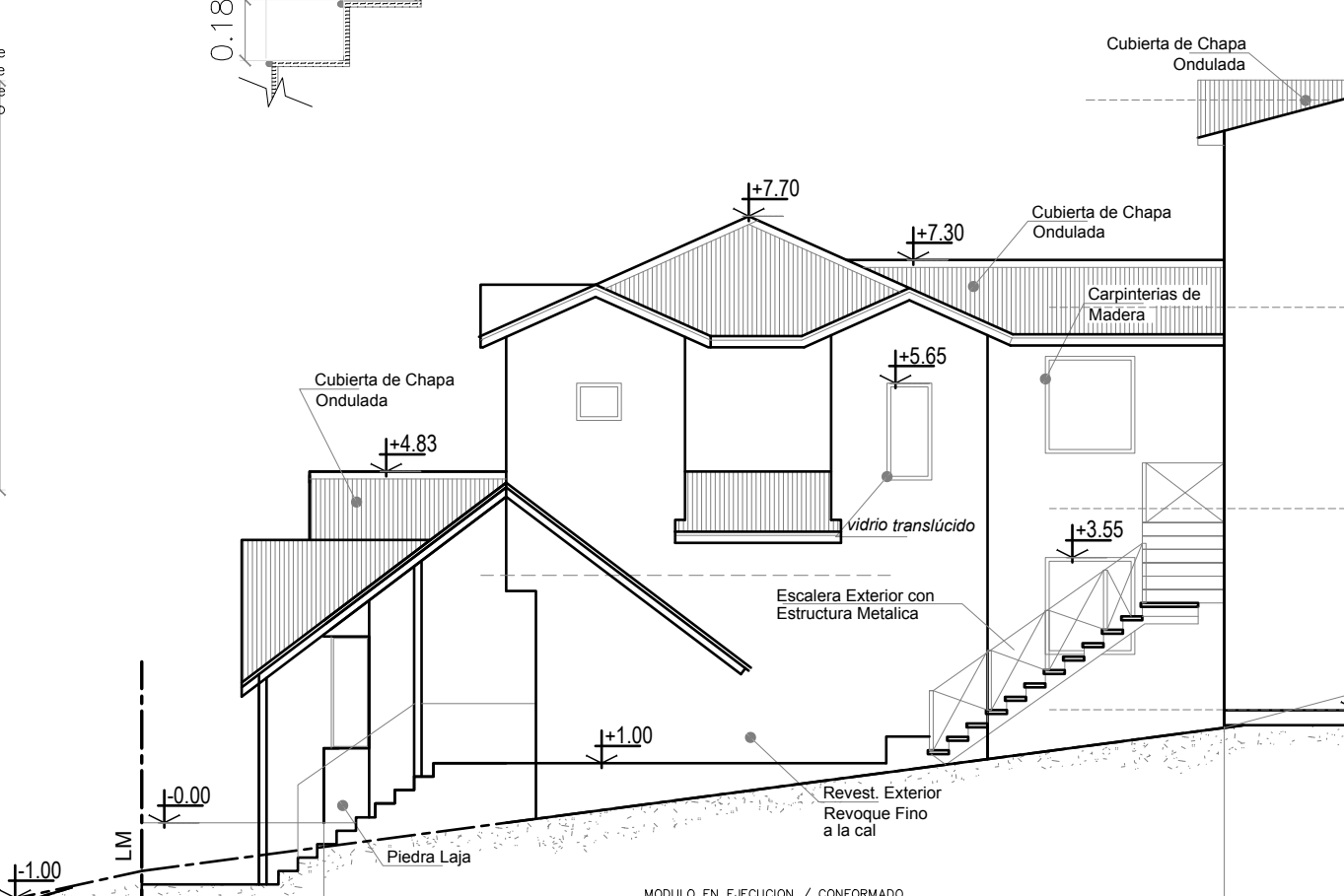
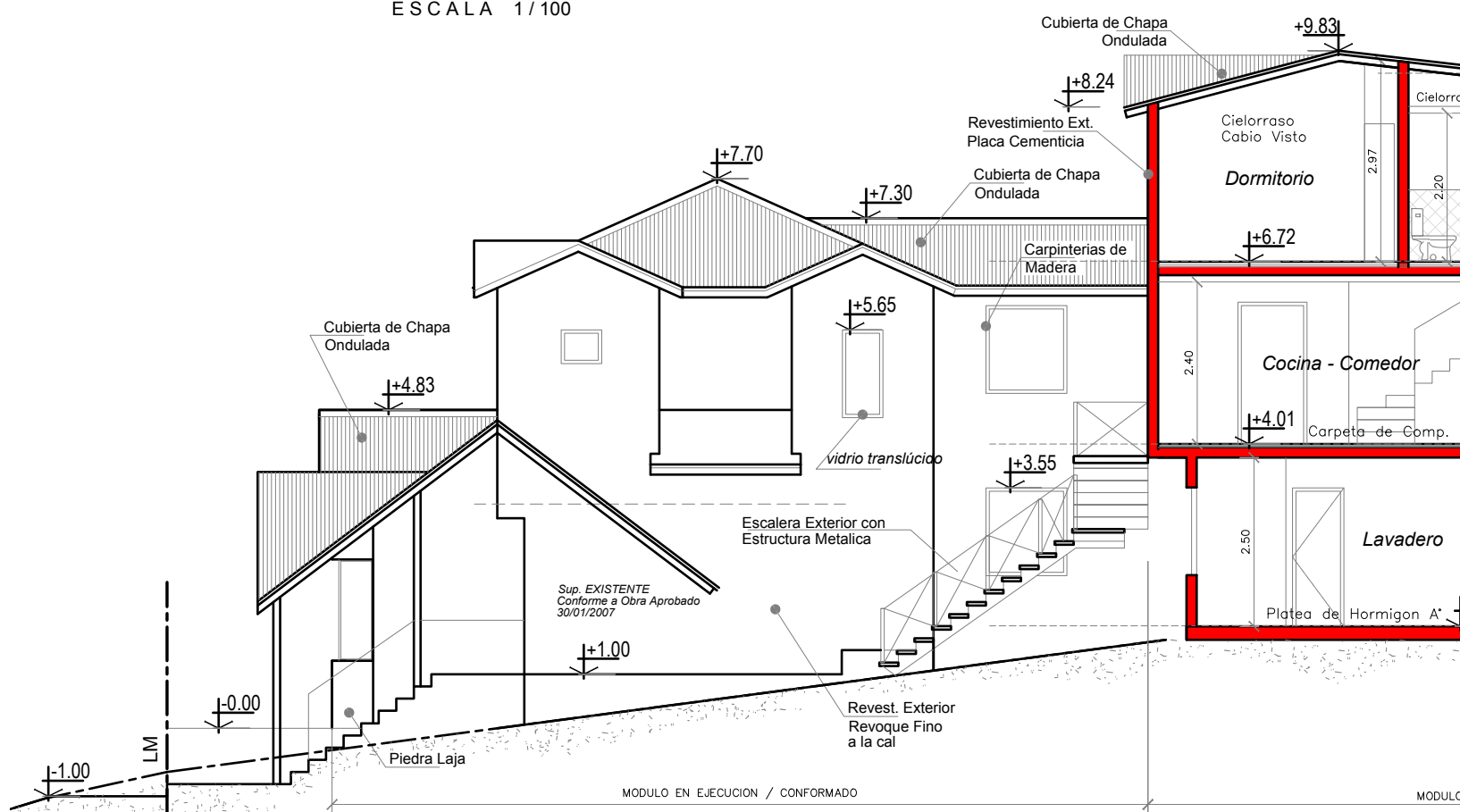
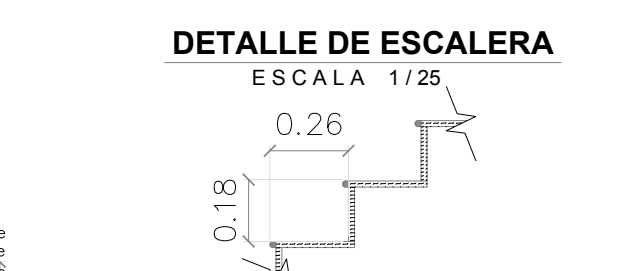
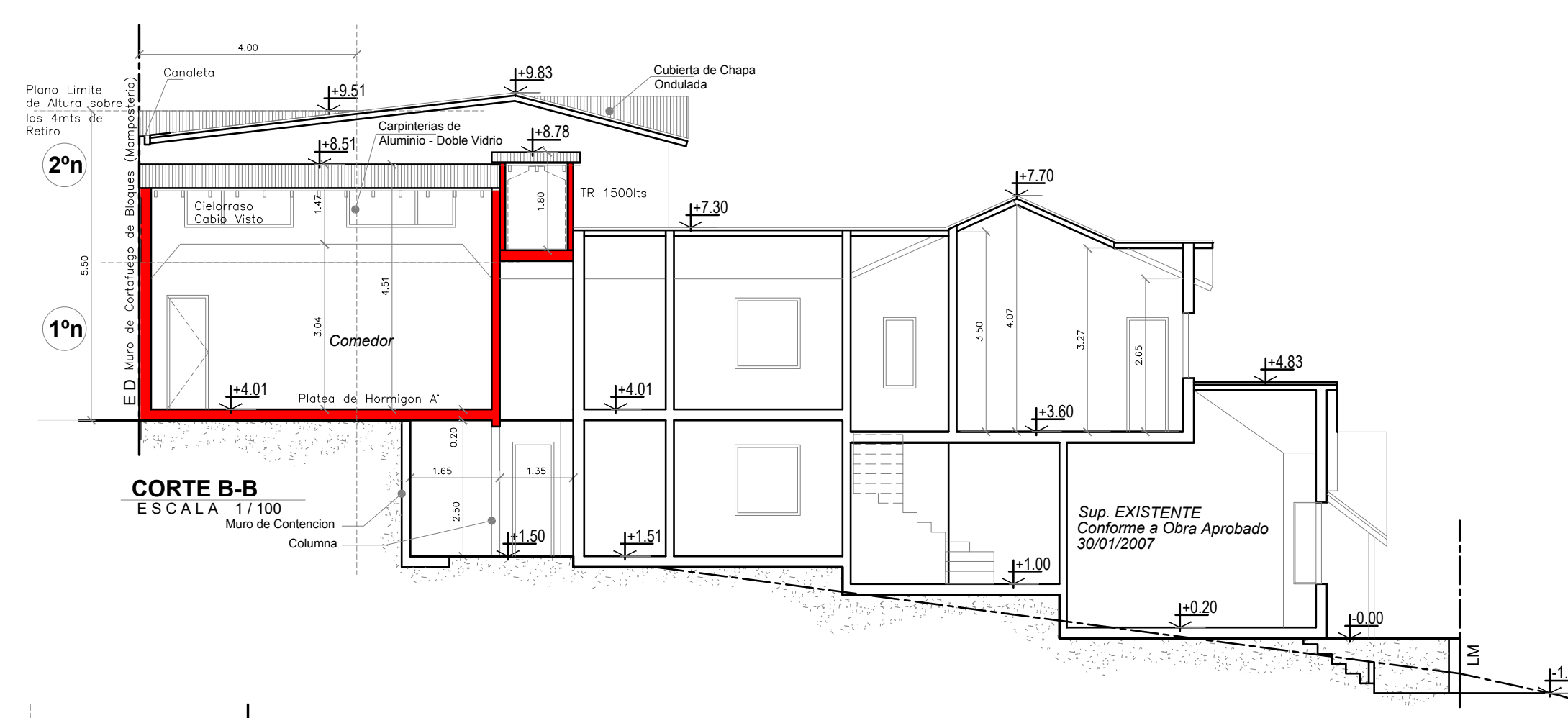
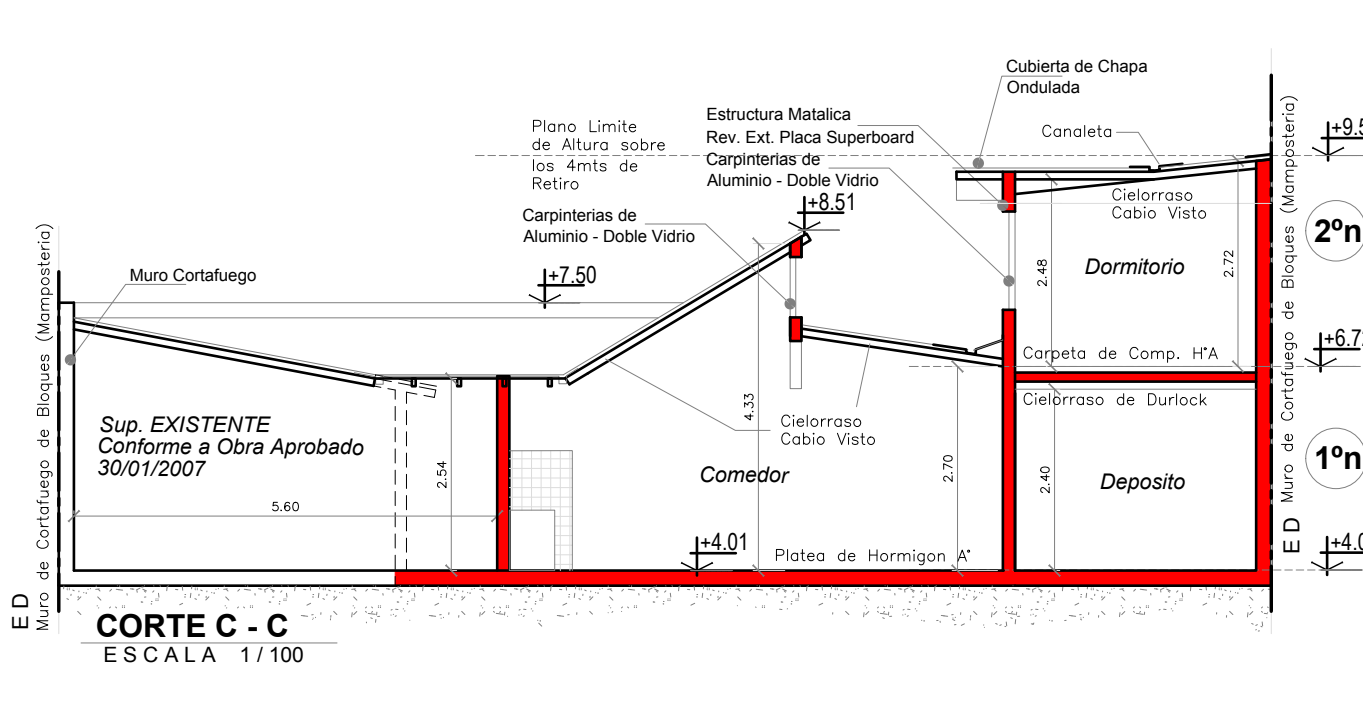
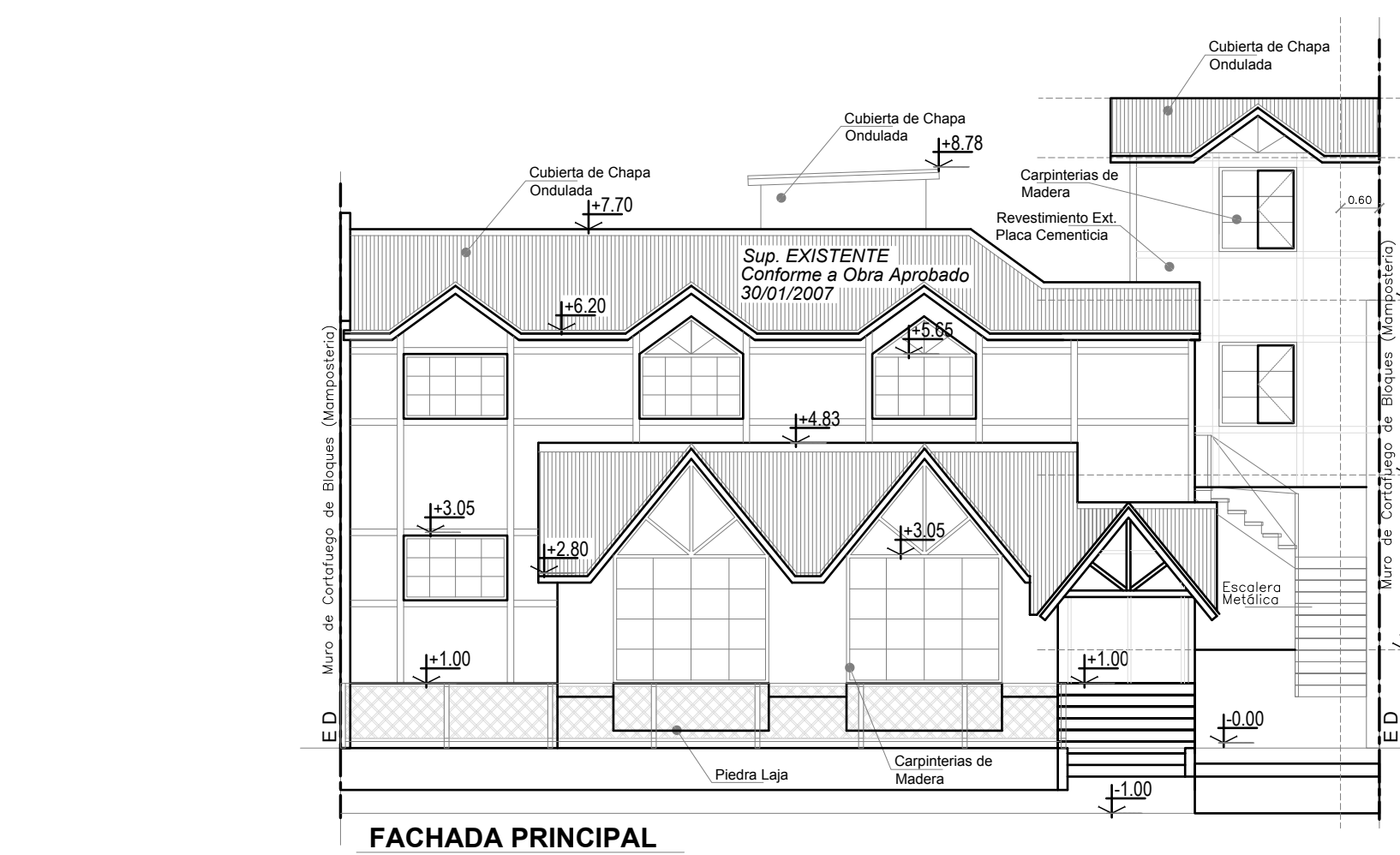
Exp.e-10115/2024

APROBADO

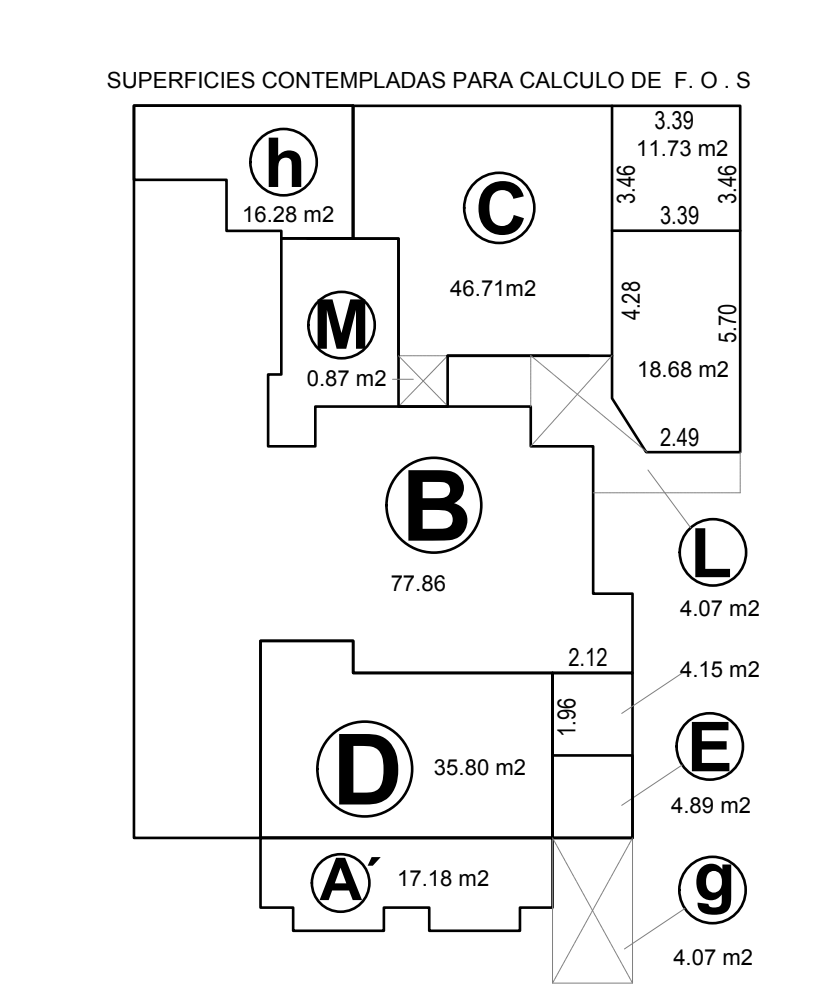
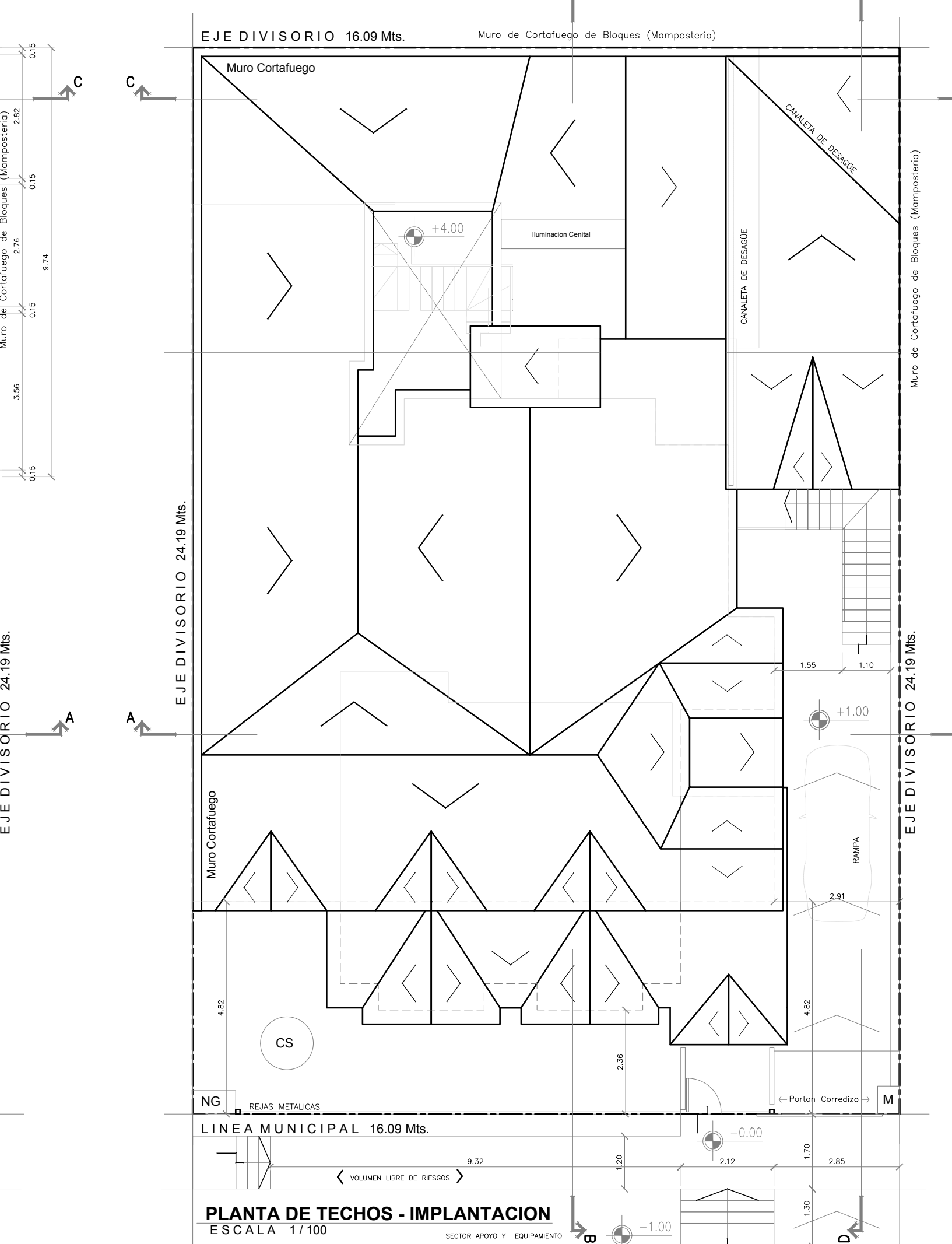
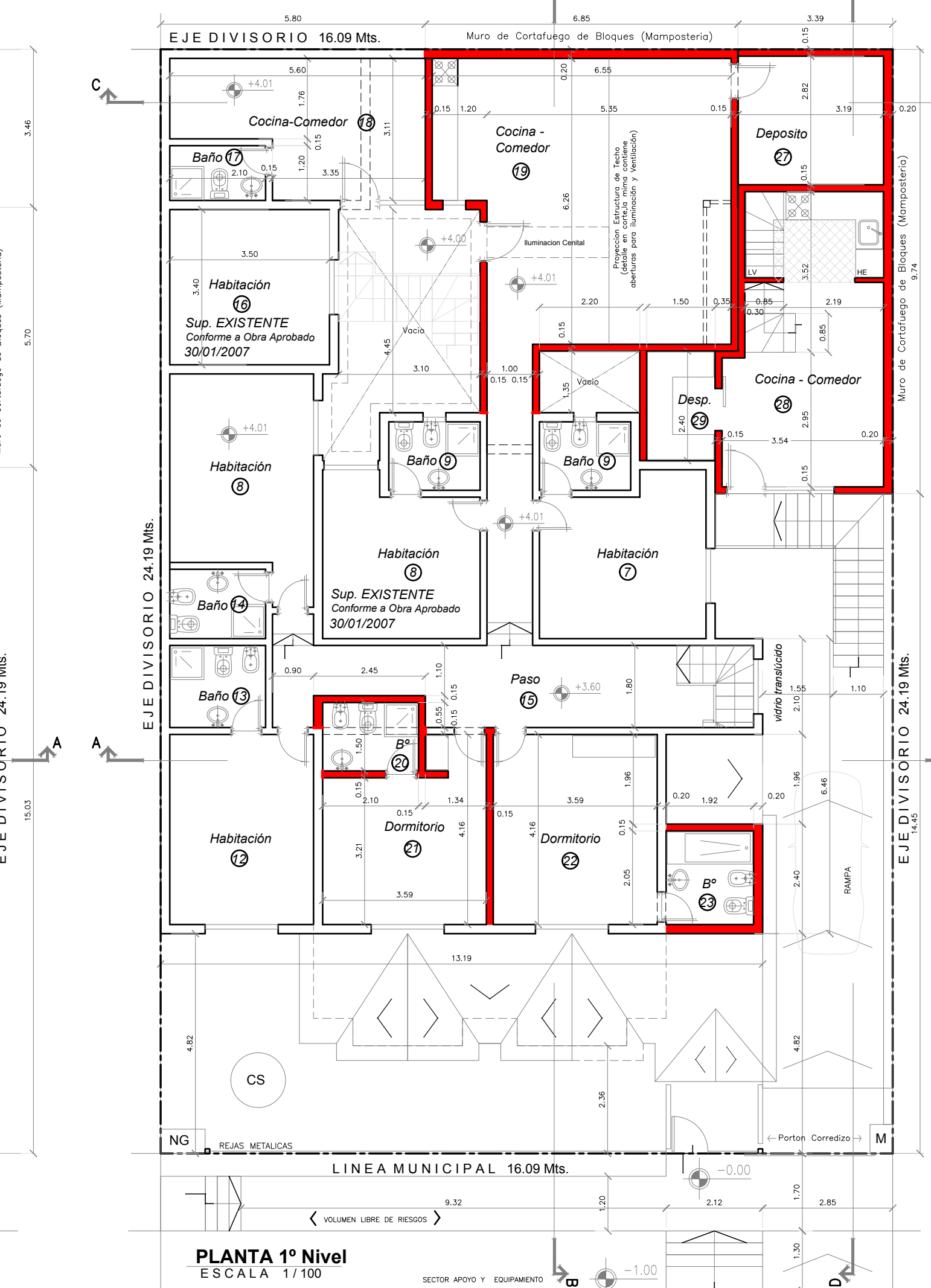
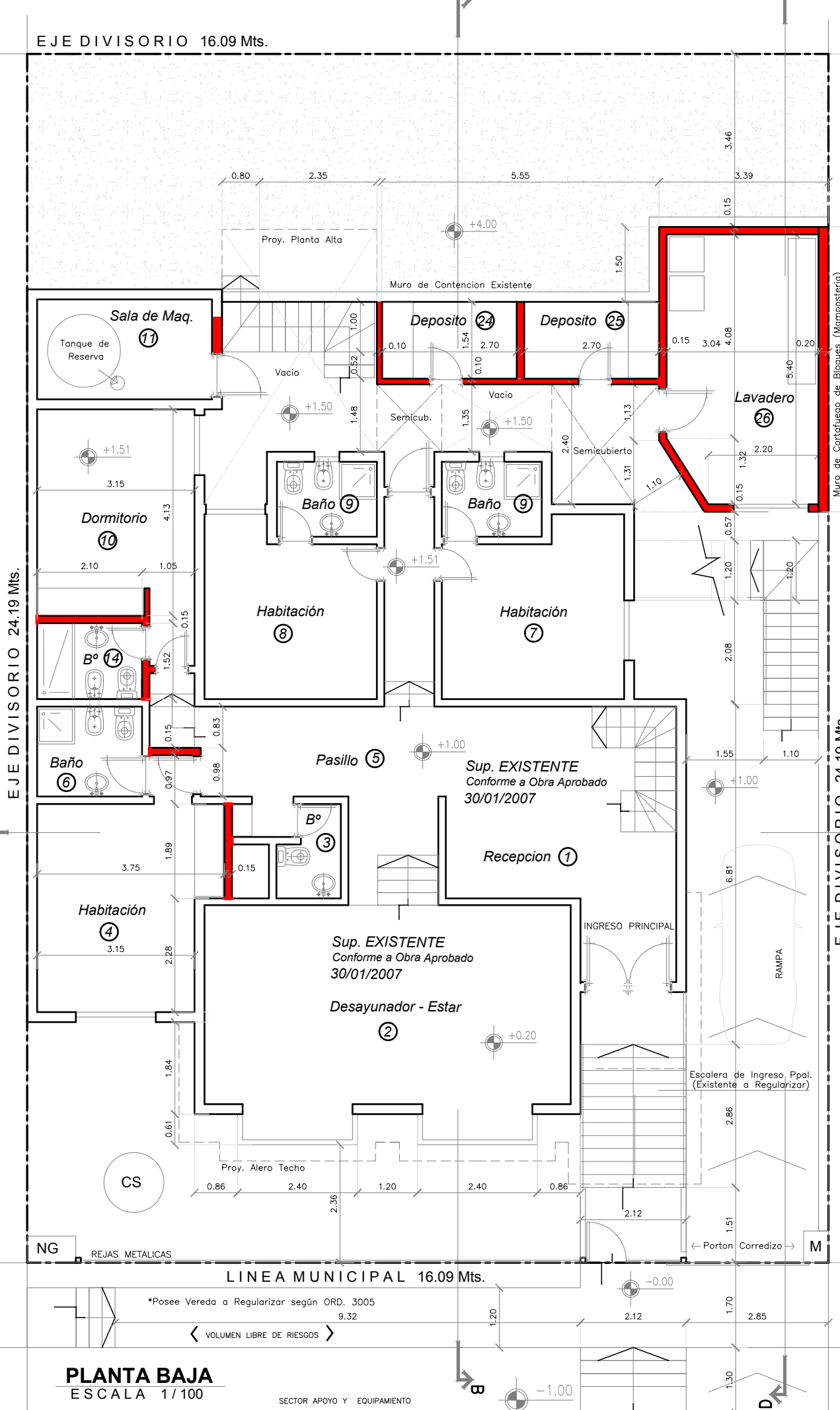
10/01/2025

Subsecretaría de Obras Públicas

M.M.O. Valeria A. FLORES
 Jefe Departamento Obras y Equipamiento
 Dirección de Obras Privadas - S.A. LP
 Municipalidad de Ushuaia



EL PROFESIONAL FIRMANTE SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE ANTE QUIEN CORRESPONDA DE LOS CALCULOS DE TODAS LAS ESTRUCTURAS Y FUNDACIONES ANTISISMICAS.



CALCULO DE FOT

Sup. TOTAL 457.21 mts2 = 1.18.-
Sup. de la PARC 388.00 mts2

CALCULO DE FOS

Sup. TOTAL de PROY. 242.29 mts2 = 0.62.-
Sup. de la PARC 388.00 mts2

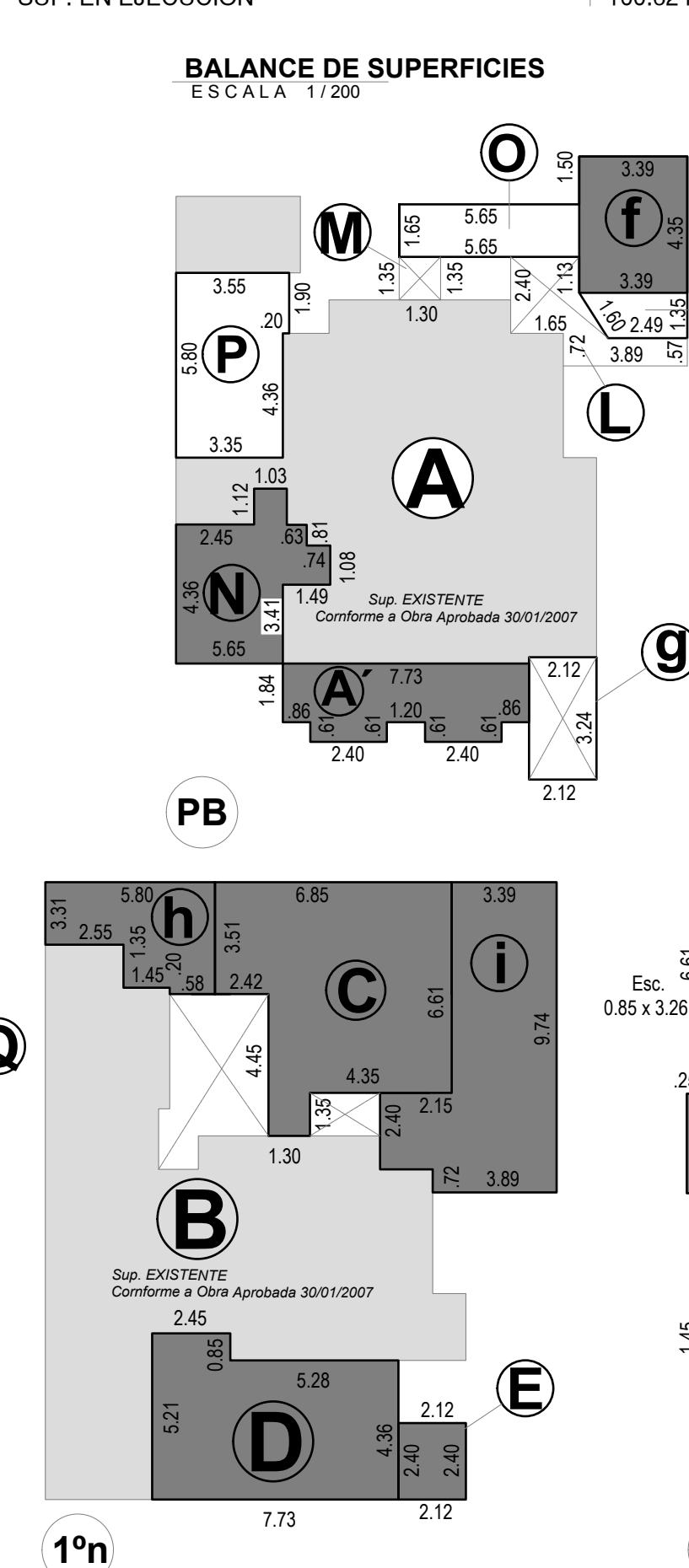
SUP. "A" EXISTENTE - Conforme a Obra 30/01/07) 103.50 m2
 SUP. "A'" EXISTENTE - Conforme a Obra 30/01/07) 17.18 m2
 SUP. "B" EXISTENTE - Conforme a Obra 30/01/07) 77.77 m2

SUP. "C" EXISTENTE (APROBADO 10/01/2025) 47.58 m2-
 SUP. "D" EXISTENTE (APROBADA 26/12/12) 35.80 m2-
 SUP. "E" EXISTENTE (APROBADA 26/12/12) 4.89 m2-
 SUP. "F" EN EJECUCION (APROBADO 10/01/2025) 14.75 m2-
 SUP. "G" EXISTENTE Semicubierto 6.87/2) 3.43 m2-
 SUP. "H" EXISTENTE (APROBADO 10/01/2025) 16.19 m2-

SUP. "I" EN EJECUCION (APROBADO 10/01/2025) 38.55 m2-
 SUP. "J" EN EJECUCION (APROBADO 10/01/2025) 31.80 m2-
 SUP. "K" EN EJECUCION (APROBADO 10/01/2025) 10.58 m2-
 SUP. "L" Semicubierto 8.14/2 (A REFACCIONAR) 4.07 m2-
 SUP. "M" Semicubierto 1.75/2 (APROB. 10/01/2025) 0.87 m2-
 SUP. "N" EXISTENTE (APROBADO 10/01/2025) 17.19 m2-
 SUP. "O" (APROB. A REFACCION 10/01/2025) 9.32 m2-
 SUP. "P" CONFORM 30/01/07 (A REFACCIONAR) 19.81 m2-
 SUP. "Q" (APROB. A REFACCION 10/01/2025) 3.93 m2-

SUP. TOTAL 457.21 m2

SUP. A REFACCIONAR 33.06 m2
 SUP. EXISTENTE 323.53 m2
 SUP. EN EJECUCION 100.62 m2



PLANILLA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION

Nº	LOCALES	SERVIDIO	PISOS	ZOCALOS	CARPINTERIA	MUROS	REV. INTERIOR	REV. EXTERIOR	REVESTIMIENTO	REVESTIMIENTO	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES	
											C	R	P	C	R	P		
HOSTERIA																		
1	Recepcion	X	X	X	X	X	X	X	X	X	22.00	1/10	2.20	3.00	1/3	0.73	1.50	
2	Estar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	32.35	1/10	3.24	7.00	1/3	1.08	2.00	
3	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2.05	1/10	0.21	-	1/3	0.07	-	Por Conducto
4	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	14.25	1/10	1.43	1.60	1/3	0.48	0.50	
5	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.15	1/10	0.32	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
6	Cocina	X	X	X	X	X	X	X	X	X	18.00	1/10	1.80	1.80	1/3	0.60	0.90	
7	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
8	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
9	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	0.50	1/3	0.10	0.50	
10	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	0.50	1/3	0.10	0.50	
11	Sala de Maquina	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10.03	1/10	1.00	1.50	1/3	0.33	1.50	
12	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12.60	1/10	1.26	1.50	1/3	0.42	0.75	
13	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.00	1/10	0.31	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
14	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.00	1/10	0.30	-	1/3	0.10	-	Por Conducto
15	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11.95	1/10	1.20	1.20	1/3	0.36	0.60	
16	Dep. servicio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11.02	1/10	1.10	1.50	1/3	0.36	0.75	
17	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2.52	1/10	0.25	-	1/3	0.08	-	Por Conducto
18	Cocina Comedor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	14.38	1/10	1.44	1.50	1/3	0.48	0.75	
19	Cocina Comedor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	37.23	1/10	3.72	6.80	1/3	1.24	3.10	
20	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.75	1/10	0.32	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
21	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12.80	1/10	1.28	1.60	1/3	0.43	0.50	
22	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	14.96	1/10	1.50	1.60	1/3	0.50	1.50	
23	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.93	1/10	0.39	-	1/3	0.13	-	Por Conducto
24	Deposito	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4.15	1/10	0.42	-	1/3	0.14	-	No Requiere
25	Deposito	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4.15	1/10	0.42	-	1/3	0.14	-	No Requiere
26	Lavadero	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15.86	1/10	1.59	1.95	1/3	0.53	0.78	
27	Deposito	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8.99	1/10	0.90	-	1/3	0.30	-	No Requiere
28	Cocina Comedor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	21.07	1/10	2.11	1.95	1/3	0.70	0.78	
29	Dispensa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.60	1/10	0.36	-	1/3	0.12	-	No Requiere
30	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8.57	1/10	0.86	1.95	1/3	0.29	0.78	
31	Baño	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3.31	1/10	0.33	-	1/3	0.11	-	Por Conducto
32	Dormitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11.30	1/10	1.13	1.95	1/3	0.38	0.78	
33	Sala de Tanque	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2.94	1/10	0.29	-	1/3	0.10	-	No Requiere

NOMENCLATURA CATASTRAL SECCION 50 PARCELA 9 PLANO 1

PLANO DE: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

USO PREDOMINANTE: HOSTERIA

PROPIETARIO: MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS

DOMICILIO: Av. ALEM Nº 3981 - Ushuaia

Plano de ARQUITECTURA ESKALA: 1:100

ZONIFICACION R2

D.U. 300 hab./Ha
 D.N. 600 hab./Ha
 F.O.S. 0.62
 F.O.T. 1.18

PROPIETARIO Nombre: MUÑOZ VARGAS, Miguel Antonio
 Domicilio: Av. ALEM Nº 3981
 Firma

DIRECTOR DE PROYECTO Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
 RPC Nº 519
 Mat. Nac: 7078
 Domicilio: Rubinos del Rio Nº 113
 Firma

DIRECTOR DE OBRA Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
 RPC Nº 519
 Mat. Nac: 7078
 Domicilio: Rubinos del Rio Nº 113
 Firma

CUADRO DE SUPERFICIES
 Superficie del terreno 388.00 m²
 Sup. A CONSTRUIR 112.63m²
 Sup. A REFACCIONAR 59.61m²
 Sup. TOTAL 449.46m²
 Sup. libre del terreno 152.18m²

CONSTRUCTOR Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
 RPC Nº 519
 Mat. Nac: 7078
 Domicilio: Rubinos del Rio Nº 113
 Firma

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



"2024 - Año del 140 Aniversario de la fundación de la ciudad Ushuaia"

Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e islas del Atlántico Sur
REPUBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

ACTA DE CORRECCION

Nº 2

FECHA: 22 de noviembre de 2024

NOM. CATASTRAL PROV.: L-50-09

NOM. CATASTRAL DEFIN.:

DOMICILIO:

Nº

EXPEDIENTE DE OBRA: E 10115-2024

TIPO DE OBRA: MOD DE OBRA

PROPIETARIO: MUÑOZ VARGAS MIGUEL

ADJUDICATARIO:

PROFESIONAL: M.M.O MAFFIOLI, JUAN JOSE

RPC Nº 795

FOR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION. VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. 8.2.2.20. inc

OBSERVACIONES:

- 1 Presentar certificado de Infuetur.- X
- 2 locales: 6, 8, 7, 10, 8, 20 y 15 no cumple Art- III.8(ce) ventilacion.-
- 3 No cumple Art V.2.2 (cpu) Patios.-
- 4 Toda superficie rayada debe estar acotado.-
- 5 Se excede FOS.- X
- 6 Debe cumplir con la O.M n°3005 I.2.2.1 (mas de 9 dorm, debe haber uno adaptable con baño incorporado)
- 7 ATB preliminar.-

LOCAL 6, BAJO. 7. CONFORME. 8. CONFORME
 8. CONFORME. 10. CONFORME. 20. PLANO APROB.
 15. PATIO. ?

* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar *

* LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO *

-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

MMO Valeria FLORES
Drección Obras Privadas
Municipalidad Ushuaia

FLORES, VALERIA ALEJANDRA
Maestro Mayor de Obras
Jefe de Dpto de Obras Generales
DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

Asunto

Re: Re: Fwd: Fw: INICIO DE TRÁMITE PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO (PROP. MUÑOZ ANTONIO L-50-9)

Ushuaia WebMail

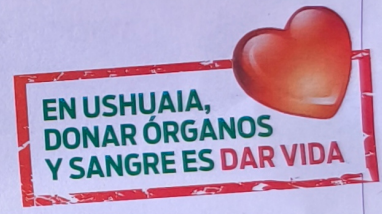


Remitente Antonio Muñoz <antonio.muoz5@gmail.com>

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

Fecha 2025-11-06 13:47

Dirección General de Rentas, Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. CUIT 30-54666281-7 www.ushuaia.gob.ar		USHUAIA Capital de MALVINAS			
MUNICIPALIDAD DE... Total \$ 49.359,80 COPRA (00) APROBADA		CONTADO INGRESOS VARIOS			
TITULAR		VENCIMIENTO			
MUÑOZ VARGAS, MIGUEL ANTONIO (14467) (D-18680051)		06/11/2025			
DOMICILIO POSTAL		IDENTIFICACION			
LEANDRO N. ALEM 3981 CP 9410					
CONTRIBUYENTE		DOMICILIO REAL			
PADRON	CONCEPTO DE PAGO	DEUDA	NÚMERO RECIBO	FECHA EMISION	PROX. VENC.
PDRN: I-00014467	Ejer: 0000046125/2025		11250100000046125001	06/11/2025	
CONCEPTO		IMPORTE	DETALLE - MENSAJE		
sol de excepción las normas CPU		49.359,80	INCLUYE Deb/Cred: 133(00000000 0000) Tabla: (General) Solicitud de Excepción L-50-9		
TOTAL		\$49,359.80			
<small>¡ Talón para el Contribuyente</small>					
<small>¡ IMPORTANTE: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea el sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.</small>					
Link Pagos: Cod=80014467, desde www.linkpagos.com.ar Y cajeros Link, Las 24hs todos los dias.					



Aquí va el pago

Espero la recepción

Muchas gracias

Atte: Miguel Antonio Muñoz

El jue, 6 de nov de 2025, 11:51, Antonio Muñoz <antonio.muoz5@gmail.com> escribió:
Buenas tardes Sr. Javier. Respecto al pago lo voy hacer hoy y te envío el comprobante
Saludos cordiales

El jue, 6 de nov de 2025, 11:31, Co.P.U. <copu@ushuaia.gob.ar> escribió:

Por otra parte, me informaron desde el área técnica que está pendiente el pago de la tasa administrativa por la solicitud de excepción (OM 5069, Anexo II, Art. 1º L) 3.1), **\$49.359,80**.

Ya realicé la facturación, a su nombre (Débito **133/25**). Debe abonarse por [Ventanilla Digital](#) en la sección "Varios personales".

Una vez abonado, por favor tenga a bien enviarnos copia del comprobante de pago. Gracias.

Saludo

--

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dirección de Análisis e Inf. Territorial

----- Mensaje original -----

Asunto:Re: Fwd: Fw: INICIO DE TRÁMITE PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO (PROP. MUÑOZ ANTONIO L-50-9)
Fecha:2025-11-06 10:06
Remitente:"Co.P.U." <copu@ushuaia.gob.ar>
Destinatario:Antonio Muñoz <antonio.muoz5@gmail.com>

Buen día Sr. Muñoz

Ciertamente, en la sesión de hoy del C.D. entran los temas que se trataron en la pasada reunión del CoPU.

Consulté sobre el tema y estoy esperando que nos confirmen cuál sería la fecha de la próxima sesión del Concejo. De nuestra parte, estimo que no habrá inconveniente en alistar los asuntos pendientes y, previa reunión del CoPU, enviarlos en tiempo y forma.

En cuanto tenga novedades le informo.

Saludo

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dirección de Análisis e Inf. Territorial

El 2025-11-05 13:33, Antonio Muñoz escribió:

Buenas tardes Sr. Javier. Espero que se encuentre bien. Yo le pido disculpas por las molestias que le pueda ocasionar mi pedido. Mire estoy preocupado por el pedido a la excepción que en primera instancia pasa por su departamento, y teniendo en cuenta que se acerca el fin de año y el consejo deliberante cierra y recién comienzan a trabajar en marzo de 2026

Espero su amable respuesta, muchas gracias

Atte: Miguel Antonio Muñoz

El vie, 24 de oct de 2025, 14:38, Antonio Muñoz <antonio.muoz5@gmail.com> escribió:

Muchas gracias Sr. Javier por su pronta respuesta, con gusto estaré atento a su aviso o información

Atte: Miguel Antonio Muñoz

El vie, 24 de oct de 2025, 10:01, Co.P.U. <copu@ushuaia.gob.ar> escribió:

Buen día. le informo que su solicitud se encuentra en el área técnica, en instancias de evaluación.

Por el momento no podría indicarle una probable fecha de tratamiento en el seno del CoPU, ya que en la próxima reunión se tratarán temas anteriores.

Si le parece bien, en cuanto tenga novedades puedo informarle por este medio.

Atte.

TSA Javier Benavente
Dpto. Asistencia Técnico-administrativa
Dirección de Análisis e Inf. Territorial

El 2025-10-23 22:17, Antonio Muñoz escribió:

Buenas tardes Sres. COPU

Mi nombre es Miguel Antonio Muñoz me dirijo a ustedes a efecto de saludarlo y también si es posible saber cual es el estado de esta solicitud de excepción que hemos presentado con el Sr. Juan José Mafioli representante y encargado de la presentación técnica de este proyecto y su solicitud de excepción ya que hace más de 20 día y no tenemos ninguna novedad o respuesta

Sin más quedo a la espera de su amable respuesta, muchas gracias

Atte: Miguel Antonio Muñoz V
DNI 18680051
Dirección Alem 3981

----- Forwarded message -----

De: **juan jose maffioli** <juanjose_maffioli@yahoo.com.ar>
Date: vie, 17 oct 2025 a la(s) 8:42 a.m.
Subject: Fw: INICIO DE TRÁMITE PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO (PROP. MUÑOZ ANTONIO L-50-9)
To: Antonio Muñoz <antonio.muoz5@gmail.com>

----- Mensaje reenviado -----

De: juan jose maffioli <juanjose_maffioli@yahoo.com.ar>

Para: "copu@ushuaia.gob.ar" <copu@ushuaia.gob.ar>

CC: romina.ballesteros@ushuaia.gob.ar <romina.ballesteros@ushuaia.gob.ar>

Enviado: martes, 7 de octubre de 2025, 14:56:25 ART

Asunto: INICIO DE TRÁMITE PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO (PROP. MUÑOZ ANTONIO L-50-9)

BUENAS TARDES.

ADJUNTO DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA SOLICITUD DE EXCEPCIÓN. ADJUNTO SOLICITUD DE LA MISMA POR PARTE DEL PROPIETARIO, ENCOMIENDA, MEMORIA, PLANO APROBADO Y PLANO CON LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A APROBAR DE SALIR FAVORABLE NUESTRA SOLICITUD.

EN CUANTO A LA TASA ADMINISTRATIVA A PAGAR SOLICITO QUE POR FAVOR LO HAGAN A NOMBRE DEL PROPIETARIO, EL SEÑOR MIGUEL ANTONIO MUÑOZ DNI 18680051

SIN OTRO PARTICULAR

MMO MAFFIOLI JUAN JOSE.



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"

Ref.: Excepción CPU y CE
Exp: E - 11539 - 2025.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación al pedido de excepción al FOS normado por el **Artículo VII.1.2.1.2 R2: Residencial Densidad Media/Baja**, así como el artículo **III.8 "Iluminación Y Ventilación Natural De Locales"** del Código de Edificación (CE), para la parcela ubicada en la calle Leandro N Alem N° 3981, y registrada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección L, Macizo 50, Parcela 09. El lote tiene una superficie de 388 m² y esta zonificado como R2: Residencial Densidad Media/Baja, y su titular es el Sr. Miguel Vargas Muñoz.

El profesional, MMO Juan Jose Maffioli solicita mediante nota (obrante en el adjunto 4 del presente expediente), que se le exceptúe del cumplimiento del FOS, normado en 0.60 para la zonificación, con el objetivo de poder ocupar una superficie aproximada de 243m², 8m² más que lo aprobado en el último proyecto, (aprobado 10/01/2025, obrante adjunto 10 de este expediente) llevando el FOS a 0.62.

Referente a la excepción del artículo del CE, en su memoria el profesional dice: *"...Dicho incumplimiento se genera principalmente por que en el proyecto de modificación de Obra en ejecución que se desea aprobar, se incorporan 2 depósitos en planta baja, (locales N° 24 y N° 25 del proyecto) ocupando parte de la superficie del patio interno que sirve para ventilar e iluminar los locales N° 7, N° 8 y N° 10."* y *"...Si bien se toma conocimiento del inconveniente ocasionado por la propuesta de ampliación reduciendo la superficie para iluminar y ventilar, el propietario tiene la necesidad de contar con este espacio para guardar mercadería, artículos ocasionales de los turistas, como valijas, esquíes o incluso algunos mobiliarios de la propia hostería."*, el profesional asegura que: *"...si bien los locales N° 24 y N° 25 según muestra el dibujo adjunto (detalle 1) ocupa superficie necesaria para ser un patio de 1º, no representa un obstáculo directo a la iluminación y ventilación de dichos locales, sin dejar de mencionar que el local N°7 ilumina y ventila por un lateral y no por dicho patio."*

Sobre lo mencionado por el profesional, a este departamento no le quedan dudas que el local N°7 ventila a otro patio y a espacio urbano, lo que no se puede es coincidir con que el patio al que ventilan los locales N° 07 y 10 en PB, configure un patio de primera al no tener las dimensiones mínimas enunciadas en el artículo **V.2.2 "Patios de primera**

categoría” del CPU, que dice: *“Es el que sirve a locales de primera clase, para el caso de viviendas unifamiliares en un predio.*

Dimensiones: Lado mínimo: 4 m.

Cabe mencionar que en el artículo CPU V.2.1.2 Normas comunes (sobre patios) se indica en el inciso 3 que: *“Las dimensiones de un patio se toman con la exclusión de la proyección horizontal de voladizos no transitables de saliente mayor a 0,30m”* y en el inciso 5 que : *“En todos los casos de patios de 1º, 2º categoría y espacio urbano irregulares debe ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo correspondiente, en cualquier nivel que se lo considere”*, esta última condición no se observa en plano ya que el patio tiene una medida aproximada de 3x4m, ya que la proyección del local 19 en el primer nivel , lo limita es su ancho, transformando lo que el profesional considera como un patio en una superficie semicubierta, como se observa en las fotos que presenta el mismo profesional en la el adjunto 8.



En el predio se observa que se están realizando las construcciones enunciadas en el plano de “Modificación de obra en ejecución”, aprobados en 10/01/2025 por la autoridad de aplicación, obrante en el adjunto 10 del presente expediente.

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

INFORME Depto. E y N. N°01/25

Ushuaia, 7 / 11 / 2025.



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr Director General:

DGDUAyOT

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

Atte. Arq. Ignacio Díaz Colodrero.



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

SH y OT

Se eleva la presente para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

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



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, 17/11/2025

DIRECCION GRAL. DES. URB. AMB. Y ORD. TERR

AUTORIZADO CONTINUAR TRAMITE



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 CoPU N° 232

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 27/11/2025

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

ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-11876-2025: Reordenamiento Barrio Malvinas
- 2) Expediente E-11873-2025: Modificación del CPU – Usos
- 3) Expediente E-11874-2025: Modificación del CPU – Plano de Zonificación
- 4) Expediente E-11764-2025: Uso y habilitación – Cooperativa K'Aux
- 5) Expediente E-11919-2025: Ordenamiento Calle 2 de Abril – Barrio La Oca
- 6) Expediente E-11729-2025: Indicadores urbanísticos – C-39-04c – Ministerio de Educación
- 7) Expediente E-11902-2025: Desafectación Calle Carlos Gardel – Reserva Hol Hol
- 8) Expediente E-11946-2025: Desafectación espacio verde L-109a-1
- 9) Expediente E-11882-2025: Desafectación espacio verde – C-60 – Monte Cervantes
- 10) Expediente E-11818-2025: Excepción CPU – D-32-03a – Oyarzun / Peralta
- 11) Expediente E-4171-2025: Excepción por lado y superficie – F-26-7
- 12) Expediente E-11539-2025: Excepciones CPU y CE – L-50-09 – Muñoz

TRATAMIENTO:

1. Expediente E-11876-2025 — Reordenamiento Barrio Malvinas

En base al relevamiento realizado en los macizos 2, 46, 50 y 52 de la Sección H, se observa la necesidad de reorganizar un sector subutilizado. Se proyecta la generación de nuevas parcelas residenciales, reservas fiscales y espacios verdes, asegurando la integración urbana y acceso a la costa. Se verifica factibilidad técnica y ambiental para dar continuidad al proyecto de ordenamiento integral.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

III.2.



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"

///.2.

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

1. Desafectar del uso y dominio públicos una superficie aproximada de mil doscientos treinta metros cuadrados (1.230 m²) del predio identificado en el Catastro como Parcela 2 del Macizo 46, más una superficie similar de la Parcela 1 del Macizo 50, las cuales serán afectadas al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente;
2. Desafectar parcialmente -del uso y dominio públicos- la fracción sin abrir de la calle Isla Trinidad (más las ochavas correspondientes) para su afectación al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente;
3. Las superficies remanentes de calle y ochavas desafectadas, se reafectan al uso y dominio públicos como Espacio Verde.
4. Desaféctase del uso y dominio públicos el predio identificado en el Catastro como Parcela 3c del Macizo 52 de la Sección H del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, con la finalidad de afectarlo al uso residencial para vivienda única, familiar y permanente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, modificar indicadores R2

Convalidan:

Los presentes.

Recomendación:

.No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Guillermo Barrantes

///.3.



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"

///.3.

2) Expediente E-11873-2025 — Modificación CPU – Usos

Se han difundido versiones sobre la posible instalación de una base militar conjunta con participación extranjera en la región. Ushuaia, por su identidad ambiental, turística, científica y vinculada a la soberanía del Atlántico Sur y la Antártida, no presenta compatibilidad con este tipo de infraestructura dentro del ejido urbano. Resulta necesario, por lo tanto, establecer criterios claros dentro del Código de Planeamiento Urbano que impidan la localización de bases militares extranjeras, instalaciones conjuntas o depósitos peligrosos en áreas urbanas o de alta sensibilidad socioambiental. Se analizan las solicitudes vinculadas a evaluación de usos e indicadores urbanísticos para diversas parcelas. De los informes técnicos surge la necesidad de actualizar la normativa del CPU para adecuarla a las características territoriales, ambientales y urbanas actuales, especialmente en sectores estratégicos. Se considera procedente avanzar con la propuesta de modificación.

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

Incorporar al Anexo I del Código de Planeamiento Urbano vigente (OM 2139), el artículo VIII.1.13, el que quedara redactado de la siguiente manera: "VIII.1.13: Construcciones Prohibidas en el ejido Urbano de la ciudad:

- Bases militares extranjeras.
- Bases militares conjuntas con participación extranjera.
- Depósitos peligrosos (armas, combustibles, etc.)
- Instalaciones que comprometan la soberanía, el ambiente o la paz social.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, para discusión en el Concejo Deliberante.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

///.4.



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"

///.4

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-11874-2025 — Modificación CPU – Plano de Zonificación

Del análisis efectuado por las áreas técnicas se concluye que corresponde adecuar la zonificación de las parcelas evaluadas, en función del cambio de usos, condicionantes ambientales y definiciones territoriales estratégicas. Se considera pertinente avanzar en la modificación del plano de zonificación para garantizar coherencia normativa.

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

1. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección E, Macizo 02, Parcela 01g, la zonificación RN: Reserva Natural.
2. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección I, Macizo 66, la zonificación RDR: Distrito Reserva Deportiva Recreativa.
3. Modificar el plano de zonificación vigente (OM 2139), otorgando a la parcelas identificadas en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección H, Macizo 03, y Macizo 02, Parcela 01, la zonificación RC: Distrito Reserva de Costa.
4. Declarar de Interés Público Local Prioritario, a los lotes enunciados en los artículos precedentes, siendo su destino principal el equipamiento comunitario y la producción frutihortícola.
5. Prohibir la venta y transferencia de tierras urbanas a personas o sociedades extranjeras, salvo casos de utilidad pública, aprobados por Ordenanza Municipal con mayoría agravada.

///.5.



///.5.

6. Serán de aplicación para las parcelas enunciadas en los artículos 1°, 2° y 3°, los artículos VIII.1.4. Usos no consignados y VIII.1.5. Usos aprobados con anterioridad a la norma, del Código de Planeamiento Urbano.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, para discusión en el Concejo Deliberante.

Convalidan:

Los presentes.

4) Expediente E-11764-2025 — Uso y habilitación – Cooperativa K'Aux

Se analiza la solicitud de habilitación comercial en galpones municipales utilizados por la cooperativa, vinculada al tratamiento y reciclaje de materiales. La actividad se encuadra en objetivos ambientales y de economía circular. Se considera viable otorgar el uso solicitado, promoviendo la regularización y seguridad jurídica mediante ordenanza de excepción.

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

1. AUTORIZAR por un plazo de cinco (5) años, el Uso RECOLECCIÓN DE RESIDUOS ESPECIALES / DEPÓSITO DESCUBIERTO Prensado y reciclado de cartón, plástico, aluminio y cobre, a la Cooperativa K'aux, a desarrollarse en la fracción sin mesurar de aproximadamente diecisiete mil metros cuadrados (17.000 m²) del predio denominado catastralmente como Sección N, Macizo 1000, Parcela 59R, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia
2. OTORGAR a la parcela enunciada en el artículo precedente la zonificación PE: Proyectos Especiales.

CONDICIONAR la autorización de uso indicada en el artículo 1° a la presentación ante la Autoridad de Aplicación de la Guía de Aviso de Proyecto (en el marco de la OM N° 4124), la cual deberá incluir la solicitud de aprobación del proyecto, la descripción de las obras de construcción e infraestructura a ejecutar y el plan de cierre o finalización de las actuaciones, conforme las

///.6.



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"

///.6.

3. condiciones establecidas para el otorgamiento transitorio de la parcela.
4. DEROGAR toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

5) Expediente E-11919-2025 — Ordenamiento Calle 2 de Abril – Barrio La Oca

Según relevamiento efectuado en los macizos 1 y 30 de la Sección F, se detectan ocupaciones irregulares, cercos fuera de línea y tramos de calle mensurada sin apertura. Se propone reorganizar el sector mediante generación de parcelas, adecuación de trazas y regularización de ocupaciones existentes. Se verifica factibilidad de avance del proyecto de reordenamiento.

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

1. Autorizar el proyecto de subdivisión de la parcela denominada en el catastro municipal como Sección F, macizo 30, Parcela 6.
2. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de setecientos diez metros cuadrados (710m²) de la calle 2 de Abril, adyacente a la parcela identificada en el catastro municipal como Sección F, macizo 30, Parcela 7, para ser afectada al uso residencial.
3. Autorizar la modificación de la mensura de las parcelas 9,10 y 11 del Macizo 30 de la Sección F del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, así como también su unificación con la fracción sin abrir de la calle 2 de abril.

Mediante dicha operación:

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

///.7.



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"

///.7.

- a) Se unifican las parcelas 9,10 y 11 más una superficie aproximada de mil ciento treinta y ocho metros cuadrados (1.138 m²) de la calle 2 de abril, adyacente a estas parcelas, que había sido desafectada por OM 2804.
- b) La parcela resultante de la operación de unificación mencionada en el inciso precedente, se subdivide en tres parcelas.
4. Otorgar a la parcelas resultantes de las operaciones enunciadas en los artículos precedentes la zonificación de acuerdo al croquis que como anexo IV
5. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

6) Expediente E-11729-2025 — Indicadores Urbanísticos – C-39-04c – Ministerio de Educación

Se analizan los indicadores urbanísticos requeridos para la implantación de equipamiento educativo. Del informe técnico surge factibilidad urbanística para asignar indicadores específicos, en función de la localización, entorno y normativa vigente. Se considera procedente otorgar los indicadores solicitados.

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

Autorizar la ejecución de la Obra denominada "Refacción Escuela Provincial N°3 "Monseñor Fagnano" y Escuela N° 34 "Yak Haruin" – Ushuaia – T.D.F., A. e I.A.S." en la parcela identificada en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como

///.8.

"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"

///.8.

1. Sección C, Macizo 39, Parcela 04c, propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego, A. e I.A.S, de acuerdo al proyecto que como Anexos I, II y III corren agregados.
2. Autorizar un aumento de superficie construible, por variaciones proyectuales, de emplazamiento y/o programa, de hasta treinta metros cuadrados (30m2).
3. **CONDICIONAR** la ejecución de las construcciones enunciadas en el Artículo 1º, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel Municipal y Provincial.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

7) Expediente E-11902-2025 — Desafectación Calle Carlos Gardel – Reserva Hol Hol

Se evalúa la desafectación de un tramo de calle que no cumple función de circulación efectiva y es utilizado como estacionamiento. El sector se encuentra consolidado y su desafectación no afecta la trama urbana. Se considera viable destinar la fracción a uso residencial conforme lo solicitado.

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

1. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (648m²) de la calle Carlos Gardel (sin abrir) comprendida entre la Reserva Natural Urbana Hol - Hol y la calle Juan D. Perón, para ser afectada al uso residencial, de acuerdo al croquis que como Anexo I, corre agregado a la presente.

Desafectar del uso público, una fracción aproximada de Mil quinientos diez metros cuadrados (1510m²) de la Reserva Natural Urbana Hol - Hol, para ser

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, Son y Serán Argentinas"

///.9.



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"

///.9.

2. afectada al uso calle.
3. Otorgar a la parcela resultante de la desafectación enunciada en el artículo 1°, la zonificación PE: Proyectos Especiales.
4. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

8) Expediente E-11946-2025 — Desafectación espacio verde L-109a-1

Del informe técnico surge que la fracción solicitada presenta aptitud territorial para uso residencial, encontrándose subutilizada y sin elementos naturales significativos. La compensación ambiental se encuentra garantizada mediante reserva equivalente en el Parque Natural Urbano. Se considera oportuno avanzar con la desafectación.

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

1. Desafectar del uso público, una fracción aproximada de mil quinientos trece metros cuadrados (1513m²) del espacio verde denominado en el catastro municipal como Sección L, Macizo 109a, Parcela 01, para ser afectada al uso residencial.
2. Otorgar a las parcelas resultantes de la desafectación enunciada en el artículo precedente los indicadores urbanísticos de acuerdo a la hoja de zona que como anexo II

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

///.10.

"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"

///.10.

Convalidan:

Los presentes.

9) Expediente E-11882-2025 — Desafectación espacio verde – C-60 – Monte Cervantes

Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.

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

1. Se analizan las actuaciones vinculadas a regularización y mensura solicitada por la cooperativa. Se observa necesidad de desafectar una fracción para adecuar el uso conforme la normativa vigente y resolver la implantación existente. Se considera procedente avanzar con el proyecto de desafectación.
2. Desafectar del uso público, una fracción de aproximadamente Quinientos ochenta y tres metros cuadrados (583m²) del Espacio Verde identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 60, para ser afectada al uso parada de taxis. Para ser utilizado por la Cooperativa de Taxis Monte Cervante.
3. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los futuros adjudicatarios.
4. Otorgar a la parcela la zonificación PE: Proyectos Especiales.
5. Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

///.11.

"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"

///.11.

Convalidan:

Los presentes.

10) Expediente E-11818-2025 — Excepción CPU – D-32-03a – Oyarzun / Peralta

Se analiza la solicitud de excepción para subdividir una parcela edificada con superficie menor a la establecida por el CPU, destinada a un proceso de donación familiar. La unidad posee independencia funcional y constructiva. Se considera técnicamente viable la excepción planteada.

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

1. Exceptuar del cumplimiento del Artículo IV.4.3.1. Parcela Edificadas, inc. "a", del Código de Planeamiento Urbano, autorizando la subdivisión de la parcela denominada como Sección D, macizo 32a, Parcela 03 de acuerdo al croquis que como anexo I.
2. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los propietarios.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, agregar el artículo de parcelas menores

Convalidan:

Los presentes.

11) Expediente E-4171-2025 — Excepción por lado y superficie – F-26-7

Se evalúa la solicitud de excepción de indicadores para permitir la subdivisión parcelaria solicitada. En función de las características físicas y urbanas del lote, y de la normativa aplicable, se considera factible técnicamente el otorgamiento de la excepción.

///.12.

"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"

///.12.

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

1. AUTORIZAR la subdivisión de la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como, Sección F, Macizo 26, Parcela 07, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia,
2. La mensura de subdivisión de la parcela enunciada en el artículo precedente correrá a costo y cargo de los futuros adjudicatarios.
3. OTORGAR a las parcelas resultantes de la subdivisión enunciada en el artículo 1º, los indicadores urbanísticos, de acuerdo a la hoja de zona que como Anexo II .
4. CONDICIONAR la ejecución de obras nuevas a la ejecución del muro cortafuegos entre las construcciones existentes.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta, agregar el artículo de parcelas menores

Convalidan:

Los presentes.

12) Expediente E-11539-2025 — Excepciones CPU y CE – L-50-09 – Muñoz

Se analizan las excepciones solicitadas para adecuar los indicadores y condiciones de edificación de la parcela. De los informes se desprende factibilidad urbanística para avanzar con las excepciones requeridas, resultando técnicamente viable.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

"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"

En representación del Departamento Legislativo:

APELLIDO y Nombres	Bloque político	Firma
AYALA, Norberto Gastón	La Libertad Avanza	
BARRANTES, Guillermo Ernesto	Somos Fueguinos	
CÓFRECES, Jorge Marcelo	FORJA	
OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián	Partido Justicialista	
ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio	FORJA	
ROJAS, Diego Marcelo	Partido Justicialista	
PEREZ ,Ariel Alejandro	Partido Justicialista	
AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia	Presidencia del Concejo Deliberante	
LEGUIZAMON, Rubén	MOPOF	



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"

PARTICIPANTES:

Coordinación:

M. Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María POZA Firma:

En representación del Departamento Ejecutivo:

APELLIDO y Nombres	Área	Firma
HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena	Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial	
PALACIOS, Gabriel	Dirección General de Desarrollo Urbano Ambiental y O.T	
DETANTI, Mauro	Dirección de Territorio Desarrollo Local	
FERREYRA, Ana María	Dirección de Consolidación de la Tierra	
SEVECA, Maximiliano	Dirección de Obras Privadas	
PETRINA, Martín	Dirección de Arquitectura	



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° 21 /2025

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-11539-2025

Ushuaia, 27 de Noviembre de 2025

SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha veintisiete (27) de noviembre de 2025, en el marco del expediente:

E-11539-2025: "Excepciones CPU y CE – L-50-09 – Muñoz".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 232.

Atentamente.

M. Lorena Henriques Sanches
Coordinadora de Co.P.U.
Sec. de Hábitad y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Sr. Walter Vuoto

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, 27/11/2025

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA:

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

