



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
Numero: 868	Fojas: 50
Expe. N°	
Grado:	
Recibido:	JEREZ Dariana Ayeleu
	Legislación
	Concejo Deliberante Ushuaia

82

Nota N° ____ /2026

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-1188-2026

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-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII. 1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Mendez - Profesional: Luchini".

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.

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 Vuoto
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

1

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signatures of the attendees]



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

Antonio SALA
Dir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
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.

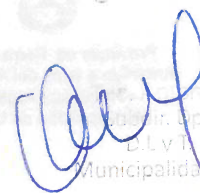


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia

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


SALA
Lic. en D. 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 firmada digitalmente
por el funcionario
Téc. Antonio...
Subdir. Técnico...
D.E. V.T. ...
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

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

Tec. Antonio J. A. L.
Subdir. Dist. Central
D.L. 7.755 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 S. LA
Subcom. Ushuaia, Capital
D.L. 11.111 - S.L. y 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

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

TERESA SALA
Subdir. Dcho. Gral.
D.L. 1.1. - S. L. y T.
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
Div. de Urbanismo

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 decímetros 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

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

Tec. Mario SALA
Sub. Procto. 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.

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

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.



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

13

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

Ing. Antonieta SALA
Subdir. Opcho. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

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.

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

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

T. Antonieta SALA
Subdir. Dpcho. Gran
D.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	



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 firmada digitalmente

16

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

Tec. Antonieta SALAS
del área de...
D.T. y C. - S. I. 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 Fuegoños	
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, Nicolás
LEGUIZAMÓN

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-1188-2026

AÑO
2026

FECHA 12/02/2026

INICIADOR
DIRECCION DE URBANISMO
--

EXTRACTO
Tema: Excepción
Detalle: L-50-07 - excepción artículo VII.1.2.1.2 CPU - prop Hueicha Mendez - Prof. MMO Luchini

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



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

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

SOLICITUD DE EXCEPCIÓN

a las normas de Planeamiento Urbano y/o Edificación

Quien suscribe: Héctor Rodrigo Hueicha Méndez

DNI: 16.826.456

Domicilio Real: Leandro N. Alem N° 3959

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO en la siguiente dirección:

hueicharodrigo@gmail.com

Teléfono de contacto: 2901-466081

en carácter de TITULAR de la Parcela: L, del Macizo: 50, Sección: 7.

Designo a: M.M.O LUCHINI Gabriel Rodrigo

R.P.C. N°: 637 Mat. Prof. N°: 284

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

El la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: copu@ushuaia.gob.ar, con copia a romina.ballesteros@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)

HUEICHA MENDEZ
HECTOR RODRIGO

18826456



Colegio de Profesionales
Técnico TDF

30/09/2025

Ley 595



COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

RETP N° U/ 00005146

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: Luchini Gabriel Rodrigo

CUIT: 20314731280

Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) N°: 637

Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 284

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

Comitente y/o titular de la actividad:

Apellido y Nombre: Héctor Rodrigo Hueicha Méndez

CUIT: 20-18826456-6

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

Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: Leandro N. Alem N° 3959

Naturaleza Técnica del Contrato De acuerdo a la Ley 595

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION

Roles Profesionales: DIRECTOR DE PROYECTO / DIRECTOR DE OBRA /
CONSTRUCTOR

Datos de la obra y/o local:

Propietario: Héctor Rodrigo Hueicha Méndez

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

Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: Leandro N. Alem N° 3959

Zonificación: R2 Nom. catastral: Sec: L - Mzo: 50 - Parc: 7 - U.F.: - Sup. de obra: 475,50

Destino: VIVIENDA UNIFAMILIAR

Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 049/2025):

☒ De 400.01 m² en adelante

\$ 63500,00



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

Declaración:

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

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

Hueicha Rodrigo H

[Firma]

Firma y Aclaración del Comitente

[Firma]

Firma y Sello del Profesional

[Firma]

M.M.O. Enrique Robinson Vargas
Presidente

Firma y Sello del CPTTDF

INFORME / NOTA DE SOLICITUD DE EXCEPCIÓN AL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

A: Subsecretaría de Planeamiento y Proyectos Urbanos – Municipalidad de Ushuaia

Ref.: Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano – Obra existente

1. DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre: Héctor Rodrigo Hueicha Méndez

DNI: 18.826.456

2. DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Av. Leandro N. Alem N° 3959 – Ushuaia

Lote: L-50-7

Superficie: 388 m²

Dimensiones: 16,04 m x 24,19 m

Zonificación: R2 – Residencial de Densidad Media

3. OBJETO DE LA PRESENTACIÓN

Por medio del presente se solicita la evaluación y otorgamiento de excepciones al Código de Planeamiento Urbano, en el marco de un proceso de regularización de una obra existente, mayormente ejecutada.

La obra se encuentra actualmente paralizada, con un grado de avance aproximado del setenta y cinco por ciento (75%).

La edificación corresponde a unidades funcionales tipo departamento destinadas a alquiler, orientadas prioritariamente a vivienda permanente, cuyo destino reviste interés social en el contexto actual de demanda habitacional de la ciudad de Ushuaia.

4. ARTÍCULOS A LOS QUE SE SOLICITA EXCEPCIÓN

De manera puntual, expresa y concreta, se solicita excepción a los siguientes artículos y parámetros del Código de Planeamiento Urbano:

- Artículo VII.1.2.1.2 – Retiro Frontal, solicitando autorizar la implantación de la edificación hasta la línea municipal.
- Parámetros urbanísticos de FOS y FOT, en tanto la edificación existente excede los valores admitidos para la zonificación R2, solicitándose la correspondiente excepción a dichos indicadores.

Las excepciones solicitadas no se extienden a otros artículos del Código que no se encuentren expresamente mencionados en la presente.

5. SOLICITUD

Por todo lo expuesto, se solicita a esa Subsecretaría tenga a bien evaluar favorablemente el presente pedido de excepción, a fin de permitir la regularización administrativa y finalización de la obra existente, conforme a la documentación técnica que se acompaña como Anexo.

Firma:



M.M.O. GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof 8445 - RPC 687
Polidoro Segura 79 - 1º Piso

Gabriel Luchini

Maestro Mayor de Obras - M.M.O.

Austral Diseño & Construcción

ANEXO TÉCNICO

1. ESTADO DE LA OBRA, CONDICIÓN PREEXISTENTE Y NECESIDAD DE ENCUADRE ADMINISTRATIVO

El presente pedido se encuadra en un supuesto de obra existente, mayormente ejecutada, que requiere su adecuado encuadre administrativo y urbanístico para posibilitar su finalización en condiciones de orden y seguridad. No se trata de una propuesta nueva ni de una implantación a proyectar desde cero: la edificación cuenta con una materialización consolidada en gran parte de su estructura y configuración general, y la paralización actual responde principalmente a la necesidad de regularización formal ante el Municipio.

En particular, la obra se encuentra paralizada, con un avance estimado del setenta y cinco por ciento (75%). En la práctica, cuando no se brindan vías de regularización razonables, estas situaciones tienden a perpetuar estados de obra inconclusos que impactan negativamente en el tejido urbano (degradación del frente, falta de terminaciones, riesgos de infiltraciones, ocupaciones impropias o deterioro progresivo). Por ello, el instrumento de excepción se plantea como una herramienta administrativa orientada a resolver una situación existente, formalizarla y permitir su cierre definitivo bajo condiciones verificables y controlables por la Autoridad de Aplicación.

2. CRECIMIENTO URBANO, DEMANDA HABITACIONAL Y ORIENTACIÓN A VIVIENDA PERMANENTE

Ushuaia atraviesa un proceso sostenido de crecimiento demográfico y expansión de actividades (servicios, comercio, turismo, administración pública y economía asociada), que se traduce en una presión continua sobre el mercado habitacional. Esa presión es palpable en la vida cotidiana: dificultad para conseguir alquileres, aumento de valores, rotación elevada y condiciones de acceso cada vez más restrictivas para familias residentes y trabajadores permanentes.

En paralelo, se observa un fenómeno adicional que agrava la situación: una parte significativa de las unidades disponibles se vuelca al alquiler temporario (turismo, estadias cortas, plataformas), lo que reduce la oferta efectiva de vivienda permanente. Esto impacta directamente en quienes necesitan residir en la ciudad todo el año (familias, empleados, profesionales, estudiantes), generando una brecha entre la demanda real y la oferta habitacional estable.

En este marco, la regularización y finalización de las unidades del inmueble objeto de la presente solicitud se orienta a un fin concreto y verificable: incorporar vivienda permanente al mercado local. La obra permite aumentar la oferta sin requerir expansión de suelo urbano ni nuevas infraestructuras, apostando a la consolidación de la ciudad y a una densificación que responda a necesidades reales de residencia. Esta finalidad se

presenta como un interés público relevante, en tanto contribuye a mitigar los efectos de la crisis habitacional y a equilibrar el uso del parque edilicio entre lo turístico y lo residencial permanente.

3. AV. LEANDRO N. ALEM: DINÁMICA MIXTA, CENTRALIDAD, SERVICIOS Y NECESIDAD DE LECTURA NORMATIVA ACTUALIZADA

La Av. Leandro N. Alem es una arteria estructurante que cumple funciones de conectividad, centralidad y soporte de servicios. Su dinámica urbana evidencia la presencia de usos comerciales y mixtos, con flujos constantes, servicios y actividades que exceden el perfil de una calle estrictamente residencial. Gran parte de su traza se reconoce como corredor comercial hasta la intersección con Marcos Zar, y el sector mantiene características urbanas similares por consolidación efectiva y continuidad de usos.

En términos de planificación, cuando la realidad urbana se modifica (mayor densidad, más servicios, mayor mixtura de usos), la normativa requiere revisiones y ajustes para evitar desfases. La recurrencia de pedidos de excepción puede interpretarse como un indicador de que ciertos parámetros podrían requerir actualización o recalibración en sectores donde el tejido ya se comporta como corredor. El presente caso se inscribe en esa realidad: la implantación y los parámetros solicitados se justifican por la morfología y funcionamiento consolidado del eje urbano, y por la necesidad de reconocer la densidad y vocación real del entorno.

4. RETIRO FRONTAL, LÍNEA MUNICIPAL Y MORFOLOGÍA CONSOLIDADA DEL FRENTE URBANO

El retiro frontal procura ordenar la relación entre lo construido y el espacio público. Sin embargo, en corredores y ejes consolidados, suele verificarse la conformación de frentes continuos con edificaciones alineadas a la línea municipal, especialmente cuando existen accesos directos vinculados a la dinámica de la avenida.

Del relevamiento del entorno inmediato surge la presencia reiterada de edificaciones implantadas sin retiro, conformando un frente urbano continuo. En ese contexto, la implantación hasta la línea municipal no introduce una distorsión sino una continuidad morfológica. Además, evita la generación de espacios residuales de difícil uso y mantenimiento que, bajo condiciones climáticas exigentes (viento, nieve, escurrimientos), tienden a degradarse. Por ello, la excepción solicitada se funda en la coherencia con la morfología existente y en criterios de integración urbana.

5. FOS / FOT Y DENSIDAD: RECONOCIMIENTO DE LA CAPACIDAD REAL DEL SECTOR

Los parámetros de FOS y FOT administran la intensidad de ocupación y la capacidad constructiva. Su aplicación debe ser consistente con la capacidad real del entorno (infraestructura, accesibilidad, servicios, tejido consolidado) y con la vocación urbana del eje donde se localiza el inmueble.

En sectores que funcionan como corredores, con presencia de usos mixtos y densificación preexistente, es habitual que la intensidad de ocupación sea superior a la de áreas residenciales interiores. Por ello, el pedido de excepción se plantea como un ajuste puntual para regularizar lo construido y reconocer el carácter y densidad del lugar, evitando medidas desproporcionadas en una obra ya ejecutada en gran medida.

Reconocer una densidad razonable en este sector contribuye a consolidar la ciudad, aprovechar infraestructura existente y ampliar vivienda permanente en un eje con servicios y conectividad.

6. PATIOS, HABITABILIDAD Y SOLUCIONES TÉCNICAS EQUIVALENTES (EXCEPCIÓN PUNTUAL Y ACOTADA)

Se solicita la excepción en materia de patios únicamente para una unidad funcional y de manera estrictamente acotada, proponiendo adoptar soluciones técnicas equivalentes que aseguren condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación adecuadas. En obras existentes, el objetivo normativo puede lograrse por vías alternativas verificables, manteniendo estándares razonables de calidad ambiental interior.

El pedido se limita a lo imprescindible y no se extiende a otras unidades ni a otros parámetros no mencionados.

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO, ANTECEDENTES DEL ENTORNO Y PRINCIPIO DE IGUALDAD URBANÍSTICA

Se adjunta anexo fotográfico del entorno inmediato donde se evidencian implantaciones hasta línea municipal, presencia de usos mixtos y continuidad morfológica. Este soporte constituye evidencia objetiva para fundar la lectura de corredor y la razonabilidad del pedido.

La existencia de antecedentes refuerza el principio de igualdad urbanística: situaciones equivalentes deben evaluarse con criterios consistentes.

8. CONCLUSIÓN: RAZONABILIDAD, INTERÉS SOCIAL Y PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN URBANA

La regularización y finalización de la obra permite resolver una situación preexistente, cerrar un estado de obra inconcluso e incorporar unidades destinadas a vivienda permanente, en un contexto de demanda habitacional crítica y oferta limitada por el vuelco de unidades al alquiler temporario.

El pedido se funda en la realidad consolidada del corredor, la morfología urbana dominante y la necesidad de reconocer la densidad y vocación funcional del eje,

evidenciando además la conveniencia de promover una actualización de criterios normativos en sectores que operan como corredores.

El presente Anexo Técnico se complementa con un Anexo Fotográfico, compuesto por tomas del entorno urbano inmediato y de la obra existente, que permiten verificar la consolidación edilicia del sector, la implantación sobre línea municipal y la morfología dominante de la Av. Leandro N. Alem, constituyendo respaldo objetivo de lo expuesto en la presente solicitud.



GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof 8445 - RPC 637
Polidoro Segura 78 - 1º Piso

ANEXO FOTOGRÁFICO

Imagen 1 – Local comercial implantado hasta línea municipal sobre Av. Leandro N. Alem.

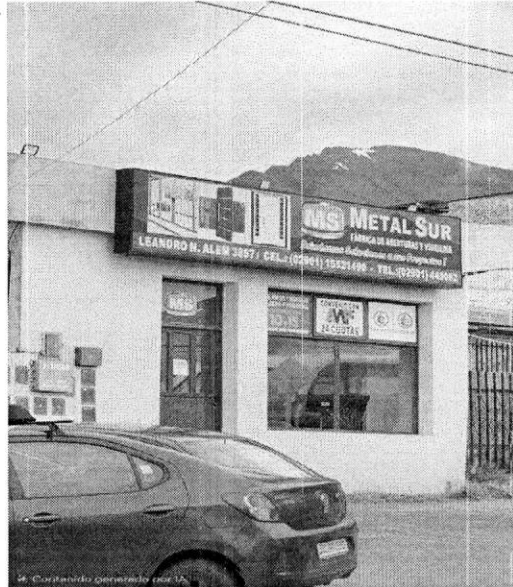
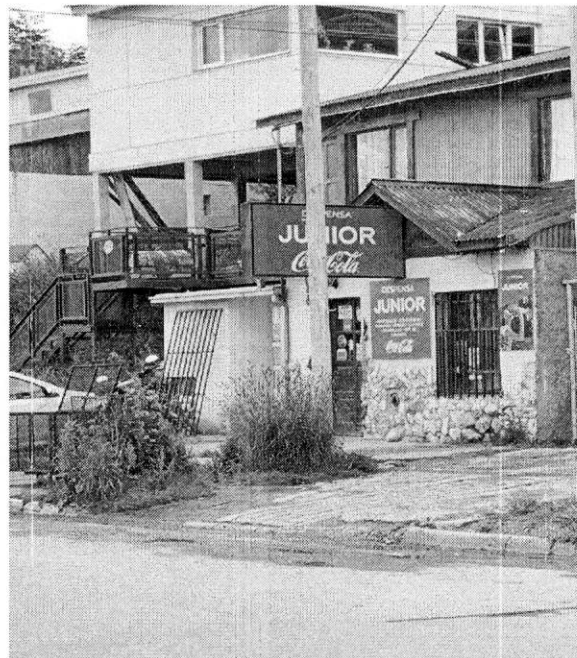


Imagen 2 – Frente urbano consolidado sin retiro frontal.



Gabriel
MMO GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof 8445 - RPC 637
Polidoro Segura 79 - 1º Piso

Imagen 3 – Continuidad edilicia y morfología dominante del corredor.



Imagen 4 – Presencia de usos comerciales y mixtos sobre el eje urbano.



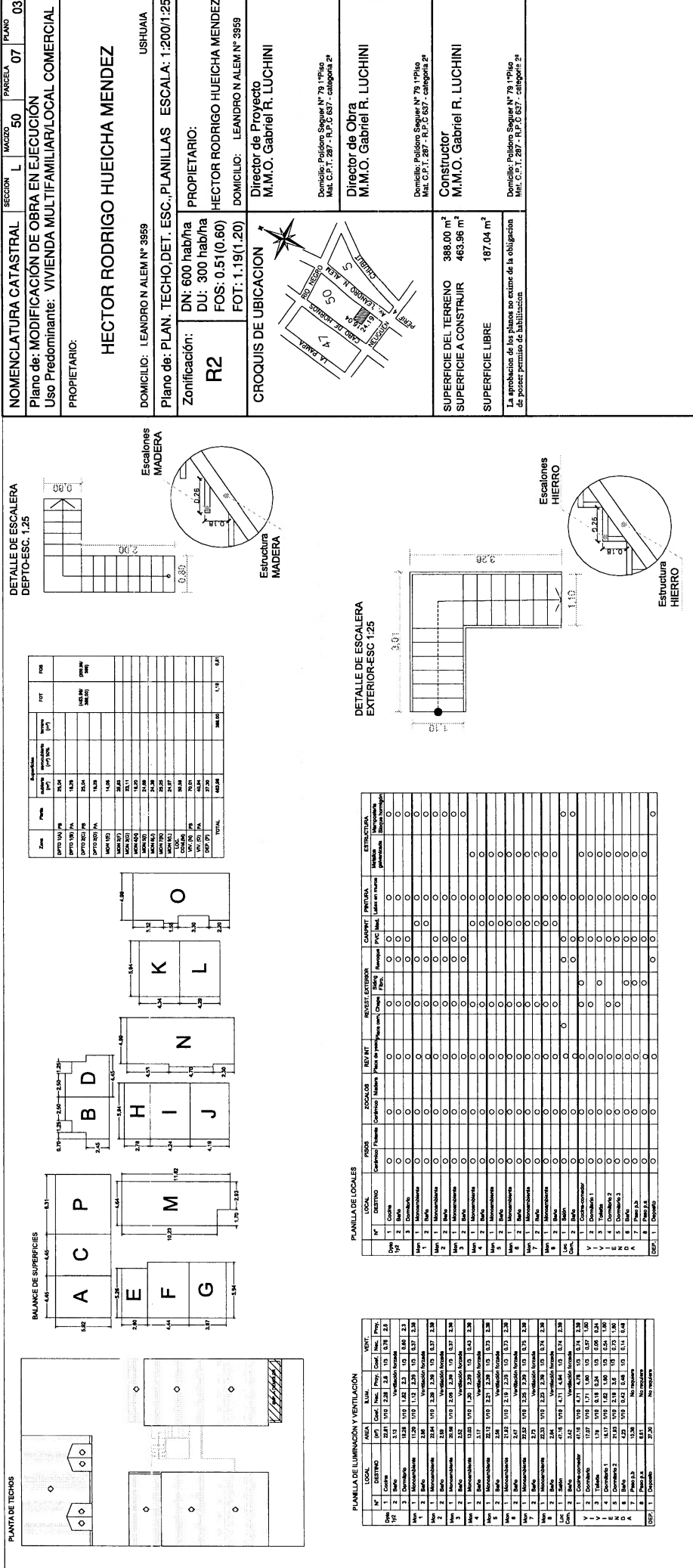

M.M.O. GABRIEL R. LUCHINI
Mat. Prof 8445 - RPC 667
Polidoro Segura 79 - 1º Piso



CORTE A-A



NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION	L	MACIZO	50	PARCELA	07	PLANO	02
Plano de: MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN									
Uso Predominante: VIVIENDA MULTIFAMILIAR/LOCAL COMERCIAL									
PROPIETARIO:									
HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ									
DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959								USHUAIA	
Plano de: VISTAS Y CORTES						ESCALA: 1:100			
Zonificación:		DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha FOS: 0.51(0.60) FOT: 1.19(1.20)		PROPIETARIO: HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ					
R2				DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959					
CROQUIS DE UBICACION				Director de Proyecto M.M.O. Gabriel R. LUCHINI					
				Domicilio: Polidoro Seguer N° 79 1°Piso Mat. C.P.T. 287 - R.P.C 637 - categoria 2ª					
				Director de Obra M.M.O. Gabriel R. LUCHINI					
				Domicilio: Polidoro Seguer N° 79 1°Piso Mat. C.P.T. 287 - R.P.C 637 - categoria 2ª					
SUPERFICIE DEL TERRENO		388.00 m²		Constructor					
SUPERFICIE A CONSTRUIR		463.96 m²		M.M.O. Gabriel R. LUCHINI					
SUPERFICIE LIBRE		187.04 m²							
La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habitación				Domicilio: Polidoro Seguer N° 79 1°Piso Mat. C.P.T. 287 - R.P.C 637 - categoria 2ª					



CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

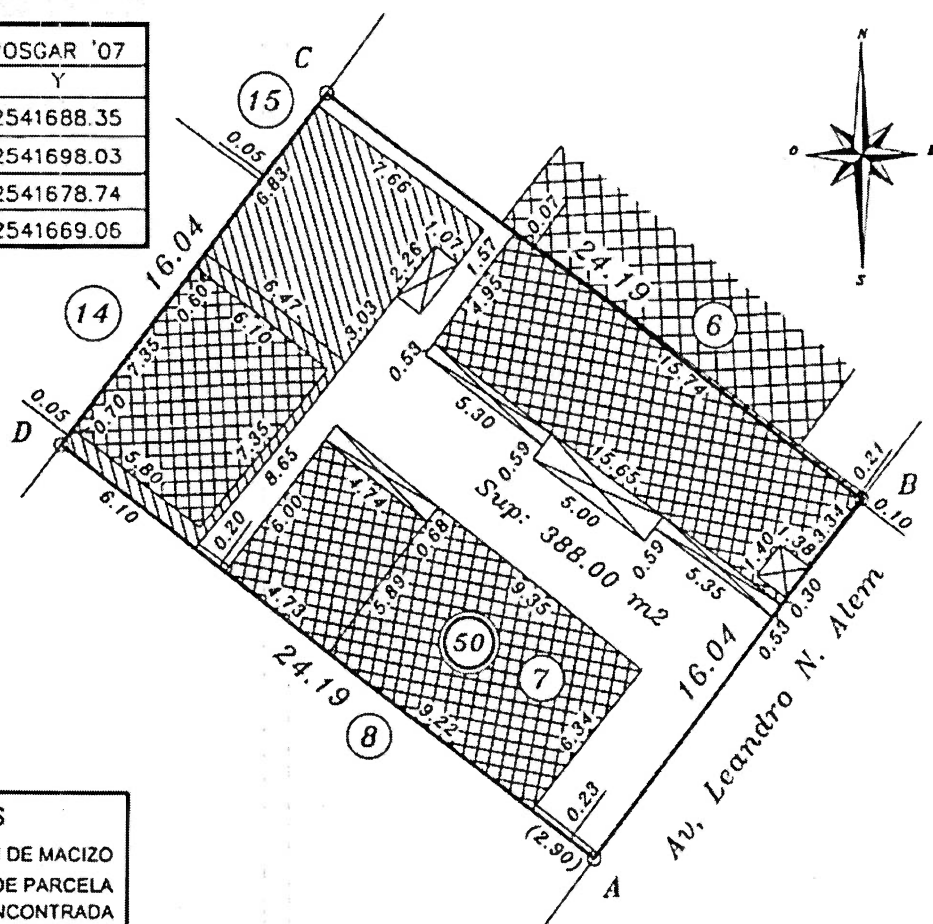
El Agrimensor que suscribe, EZEQUIEL A. ACUÑA, Matrícula CPATDF N°17 con domicilio en calle calle Walanika N°190 de Ushuaia, CERTIFICA que el día 3 de Octubre 2025 procedió a replantear, mediante las operaciones que son de práctica en la agrimensura el terreno cuya Nomenclatura Catastral es:

DEPARTAMENTO: **Ushuaia** SECCION: **L** MACIZO: **50** PARCELA: **7**

El presente Certificado se realiza a pedido de **HÉCTOR RODRIGO HUEICHA MÉNDEZ**

Las referencias utilizados, las señales colocadas y las dimensiones verificadas, se indican en la descripción gráfica que sigue:

V	COORDENADAS POSGAR '07	
	X	Y
A	3924506.34	2541688.35
B	3924519.13	2541698.03
C	3924533.72	2541678.74
D	3924520.93	2541669.06



REFERENCIAS

- DESIGNACIÓN DE MACIZO
- DESIGNACIÓN DE PARCELA
- ESTACA DE HIERRO ENCONTRADA
- MOJON DE HIERRO COLOCADO

ESCALA. 1:250

Consejo Profesional de Agrimensura de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur.
Ley Provincial n° 951 y modificatoria n° 978.

REG. N° 1- 9209

07 OCT. 2025
FECHA: 20

FIRMA: *Juan Carlos Rühle*
AGRIMENSOR
MATRÍCULA CPATDF 7

ANTECEDENTES CONSULTADOS:
PLANO: T.F. 1/- 54 - 85.

Lugar y fecha: Ushuaia 06/10/2025

Agrimensor Mat/ CPATDF N°17
Walanika N°190 -USHUAIA-
Teléfono: 02901-15414670 (9410)

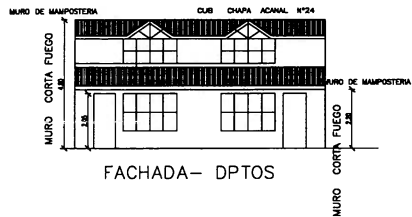
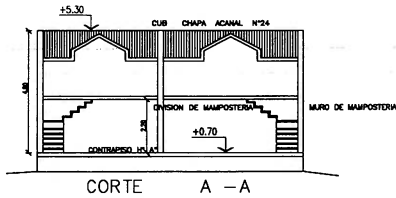
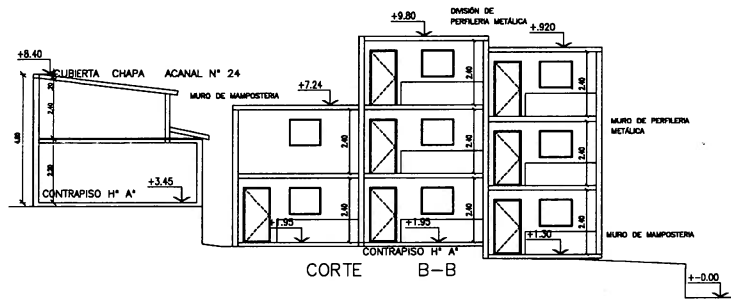
NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION	L	MADESA	50	PARCELA	07	FOLIO	01
Plano de: EMPADRONAMIENTO									
Uso Predominante: VIVIENDA UNIFAMILIAR									
PROPIETARIO: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA									
ADJUDICATARIO:									
HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ									
DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959									
Plano de: ARQUITECTURA									
ESCALA: 1:100									
Zonificación:									
R2									
DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha FOS: 0.60(0.70) FOT: 1.20(1.60)									
ADJUDICATARIO:									
HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ									
DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959									
CROQUIS DE UBICACION									
Informante Técnico M.M.O. Gabriel R. LUCHINI Domicilio: Polvora Surco N° 29 1°Piso Mes. C.P. 1.287 - R.P. 2.837 - categoria 2ª									
SUPERFICIE DEL TERRENO 388.00 m2 SUPERFICIE A EMPADRONAR 271.16 m2 SUPERFICIE LIBRE 116.84 m2 La aprobación de los planos no exime de la obligación de poner prestejo de habilitación									

PLANTA PRIMER PISO

PLANTA SEGUNDO

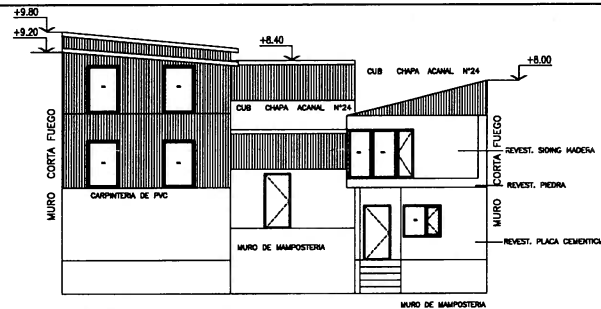
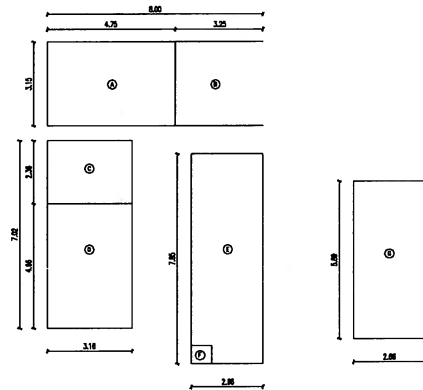
PLANTA BAJA

CALLE: LEANDRO N ALEM N° 3959
 MURO CORTAFUEGO
 MUNICIPAL



NOTA:
EL PROPIETARIO ES EL ÚNICO RESPONSABLE DE
TODO LO CONSTRUIDO SIN PERMISO MUNICIPAL

SILUETA DE SUPERFICIES



FACHADA PPAL
BALANCE DE SUPERFICIES

Zona	Planta	Superficies			FOT	FOS
		cuabert a (m²)	semicubier to (m²) 50%	terreno (m²)		
A'	PB	60,00			(619,90/ 388,00)	0,70
A'	1PISO	60,00				
B'	PB	41,30				
C'	PB	30,05				
C'	1PISO	30,05				
D'	PB	59,22				
D'	1PISO	59,22				
D'	2PISO	59,22				
E'	PB	77,26				
F'	PB		2,07			
E'	1PISO	79,33				
E'	2PISO	63,12				
totales		271,16	2,07/2= 1,035	388,00	1,60	0,70

NOMENCLATURA CATASTRAL		SECCION	L	MACIZO	50	PARCELA	07	PLANO	02
Plano de: EMPADRONAMIENTO									
Uso Predominante: VIVIENDA UNIFAMILIAR									
PROPIETARIO: MUNICIPALIDAD DE USHUAIA									
ADJUDICATARIO:									
HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ									
DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959									
USHUAIA									
Plano de: VISTAS, CORTES Y PLANILLAS									
ESCALA: 1:100									
Zonificación:	DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha FOS: 0.60(0.70) FOT: 1.20(1.60)	ADJUDICATARIO:							
R2		HECTOR RODRIGO HUEICHA MENDEZ							
DOMICILIO: LEANDRO N ALEM N° 3959									
CROQUIS DE UBICACION		Informante Técnico							
		M.M.O. Gabriel R. LUCHINI							
Domicilio: Polidoro Seguer N° 79 1° Piso Mat. C.P.1. 287 - R.P.C. 637 - categoría 2ª									
SUPERFICIE DEL TERRENO		388.00 m2							
SUPERFICIE A EMPADRONAR		271.16 m2							
SUPERFICIE LIBRE		116.84 m2							
La aprobación de los planos no exime de la obligación de poseer permiso de habilitación									



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

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.
Exp: E-1188-2026.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción realizada por el M.M.O. Gabriel Luchini, para la parcela denominada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección L, Macizo 50, Parcela 07, propiedad del Sr. Hector Rodrigo Hueicha Mendez.

El complejo de vivienda multifamiliar y local comercial, se encuentra emplazado en la calle L. N Alem 3959 y está zonificada como R2: Residencial Densidad Media/Baja. Cuenta con 8 departamentos tipo mono-ambiente, dos departamentos de dos ambientes, un local comercial, un depósito y un departamento de 4 ambientes.

El profesional solicita la excepción al artículo VII.1.2.1.2 CPU, Retiro Frontal, FOS y FOT., y declara un FOT de 1.6, el normado para la zona es de 1.2, el FOS declarado es de 0.70, el otorgado a la zona es de 0.60. La construcción invade el Retiro Frontal de 3m aproximadamente con 15m² tanto en la planta baja como en las altas.

Cabe mencionar que dos de los mono ambientes que se dibujan en el plano de modificación de obra en ejecución, no cumplen con la superficie mínima para un mono ambiente según el artículo VI.2.1.1 del CPU, el cual norma que las "medidas mínimas de locales de 1^{era} clase y 3^{era} clase para vivienda permanente" es de 16m² de superficie y ambos mono ambientes cuentan con una superficie aproximada de 15m².

De forma cronológica se explica cómo se fue construyendo en la parcela.

Los antecedentes del expediente DOP N° 954/2008 son de un plano de "Empadronamiento" con visado antirreglamentario con fecha 24/04/2008. Seguido a ello a foja 33 se observa un plano de "Ampliación y reforma", aprobado en fecha 24/10/2008, con un FOT de 0.44 y un FOS de 0.40. En ambos planos el profesional es el MMO Jorge Vivar.

El 1/11/2011 el propietario desvincula al profesional MMO Jorge Vivar y nombra a la MMO Andrea Olariaga. En distintas ocasiones el profesional solicita plazos para regularizar la situación de la parcela.

El 30/05/2013 mediante AITO N° 18874, se paralizan los trabajos de obra antirreglamentaria, que además invadían el Retiro Frontal.

El 24/10/2019 se le notifica al propietario mediante cedula de notificación que la MMO Andrea Olariaga no estaba en condiciones de matricularse en la municipalidad, y que debía nombrar un nuevo profesional en un plazo de diez (10) días.

El 28/03/2025 mediante AITO N° 26452 y 26453, se paralizan los trabajos de obra, se labra acta de infracción y se le otorga un plazo perentorio para la regularización de la

parcela. Cabe aclarar que en esta oportunidad, lo construido se encuentra emplazado sobre el lateral izquierdo, y posee tres niveles.

En fecha 28/08/2025 mediante AITO N° 26504, se paralizan nuevamente los trabajos de obra, se labra acta de infracción y se otorgan nuevos plazos para la regularización de la documentación, la obra a este punto no se encontraba techada.

El 8/9/2025 se desvincula la MMO Andrea Olariaga, mediante nota con copia carta documento enviada al propietario.

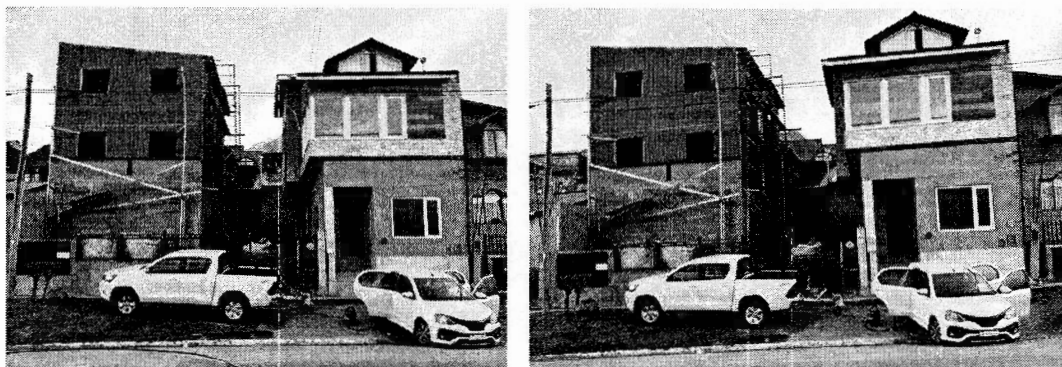
Mediante diversas notas el profesional solicita plazos para cumplir con la documentación de obra.

El 30/09/2025 se vincula al MMO Gabriel Luchini, mediante encomienda profesional del Colegio de Profesionales Técnicos. Quien solicita se le otorguen plazos para la presentación de la documentación requerida para la regularización de la obra.

El 10/02/2026 se abre expediente electrónico MUS-E-1098-2026 - L-50-07 por modificación de obra en ejecución.

El profesional adjunta en dicho expediente planos de modificación de obra en ejecución, que incluyen la demolición de las superficies por las cuales solicita excepción, estos mismos planos se adjuntan como documentación en el pedido de excepción (obrante en adjunto 12 al 14). Como material complementario envía certificado de deslinde y amojonamiento (obrante en adjunto 15) y planos de empadronamiento de todas las superficies (obrante en adjunto 16 y 17).

El estado de obra actual es el de la siguiente toma fotográfica.



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

INFORME Depto. E y N. N° 05/2026
Ushuaia, 12 / 02 / 2026

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

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

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO DIAZ COLODRERO Ignacio
Rodolfo
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

13/02/2026 12:16

SH y OT

Se remite la presente para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

Firmado Digitalmente por Director/a
PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
02/03/2026



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

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, 18/5/2026

DIRECCION DE COORD. TEC. Y OP.

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 USHUALA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 18/05/2026***



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



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.



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

4

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

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.



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 Fuegoños	
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, Nils
Lequitzopñ

LLA
M.P.F



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

Nota N° 12 /2026

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-1188-2026

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-1188-2026: "L-50-07 - Excepción artículo VII. 1.2.1.2 CPU - Propietario: Hueicha Mendez - Profesional: Luchini"

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

Atentamente.

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

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Dn. Walter VUOTO

S _____ / _____ D