



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

"2026, año por la memoria, verdad y la justicia a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina"

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 25 SET. 2026	Hs. 10:46
Número: 867	Fojas: 65
Expe. N°	
Girado:	JEREZ, Dariana Ayelen
Recibido:	Legislación

Nota N° 1 / 2026

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-4263-2026

Ushuaia,

24 SEP. 2026

SR. PRESIDENTE A/C 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 dieciocho (18) de septiembre de 2026, en el marco del expediente E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo VILLA".

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico (pendrive), debidamente identificado como perteneciente a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el expediente citado en el corresponde, el cual contiene el Acta CoPU N° 234 y el proyecto de Ordenanza Municipal.

Se deja constancia de que dicho dispositivo se remite a los fines de efectuar la descarga de la documentación contenida en el mismo, debiendo ser posteriormente devuelto.

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

Walter Vuolo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SR. VICEPRESIDENTE PRIMERO

A/C PRESIDENCIA

Dn. Gabriel DE LA VEGA

S / D



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

*"2026, año por la memoria, la verdad y la justicia
a 50 años de la última dictadura cívico militar en Argentina"*

PROYECTO DE ORDENANZA

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

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR la subdivisión del predio identificado en el Catastro como Parcela 1 del Macizo 56 de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, según el croquis que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER que –para las parcelas resultantes de la subdivisión autorizada por el artículo 1º– no será de aplicación lo dispuesto en el Artículo V.1.6 del Código de Planeamiento Urbano (parcelas atípicas), debiendo verificarse en ambas los indicadores urbanísticos establecidos para el Distrito Central (CE), con carácter previo a la aprobación del plano de mensura y división.

ARTÍCULO 3º.- Las parcelas resultantes no podrán ser objeto de ulterior subdivisión.

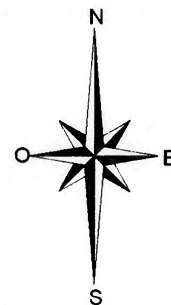
ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL Nº _____

DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA ____/____/____

Walter Vuolo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

WALANIKA



PARCELA 14

PARCELA 1a
SUP. APROX.: 160 m²

KUPANAKA

PARCELA 1b
SUP. APROX.: 76 m²

PARCELA 2

MACIZO 56



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

tema:

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA

departamento
Agrimensura

dirección:
D.A. e I.T.

visado:

fecha:
Julio/2026

plano de:

ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°

dibujo:
Fabian Nacuchi

escala:
s/esc.



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

1

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina



ACTA CoPU N° 234

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

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 18/09/2026

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

ORDEN DEL DÍA:

Antonieta SALA
Subdir. Dpcho. Gral.
D.LyT. - S.LyT.
Municipalidad de Ushuaia

- 1) Expediente E-4981-2025: "G-49-7 - Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro Contrafrente y VIII.1.7 Estacionamientos - Propietarios: Longhitano y Barraza - Profesional: Allende"..... 3
- 2) Expediente E-30-2026: "E-17-12 - Sol. Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey".. 4
- 3) Expediente E-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldán - Profesional: Gómez"..... 5
- 4) Expediente E-1083-2026: "A-56-12 - Art. V.4 CPU - Propietario: Aguilar - Profesional: Barilari"..... 6
- 5) Expediente E-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII.1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Méndez - Profesional: Luchini"..... 7
- 6) Expediente E-2796-2026: "Subdiv. G-16-9c e indicadores - Propietario: IPVyH - Profesional: Encinas"..... 8
- 7) Expediente E-3394-2026: "J-104-24 - Sol. Excep. CPU art. V.3.6.1 - Propietaria: Muia - Profesional: Almonacid"..... 9
- 8) Expediente E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo Villa"..... 10
- 9) Expediente E-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral D.M. 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Zeitler"..... 11
- 10) Expediente E-4681-2026: "Desafectación calle Las Campanillas - Barrio Ecológico (D-95-1)"..... 12
- 11) Expediente E-4729-2026: "C-72a-05 - Excep. V.1.3.1 CPU - Det. Espacio Libre y VII.1.2.1.1 R1 - FOS - Uribe - Arq. Castagnet"..... 13
- 12) Expediente E-4896-2026: "Desafectación calle - Sección O - La Pradera (O-13-1)"..... 13
- 13) Expediente E-6521-2026: "J-11-10 - Excepción Art. III.3.3.5 y V.3.6 - Sotomayor F. - Arq. Argüello M."..... 14
- 14) Expediente E-6810-2026: "L-46-07 - Sol. excepción altura R2 y Retiro Frontal - Papatryphonos - M.M.O. Almirón"..... 15

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

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

TRATAMIENTO

1) Expediente E-4981-2025: "G-49-7 - Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro Contrafrente y VIII.1.7 Estacionamientos - Propietarios: Longhitano y Barraza - Profesional: Allende".

Se analiza la regularización de la parcela identificada catastralmente como Sección G, Macizo 49, Parcela 7, zonificada como R3: Residencial Densidad Baja, propiedad del Sr. Ariel Longhitano y de la Sra. Karina Barraza.

La obra corresponde a una vivienda colectiva compuesta por seis departamentos, con una superficie construida aproximada de trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados (358 m²).

De acuerdo con la documentación presentada, se registra un FOS de 0,50 y un FOT de 0,93, un retiro contrafrente de 3,00 m y un retiro frontal de 4,00 m, razón por la cual no se contemplan módulos de estacionamiento dentro del predio.

El proyecto de ordenanza propondría autorizar un FOT de 0,93 al solo efecto de tramitar el Final de Obra y exceptuar a la parcela del cumplimiento del artículo III.1.7, relativo al estacionamiento de vehículos, y del artículo VII.1.2.1.3, correspondiente al retiro contrafrente para la zonificación R3.

El Final de Obra quedaría condicionado al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas municipales competentes.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

2) Expediente E-30-2026: "E-17-12 - Sol. Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey".

La M.M.O. Claudia Romina Lovey solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección E, Macizo 17, Parcela 12, ubicada en la calle Las Aljabas N.º 123, zonificada como R4: Residencial Parque y propiedad de la Sra. Marisa Rosana López.



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

3

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico-militar Argentina

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


Tecn. A. M. SALA
Subd. Dpto. Gral.
D.LyT. - S.LyT.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

La solicitud tiene por objeto regularizar las construcciones existentes e incorporar un nuevo departamento familiar de dos dormitorios, desarrollado en doble altura, con una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados (50 m²).

La petición comprende la excepción al artículo V.3.7, incisos a) y f), relativo a los retiros y la altura, argumentando que la topografía del terreno imposibilitaría su cumplimiento sin afectar la estabilidad del suelo.

También se requiere excepción a las normas relativas al espacio libre de macizo, retiro lateral, estacionamientos, FOS de 0,42 en lugar del 0,40 permitido, FOT de 0,56 en lugar del 0,50 establecido y densidad neta para permitir dieciséis habitantes en lugar de los diez admitidos.

En los antecedentes del expediente constan obras ejecutadas sin permiso municipal, paralizaciones y diversas observaciones técnicas vinculadas con la regularización de las construcciones.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldán - Profesional: Gómez".

El M.M.O. Máximo Gómez solicita excepciones para regularizar el complejo habitacional ubicado en la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 66, Parcela 13a, propiedad del Sr. Marcelo Damián Roldán.

La parcela se encuentra zonificada como PE: Proyectos Especiales y está reglamentada por la Ordenanza Municipal N.º 4720. La regularización se solicita con miras a una futura subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal.

La solicitud comprende excepciones respecto del ancho mínimo de locales, altura mínima para locales de primera clase, Factor de Ocupación Total, densidad máxima del terreno, medidas de escaleras, iluminación y ventilación de locales y vistas a predios linderos.

ACTA CoPU N° 234

Según los antecedentes, originalmente se aprobaron tres departamentos de dos dormitorios. Posteriormente se presentó un plano conforme a obra en el que se declararon ocho unidades funcionales.

El informe técnico consigna que las ocho unidades fueron ejecutadas sin contar con planos aprobados, excediendo el FOT y la densidad normada. Asimismo, se detectaron locales que no cumplen con las dimensiones mínimas ni con las condiciones de iluminación y ventilación, además de otras observaciones correspondientes a los códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

4) Expediente E-1083-2026: "A-56-12 - Art. V.4 CPU - Propietario: Aguilar - Profesional: Barilari".

El M.M.O. Sergio Barilari solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección A, Macizo 56, Parcela 12, ubicada en la calle Gobernador Deloqui N.º 648, zonificada como CE: Central Microcentro y propiedad del Sr. Luis Osmar Aguilar.

En el inmueble funciona un hospedaje turístico. La solicitud tiene por objeto instalar un ascensor hidráulico que cumpla con las dimensiones necesarias para permitir su utilización por personas con movilidad reducida.

El espacio destinado al ascensor se proyecta por fuera de la envolvente máxima establecida por el artículo V.4 del Código de Planeamiento Urbano, alcanzando una altura aproximada de 9,20 m.

El profesional fundamenta que la instalación del ascensor dentro de la edificación existente requeriría intervenir vigas y columnas, lo que podría afectar la integridad estructural del edificio.



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

5

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

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

Antonieta SALA
Jedid. Dpcho. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

La solución propuesta busca mejorar la accesibilidad del hospedaje sin efectuar modificaciones sustanciales en la estructura existente. El expediente registra antecedentes de ampliaciones, refacciones y observaciones relacionadas con la obra.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

5) Expediente E-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII.1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Méndez - Profesional: Luchini".

El M.M.O. Gabriel Luchini solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 50, Parcela 7, ubicada en la calle Leandro N. Alem N.º 3959, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Héctor Rodrigo Hueicha Méndez.

En el predio funciona un complejo de vivienda multifamiliar con local comercial. La construcción comprende ocho departamentos tipo monoambiente, dos departamentos de dos ambientes, un local comercial, un depósito y un departamento de cuatro ambientes.

Se solicita autorizar un FOT de 1,60 frente al 1,20 establecido para la zona, un FOS de 0,70 frente al 0,60 permitido y la ocupación del retiro frontal, invadido aproximadamente tres (3) metros con una superficie cercana a los quince metros cuadrados, tanto en planta baja como en las plantas superiores.

El informe técnico señala, además, que dos de los monoambientes proyectados cuentan con una superficie aproximada de 15 m², inferior a la superficie mínima prevista por el artículo VI.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano, que es de 16 m².

El expediente registra antecedentes de obras antirreglamentarias, paralizaciones, actas de infracción y distintos requerimientos para regularizar la documentación de la obra.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmado digitalmente
por el funcionario
Substituto
D.T. y T. 10.1.17
Municipalidad de Ushuaia

6

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

Los presentes, a excepción de Vanesa CRUZ.

6) Expediente E-2796-2026: "Subdiv. G-16-9c e indicadores - Propietario: IPVyH - Profesional: Encinas".

El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat solicita la subdivisión de la parcela identificada catastralmente como Sección G, Macizo 16, Parcela 9c, con el objeto de generar dos nuevas parcelas con zonificación PE: Proyectos Especiales.

Una de las parcelas resultantes estará destinada a la construcción de un conjunto de viviendas multifamiliares, mientras que la segunda será destinada a la implantación de una cisterna.

El anteproyecto habitacional comprende tres edificios de planta baja y dos pisos, con dos unidades funcionales por planta, totalizando dieciocho viviendas. Cada vivienda contará con dos dormitorios, cocina-comedor y baño. Una de las unidades ubicadas en planta baja contempla un baño adaptado para personas con discapacidad.

El conjunto incluye dieciocho módulos de estacionamiento vehicular, equivalentes a un módulo por vivienda. Se informa un FOS de 0,17, un FOT de 0,51 y una altura máxima aproximada de 11 m.

El proyecto de ordenanza propone autorizar la subdivisión de la parcela, la ejecución del conjunto de viviendas y la implantación de la cisterna. Asimismo, autoriza un aumento de superficie construible de hasta un cinco por ciento (5 %) por variaciones proyectuales, de emplazamiento o programa.

La ejecución de las construcciones quedará condicionada a la inclusión de un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela por cada vivienda y al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas municipales y provinciales competentes.

Recomendación:

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

7

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

Tcn. Antonio SALA
Subdir. Dpcho. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

7) Expediente E-3394-2026: "J-104-24 - Sol. Excep. CPU art. V.3.6.1 - Propietaria: Muia - Profesional: Almonacid".

El M.M.O. Antonio Almonacid solicita una excepción al artículo V.3.6.1 del Código de Planeamiento Urbano para la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 104, Parcela 24, zonificada como R3: Residencial Densidad Baja y propiedad de la Sra. María Laura Muia.

La petición se limita a la materialización parcialmente opaca del hall frío construido sobre el retiro frontal. La normativa establece que dicho espacio debe materializarse con muros vidriados o transparentes.

La parcela posee una superficie de 278,33 m² y en ella se construyó una vivienda de un nivel, con dos dormitorios, dos baños, dependencias de servicio y el hall frío.

La vivienda posee una superficie total de 91,80 m² y registra un FOS y un FOT de 0,33, ambos por debajo de los máximos establecidos para la zona.

El proyecto de ordenanza propone autorizar la ocupación del retiro frontal conforme al plano incorporado al expediente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

8) Expediente E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo Villa".

Se solicita autorizar la subdivisión de la parcela identificada catastralmente como Sección B, Macizo 56, Parcela 1, ubicada en el Distrito Central.

La Dirección de Análisis e Información Territorial informó la no factibilidad técnica de la subdivisión parcelaria por incumplimiento del artículo VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para el distrito CE (superficie mínima de 200 m² y frente mínimo de 10 m).

Como alternativa se evaluó la aplicación del régimen de Conjunto Inmobiliario, mediante el cual el lote se conservaría como una unidad territorial indivisa y las fracciones proyectadas se configurarían como unidades funcionales privativas.



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

Tec. Alejandro Zeidler
Código de Documento: 8
D.L.V. - S.L.V. -
Municipalidad de Ushuaia

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico-militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

No obstante, se informa que actualmente las entidades financieras no admitirían las unidades funcionales encuadradas en dicho régimen como garantía hipotecaria, lo que impediría cumplir con la finalidad concreta que motiva la petición.

Se acompaña un proyecto de ordenanza para el supuesto de que la solicitud sea resuelta favorablemente. Dicho proyecto autoriza la subdivisión, exige verificar en ambas parcelas resultantes los indicadores urbanísticos establecidos para el Distrito Central y dispone que las parcelas resultantes no podrán ser objeto de una nueva subdivisión.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

9) Expediente E-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral D.M. 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Zeitler".

El Arq. Gustavo Alejandro Zeitler solicita excepciones para la parcela identificada provisoriamente como Sección D, Macizo I, Parcela 16, ubicada en la calle Onas N° 945, originada en la parcela D-90 y reglamentada por el Decreto Municipal N° 1747/2018.

Se solicita exceptuar el retiro lateral obligatorio de 3 m. El profesional fundamenta la solicitud en la configuración de la parcela, la existencia de tres frentes con retiros obligatorios y la pronunciada pendiente natural del terreno.

La propuesta contempla una construcción destinada a restaurante, con una superficie aproximada de 114 m². En el primer nivel se proyectan la cocina, los sanitarios y el sector de mesas, mientras que en el segundo nivel se ubicarían un depósito, un baño y una oficina.

El Decreto Municipal N° 1747/2018 establece como uso principal la vivienda unifamiliar o bifamiliar y como usos complementarios determinados comercios, talleres y servicios personales. El uso complementario debe coexistir con el uso residencial dentro de la parcela.

El uso restaurante no se encuentra admitido en la zonificación R3 aplicable al sector. Asimismo, el expediente registra una superficie construida en subsuelo de 31,33 m² que no se encontraba declarada en los planos aprobados ni contaba con permiso municipal.



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

9

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

[Handwritten signature]
Subdir. Opcho. Gral.
D.LyT. S.LyT.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta respecto al retiro lateral y no dar curso respecto al uso.

Convalidan:

Los presentes, a excepción Ruben LEGUIZAMÓN que propone dar curso a las dos propuestas.

10) Expediente E-4681-2026: "Desafectación calle Las Campanillas - Barrio Ecológico (D-95-1)".

La Dirección de Urbanismo propone desafectar una fracción de la calle Las Campanillas, ubicada en el Barrio Ecológico, con la finalidad de regularizar la configuración parcelaria del sector.

La superficie aproximada a desafectar es de setecientos noventa y siete metros cuadrados (797 m²), conforme al plano de mensura registrado T.F. 1-03-91.

El proyecto de ordenanza propone desafectar dicha superficie del uso público para anexarla al predio identificado catastralmente como Sección D, Macizo 95, Parcela 1.

La superficie resultante mantendrá la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja. Los gastos correspondientes a la operación de mensura quedarán a cargo del o de los futuros adjudicatarios.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

11) Expediente E-4729-2026: "C-72a-05 - Excep. V.1.3.1 CPU - Det. Espacio Libre y VII.1.2.1.1 R1 - FOS - Uribe - Arq. Castagnet".

El Arq. Fernando Castagnet solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección C, Macizo 72a, Parcela 5, zonificada como R1: Residencial Densidad Media y propiedad del Sr. Cornelio Uribe Uribe.



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

10
Tercera Sección de Urbanismo
R. I. y T. U. T.
Municipalidad de Ushuaia

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

La solicitud tiene por objeto construir en el contrafrente un galpón destinado a alojar una cámara de frío y funcionar como depósito de mercadería, como complemento de la actividad comercial existente.

La intervención se proyecta en el contrafrente de una parcela en esquina, donde previamente fueron aprobados dos locales comerciales en planta baja y dos departamentos en planta alta.

La ampliación proyectada posee una superficie aproximada de 68,50 m², alcanza una altura de 7,30 m y eleva el FOS a 0,95, manteniendo un FOT de 1,60.

La solicitud involucra el artículo V.1.3.1 del Código de Planeamiento Urbano, relativo a la determinación del espacio libre de macizo, y el artículo VII.1.2.1.1, que establece los indicadores correspondientes a la zonificación R1.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

12) Expediente E-4896-2026: "Desafectación calle - Sección O - La Pradera (O-13-1)".

La Dirección de Urbanismo analiza la desafectación de tramos de calle originados en el plano de mensura registrado T.F. 1-42-19, en el sector denominado Barrio La Pradera.

La propuesta comprende una superficie total de trece mil trescientos once metros cuadrados con ochenta y siete décimos cuadrados (13.311,87 m²) y tiene por finalidad posibilitar el reordenamiento urbano del sector.

La Dirección de Territorio y Desarrollo Local convalida la propuesta técnica. El proyecto de ordenanza propone desafectar la superficie indicada del uso y dominio público para afectarla al reordenamiento urbano del sector.

En concordancia con los indicadores urbanísticos otorgados mediante Ordenanza Municipal N.º 5912, el sector quedará zonificado como RU: Residencial Unifamiliar.



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

11

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

Tec. Anabela S.A.A.
Socio Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

13) Expediente E-6521-2026: "J-11-10 - Excepción Art. III.3.3.5 y V.3.6 - Sotomayor F. - Arq. Argüello M."

El Arq. Mariano Argüello solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 11, Parcela 10, ubicada en la calle Hipólito Yrigoyen N.º 1955, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Fabián Sotomayor.

En el predio existe una vivienda unifamiliar compuesta por dos dormitorios, estar-comedor, cocina, dos baños y un entepiso utilizado como depósito y sala de tanques.

Sobre el retiro lindero al pasaje peatonal se encuentra construido un depósito de aproximadamente 9 m². Asimismo, se observa un muro divisorio posterior que se eleva aproximadamente dos metros respecto del nivel del pasaje peatonal.

La petición involucra el artículo III.3.3.5, relativo al retiro obligatorio y las características del cerco sobre pasaje peatonal, y los artículos V.3.5 y V.3.6, correspondientes a los muros divisorios y las construcciones permitidas en los retiros obligatorios.

El profesional sostiene que el depósito constituye un local no habitable, de características similares a una sala de máquinas, y que el muro ejecutado no genera perjuicios a terceros.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

12

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico-militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

14) Expediente E-6810-2026: "L-46-07 - Sol. excepción altura R2 y Retiro Frontal - Papatryphonos - M.M.O. Almirón".

El M.M.O. Rafael Almirón solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 46, Parcela 7, ubicada en la calle Cabo de Hornos N.º 4077, sobre la intersección con calle La Pampa, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Roberto Fabián Papatryphonos.

La parcela posee una superficie de 360,26 m². El profesional solicita una excepción al artículo V.3.2 del Código de Planeamiento Urbano, correspondiente al retiro frontal obligatorio sobre calle La Pampa, en una longitud aproximada de 6,50 m.

En dicho sector se proyecta construir un local comercial en planta baja, con una superficie de 34,35 m², y una oficina en planta alta, con una superficie de 37,14 m².

La solicitud original también contemplaba una excepción respecto de la altura. Sin embargo, dicho pedido fue desistido expresamente por el profesional mediante nota de fecha 28/08/2026.

En consecuencia, corresponde analizar únicamente la excepción solicitada respecto del retiro frontal obligatorio sobre calle La Pampa.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

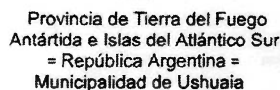
Los presentes.

ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

Seguidamente, se propone incorporar para su tratamiento sobre tablas los expedientes que se detallan a continuación, cuya documentación no fue incluida en la circular correspondiente a la presente reunión:

1. Expediente E-7416-2026: "Desafectación de una fracción de la calle Haruwen - Parcela O-11-2 - Asociación 1.º de Julio".
2. Expediente E-3153-2026: "F-02-10 - Phoenix S.A. - Solicitud de excepción al CPU - Retiros MI - M.M.O. Sergio Chalom".

Puesta a consideración la incorporación de los asuntos, los presentes prestan conformidad para su tratamiento sobre tablas.



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

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Dpcho. Cal.
D.LyT. - S.LyT.
Municipalidad de Ushuaia

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



ACTA CoPU N° 234

2. Expediente E-3153-2026: "F-02-10 - Phoenix S.A. - Solicitud de excepción al CPU - Retiros MI - M.M.O. Sergio Chalom".

El M.M.O. Sergio Chalom solicita excepciones al Código de Planeamiento Urbano para la parcela identificada catastralmente como Sección F, Macizo 2, Parcela 10, propiedad de Phoenix S.A. y zonificada como MI: Mixto Industrial.

Se trata de una parcela pasante, con frente sobre la avenida Perito Moreno y sobre la calle Aviador Marconcini. El profesional solicita excepción al artículo V.3.2, correspondiente al retiro de frente obligatorio, y al retiro lateral establecido para la zonificación Mixto Industrial.

Sobre la avenida Perito Moreno se proyecta ocupar parcialmente el retiro frontal obligatorio mediante la construcción de una galería vidriada destinada al salón de exposición y ventas de la fábrica. La solicitud se fundamenta en la necesidad de otorgarle mayor visibilidad comercial al establecimiento.

Sobre la calle Aviador Marconcini se solicita exceptuar del retiro de 1,50 m una longitud aproximada de 4,80 m, equivalente al 13 % de dicho frente, a fin de facilitar las maniobras de los camiones.

Respecto del retiro lateral, el profesional sostiene que las condiciones de seguridad y accesibilidad se encuentran garantizadas por tratarse de una parcela pasante, con ingreso desde ambas arterias y un retiro lateral de aproximadamente 5 m desde la avenida Perito Moreno.

La construcción comprende cinco depósitos y locales complementarios. Se informa una superficie construida en planta baja de aproximadamente 1.991 m² y una superficie total de 2.237 m², sobre un terreno de 2.490 m². El FOS declarado es de 0,80 y el FOT de 0,89.

El informe técnico observa una posible contradicción entre el artículo V.3.2 y los indicadores establecidos por el artículo VII.1.2.3.2 del Código de Planeamiento Urbano respecto de los retiros aplicables a las parcelas pasantes.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

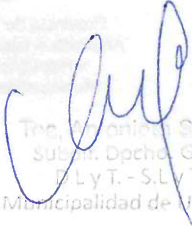


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia

15

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico-militar Argentina

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


Tte. Coronel SALA
Subm. Dpto. Gral.
L y T. - S. L y T.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

PARTICIPANTES

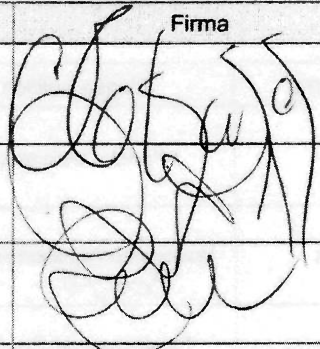
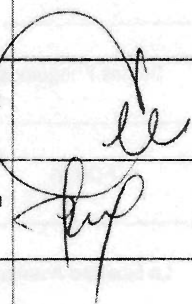
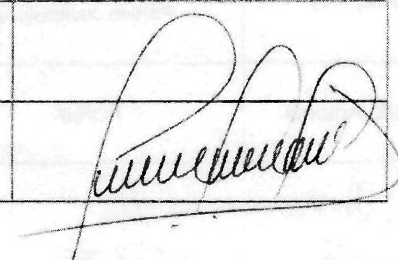
Coordinación:

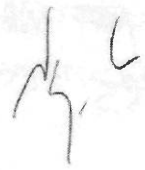
M.Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María Poza - Javier Benavente

En representación del Departamento Ejecutivo:

	APELLIDO y Nombres	Área	Firma
1	HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena	Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial	
2	PALACIOS, Gabriel	Dirección de Urbanismo	
3	DETANTI, Mauro	Dirección de Territorio y Desarrollo Local	
4	BENAVENTE, Guillermo	Dirección de Análisis e Información Territorial	
5	OLARIAGA, Gastón	Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog.	
6	FERREYRA, Ana María	Dirección de Consolidación de la Tierra	
7	LEZCANO, Gabriel Oscar	Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas	
8	PETRINA, Adriana Irupé	Subsecretaría de Coord. y Gest. de la Obra Pública	
9	SEVECA, Maximiliano	Dirección de Obras Privadas	

 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

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

16

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

Tec. Antonieta S.A.
Soluciones de Tecnología
D.I. y C. - S.R.L.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

10	NOIR, Julio Andrés	Dirección de Ingeniería	
11	ARGÜELLES, Alejandro	Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas	
12	PETRINA, Martín	Dirección de Arquitectura	

En representación del Departamento Legislativo:

	APELLIDO y Nombres	Bloque político	Firma
1	AVALO, J.D. Fernando	Partido Justicialista	
2	AYALA, Norberto Gastón	Movimiento Popular Fuegoño FORJA	
3	AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia	Presidencia del Concejo Deliberante	
4	BARRANTES, Guillermo Ernesto	Somos Fueguinos	
5	CÓFRECES, Jorge Marcelo	FORJA	
6	CRUZ, N. Vanesa	La Libertad Avanza	
7	OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián	Partido Justicialista	
8	ORDÓÑEZ, Rodolfo Antonio	FORJA	

9 GRAFFIGNA, Niala
LEQUIZAMPÁN

ULA
M.P.F.

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



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-4263-2026

AÑO
2026

FECHA 03/06/2026

INICIADOR
DIRECCIÓN DE ANÁLISIS E INFORMACIÓN TERRITORIAL
--

EXTRACTO

Tema: Excepción

Detalle: B-56-1 -- ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión -- Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo VILLA

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Asunto **Remitir nota**
De Eduardo Anselmo Villa <agrimensorvilla@gmail.com>
Destinatario Dirección de Análisis e Información Territorial
<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Fecha 2026-03-03 12:54



-
- Croquis para subdivision parcela B-56-01.pdf(~89 KB)
-

Atención

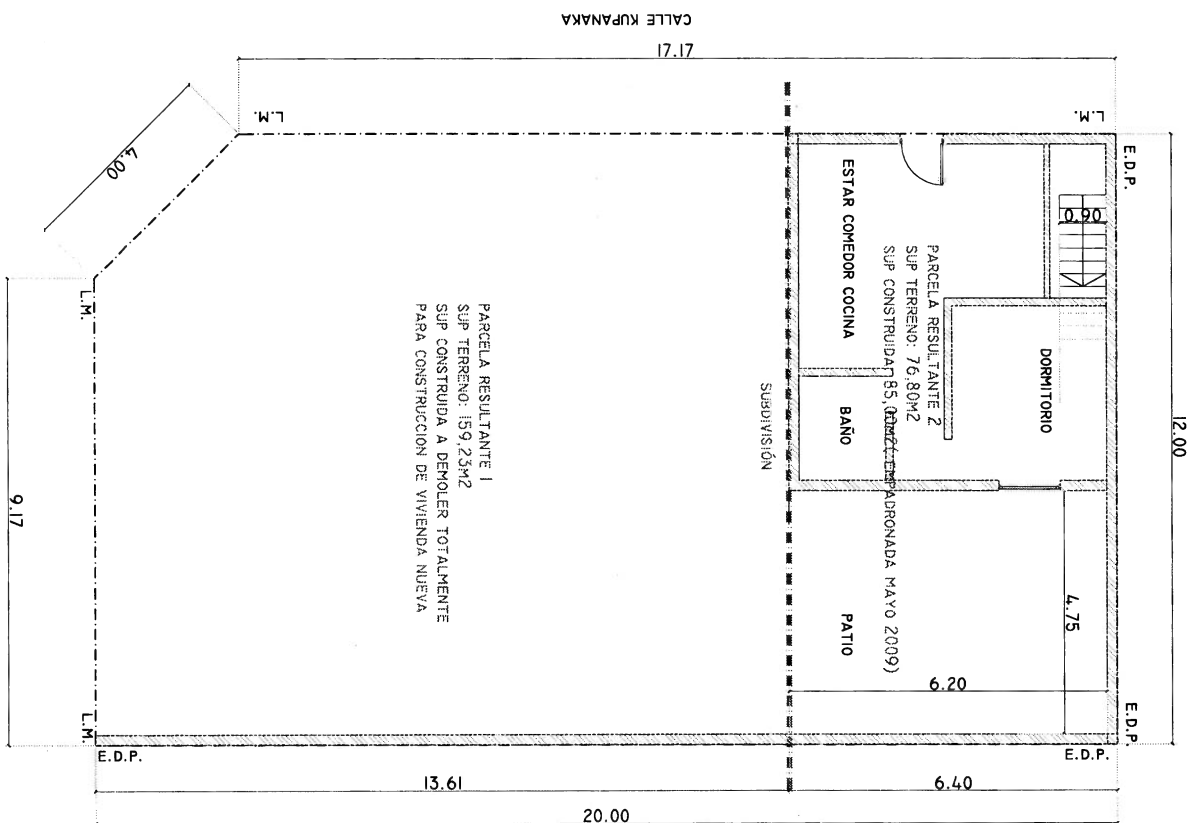
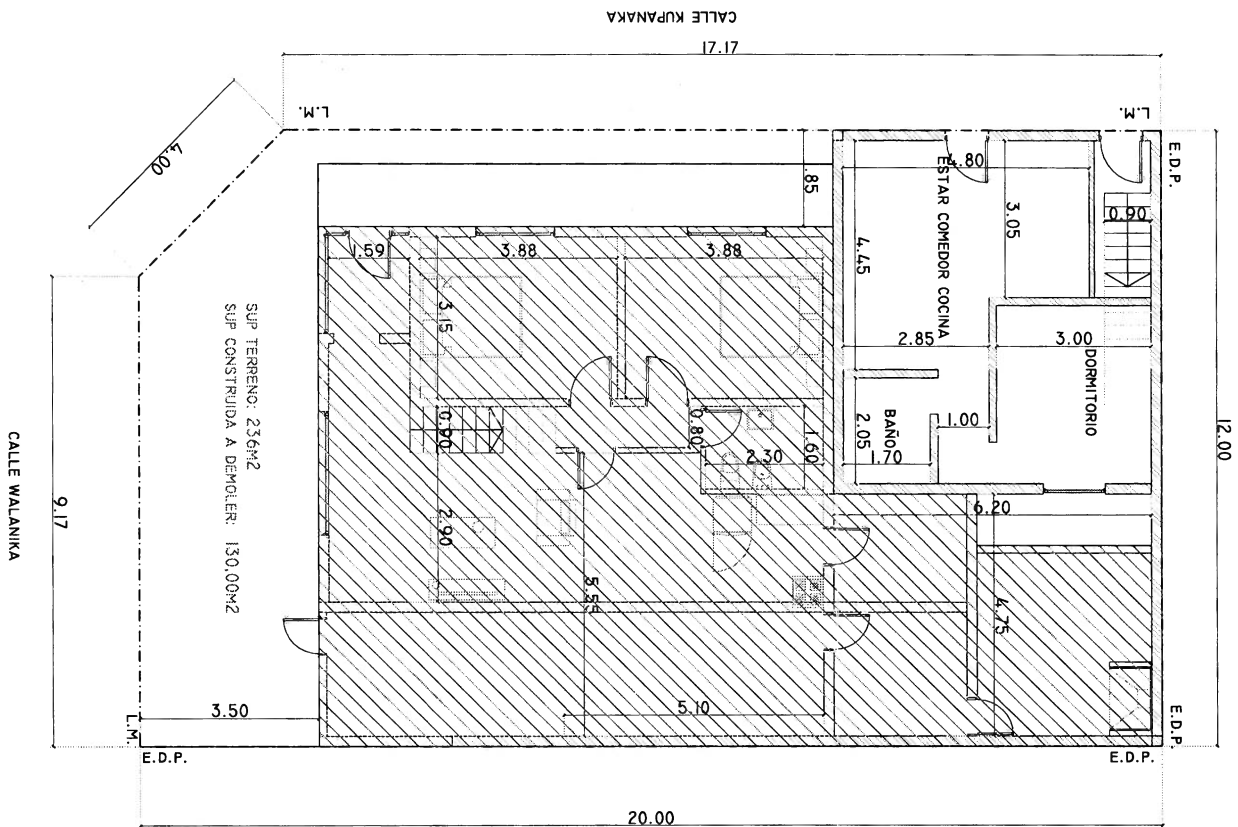
Arq. Guillermo R. Benavente

Su Despacho

Por el presente me dirijo a Usted a fin de solicitarle tenga a bien analizar la posibilidad de llevar adelante la subdivision de de la parcelade
Nomenclatura Catastral: B-56-01. Motiva la presente el hecho de ser consultado como profesional sobre la referida posibilidad. A los fine de ilustrar la solicitud se adjunta el croquis que me fuera enviado a sus efectos.
Sin mas lo saluda muy atte

Eduardo A. Villa

Ing. Agrim



Planta	1:100	
Escala	1:100	
Proyecto:	Subdivision de parcela	
Fecha	02/2026	B-56-01
Propietario:	Yanina Abdala	

ABD ANTONELLA GONZALEZ

TEL: 0901-10493270
 ARCHITECTONICA@31111111.COM

Asunto **Re: Remitir nota**
De analisis.infoter <analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Eduardo Anselmo Villa <agrimensorvilla@gmail.com>
Fecha 2026-03-17 11:21



Estimado,

Con relación a su consulta, cumpla en informar que la subdivisión propuesta no resulta factible, dado que las nuevas parcelas no cumplirían con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona donde se implanta la parcela objeto de división (CE - Distrito Central, Art. VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia), a saber:

- Frente mínimo (10 m), incumplido en la fracción de menor superficie.
- Superficie mínima (200 m²), incumplida en ambas fracciones.

En virtud de ello, no es posible dar conformidad a la subdivisión parcelaria en los términos del régimen de mensura y división de tierras.

No obstante, se recomienda someter el inmueble al Régimen de Conjunto Inmobiliario previsto en los arts. 2073 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación (propiedad horizontal especial). Bajo este régimen, el lote original se mantiene como unidad territorial indivisa y constituye la parte común mínima, mientras que las fracciones proyectadas pueden configurarse como Unidades Funcionales privativas, cada una con matrícula propia y plenamente susceptibles de ser enajenadas, gravadas e hipotecadas.

Esta alternativa permite alcanzar la finalidad del proyecto sin vulnerar los parámetros urbanísticos aplicables, garantizando al mismo tiempo la autonomía jurídica de cada unidad.

Arq. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
Municipalidad de Ushuaia

El 2026-03-03 12:54, Eduardo Anselmo Villa escribió:

Atención

Arq. Guillermo R. Benavente

Su Despacho

Por el presente me dirijo a Usted a fin de solicitarle tenga a bien analizar la posibilidad de llevar adelante la subdivisión de la parcela de Nomenclatura Catastral: B-56-01. Motiva la presente el hecho de ser consultado como profesional sobre la referida posibilidad. A los fines de ilustrar la solicitud se adjunta el croquis que me fuera enviado a sus efectos.

Sin más lo saluda muy atte

Eduardo A. Villa

Ing. Agrim

Asunto **Fwd: Solicitud de excepción**
De dir.urbanismo <dir.urbanismo@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Benavente, Guillermo Raul
<guillermo.benavente@ushuaia.gob.ar>
Fecha 2026-03-31 13:24



- Solicitud excepción.pdf(~59 KB)

Se remite para su intervención

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

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

Asunto:Solicitud de excepción
Fecha:2026-03-18 15:22
Remitente:Yani Abdala <yaninabdala@gmail.com>
Destinatario:dir.urbanismo@ushuaia.gob.ar
Copia:jorgelina.felcaro@ushuaia.gob.ar, agrimensorvilla@gmail.com

Por medio de la presente y en carácter de titular de la parcela 1 macizo 56 sección B, y en consecuencia de la respuesta recibida el día de ayer mediante correo electrónico del Sr. Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE, remito adjunto formulario de solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano y/o edificación. Se indica que la presente tiene por objeto solicitar la excepción para el trámite de subdivisión parcelaria requerida oportunamente, y que fuera rechazada por no cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona donde se implanta la parcela objeto de división (CE - Distrito Central, Art. VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia), a saber:

- ☐ Frente mínimo (10 m), incumplido en la fracción de menor superficie.
- ☐ Superficie mínima (200 m²), incumplida en ambas fracciones.

Se aclara además, que el presente pedido tiene por objeto, la tramitación de un crédito hipotecario en el Banco de la Nación Argentina, a los fines de poder demoler y construir una casa- habitación para el uso exclusivo de mi familia, siendo que la edificación que se encuentra actualmente data de más de 50 años y tiene severos problemas estructurales, de electricidad y de gas, siendo riesgosa su habitabilidad.

A disposición.

Saludos cordiales.

Abdala Mirta Yanina.



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: ABDALA Hirta Yanina

DNI: 32.336.173

Domicilio Real: Walanika n° 306 - Ushuaia - Tierra del Fuego

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO¹ en la siguiente dirección:

yaninabdala @ gmail.com

Teléfono de contacto ³⁴³ ~~2901~~ 4611473 (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: A, del Macizo: 56, Sección: B

designo a: VILLA, Eduardo Anselmo

RPC-Matr. N°: 16

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


Abdala Yanina

El/la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: dir.urbanismo@ushuaia.gob.ar, con copia a: jorgelina.felcaro@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)

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



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 03/06/2026 11:56:17

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
B	0056		0001		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	ABDALA HOMAR SAHID	OTRO 5861713
Contribuyente	ABDALA HOMAR SAHID	OTRO 5861713

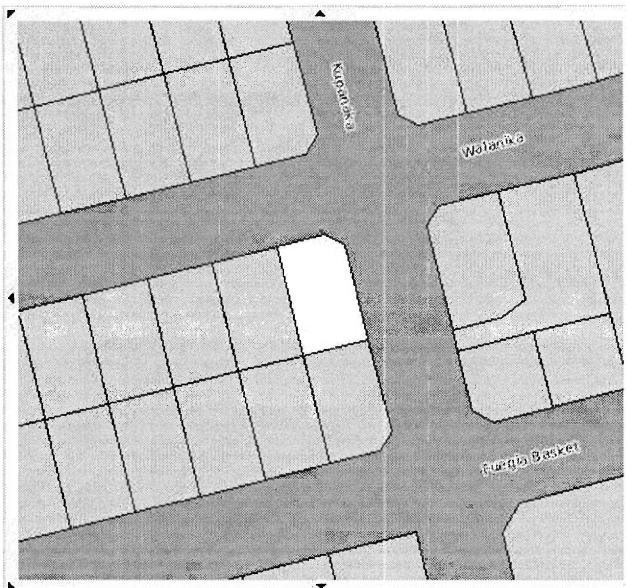
Direcciones

Descripción	Num	Tipo Puerta
WALANIKA	306	Principal

Parcela

Metros Frente	30.34
Superficie Terreno	236.00
Valor Tierra	15974.18
Valor de Mejora	74502.26
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	451-1986 30-2009
Exp. Comercio	6209-0 -2010
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-021-75
Partida	1078

Observaciones



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad

Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. Nº 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

Generated with CodeCharge Studio.

Firmado por Arq. BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, el día 03/06/2026 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Asunto **MUS-E-4263-2026 -- NOTIFICACIÓN: Apertura de expediente s/ solicitud de excepción**
De Dirección de Análisis e Información Territorial (Catastro Municipal) <analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>
Destinatario <yaninabdala@gmail.com>
Fecha 2026-06-03 13:07



-
- MUS-E-4263-2026 -- Carátula.pdf(~141 KB)
-

Sra.
Mirta Yanina ABDALA:

Buen día, mediante el presente la notifico sobre la apertura del expediente electrónico **MUS-E-4263-2026**, mediante el cual tramita vuestra solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano (subdivisión parcelaria B-56-1), ingresada a esta Municipalidad –vía correo electrónico– el día 18/03/2026.

Sobre el particular, informo que se ha procedido a la liquidación de la tasa administrativa correspondiente (\$63.574,60 - Débito **116/26**). Debe abonarse por Ventanilla Digital en la sección "Varios personales" (vencimiento: 03/07/2026).

Para la continuidad del trámite, resulta necesario que nos envíe (por este medio):

- a) Comprobante de pago de la tasa administrativa.
- b) Acreditación de titularidad del predio.

Adjunto carátula del expediente iniciado.

Cordialmente,

--

Arq. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Asunto **Re: MUS-E-4263-2026 -- NOTIFICACIÓN: Apertura de expediente s/ solicitud de excepción**
De **Yani Abdala <yaninabdala@gmail.com>**
Destinatario **<analis.infoter@ushuaia.gob.ar>**
Fecha **2026-06-04 21:45**



Estimado en función a lo indicado en el Mail C



Pago con QR

\$63.574⁶⁰

04/06/2026 - 19:12 h

Pagaste a

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Con CA \$ N° 4021799-9346 4

ID de pago

d97ca1c55c29

envío adjunto :

- comprobante de pago de tasa administrativa
- título de propiedad del inmueble en cuestión a mi nombre.

Aguardo pasos a seguir, muchas gracias a!

Enviado desde mi iPhone

El 3 jun 2026, a la(s) 1:07 p. m., Dirección de Análisis e Información Territorial <analisis.infoter@ushuaia.gob.ar> escribió:

Sra.

Mirta Yanina ABDALA:

Buen día, mediante el presente la notifico sobre la apertura del expediente electrónico **MUS-E-4263-2026**, mediante el cual tramita vuestra solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano (subdivisión parcelaria B-56-1), ingresada a esta Municipalidad -vía correo electrónico- el día 18/03/2026.

Sobre el particular, informo que se ha procedido a la liquidación de la tasa administrativa correspondiente (\$63.574,50 - Débito **116/26**). Debe abonarse por Ventanilla Digital en la sección "Varios personales" (vencimiento: 03/07/2026).

Para la continuidad del trámite, resulta necesario que nos envíe (por este medio):

- a) Comprobante de pago de la tasa administrativa.
- b) Acreditación de titularidad del predio.

Adjunto carátula del expediente iniciado.

Cordialmente,

--

Arq. GUILLERMO RAÚL BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
Municipalidad de Ushuaia
<MUS-E-4263-2026 -- Carátula.pdf>

Asunto **Elemento compartido contigo: "título propiedad walanika .pdf"**
De **Yani Abdala (vía Google Drive) <yaninabdala@gmail.com>**
Destinatario **<analisis.infoter@ushuaia.gob.ar>**
Responder a **Yani Abdala <yaninabdala@gmail.com>**
Fecha **2026-06-05 13:59**



Yani Abdala ha compartido un elemento



Yani Abdala (yaninabdala@gmail.com) ha compartido el siguiente elemento:

Buenas tardes envío enlace para acceder al título de propiedad de Abdala M. Yanina para uso en expediente electrónico MUS-E-4263-2026.

Aguardo sus comentarios

 título propiedad walanika .pdf



Este correo electrónico concede acceso a este elemento sin tener que registrarse. Reenvíalo solo a personas de confianza.

[Abrir](#)

Google LLC, 1600 Amphitheatre Parkway, Mountain View, CA 94043, USA
Has recibido este correo electrónico porque yaninabdala@gmail.com ha compartido un archivo o una carpeta de Google Drive contigo.





ACUACION NOTARIAL

MONICA VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. 1991 N° 19

286845
30/10/2020 09:22
notarial
Trámite normal

B 00272930

FOLIO 460.- ESCRITURA NÚMERO CIENTO SESENTA Y NUEVE.- TRANSFERENCIA DE INMUEBLE A TÍTULO DE DONACIÓN GRATUITA: HOMAR SAHID ABDALA A FAVOR DE MIRTA YANINA ABDALA.- En la ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina, a QUINCE días del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL VEINTE, ante mí, Mónica Alejandra Villarreal, Escribana Titular del Registro Notarial Número Nueve de la Provincia, comparecen las siguientes personas: 1. JOSE MARIA ABDALA Documento Nacional de Identidad N° 24.264.532, CUIL N° 20-24264532-5, de nacionalidad argentino nativo, nacido el día 02 de Marzo de 1975, de estado civil soltero, con domicilio en calle Oscar Smith N° 2850 de esta ciudad; 2. HOMAR ANDRES ABDALA Documento Nacional de Identidad N° 25.633.102, CUIL N° 20-25633102-1, de nacionalidad argentino nativo, nacido el día 08 de Octubre de 1976, de estado civil casado en primeras nupcias con Lidia Mirtha Barrozo Marte, domiciliado en calle Juan Manuel de Rosas N° 361 de esta ciudad; y 3. MIRTA YANINA ABDALA Documento Nacional de Identidad N° 32.336.173, CUIL 27-32336173-3, de nacionalidad argentina nativa, nacida el 08 de Julio de 1986, de estado civil soltera, con domicilio en calle Walanika N° 306 de esta ciudad, todos mayores de edad, hijos de Homar Sahid Abdala y de Mirta Angélica Busson, quienes justifican su identidad en los términos del Artículo 306, inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación.- INTERVIENEN: Por sus propios derechos, haciéndolo asimismo: 1. José Maria Abdala en su calidad de apoderado de sus padres, los cónyuges en primeras nupcias



ACT
11/03/20

B 00272930

HOMAR SAHID ABDALA Documento Nacional de Identidad N° 5.865.713, CUIL 20-05865713-2, nacido el 08 de Abril del año 1938, y MIRTA ANGELICA BUSSON Documento Nacional de Identidad N° 4.274.943, CUIL 27-04274943-0, nacida el 19 de Febrero de 1943; ambos de nacionalidad argentina, domiciliados en calle Yapeyú N° 426 de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos; a mérito de Poder Especial para donación otorgado con facultades suficientes para este acto, por Escritura N° 39 de fecha 08 de Julio del año 2.020, pasado al Folio 73, ante la Escribana Graciela Estela Chaile, Titular del Registro Notarial N° 166, de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos; cuyo Primer Testimonio tengo a la vista e incorporo a la presente; y 2. Homar Andrés Abdala en su calidad de apoderado de su hermana MARIA ELENA ABDALA, Documento Nacional de Identidad N° 30.128.675, CUIL 27-30128675-4, de nacionalidad argentina, nacida el 28 de Noviembre de 1983, hija de Homar Sahid Abdala y de Mirta Angélica Busson, de estado civil soltera, domiciliada en calle Quebracho N° 269 de Oro Verde, de la Ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos; a mérito de Poder Especial con facultades suficientes para este acto, otorgado por Escritura N° 23 de fecha 04 de Abril del año 2.019, pasado al Folio 46, ante la Escribana Graciela Estela Chaile, Titular del Registro Notarial N° 166 de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos; cuyo Primer Testimonio tengo a la vista e incorporo a la presente; asegurando ambos comparecientes que dichas procuraciones se encuentran plenamente vigentes, sin restricción, modificación, revocación, ni limitación alguna; y en el carácter invocado y acreditado DICEN: PRIMERA: Que HOMAR SAHID ABDALA, en

adelante la pe

GRATUIT

parte dor

designar

03/02

Ushu

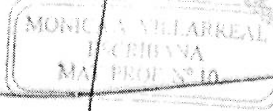
cor

(

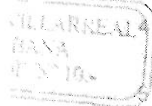




ACTUACION NOTARIAL



B 00272931



adelante la parte donante, **TRANSIERE A TITULO DE DONACIÓN GRATUITA** a favor de su hija MIRTA YANINA ABDALA, en adelante la parte donataria, el inmueble ubicado en esta ciudad de Ushuaia, designado **Según Título de Propiedad N° 31.542 de fecha 03/04/1981** como: El Lote Uno de la Manzana 125 de la ciudad de Ushuaia, ubicado frente a calle Kupanaka y Walanika formando esquina, con una superficie de Doscientos Treinta y Seis Metros Cuadrados (236,00m2).- Medidas: Un frente Nord Oeste de 9,17m., una ochava de 4,00m. al Norte, un frente Nord Este de 17,17m., un costado Sud Este de 12,00m., un costado Sud Oeste de 20,00m. Linderos: Su frente Nord Oeste con calle Walanika, por medio parte de la Manzana 98, su frente al Nord Este con calle Kupanaka, por medio parte de la Quinta Tres, su costado al Sud Este con el lote Dos de su misma Manzana, y su costado al Sud Oeste con el Lote Catorce de su misma Manzana. El esquinero Norte es esquinero Norte de su propia Manzana.- **Según Título de Propiedad N° 31.678 de fecha 24/09/1982** como: Sita frente a calle Marcos Vera formando esquina con calle Ángela Loij. Medidas: Un frente Nord Oeste de 9,17m., una ochava de 4,00m. al Norte, un frente Nord Este de 17,17m., un costado Sud Este de 12,00m., un costado Sud Oeste de 20,00m. Linderos: su frente al Nord Este con calle Marcos Vera, por medio parte de la Quinta Tres, su frente Nord Oeste con calle Angela Loij, por medio parte de la Manzana 98, su costado al Sud Oeste con el Lote Catorce de su misma Manzana y su costado al Sud Este con el lote Dos de su misma Manzana. El esquinero Norte es esquinero Norte de su propia Manzana.- **Según la Dirección Provincial de Catastro de fecha**



B 00272931

10/09/2020: En UBICACIÓN corresponde: Frente a calle Walanika y
frente a calle Kupanaka N° 40 formando esquina en la ciudad de Ushuaia.

- **NOTA:** De acuerdo a la Disposición D.G.C. e I.T. N° 19/12 se verifica
únicamente la Ubicación y la Superficie del bien de referencia.- **PLANO**

T.F. 1-21-75.-

NOMENCLATURA

CATASTRAL:

DEPARTAMENTO USHUAIA.- SECCIÓN B, MACIZO 56;

PARCELA 1.- PARTIDA N°: 1078.- VALUACIÓN FISCAL TOTAL:

\$90.476,44.- SEGUNDA: La parte donante realiza esta DONACION a la
parte donataria sin cargo alguno, quien recibe como adelanto de herencia,

todos los derechos de propiedad y dominio.- **TERCERA:** Enterada la parte
donataria manifiesta conformidad, aceptando y agradeciendo la presente
donación gratuita que realiza su padre, haciendo constar que ya tienen la
posesión con anterioridad a este acto del inmueble relacionado.-

CUARTA: La parte donante declara bajo fe de juramento: a) Que no está
inhibida para disponer de sus bienes; b) Que el inmueble donado, no
reconoce contratos, ni está afectado por embargos, ni gravámenes de
ninguna naturaleza; c) Que posee otros bienes inmuebles.- **QUINTA:**

ASENTIMIENTO CONYUGE: MIRTA ANGELICA BUSSON cuyos datos
se detallan al comienzo de la presente, manifiesta a través de su
mandatario José María Abdala, que PRESTA EL ASENTIMIENTO

CONYUGAL con la presente escritura de Donación en todos sus términos,
acorde lo previsto en los arts. 457 y 470 del Código Civil y Comercial de la
Nación.- **SEXTA:** CONFORMIDAD HERMANOS: Asimismo JOSE
MARIA ABDALA, HOMAR ANDRES ABDALA, MARIA ELENA ABDALA
cuyos datos se consignaron al comienzo de esta escritura, manifiestan que



ACTU

prestar su expre

Gratuita a favo

sido compens

acto; acord

privado de

presente;

represen

tenient

AUTC

debi

de'

F'

13

14

15

16

1



ACTUACION NOTARIAL

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PUEB. N° 10.

B 00272932



MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PUEB. N° 10.

1 prestan su expresa conformidad con la presente escritura de Donación
2 Gratuita a favor de su hermana en todos sus términos, declarando haber
3 sido compensados con otros bienes de similar valor con anterioridad a este
4 acto; acorde surge de Acuerdo de Partes formalizado por instrumento
5 privado de fecha 22 de Julio del año 2020, el cual en copia incorporo a la
6 presente; y del respectivo mandato con el cual María Elena Abdala es
7 representada en este acto por su hermano Homar Andrés Abdala; no
8 teniendo nada que reclamar por ningún concepto en el futuro.- YO LA
9 AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: I) Que la parte donataria fue
10 debidamente informada de los alcances del Artículo 2459 y Concordantes
11 del Código Civil y Comercial de la Nación.- II) TITULO: corresponde a
12 Homar Sahid Abdala siendo del mismo estado civil, por compraventa que
13 le hiciera a su favor el entonces Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,
14 Antártida e Islas del Atlántico Sur, conforme surge de Título antecedente
15 N° 31.542 y N° 31.678, habiéndose sido su adjudicación en venta mediante
16 Decreto Territorial N° 1393 de fecha 27 de Septiembre de 1979 y
17 Declarado Cumplidas las Obligaciones impuestas por el Decreto Ley
18 14.577/56 y su Reglamentario N° 21.915/56; mediante Decreto Territorial
19 N° 261 de fecha 26 de Febrero de 1981; todo lo cual se tomó razón en el
20 Registro de la Propiedad Inmueble, bajo Matrícula II-A-1532.- III)
21 INFORME REGISTRAL: CON LOS CERTIFICADOS que tengo a la vista y
22 agrego a la presente, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble,
23 en fecha 02 de septiembre del año 2020, bajo los números 285072
24 (dominio) y 285073 (inhibición), se acredita que por su titular no surgen
25 inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes y que el dominio de lo



B 00272932

descripto consta anotado en la forma expresada y no reconoce
gravámenes, restricciones, interdicciones, ni otro derecho real, a
excepción de una servidumbre sobre nacimiento y corrientes de agua y
demás condiciones establecidas en su título original.- La parte adquirente
queda obligada a las disposiciones del Decreto 82.474 del 15 de enero de
1941, que establece que el Estado podrá efectuar trabajos de exploración
en busca de petróleo y demás hidrocarburos fluidos dentro de la tierra de
que se trata y explotarlos. El Estado deberá en cualquier caso indemnizar
al superficiario por los daños y perjuicios reales que se le acarreen con la
exploración y explotación. En ningún caso de tasación del inmueble podrá
considerarse en el valor del mismo, el mayor valor que importe la
existencia de petróleo descubierto en el mismo inmueble. Reconoce
además servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua establecida
por Decreto del 4 de febrero de 1908. Sujeto a las disposiciones del
Decreto 27.774 del 10 de octubre de 1944, que establece la obligación de
los adquirentes de tierras, sus sucesores en el dominio y arrendatarios, de
permitir la apertura de caminos o calles en sus terrenos.- Las
construcciones que se destruyan deberán ser indemnizadas.- La parte
adquirente o sus sucesores en el dominio por cualquier título no podrán
transferir este inmueble sin la previa autorización de la Dirección Nacional
de Seguridad de Fronteras, en un todo de conformidad en cumplimiento
de las obligaciones prescriptas por el Decreto Número 32530/48.- IV)
CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: De los restantes certificados
administrativos surge que no se adeudan impuestos inmobiliarios y tasas
generales ante la Municipalidad de Ushuaia al día 07/08/2020; ni servicio

MONTE
REAL
MAT.
Nº 10.-

MONTE
REAL
MAT.
Nº 10.-



B 00272932

no reconoce 26
cho real, a 27
s de agua y 28
adquirente 29
enero de 30
loración 31
erra de 32
mizar 33
n la 34
drá 35
la 36
37
38
39
0



ACTUACION NOTARIAL

MÓNICA VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10.

B 00272933



1 ~~de agua, ante la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios al día~~
2 10/06/2020 los que agrego a la presente escritura matriz.- V)
3 MINISTERIO DEL INTERIOR - ZONAS DE FRONTERA: No se recabó
4 previa autorización e informe de dicho organismo, en razón de ser la parte
5 donataria de nacionalidad argentina nativa, encontrándose encuadrada en
6 las disposiciones establecidas en el Capítulo I, Artículo 3º, de la
7 Resolución Número 166/2009.- VI) Se deja constancia que las partes
8 fueron debidamente informadas de los alcances del Artículo 2459 y
9 Concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.- VII) INFORME
10 A LA UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA (U.I.F): La presente
11 operación será informada a la Unidad de Información Financiera (U.I.F.),
12 conforme normativa vigente, manifestando las partes que conocen el
13 contenido de las Resoluciones de dicha Unidad y Ley N° 25.246.- VIII)
14 LEY N° 25.326: Las partes manifiestan asimismo que fueron informadas
15 de la Ley N° 25.326 de Protección de Datos Personales; y en consecuencia
16 prestan su expresa conformidad a la incorporación de sus datos a los
17 ficheros del Estudio Notarial, y a sus consecuentes remisiones; las que
18 autorizan.- LEIDA Y RATIFICADA, así la otorga y firma de plena
19 conformidad, ante mí, DOY FE.- (firmado) JOSE MARIA ABDALA;
20 HOMAR ANDRES ABDALA y MIRTA YANINA ABDALA.- Está mi sello,
21 ANTE MI, Mónica Alejandra Villarreal.- CONCUERDA con su matriz que
22 paso ante mí, al Folio 460 del Protocolo corriente en éste Registro
23 Notarial Número Nueve, a mi cargo DOY FE.- PARA LA DONATARIA
24 (MIRTA YANINA ABDALA).- Expido éste PRIMER TESTIMONIO en
25 fojas de Actuación Notarial Serie B00272930/31/32/33 que firmo y sello



B 00272933

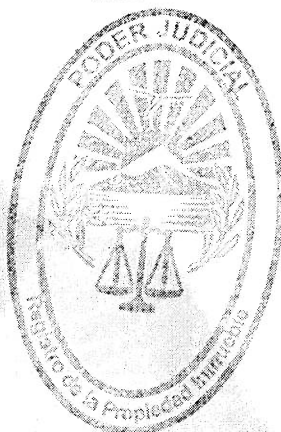
en el lugar y fecha de su otorgación.-

[Handwritten signature]

MONICA A. VILLARREAL
ESCRIBANA
MAT. PROF. N° 10 -

Poder Judicial de la Provincia de Tierra del Fuego
Registro de la Propiedad Inmueble
Delegación Ushuaia

Registrado... **DONACIÓN** ... Fecha **30 / 10 / 2020**
En la Matricula... **II A 1532** ...



[Handwritten signature]

Romina Gimera
Prosecretaría
Registro de la Propiedad Inmueble

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 17/06/2026 9:06:49

POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
B	0056		0001		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	ABDALA, MIRTA YANINA	OTRO 32336173
Contribuyente	ABDALA, MIRTA YANINA	OTRO 32336173

Direcciones

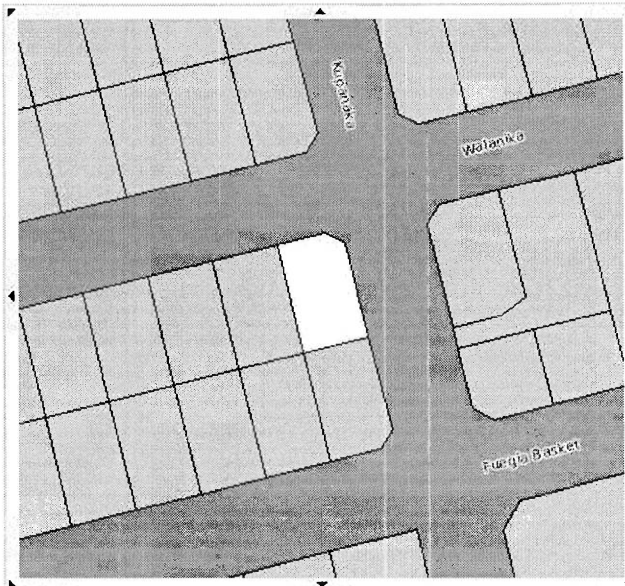
Descripcion	Num	Tipo Puerta
WALANIKA	306	Principal

Parcela

Metros Frente	30.34
Superficie Terreno	236.00
Valor Tierra	15974.18
Valor de Mejora	74502.26
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	451-1986 30-2009
Exp. Comercio	6209-0 -2010
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-021-75
Partida	1078

Observaciones

Donación a favor de ABDALA Mirta Yanina. Cargado 17/06/2026 GRB.



* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad

Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.N° 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

FIRMA

ACLARACION

Imprimir

Generated with CodeCharge Studio.

Firmado por Arq. BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE USHUAIA, el día 17/06/2026 con un certificado emitido por Autoridad Certificante de Firma Digital

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

*"2026, año por la memoria, la verdad y la justicia
a 50 años de la última dictadura cívico militar en Argentina"*

Ref.: Expediente Electrónico MUS-E-4263-2026

B-56-1

**ABDALA Mirta Yanina
s/ Subdivisión – Excepción**

SR. DIRECTOR GENERAL DE

DESARROLLO URBANO-AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Me dirijo a Ud. a fin de elevar el presente informe respecto de las actuaciones de referencia, remitidas a esta Dirección para su intervención con fecha 31/03/2026.

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 03/03/2026, el Ing. Agrim. Eduardo Anselmo VILLA consulta a esta Dirección sobre la factibilidad de subdividir el predio identificado en el Catastro como **Parcela 1 del Macizo 56 de la Sección B** del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, acompañando croquis de anteproyecto.

2. Con fecha 17/03/2026 esta Dirección informó la no factibilidad de la subdivisión propuesta, por incumplimiento de los indicadores urbanísticos establecidos por el Artículo VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para el Distrito Central (CE): superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), incumplida en ambas fracciones, y frente mínimo de diez metros (10 m), incumplido en la fracción de menor superficie. En la misma oportunidad se sugirió, como vía alternativa, someter el inmueble al Régimen de Conjunto Inmobiliario previsto en los artículos 2073 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

3. Con fecha 18/03/2026 la titular presentó formulario de solicitud de excepción a las normas de planeamiento urbano y/o edificación, designando representante técnico al profesional citado, y manifestando que el pedido tiene por objeto la tramitación de un crédito hipotecario ante el Banco de la Nación Argentina para demoler la edificación



existente y construir una vivienda destinada al uso exclusivo de su grupo familiar, atento a que aquélla data de más de cincuenta (50) años y presenta severas deficiencias estructurales, eléctricas y de gas que comprometen su habitabilidad.

4. Con fecha 03/06/2026 se caratuló el expediente electrónico de referencia y se liquidó la tasa administrativa correspondiente (Débito 116/26), notificándose a la interesada. Con fechas 04 y 05/06/2026 la titular acompañó comprobante de pago de la tasa y título de propiedad –escritura de donación N° 169 de fecha 15/09/2020, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula II-A-1532–, habiéndose actualizado la titularidad en la base catastral municipal con fecha 17/06/2026.

5. El inmueble cuenta con una superficie de doscientos treinta y seis metros cuadrados (236,00 m²), registra Plano de Mensura T.F. 1-21-75 y sobre él se emplaza una edificación empadronada de ochenta y cinco metros cuadrados (85,00 m²), registrada en mayo de 2009.

II. ANÁLISIS TÉCNICO

Corresponde ratificar lo informado oportunamente por esta Dirección. Cabe señalar, además, que la restricción no obedece al trazado propuesto sino a la superficie de origen del inmueble: siendo ésta de 236,00 m², ninguna partición posible puede arrojar dos fracciones que alcancen individualmente el mínimo de 200 m² exigido por la norma, lo que requeriría una superficie total no inferior a 400 m². La observación relativa al frente mínimo resulta, en consecuencia, subsidiaria de aquélla.

Tratándose de indicadores expresamente fijados por el Código de Planeamiento Urbano, su verificación constituye para esta Dirección una actividad reglada, careciendo de competencia para dispensar su cumplimiento. La conformidad a la subdivisión parcelaria en los términos del régimen de mensura y división de tierras no resulta, por tanto, otorgable en esta instancia.

Se advierte asimismo que, de autorizarse la subdivisión, las fracciones



resultantes quedarían automáticamente encuadradas en el Artículo V.1.6 del Código de Planeamiento Urbano –parcelas atípicas–, accediendo por esa vía a la liberación del cumplimiento del Factor de Ocupación del Suelo y del Retiro Contrafrontal en planta baja. Dicho régimen ha sido concebido para parcelas atípicas preexistentes, resultantes de mensuras históricas, y no para parcelas generadas por vía de excepción; su aplicación al presente supuesto importaría una duplicación del beneficio dispensado. Por tal motivo, el proyecto de ordenanza que se acompaña excluye expresamente su procedencia.

Se deja constancia de que la edificación empadronada quedaría emplazada sobre la fracción de menor superficie, contigua a la nueva línea divisoria, extremo que deberá ser objeto de verificación específica en oportunidad de tramitarse la aprobación del plano de mensura y división.

III. SOBRE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA Y SU LIMITACIÓN FÁCTICA

La vía sugerida por esta Dirección –Conjunto Inmobiliario / propiedad horizontal especial– mantiene plena idoneidad jurídica para alcanzar la finalidad perseguida: el lote se conserva como unidad territorial indivisa y parte común mínima, mientras que las fracciones proyectadas se configuran como Unidades Funcionales privativas, cada una con matrícula propia y plenamente susceptibles de ser enajenadas, gravadas e hipotecadas.

Esta Municipalidad ha sido pionera en la admisión de dicha figura desde el año 2017, la que vino a resolver supuestos de división dominial que hasta entonces sólo resultaban viables mediante subdivisión parcelaria y que, por razones de geometría y superficie, derivaban en pedidos recurrentes de excepción a la normativa vigente por vía de ordenanza específica.

No obstante lo expuesto, se estima pertinente poner en conocimiento de la superioridad que, en la práctica crediticia actual, las entidades financieras no admiten como garantía hipotecaria a las Unidades Funcionales encuadradas en el Régimen de Conjunto Inmobiliario. Dicha restricción no reconoce sustento normativo alguno y aparenta responder



a la asimilación indiscriminada de la figura a barrios privados y clubes de campo, sin distinguir su aplicación en tejido urbano consolidado, que es precisamente el supuesto desarrollado en esta jurisdicción.

La consecuencia práctica es que la alternativa técnicamente idónea que esta Dirección recomienda resulta, al día de la fecha, inoperante respecto de la finalidad concreta que motiva la petición. Se formula esta observación al solo efecto de integrar el estado de situación, por exceder la materia de competencia de esta Dirección e involucrar una valoración de oportunidad, mérito y conveniencia ajena a la instancia técnica.

IV. CONCLUSIÓN

Se ratifica la no factibilidad de la subdivisión parcelaria del inmueble identificado como B - 56 - 1, por incumplimiento del Artículo VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, conforme lo expuesto precedentemente.

Se deja constancia de lo antes señalado, en cuanto la alternativa técnicamente idónea recomendada por esta Dirección resulta actualmente inoperante respecto de la finalidad que motiva la petición, por causas ajenas al ordenamiento urbanístico municipal.

Se sugiere, de estimarse pertinente, requerir a la interesada constancia documentada emitida por la entidad bancaria respecto del rechazo de Unidades Funcionales de Conjunto Inmobiliario como garantía hipotecaria, a fin de dotar de sustento fáctico acreditado a lo expuesto en el punto precedente e integrar debidamente el expediente con carácter previo a su tratamiento por el Consejo de Planeamiento Urbano.

Se acompaña el proyecto de ordenanza que sería del caso dictar en la hipótesis de que se resolviera favorablemente la petición, juntamente con su Anexo I –anteproyecto gráfico de subdivisión parcelaria–. Se deja expresamente aclarado que dicho proyecto se elabora y remite en cumplimiento del criterio procedimental impartido por la superioridad, orientado a asegurar la corrección técnica y la integridad de los instrumentos que se sometan a consideración del Concejo Deliberante, sin que ello importe modificar ni relativizar la opinión



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

*"2026, año por la memoria, la verdad y la justicia
a 50 años de la última dictadura cívico militar en Argentina"*

técnica aquí vertida.

Se eleva el expediente a esa Dirección General a los fines de su remisión al Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) para tratamiento en sesión ordinaria y posterior giro al Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

INFORME D. A. e I. T. N° 28/2026.

USHUAIA, 23 de julio de 2026.

Firmado por Arq. BENAVENTE Guillermo Raúl - Director de
Análisis e Información Territorial - MUNICIPALIDAD DE
USHUAIA, el día 23/07/2026 con un certificado emitido por
Autoridad Certificante de Firma Digital

Arq. Guillermo Raúl BENAVENTE
Director de Análisis e Información Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



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

*"2026, año por la memoria, la verdad y la justicia
a 50 años de la última dictadura cívico militar en Argentina"*

PROYECTO DE ORDENANZA

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

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR la subdivisión del predio identificado en el Catastro como Parcela 1 del Macizo 56 de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, según el croquis que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER que –para las parcelas resultantes de la subdivisión autorizada por el artículo 1º– no será de aplicación lo dispuesto en el Artículo V.1.6 del Código de Planeamiento Urbano (parcelas atípicas), debiendo verificarse en ambas los indicadores urbanísticos establecidos para el Distrito Central (CE), con carácter previo a la aprobación del plano de mensura y división.

ARTÍCULO 3º.- Las parcelas resultantes no podrán ser objeto de ulterior subdivisión.

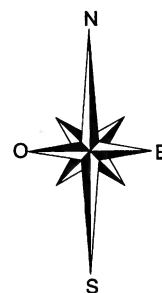
ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA __/__/__

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO BENAVENTE Guillermo
Raúl MUNICIPALIDAD DE
USHUALA Director/a 23/07/2026

WALANIKA



PARCELA 1a

PARCELA 1a
SUP. APROX.: 160 m²

KUPANAKA

PARCELA 1b
SUP. APROX.: 76 m²

PARCELA 2

MACIZO 56



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

tema:

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA

departamento
Agrimensura

dirección:
D.A. e I.T.

visado:

fecha:
Julio/2026

plano de:

ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°

dibujo:
Fabian Nacuchi

escala:
s/esc.

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO BENAVENTE Guillermo
Raúl MUNICIPALIDAD DE
USHUALA Director/a 23/07/2026

SH y OT

Se remite la presente para su tratamiento en CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

Firmado Digitalmente por Director/a
PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
30/07/2026



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

"2026, año por la memoria, verdad y la justicia a 50 años de la última dictadura cívico militar Argentina"

ushuaia, 31/08/2026

DIRECCION GRAL. FORT. DE PROCESOS DE GESTION:

DE ACUERDO CONTINUAR 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 31/08/2026**



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

1

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 18/09/2026

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

ORDEN DEL DÍA:

- 1) Expediente E-4981-2025: "G-49-7 - Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro Contrafrente y VIII.1.7 Estacionamientos - Propietarios: Longhitano y Barraza - Profesional: Allende"..... 3
- 2) Expediente E-30-2026: "E-17-12 - Sol. Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey".. 4
- 3) Expediente E-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldán - Profesional: Gómez"..... 5
- 4) Expediente E-1083-2026: "A-56-12 - Art. V.4 CPU - Propietario: Aguilar - Profesional: Barilari"..... 6
- 5) Expediente E-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII.1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Méndez - Profesional: Luchini"..... 7
- 6) Expediente E-2796-2026: "Subdiv. G-16-9c e indicadores - Propietario: IPVyH - Profesional: Encinas"..... 8
- 7) Expediente E-3394-2026: "J-104-24 - Sol. Excep. CPU art. V.3.6.1 - Propietaria: Muia - Profesional: Almonacid"..... 9
- 8) Expediente E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo Villa"..... 10
- 9) Expediente E-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral D.M. 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Zeitler"..... 11
- 10) Expediente E-4681-2026: "Desafectación calle Las Campanillas - Barrio Ecológico (D-95-1)"..... 12
- 11) Expediente E-4729-2026: "C-72a-05 - Excep. V.1.3.1 CPU - Det. Espacio Libre y VII.1.2.1.1 R1 - FOS - Uribe - Arq. Castagnet"..... 13
- 12) Expediente E-4896-2026: "Desafectación calle - Sección O - La Pradera (O-13-1)"..... 13
- 13) Expediente E-6521-2026: "J-11-10 - Excepción Art. III.3.3.5 y V.3.6 - Sotomayor F. - Arq. Argüello M."..... 14
- 14) Expediente E-6810-2026: "L-46-07 - Sol. excepción altura R2 y Retiro Frontal - Papatryphonos - M.M.O. Almirón"..... 15

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



ACTA CoPU N° 234

TRATAMIENTO

1) Expediente E-4981-2025: "G-49-7 - Sol. Excep. VII.1.2.1.3 Retiro Contrafrente y VIII.1.7 Estacionamientos - Propietarios: Longhitano y Barraza - Profesional: Allende".

Se analiza la regularización de la parcela identificada catastralmente como Sección G, Macizo 49, Parcela 7, zonificada como R3: Residencial Densidad Baja, propiedad del Sr. Ariel Longhitano y de la Sra. Karina Barraza.

La obra corresponde a una vivienda colectiva compuesta por seis departamentos, con una superficie construida aproximada de trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados (358 m²).

De acuerdo con la documentación presentada, se registra un FOS de 0,50 y un FOT de 0,93, un retiro contrafrente de 3,00 m y un retiro frontal de 4,00 m, razón por la cual no se contemplan módulos de estacionamiento dentro del predio.

El proyecto de ordenanza propondría autorizar un FOT de 0,93 al solo efecto de tramitar el Final de Obra y exceptuar a la parcela del cumplimiento del artículo III.1.7, relativo al estacionamiento de vehículos, y del artículo VII.1.2.1.3, correspondiente al retiro contrafrente para la zonificación R3.

El Final de Obra quedaría condicionado al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas municipales competentes.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

2) Expediente E-30-2026: "E-17-12 - Sol. Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey".

La M.M.O. Claudia Romina Lovey solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección E, Macizo 17, Parcela 12, ubicada en la calle Las Aljabas N.º 123, zonificada como R4: Residencial Parque y propiedad de la Sra. Marisa Rosana López.



ACTA CoPU N° 234

La solicitud tiene por objeto regularizar las construcciones existentes e incorporar un nuevo departamento familiar de dos dormitorios, desarrollado en doble altura, con una superficie aproximada de cincuenta metros cuadrados (50 m²).

La petición comprende la excepción al artículo V.3.7, incisos a) y f), relativo a los retiros y la altura, argumentando que la topografía del terreno imposibilitaría su cumplimiento sin afectar la estabilidad del suelo.

También se requiere excepción a las normas relativas al espacio libre de macizo, retiro lateral, estacionamientos, FOS de 0,42 en lugar del 0,40 permitido, FOT de 0,56 en lugar del 0,50 establecido y densidad neta para permitir dieciséis habitantes en lugar de los diez admitidos.

En los antecedentes del expediente constan obras ejecutadas sin permiso municipal, paralizaciones y diversas observaciones técnicas vinculadas con la regularización de las construcciones.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

3) Expediente E-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldán - Profesional: Gómez".

El M.M.O. Máximo Gómez solicita excepciones para regularizar el complejo habitacional ubicado en la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 66, Parcela 13a, propiedad del Sr. Marcelo Damián Roldán.

La parcela se encuentra zonificada como PE: Proyectos Especiales y está reglamentada por la Ordenanza Municipal N.º 4720. La regularización se solicita con miras a una futura subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal.

La solicitud comprende excepciones respecto del ancho mínimo de locales, altura mínima para locales de primera clase, Factor de Ocupación Total, densidad máxima del terreno, medidas de escaleras, iluminación y ventilación de locales y vistas a predios linderos.



ACTA CoPU N° 234

Según los antecedentes, originalmente se aprobaron tres departamentos de dos dormitorios. Posteriormente se presentó un plano conforme a obra en el que se declararon ocho unidades funcionales.

El informe técnico consigna que las ocho unidades fueron ejecutadas sin contar con planos aprobados, excediendo el FOT y la densidad normada. Asimismo, se detectaron locales que no cumplen con las dimensiones mínimas ni con las condiciones de iluminación y ventilación, además de otras observaciones correspondientes a los códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

4) Expediente E-1083-2026: "A-56-12 - Art. V.4 CPU - Propietario: Aguilar - Profesional: Barilari".

El M.M.O. Sergio Barilari solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección A, Macizo 56, Parcela 12, ubicada en la calle Gobernador Deloqui N.º 648, zonificada como CE: Central Microcentro y propiedad del Sr. Luis Osmar Aguilar.

En el inmueble funciona un hospedaje turístico. La solicitud tiene por objeto instalar un ascensor hidráulico que cumpla con las dimensiones necesarias para permitir su utilización por personas con movilidad reducida.

El espacio destinado al ascensor se proyecta por fuera de la envolvente máxima establecida por el artículo V.4 del Código de Planeamiento Urbano, alcanzando una altura aproximada de 9,20 m.

El profesional fundamenta que la instalación del ascensor dentro de la edificación existente requeriría intervenir vigas y columnas, lo que podría afectar la integridad estructural del edificio.



ACTA CoPU N° 234

La solución propuesta busca mejorar la accesibilidad del hospedaje sin efectuar modificaciones sustanciales en la estructura existente. El expediente registra antecedentes de ampliaciones, refacciones y observaciones relacionadas con la obra.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

5) Expediente E-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII.1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Méndez - Profesional: Luchini".

El M.M.O. Gabriel Luchini solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 50, Parcela 7, ubicada en la calle Leandro N. Alem N.º 3959, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Héctor Rodrigo Hueicha Méndez.

En el predio funciona un complejo de vivienda multifamiliar con local comercial. La construcción comprende ocho departamentos tipo monoambiente, dos departamentos de dos ambientes, un local comercial, un depósito y un departamento de cuatro ambientes.

Se solicita autorizar un FOT de 1,60 frente al 1,20 establecido para la zona, un FOS de 0,70 frente al 0,60 permitido y la ocupación del retiro frontal, invadido aproximadamente tres (3) metros con una superficie cercana a los quince metros cuadrados, tanto en planta baja como en las plantas superiores.

El informe técnico señala, además, que dos de los monoambientes proyectados cuentan con una superficie aproximada de 15 m², inferior a la superficie mínima prevista por el artículo VI.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano, que es de 16 m².

El expediente registra antecedentes de obras antirreglamentarias, paralizaciones, actas de infracción y distintos requerimientos para regularizar la documentación de la obra.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:



ACTA CoPU N° 234

Los presentes, a excepción de Vanesa CRUZ.

6) Expediente E-2796-2026: "Subdiv. G-16-9c e indicadores - Propietario: IPVyH - Profesional: Encinas".

El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat solicita la subdivisión de la parcela identificada catastralmente como Sección G, Macizo 16, Parcela 9c, con el objeto de generar dos nuevas parcelas con zonificación PE: Proyectos Especiales.

Una de las parcelas resultantes estará destinada a la construcción de un conjunto de viviendas multifamiliares, mientras que la segunda será destinada a la implantación de una cisterna.

El anteproyecto habitacional comprende tres edificios de planta baja y dos pisos, con dos unidades funcionales por planta, totalizando dieciocho viviendas. Cada vivienda contará con dos dormitorios, cocina-comedor y baño. Una de las unidades ubicadas en planta baja contempla un baño adaptado para personas con discapacidad.

El conjunto incluye dieciocho módulos de estacionamiento vehicular, equivalentes a un módulo por vivienda. Se informa un FOS de 0,17, un FOT de 0,51 y una altura máxima aproximada de 11 m.

El proyecto de ordenanza propone autorizar la subdivisión de la parcela, la ejecución del conjunto de viviendas y la implantación de la cisterna. Asimismo, autoriza un aumento de superficie construible de hasta un cinco por ciento (5 %) por variaciones proyectuales, de emplazamiento o programa.

La ejecución de las construcciones quedará condicionada a la inclusión de un (1) módulo de estacionamiento vehicular en el interior de la parcela por cada vivienda y al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas municipales y provinciales competentes.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

7) Expediente E-3394-2026: "J-104-24 - Sol. Excep. CPU art. V.3.6.1 - Propietaria: Muia - Profesional: Almonacid".

El M.M.O. Antonio Almonacid solicita una excepción al artículo V.3.6.1 del Código de Planeamiento Urbano para la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 104, Parcela 24, zonificada como R3: Residencial Densidad Baja y propiedad de la Sra. María Laura Muia.

La petición se limita a la materialización parcialmente opaca del hall frío construido sobre el retiro frontal. La normativa establece que dicho espacio debe materializarse con muros vidriados o transparentes.

La parcela posee una superficie de 278,33 m² y en ella se construyó una vivienda de un nivel, con dos dormitorios, dos baños, dependencias de servicio y el hall frío.

La vivienda posee una superficie total de 91,80 m² y registra un FOS y un FOT de 0,33, ambos por debajo de los máximos establecidos para la zona.

El proyecto de ordenanza propone autorizar la ocupación del retiro frontal conforme al plano incorporado al expediente.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

8) Expediente E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo Villa".

Se solicita autorizar la subdivisión de la parcela identificada catastralmente como Sección B, Macizo 56, Parcela 1, ubicada en el Distrito Central.

La Dirección de Análisis e Información Territorial informó la no factibilidad técnica de la subdivisión parcelaria por incumplimiento del artículo VII.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para el distrito CE (superficie mínima de 200 m² y frente mínimo de 10 m).

Como alternativa se evaluó la aplicación del régimen de Conjunto Inmobiliario, mediante el cual el lote se conservaría como una unidad territorial indivisa y las fracciones proyectadas se configurarían como unidades funcionales privativas.



ACTA CoPU N° 234

No obstante, se informa que actualmente las entidades financieras no admitirían las unidades funcionales encuadradas en dicho régimen como garantía hipotecaria, lo que impediría cumplir con la finalidad concreta que motiva la petición.

Se acompaña un proyecto de ordenanza para el supuesto de que la solicitud sea resuelta favorablemente. Dicho proyecto autoriza la subdivisión, exige verificar en ambas parcelas resultantes los indicadores urbanísticos establecidos para el Distrito Central y dispone que las parcelas resultantes no podrán ser objeto de una nueva subdivisión.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

9) Expediente E-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral D.M. 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Zeitler".

El Arq. Gustavo Alejandro Zeitler solicita excepciones para la parcela identificada provisoriamente como Sección D, Macizo I, Parcela 16, ubicada en la calle Onas N° 945, originada en la parcela D-90 y reglamentada por el Decreto Municipal N° 1747/2018.

Se solicita exceptuar el retiro lateral obligatorio de 3 m. El profesional fundamenta la solicitud en la configuración de la parcela, la existencia de tres frentes con retiros obligatorios y la pronunciada pendiente natural del terreno.

La propuesta contempla una construcción destinada a restaurante, con una superficie aproximada de 114 m². En el primer nivel se proyectan la cocina, los sanitarios y el sector de mesas, mientras que en el segundo nivel se ubicarían un depósito, un baño y una oficina.

El Decreto Municipal N° 1747/2018 establece como uso principal la vivienda unifamiliar o bifamiliar y como usos complementarios determinados comercios, talleres y servicios personales. El uso complementario debe coexistir con el uso residencial dentro de la parcela.

El uso restaurante no se encuentra admitido en la zonificación R3 aplicable al sector. Asimismo, el expediente registra una superficie construida en subsuelo de 31,33 m² que no se encontraba declarada en los planos aprobados ni contaba con permiso municipal.



ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta respecto al retiro lateral y no dar curso respecto al uso.

Convalidan:

Los presentes, a excepción Ruben LEGUIZAMÓN que propone dar curso a las dos propuestas.

10) Expediente E-4681-2026: "Desafectación calle Las Campanillas - Barrio Ecológico (D-95-1)".

La Dirección de Urbanismo propone desafectar una fracción de la calle Las Campanillas, ubicada en el Barrio Ecológico, con la finalidad de regularizar la configuración parcelaria del sector.

La superficie aproximada a desafectar es de setecientos noventa y siete metros cuadrados (797 m²), conforme al plano de mensura registrado T.F. 1-03-91.

El proyecto de ordenanza propone desafectar dicha superficie del uso público para anexarla al predio identificado catastralmente como Sección D, Macizo 95, Parcela 1.

La superficie resultante mantendrá la zonificación R2: Residencial Densidad Media/Baja. Los gastos correspondientes a la operación de mensura quedarán a cargo del o de los futuros adjudicatarios.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

11) Expediente E-4729-2026: "C-72a-05 - Excep. V.1.3.1 CPU - Det. Espacio Libre y VII.1.2.1.1 R1 - FOS - Uribe - Arq. Castagnet".

El Arq. Fernando Castagnet solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección C, Macizo 72a, Parcela 5, zonificada como R1: Residencial Densidad Media y propiedad del Sr. Cornelio Uribe Uribe.



ACTA CoPU N° 234

La solicitud tiene por objeto construir en el contrafrente un galpón destinado a alojar una cámara de frío y funcionar como depósito de mercadería, como complemento de la actividad comercial existente.

La intervención se proyecta en el contrafrente de una parcela en esquina, donde previamente fueron aprobados dos locales comerciales en planta baja y dos departamentos en planta alta.

La ampliación proyectada posee una superficie aproximada de 68,50 m², alcanza una altura de 7,30 m y eleva el FOS a 0,95, manteniendo un FOT de 1,60.

La solicitud involucra el artículo V.1.3.1 del Código de Planeamiento Urbano, relativo a la determinación del espacio libre de macizo, y el artículo VII.1.2.1.1, que establece los indicadores correspondientes a la zonificación R1.

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

12) Expediente E-4896-2026: "Desafectación calle - Sección O - La Pradera (O-13-1)".

La Dirección de Urbanismo analiza la desafectación de tramos de calle originados en el plano de mensura registrado T.F. 1-42-19, en el sector denominado Barrio La Pradera.

La propuesta comprende una superficie total de trece mil trescientos once metros cuadrados con ochenta y siete décimos cuadrados (13.311,87 m²) y tiene por finalidad posibilitar el reordenamiento urbano del sector.

La Dirección de Territorio y Desarrollo Local convalida la propuesta técnica. El proyecto de ordenanza propone desafectar la superficie indicada del uso y dominio público para afectarla al reordenamiento urbano del sector.

En concordancia con los indicadores urbanísticos otorgados mediante Ordenanza Municipal N.º 5912, el sector quedará zonificado como RU: Residencial Unifamiliar.



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

11

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

13) Expediente E-6521-2026: "J-11-10 - Excepción Art. III.3.3.5 y V.3.6 - Sotomayor F. - Arq. Argüello M.".

El Arq. Mariano Argüello solicita excepciones para la parcela identificada catastralmente como Sección J, Macizo 11, Parcela 10, ubicada en la calle Hipólito Yrigoyen N.º 1955, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Fabián Sotomayor.

En el predio existe una vivienda unifamiliar compuesta por dos dormitorios, estar-comedor, cocina, dos baños y un entrepiso utilizado como depósito y sala de tanques.

Sobre el retiro lindero al pasaje peatonal se encuentra construido un depósito de aproximadamente 9 m². Asimismo, se observa un muro divisorio posterior que se eleva aproximadamente dos metros respecto del nivel del pasaje peatonal.

La petición involucra el artículo III.3.3.5, relativo al retiro obligatorio y las características del cerco sobre pasaje peatonal, y los artículos V.3.5 y V.3.6, correspondientes a los muros divisorios y las construcciones permitidas en los retiros obligatorios.

El profesional sostiene que el depósito constituye un local no habitable, de características similares a una sala de máquinas, y que el muro ejecutado no genera perjuicios a terceros.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

14) Expediente E-6810-2026: "L-46-07 - Sol. excepción altura R2 y Retiro Frontal - Papatryphonos - M.M.O. Almirón".

El M.M.O. Rafael Almirón solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 46, Parcela 7, ubicada en la calle Cabo de Hornos N.º 4077, sobre la intersección con calle La Pampa, zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja y propiedad del Sr. Roberto Fabián Papatryphonos.

La parcela posee una superficie de 360,26 m². El profesional solicita una excepción al artículo V.3.2 del Código de Planeamiento Urbano, correspondiente al retiro frontal obligatorio sobre calle La Pampa, en una longitud aproximada de 6,50 m.

En dicho sector se proyecta construir un local comercial en planta baja, con una superficie de 34,35 m², y una oficina en planta alta, con una superficie de 37,14 m².

La solicitud original también contemplaba una excepción respecto de la altura. Sin embargo, dicho pedido fue desistido expresamente por el profesional mediante nota de fecha 28/08/2026.

En consecuencia, corresponde analizar únicamente la excepción solicitada respecto del retiro frontal obligatorio sobre calle La Pampa.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

Seguidamente, se propone incorporar para su tratamiento sobre tablas los expedientes que se detallan a continuación, cuya documentación no fue incluida en la circular correspondiente a la presente reunión:

1. Expediente E-7416-2026: "Desafectación de una fracción de la calle Haruwen - Parcela O-11-2 - Asociación 1.º de Julio".
2. Expediente E-3153-2026: "F-02-10 - Phoenix S.A. - Solicitud de excepción al CPU - Retiros MI - M.M.O. Sergio Chalom".

Puesta a consideración la incorporación de los asuntos, los presentes prestan conformidad para su tratamiento sobre tablas.



ACTA CoPU N° 234

Convalidan la incorporación:

Los presentes.

TRATAMIENTO DE LOS ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

1. Expediente E-7416-2026: "Desafectación de una fracción de la calle Haruwen - Parcela O-11-2 - Asociación 1.º de Julio".

Se analiza la solicitud presentada por el Arq. Rodolfo Rojas, en representación de la Asociación 1.º de Julio, respecto de la parcela identificada catastralmente como Sección O, Macizo 11, Parcela 2, ubicada en las 64 hectáreas del Valle de Andorra.

La solicitud tiene por objeto regularizar la invasión de una fracción de la vía pública correspondiente a la calle Haruwen, producida por el desplazamiento de una de las viviendas construidas en el marco del Programa Federal de Integración Sociocomunitaria.

La Asociación 1.º de Julio resultó adjudicataria de las parcelas O-11-2 y O-3F-3 mediante los Decretos Municipales Nros. 1452/2015 y 1453/2015. Posteriormente, mediante el Decreto Municipal N.º 673/2024, se autorizó la subdivisión de dichas parcelas.

De acuerdo con el relevamiento realizado por la Ing. Agrimensora Rocío Oliver, la presentación original solicita desafectar una superficie de 20,67 m². No obstante, el Informe CoPU N.º 48/2026 propone desafectar una fracción de la vía pública de 1,30 m por 17,08 m, resultando una superficie aproximada de 22,20 m².

El proyecto de ordenanza propone desafectar del uso público una superficie aproximada de veintidós metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (22,20 m²) de la calle Haruwen, según el plano de mensura registrado T.F. 1-84-09, para ser anexada a la parcela identificada catastralmente como Sección O, Macizo 11, Parcela 2.

Los gastos correspondientes a la operación de mensura quedarán a cargo de los futuros adjudicatarios.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

2. Expediente E-3153-2026: "F-02-10 - Phoenix S.A. - Solicitud de excepción al CPU - Retiros MI - M.M.O. Sergio Chalom".

El M.M.O. Sergio Chalom solicita excepciones al Código de Planeamiento Urbano para la parcela identificada catastralmente como Sección F, Macizo 2, Parcela 10, propiedad de Phoenix S.A. y zonificada como MI: Mixto Industrial.

Se trata de una parcela pasante, con frente sobre la avenida Perito Moreno y sobre la calle Aviador Marconcini. El profesional solicita excepción al artículo V.3.2, correspondiente al retiro de frente obligatorio, y al retiro lateral establecido para la zonificación Mixto Industrial.

Sobre la avenida Perito Moreno se proyecta ocupar parcialmente el retiro frontal obligatorio mediante la construcción de una galería vidriada destinada al salón de exposición y ventas de la fábrica. La solicitud se fundamenta en la necesidad de otorgarle mayor visibilidad comercial al establecimiento.

Sobre la calle Aviador Marconcini se solicita exceptuar del retiro de 1,50 m una longitud aproximada de 4,80 m, equivalente al 13 % de dicho frente, a fin de facilitar las maniobras de los camiones.

Respecto del retiro lateral, el profesional sostiene que las condiciones de seguridad y accesibilidad se encuentran garantizadas por tratarse de una parcela pasante, con ingreso desde ambas arterias y un retiro lateral de aproximadamente 5 m desde la avenida Perito Moreno.

La construcción comprende cinco depósitos y locales complementarios. Se informa una superficie construida en planta baja de aproximadamente 1.991 m² y una superficie total de 2.237 m², sobre un terreno de 2.490 m². El FOS declarado es de 0,80 y el FOT de 0,89.

El informe técnico observa una posible contradicción entre el artículo V.3.2 y los indicadores establecidos por el artículo VII.1.2.3.2 del Código de Planeamiento Urbano respecto de los retiros aplicables a las parcelas pasantes.

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

15

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico-militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

PARTICIPANTES

Coordinación:

M.Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María Poza - Javier Benavente

En representación del Departamento Ejecutivo:

	APELLIDO y Nombres	Área	Firma
1	HENRIQUES SANCHES, Ma. Lorena	Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial	
2	PALACIOS, Gabriel	Dirección de Urbanismo	
3	DETANTI, Mauro	Dirección de Territorio y Desarrollo Local	
4	BENAVENTE, Guillermo	Dirección de Análisis e Información Territorial	
5	OLARIAGA, Gastón	Dirección de Gestión del Hábitat y Barrios Autog.	
6	FERREYRA, Ana María	Dirección de Consolidación de la Tierra	
7	LEZCANO, Gabriel Oscar	Dirección Gral. de Tierras Fiscales Urbanas	
8	PETRINA, Adriana Irupé	Subsecretaría de Coord. y Gest. de la Obra Pública	
9	SEVECA, Maximiliano	Dirección de Obras Privadas	

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

16

2026, año por la memoria, verdad y justicia, a 50
años de la última dictadura cívico militar Argentina

ACTA CoPU N° 234

10	NOIR, Julio Andrés	Dirección de Ingeniería	
11	ARGÜELLES, Alejandro	Dirección Gral. de Proyectos y Obras Públicas	
12	PETRINA, Martín	Dirección de Arquitectura	

En representación del Departamento Legislativo:

	APELLIDO y Nombres	Bloque político	Firma
1	AVALO, J.D. Fernando	Partido Justicialista	
2	AYALA, Norberto Gastón	Movimiento Popular Fuegoño FORJA	
3	AMAYA FERNÁNDEZ, Patricia	Presidencia del Concejo Deliberante	
4	BARRANTES, Guillermo Ernesto	Somos Fueguinos	
5	CÓFRECES, Jorge Marcelo	FORJA	
6	CRUZ, N. Vanesa	La Libertad Avanza	
7	OLIVA FERNÁNDEZ, Roy Sebastián	Partido Justicialista	
8	ORDOÑEZ, Rodolfo Antonio	FORJA	

9 GRAFFIGNA, Niala
LEQUIZAMÓN

ULA
M.P.F.



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

Nota N° 15 /2026

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-4263-2026

Ushuaia, 21/09/2026

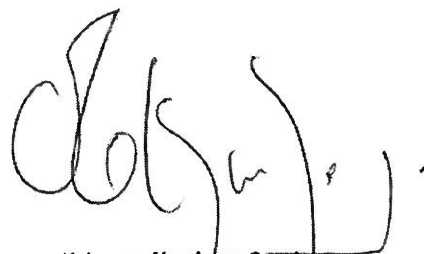
SR. INTENDENTE:

Elevo a Ud. el tratamiento dado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en reunión ordinaria de fecha dieciocho (18) de septiembre de 2026, en el marco del expediente:

E-4263-2026: "B-56-1 - ABDALA Mirta Yanina s/ Subdivisión - Profesional: Ing. Agrim. Eduardo Anselmo VILLA"

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU N° 234 y proyecto de Ordenanza Municipal.

Atentamente.



M. Lorena Henriques Sánchez
Coordinadora de Co.P.U.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Dn. Walter VUOTO

S _____ / _____ D



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

*"2026, año por la memoria, la verdad y la justicia
a 50 años de la última dictadura cívico militar en Argentina"*

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE USHUAIA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR la subdivisión del predio identificado en el Catastro como Parcela 1 del Macizo 56 de la Sección B del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, según el croquis que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLECER que –para las parcelas resultantes de la subdivisión autorizada por el artículo 1º– no será de aplicación lo dispuesto en el Artículo V.1.6 del Código de Planeamiento Urbano (parcelas atípicas), debiendo verificarse en ambas los indicadores urbanísticos establecidos para el Distrito Central (CE), con carácter previo a la aprobación del plano de mensura y división.

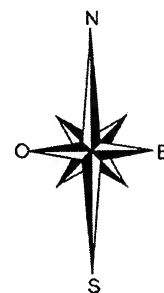
ARTÍCULO 3º.- Las parcelas resultantes no podrán ser objeto de ulterior subdivisión.

ARTÍCULO 4º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo para su promulgación; dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación; cumplido, ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESIÓN _____ DE FECHA ____/____/____

WALANIKA



PARCELA 1a

PARCELA 1a
SUP. APROX.: 160 m²

KUPANAKA

PARCELA 1b
SUP. APROX.: 76 m²

PARCELA 2

MACIZO 56



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION DE ANALISIS E INFORMACION TERRITORIAL

tema:

PROYECTO DE SUBDIVISIÓN PARCELARIA

departamento
Agrimensura

dirección:
D.A. e I.T.

visado:

fecha:
Julio/2026

plano de:

ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°

dibujo:
Fabian Nacuchi

escala:
s/esc.