



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: 872	Fojas: 66
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

87

Nota N° ____/2026

Letra: Mun U.

Cde Expte. E-142-2026

JEREZ Dalana Ayelen Ushuaia,
Legislación
Concejo Deliberante 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-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldán - Profesional: Gómez".

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

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

1

Tec. Ant. Sala
Subor. Procto. Gral.
D.L.V.T. - S.LyT.



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.



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 propendría 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

Ana María SALA
Susana Dpcho. Gra.
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

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Dpto. 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
D. L. V. T. S. C.
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

Antonieta SALA
Dir. Dpto. 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. Arq. G. Zeitler
Subd. Macho. Civil
D.L. 11.151 - S.L. 11.151
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

Antonieta SALA
Subdir. Dpto. 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

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

Antonio SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.Ly T. - S.Ly 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

Antonio SALA
Subdir. Dpto. 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.



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

T. Ant. Geo. 14
D.L.Y.T. 14
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

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.

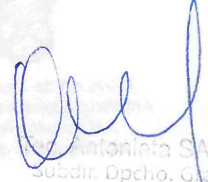


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
= República Argentina =
Municipalidad de Ushuaia

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


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

ACTA CoPU N° 234

PARTICIPANTES

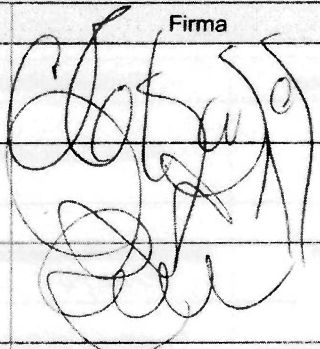
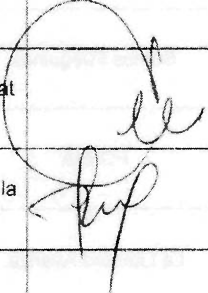
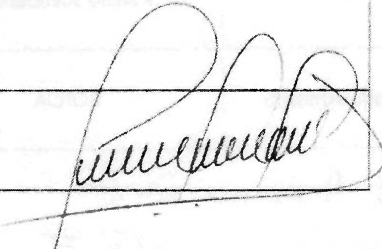
Coordinación:

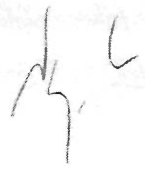
M.Lorena HENRIQUES SANCHES

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	

 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

16

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

Tec. Antonio SAL
Secretaría de Planeación
D.I. y C. E.
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	ORDÓÑEZ, Rodolfo Antonio	FORJA	

9 GRAFFIGNA, Nial
LEQUIZAMON

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-142-2026

AÑO
2026

FECHA 06/01/2026

INICIADOR
DIRECCION DE URBANISMO
--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: J-66-13a - Solicitud de excepción complejo habitacional - prop: Roldan - Prof Gomez

Interesado:
DNI/CUIL/CUIT:
Telefono:
Mall:



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-N-25269-2025

AÑO
2025

FECHA 01/12/2025

INICIADOR

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCION DE ADMINISTRACION DE LA
SECRETARIA DE GOBIERNO
JOSÉ MORELLA NORBERTO

EXTRACTO

Tema: Remite nota

Detalle: NORBERTO, JOSÉ MORELLA dni n° 21730277 - Ref: Solicitud de excepción por
Observaciones Técnicas en complejo habitacional- Expte. J-66-13a

Interesado:

DNI/CUIL/CUIT:

Telefono:

Mail:

Ushuaia, 01 de diciembre 2025

A la Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial
De la Municipalidad de Ushuaia
Sra. Lorena Henríquez SÁNCHEZ

Ref.: Solicitud de excepción por observaciones técnicas en complejo habitacional
– Expediente J-66-13a

De mi mayor consideración:

Me dirijo a ustedes en carácter de propietario de una de las unidades funcionales del complejo habitacional ubicado en [Bahía Grande 2859], correspondiente al expediente J-66-13a, a fin de solicitar formalmente una excepción técnica respecto a las observaciones detalladas en el informe elaborado por el MMO Gómez Máximo Augusto, que adjunto a la presente.

El proyecto ha sido ejecutado en su totalidad y actualmente se encuentra habitado. Sin embargo, se han detectado diversos incumplimientos a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano y el Código de Edificación, vinculados a dimensiones mínimas de locales, alturas, escaleras, ventilación, ventanas en linderos, FOT y densidad neta.

Cabe destacar que la empresa constructora responsable del desarrollo ha incurrido en un accionar fraudulento, dejando la obra sin finalizar conforme a normativa y desapareciendo sin brindar respuestas a los propietarios. Esta situación ha derivado en una causa judicial en curso, lo cual agrava la indefensión de quienes adquirimos nuestras viviendas de buena fe.

En virtud de lo expuesto, solicitamos se evalúe la posibilidad de otorgar una excepción técnica que permita regularizar la situación del complejo, considerando:

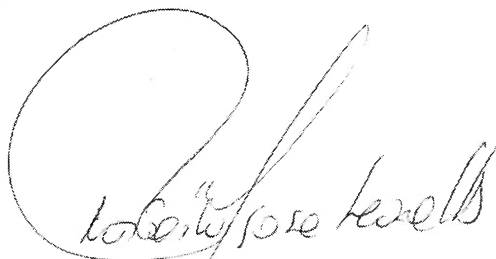
- Que las unidades funcionales están habitadas y constituyen el hogar de numerosas familias.
- Que las observaciones técnicas no comprometen la seguridad estructural ni la habitabilidad del conjunto.
- Que los propietarios nos encontramos en una situación de vulnerabilidad legal y económica, sin posibilidad de exigir a la empresa responsable las adecuaciones necesarias.
- Que estamos dispuestos a colaborar con el Municipio en la búsqueda de soluciones viables, ya sea mediante adecuaciones parciales, presentación de documentación complementaria o el mecanismo que se considere pertinente.
- Que es requisito el plano conforme a obra aprobado para poder realizar la subdivisión en propiedad horizontal.

Confiamos en que el Municipio podrá contemplar esta situación excepcional, priorizando el derecho a la vivienda y la regularización responsable de un proyecto que, si bien presenta observaciones, responde a una necesidad habitacional concreta.

Sin otro particular, quedo a disposición para ampliar la información requerida y agradezco de antemano su atención y consideración.

Atentamente, [Norberto José Morella] DNI: [21730277] Tel.: [2901-493807] Mail: [norberto1870@yahoo.com.ar]

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRO	25269
FECHA	01 DIC 2025
HORA	13:45
RECIBIDO POR	Mendes

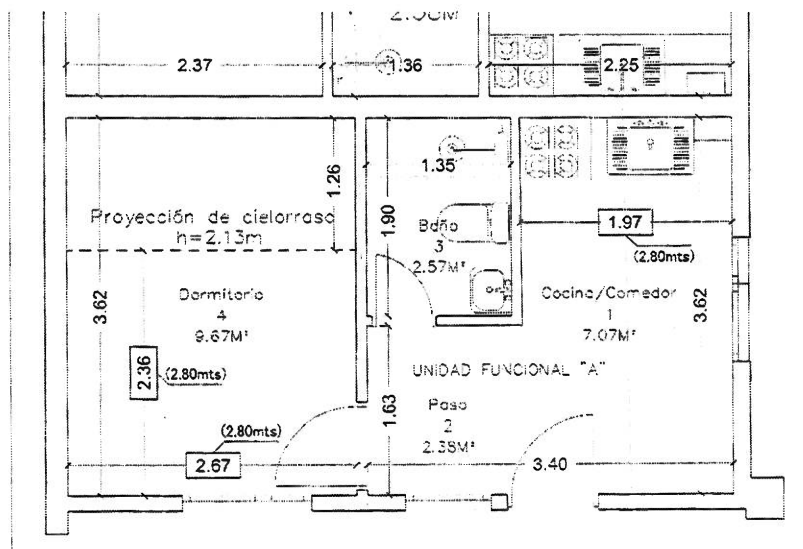

Norberto José Morella
Bahía Grande 2859



Ushuaia 11 de noviembre del 2025

INFORME DE LOS ARTICULOS QUE NO CUMPLEN EN EL CONFORME A OBRA DE BAHÍA GRANDE - J-66-13a.

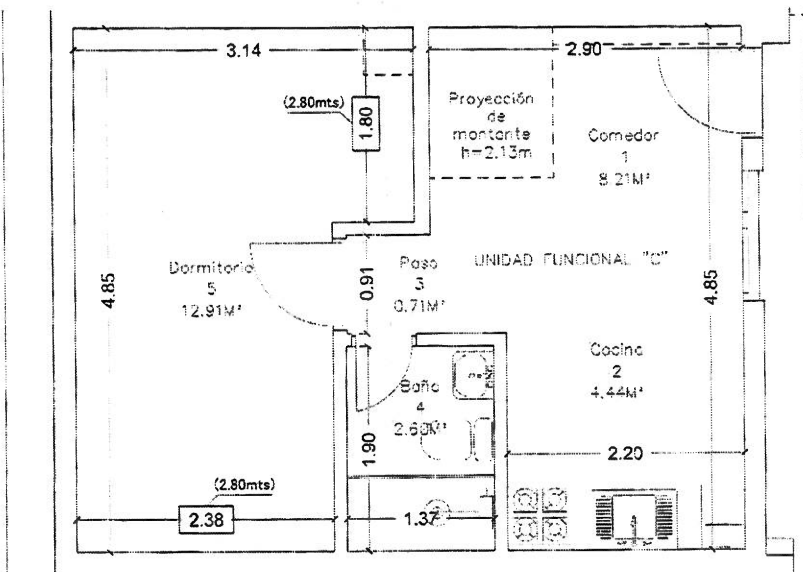
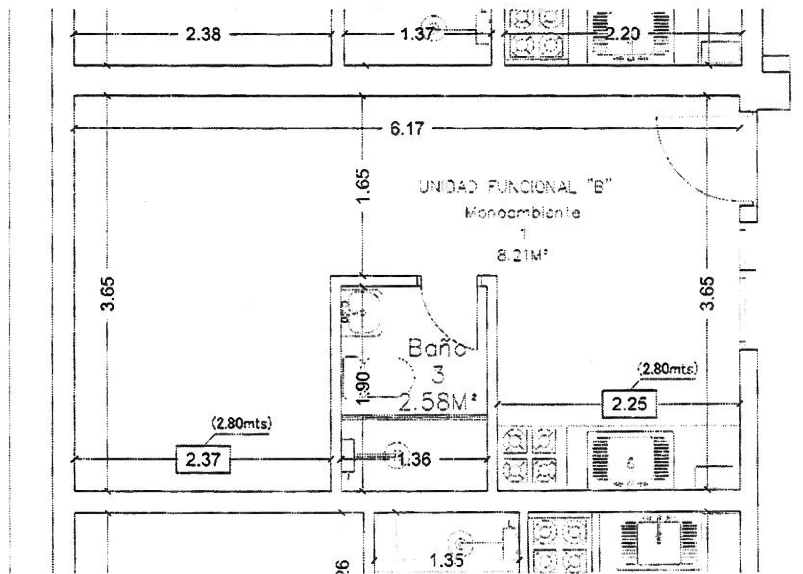
- 1- Lado mínimo ART.VI.2.1.1. (A1, A4, B1, C5, D4)
 - 2- Altura mínima ART.V.2.2. (A1, A4, E2)
 - 3- Escaleras Principales ART. III.6.1.1. CE
 - 4- ART. III.8. CE VENTILACION (B4, C5)
 - 5- Ventanas que afecten a linderos ART. III.11.1. CE (E5, F5)
 - 6- NO CUMPLE FOT: $1.56 > 1.40$
 - 7- NO CUMPLE D.N. $960 > 600$
- 1- Lado mínimo: según el Código de Planeamiento Urbano (CPU), el artículo ART.VI.2.1.1. exige para los locales de primera clase (Estar – Comedor, Dormitorios) un ancho mínimo de 2.80 metros, por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales A – B – C – D, no cumplen con el mismo.
- A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en las unidades funcionales.





AUGUSTO
MMO

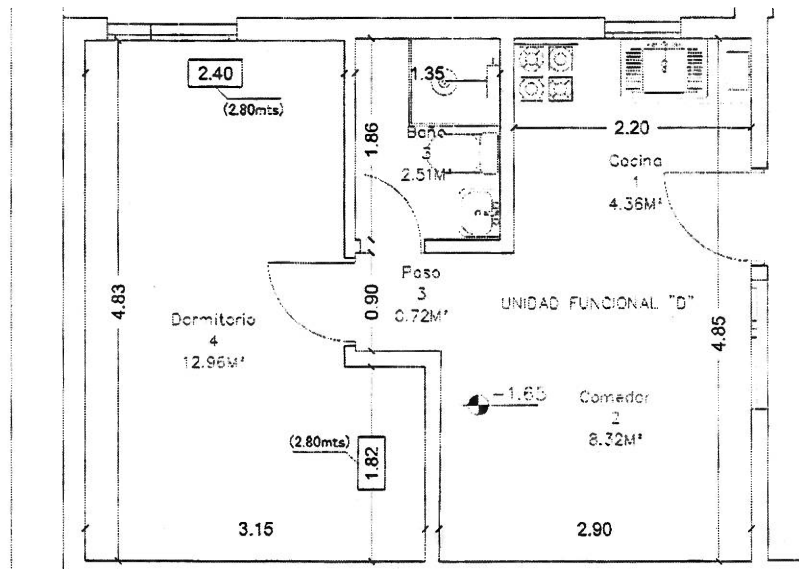
ANEXO I



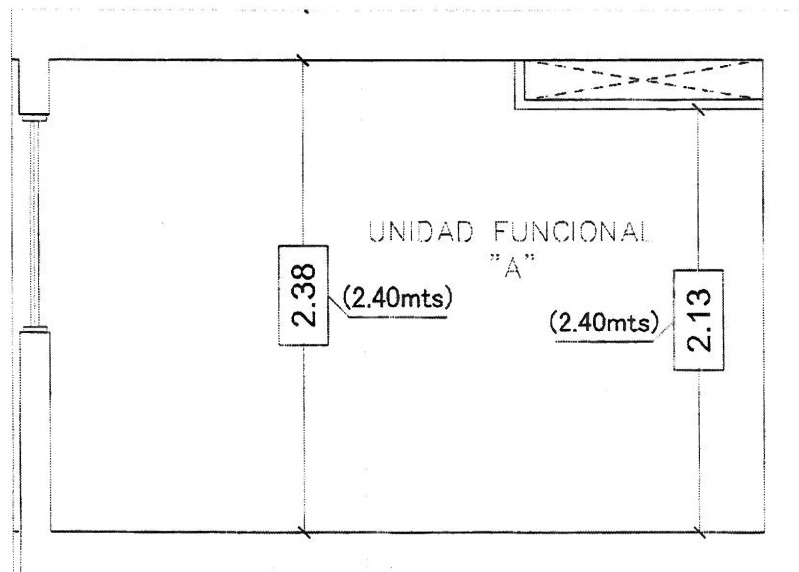


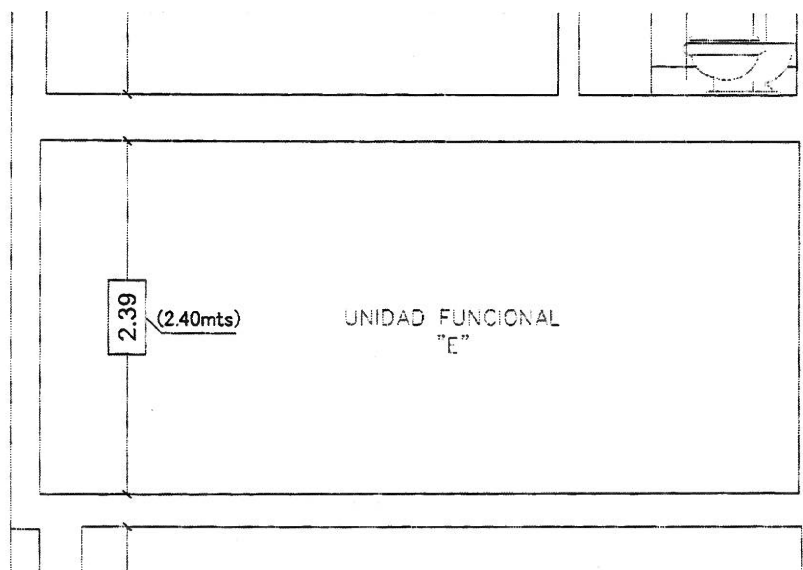
AUGUSTO
MMO

ANEXO I



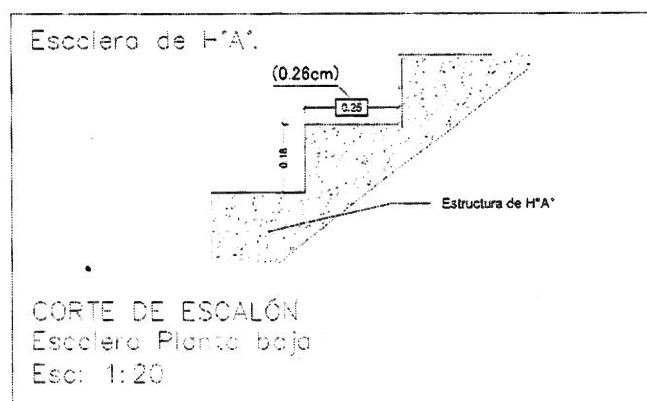
- 2- Altura mínima: según el CPU, el ART.V.2.2. exige para los locales de primera clase tengan una altura mínima de 2.40 metros, por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales A -E, no cumplen con el mismo. A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en las unidades funcionales.

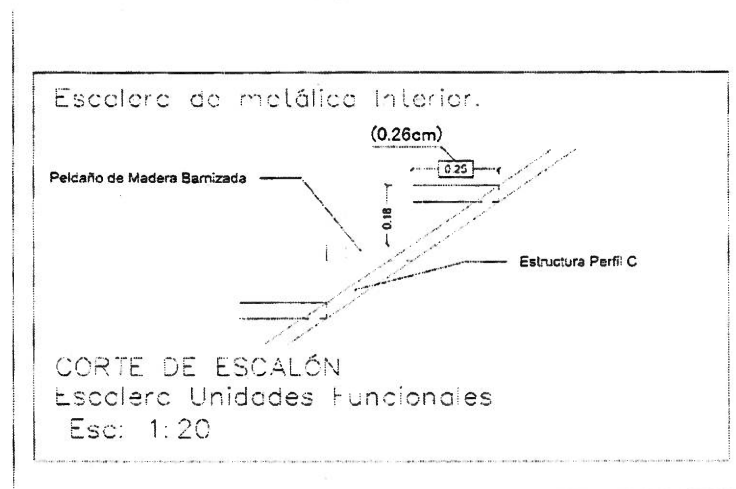
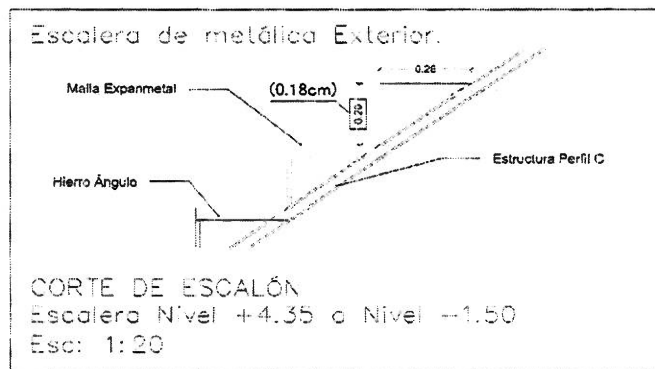




- 3- Escaleras principales. según el Código de Edificación (CE), el artículo ART. III.6.1.1., exige que las medidas mínimas para la huella y la contrahuella sean de: Huella = 0.26 cm (como mínimo) – Contrahuella = 0.18 cm (como máximo). Por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales E – F – G – H, no cumplen con el mismo. A su vez las escaleras exteriores con estructura de hormigón armado y metálicas tampoco cumplen según el mismo.

A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en la escaleras exteriores e interiores.

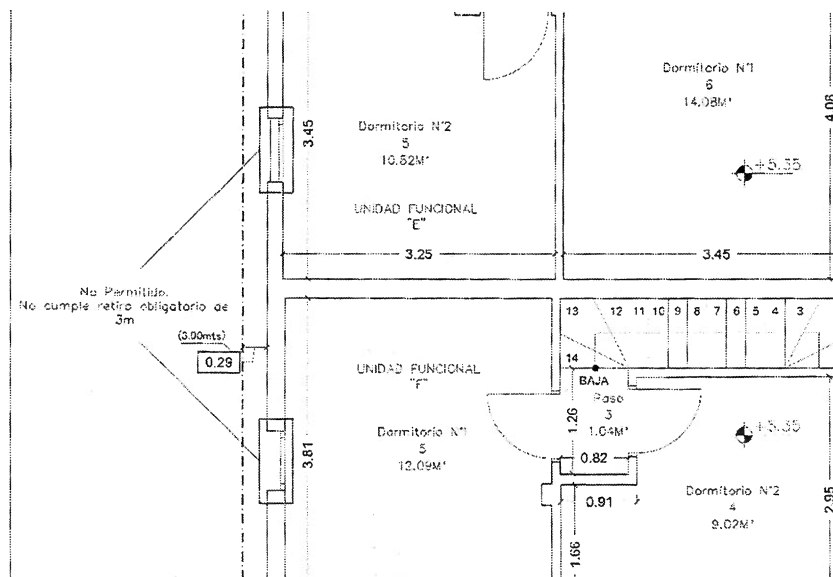




- 4- Iluminación - ventilación: según el Código de Edificación (CE), el artículo ART. III.6.1.1., exige que todos los locales de primera clase deben contar con iluminación y ventilación natural. Según el artículo, hay un cálculo el cual se hace con los m² del local en cuestión. Ejemplo = en la unidad funcional "C", local N°5, cuenta con 12.91 m², es decir para sacar el calculo de Iluminación sería $12.91 \text{ m}^2 / 10 = 1.29 \text{ m}^2$ de iluminación requerida y para la ventilación sería 1.29 m^2 (de la iluminación) / 3 = 0.43 m² de ventilación. Por lo tanto, para ese local, se debería colocar una ventana fija de 1.50 m de largo x 0.90 de alto, que haciendo el Largo x el Ancho nos da un resultado de 1.35 m², y para la ventilación se debería colocar una venta abatible vertical de 0.60 de largo x 0.90 de alto, que haciendo nuevamente Largo x Alto nos da como resultado 0.54 m², lo cual según el artículo cumple. Por lo que las unidades funcionales B - C - E - F, no cumplen con el porcentaje de iluminación ventilación.



- 5- Ventanas que afecten a linderos: según el CE, el artículo ART. III.11.1., exige un retiro mínimo de 3 metros para poder colocar una ventana hacia cualquiera de los linderos del terreno, sin contar con la línea municipal. Por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales E – F, no cumplen ya que cuentan con ventanas que están colocadas contra los linderos sin respetar el retiro mínimo de 3 metros obligatorio según el mismo. A continuación, se detalla las ventanas que no cumplen en las unidades funcionales.



- 6- Fot. (Factor de Ocupación Total): según el CPU, el artículo ART. V.1.5. exige una volumen máximo de edificación en altura, el cual sea calcula dependiendo la zonificación del barrio, (el cual varia en más M² para construir o menos M² para construir), por lo tanto, el terreno cuanta con una superficie de 250 m² y según la zonificación, contamos con un FOT de 1.40, si multiplicando los M² del terreno por el Fot permitido según el artículo, (250 m² x 1.40) nos da un resultado de 350 m² de edificación total en altura, y según lo relevado y dibujado, tanto por el agrimensor como por el MMO, nos dio un total de 380.96 m² edificados, lo cual según las normas se excede en un total de 30.96 m² de más.
- 7- DN. (densidad Neta): según el CPU, el artículo ART. I.2., exige una densidad máxima de ocupación de personas que habiten en un mismo terreno, el cual se calcula según el terreno y la zonificación de cada barrio, por lo tanto, para saber cuantas personas puedan vivir en un terreno según el artículo, se realiza el siguiente calculo: M² del terreno (250m²) por la DN. (600, según la zonificación) dividido 10,000m² (igual a una hectárea), (250m² x 600 =
- 8- 150,000m² / 10,000m² = 15 personas) según el terreno. Teniendo en cuenta que en el terreno puedan vivir un máximo de 15 personas, el calculo que se realiza una vez terminado el proyecto es el siguiente: se suman todos los M² de los locales de primera clase (según el plano



AUGUSTO
MMO

251.07m²) y a ese resultado se lo divide por 14m² (14m² según el código es el factor que puede llegar a ocupar una persona para vivir), esto nos da un resultado de 18 personas proyectadas para vivir en nuestro proyecto, por lo tanto, según el artículo nos excedemos en un total de 3 personas según el mismo.



Máximo Augusto Gómez
Maestro Mayor de Obras
MP N° 842

MMO Máximo Augusto Gómez

MP N°842 – RPC N°835 – RPC N°240

Jefa Depto. E y N

Se remite para su evaluación e informe

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

**Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

04/12/2025 10:11

Asunto **Nota E y N N°52/2025 - referente N-25269-2025 - j-66-13a**
Remitente ignacio.diazcolodrero <ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>
Destinatario <norberto1870@yahoo.com.ar>
Fecha 2025-12-04 15:46

- Form. Solicitud de Excepci |n.pdf (66 KB)
- Gu ia de Tr ímite - EXCEPCIONES.pdf (65 KB)

Sr. N. MORELLA.

Relativo al pedido de excepción que se solicita mediante nota N-25269/2025, se le informa que los pedidos de excepción deben ser solicitadas con el patrocinio de un profesional de la construcción matriculado en la municipalidad, y deben estar firmados por los propietarios o contribuyentes del predio.

Adjunto link de la lista de profesionales

(<https://www.ushuaia.gob.ar/transparencia/profesionales-habilitados>), así como los formularios para la presentación, debiendo indicar a quien se le cobrara el trámite de excepción para que sea cargada en la ventanilla digital correspondiente.

Sin otro particular lo saludo atentamente

--

Arq. Ignacio Díaz Colodrero.
Dto. Estudios y Normas.
Dirección de Urbanismo.
Municipalidad de Ushuaia.



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: Marcelo Damian Roldan

DNI: 26.990.312

Domicilio Real: 300 Viviendas, Tira 1 "B"

Constituyendo mi DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO (según Art. 21 y 55 Ley Prov.
141 modificada por Ley Prov. 1312) en la siguiente dirección:

mascaritaroldan@gmail.com

Teléfono de contacto 2901- 503695 (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: J, del Macizo: 66, Sección: 13a

designo a: Maximo Augusto Gomez

RPC-Matr. N°: 835

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

 Marcelo
Roldan

El /la TITULAR del inmueble debe enviar este formulario a: analisis.infoter@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)

Las Islas Malvinas, Georgias y Sándwich del Sur, son y serán argentinas.



Colegio de Profesionales
Técnico TDF

10/07/2025

Ley 595



RETP N° U/ 00005048

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: GOMEZ MAXIMO AUGUSTO

CUIT: 20471450295

Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) N°: 835

Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 842

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: Roldan, Marcelo Damian.

CUIT: 20-26990312-1

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

Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: 300 Viviendas Tira "B"

Naturaleza Técnica del Contrato De acuerdo a la Ley 595

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: CONFORME A OBRA

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

Datos de la obra y/o local:

Propietario: Roldan, Marcelo Damian.

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

Localidad: USHUAIA

Domicilio legal: Bahía Grande N°2859

Zonificación: P.E. Nom. catastral: Sec: J - Mzo: 66 - Parc: 13a - U.F.: - Sup. de obra: 380,96

Destino: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

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

☒ Desde 300.01 m² hasta 400.00 m² \$ 55000,00



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.

Firma y Aclaración del Comitente

★ Máximo Augusto Gomez
Maestro Mayor de Obras
MP N° 842

M.M.O. Enrique Robinson Vargas
Presidente

Firma y Sello del CPTTDF



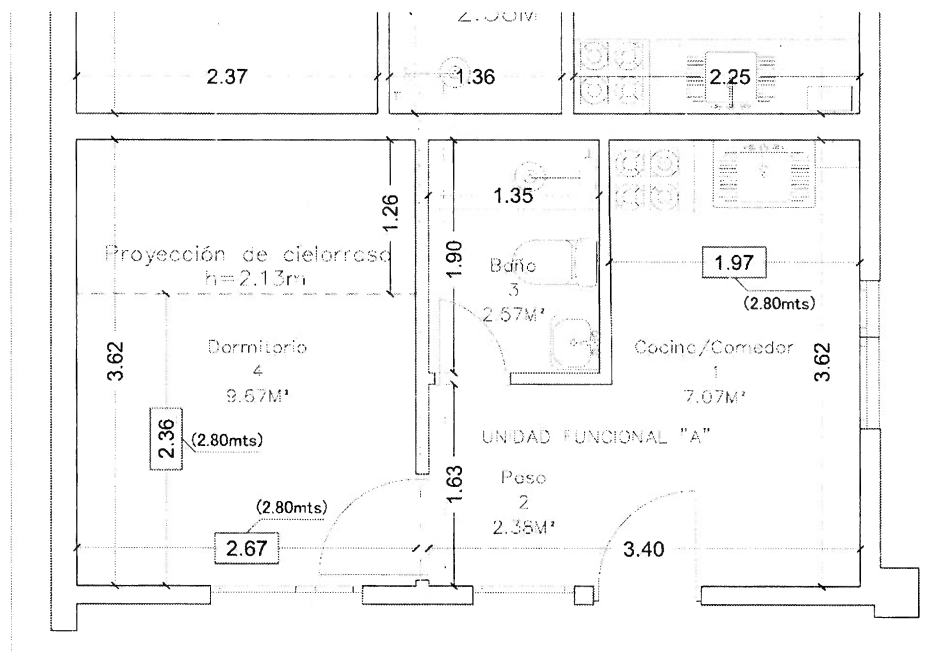
Ushuaia 11 de noviembre del 2025

INFORME DE LOS ARTICULOS QUE NO CUMPLEN EN EL CONFORME A OBRA DE BAHÍA GRANDE - J-66-13a.

- 1- Lado mínimo ART.VI.2.1.1. (A1, A4, B1, C5, D4)
- 2- Altura mínima ART.V.2.2. (A1, A4, E2)
- 3- Escaleras Principales ART. III.6.1.1. CE
- 4- ART. III.8. CE VENTILACION (B4, C5)
- 5- Ventanas que afecten a linderos ART. III.11.1. CE (E5, F5)
- 6- NO CUMPLE FOT: $1.56 > 1.40$
- 7- NO CUMPLE D.N. $960 > 600$

- 1- Lado mínimo: según el Código de Planeamiento Urbano (CPU), el artículo ART.VI.2.1.1. exige para los locales de primera clase (Estar – Comedor, Dormitorios) un ancho mínimo de 2.80 metros, por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales A – B – C – D, no cumplen con el mismo.

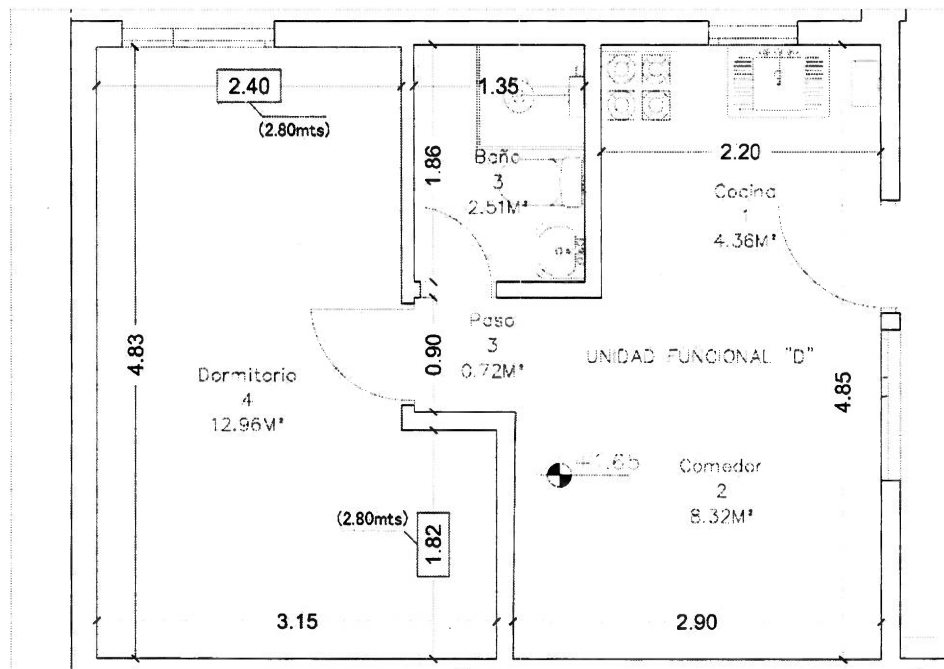
A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en las unidades funcionales.





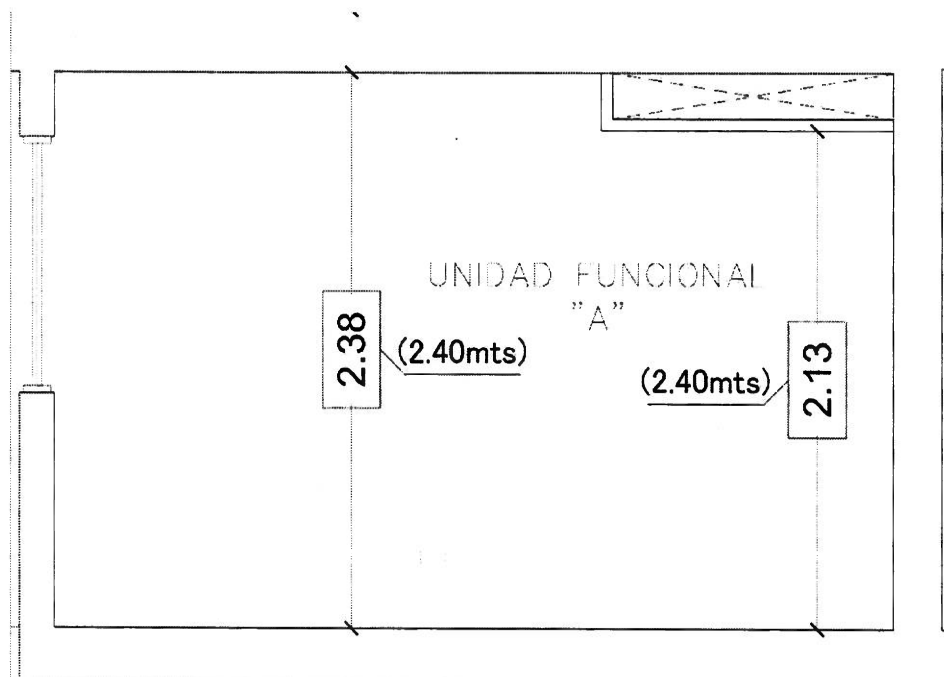
AUGUSTO
MMO

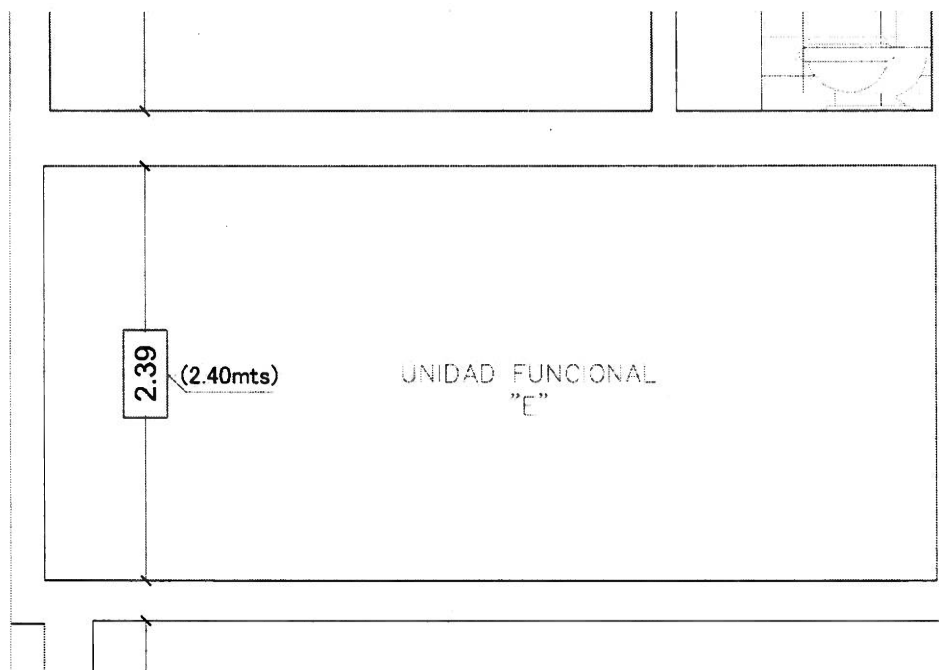
ANEXO I



- 2- Altura mínima: según el CPU, el ART.V.2.2. exige para los locales de primera clase tengan una altura mínima de 2.40 metros, por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales A -E, no cumplen con el mismo.

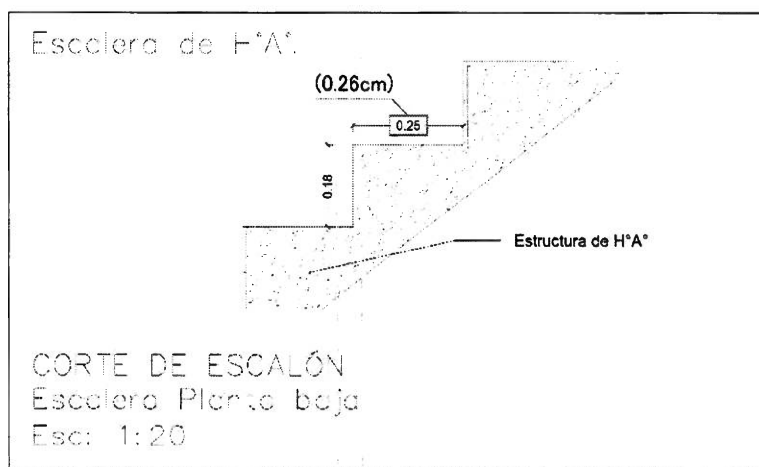
A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en las unidades funcionales.

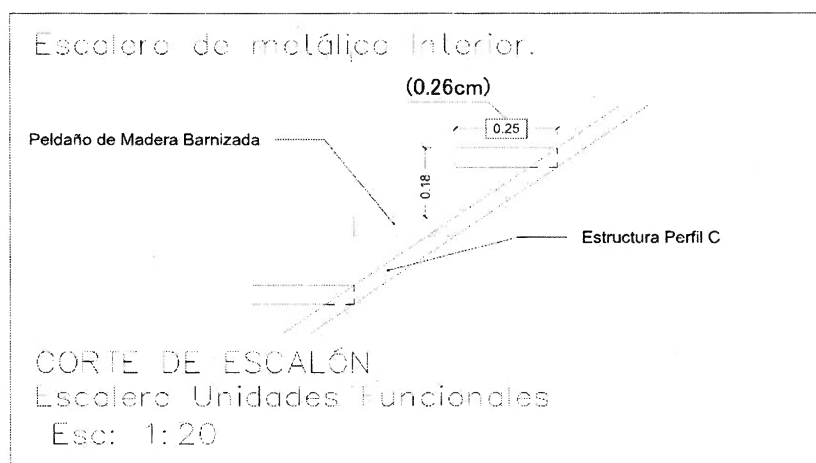
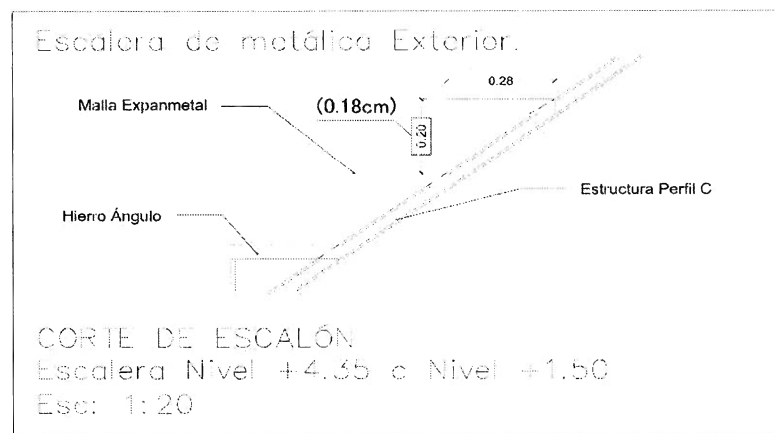




- 3- Escaleras principales. según el Código de Edificación (CE), el artículo ART. III.6.1.1., exige que las medidas mínimas para la huella y la contrahuella sean de: Huella = 0.26 cm (como mínimo) – Contrahuella = 0.18 cm (como máximo). Por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales E – F – G – H, no cumplen con el mismo. A su vez las escaleras exteriores con estructura de hormigón armado y metálicas tampoco cumplen según el mismo.

A continuación, se detalla las medidas que no cumplen en la escaleras exteriores e interiores.

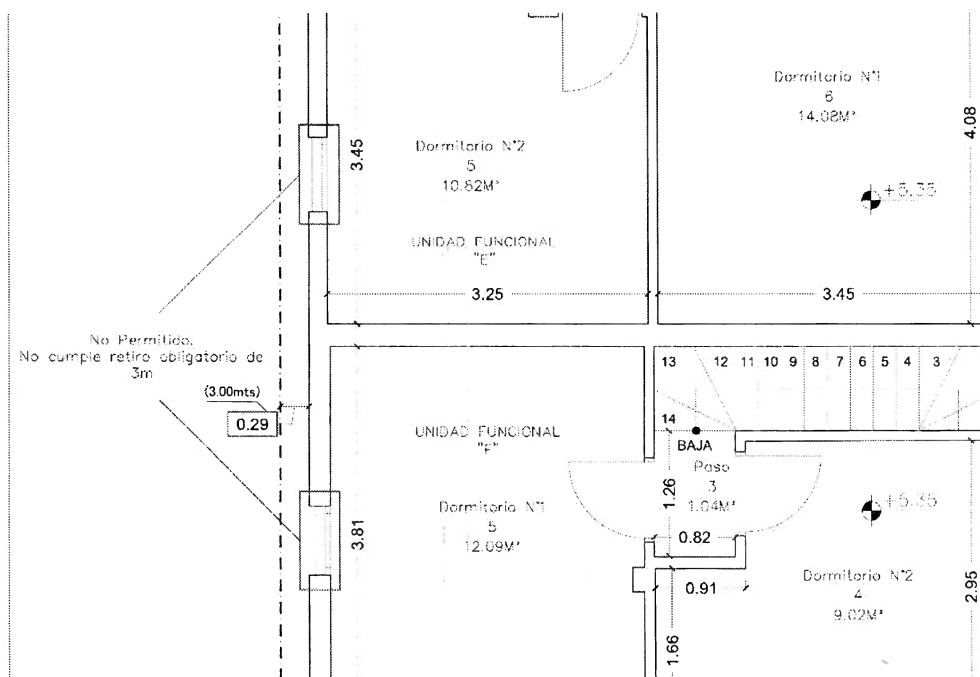


**AUGUSTO**
MMO

- 4- Iluminación - ventilación: según el Código de Edificación (CE), el artículo ART. III.6.1.1., exige que todos los locales de primera clase deben contar con iluminación y ventilación natural. Según el artículo, hay un cálculo el cual se hace con los m² del local en cuestión. Ejemplo = en la unidad funcional "C", local N°5, cuenta con 12.91 m², es decir para sacar el calculo de Iluminación seria $12.91 \text{ m}^2 / 10 = 1.29 \text{ m}^2$ de iluminación requerida y para la ventilación seria 1.29 m^2 (de la iluminación) / 3 = 0.43 m² de ventilación. Por lo tanto, para ese local, se debería colocar una ventana fija de 1.50 m de largo x 0.90 de alto, que haciendo el Largo x el Ancho nos da un resultado de 1.35 m², y para la ventilación se debería colocar una venta abatible vertical de 0.60 de largo x 0.90 de alto, que haciendo nuevamente Largo x Alto nos da como resultado 0.54 m², lo cual según el artículo cumple. Por lo que las unidades funcionales B – C – E - F, no cumplen con el porcentaje de iluminación ventilación.



- 5- Ventanas que afecten a linderos: según el CE, el artículo ART. III.11.1., exige un retiro mínimo de 3 metros para poder colocar una ventana hacia cualquiera de los linderos del terreno, sin contar con la línea municipal. Por lo tanto, según el artículo las unidades funcionales E – F, no cumplen ya que cuentan con ventanas que están colocadas contra los linderos sin respetar el retiro mínimo de 3 metros obligatorio según el mismo. A continuación, se detalla las ventanas que no cumplen en las unidades funcionales.



- 6- Fot. (Factor de Ocupación Total): según el CPU, el artículo ART. V.1.5. exige una volumen máximo de edificación en altura, el cual sea calcula dependiendo la zonificación del barrio, (el cual varia en más M² para construir o menos M² para construir), por lo tanto, el terreno cuenta con una superficie de 250 m² y según la zonificación, contamos con un FOT de 1.40, si multiplicando los M² del terreno por el Fot permitido según el artículo, (250 m² x 1.40) nos da un resultado de 350 m² de edificación total en altura, y según lo relevado y dibujado, tanto por el agrimensor como por el MMO, nos dio un total de 380.96 m² edificados, lo cual según las normas se excede en un total de 30.96 m² de más.
- 7- DN. (densidad Neta): según el CPU, el artículo ART. I.2., exige una densidad máxima de ocupación de personas que habiten en un mismo terreno, el cual se calcula según el terreno y la zonificación de cada barrio, por lo tanto, para saber cuantas personas puedan vivir en un terreno según el artículo, se realiza el siguiente calculo: M² del terreno (250m²) por la DN. (600, según la zonificación) dividido 10,000m² (igual a una hectárea), (250m² x 600 =
- 8- 150,000m² / 10,000m² = 15 personas) según el terreno. Teniendo en cuenta que en el terreno puedan vivir un máximo de 15 personas, el calculo que se realiza una vez terminado el proyecto es el siguiente: se suman todos los M² de los locales de primera clase (según el plano



AUGUSTO

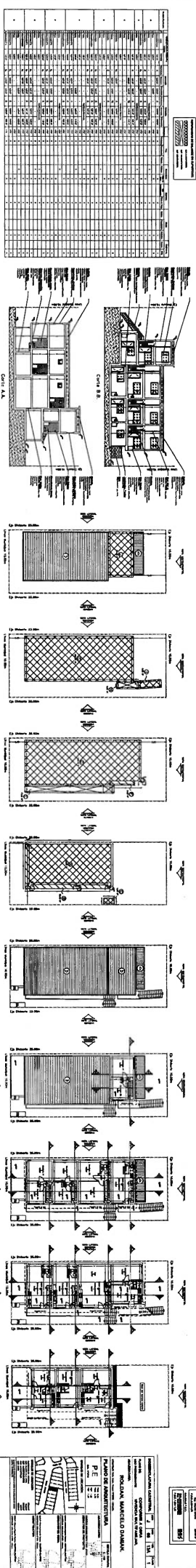
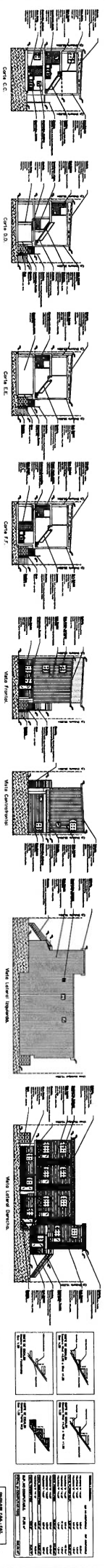
MMO

251.07m²) y a ese resultado se lo divide por 14m² (14m² según el código es el factor que puede llegar a ocupar un apersona para vivir), esto nos da un resultado de 18 personas proyectadas para vivir en nuestro proyecto, por lo tanto, según el artículo nos excedemos en un total de 3 personas según el mismo.

Máximo Augusto Gomez
Maestro Mayor de Obras
MP N° 842

MMO Máximo Augusto Gomez

MP N°842 – RPC N°835 – RPC N°240



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO

Asunto **relativo excepcion J-66-13a**
Remitente **ignacio.diazcolodrero <ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>**
Destinatario **<maugustogomez2004@gmail.com>**
Fecha **2026-02-13 15:01**

Nota E y N N°7/2026

Para dar continuidad al trámite de excepción deberá informarme quien pague la tasa por excepción, para que se le active la boleta en la ventanilla digital, una vez abonado deberá remitir comprobante por el mismo medio

Sin otro particular lo saludo atentamente

--

Arq. Ignacio Díaz Colodrero.
Dto. Estudios y Normas.
Dirección de Urbanismo.
Municipalidad de Ushuaia.



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

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.
Exp: E-142-2026.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción, tramitada por el M.M.O. Máximo Gómez, para la parcela denominada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección J, Macizo 66, Parcela 13A, propiedad del Sr. Marcelo Damián Roldan.

La propiedad esta zonificada como PE: Proyecto Especiales, estando normada por la OM N° 4720.

La vivienda se encuentra ubicada en la calle Bahía Grande N°2859.

El Sr. Norberto Morella en la nota obrante en adjunto 3 de presente expediente, manifiesta que solicita la excepción a los fines de regularizar las construcciones para poder realizar la subdivisión en propiedad Horizontal.

Mediante correo electrónico Nota E y N N° 52/2025, con fecha 4/12/2025 (obrando en adjunto 13), se le informa al Sr. Morella que la solicitud de excepción la debe firmar el propietario de la parcela, que según nuestros registros es el sr. Marcelo Roldan y un profesional debidamente matriculado. Luego de esto se recibió la documentación necesaria.

El profesional, MMO Máximo A. Gómez solicita en su informe excepción a los siguientes artículos del código de Planeamiento Urbano:

- Art. VI.2.1.1. Ancho mínimo de locales.
- Art. V.2.2. Altura mínima para locales de primera clase.
- No cumple el FOT normado, excediendo la superficie construida según informa el profesional en aprox. 30.96 m²
- No cumple con densidad máxima terreno. Según cálculo del profesional 18. Según cálculo de estudios y normas según densidad normada. 15 personas. Según densidad resultante 21 personas.

Código de Edificación

- No cumple con el Art. III.6.1.1. Medidas de escaleras.
- No cumple con Art. III.6.1.1. Iluminación y ventilación en locales de primera.
- Art. III.11.1. Vistas a predios linderos

De acuerdo al expediente de obra E-11321-2025 se observa lo siguiente:

Con fecha 31/05/2018, se aprobó un plano de Obra Nueva, en donde se aprobaron (3) departamentos de dos dormitorios, desarrollados en planta baja y primer piso. Es este plano aparecía como Proyecto y Director de Obra el M.M.O. Rodrigo Gutiérrez.

En el año 2025 se presenta un "plano conforme a Obra", apareciendo como Proyectista, Director y Constructor el M.M.O. Máximo A. Gómez.

Según plano presentado se observan las siguientes unidades funcionales:

- Planta Baja: (3) unidades de un dormitorio.
- 1° Piso: (3) unidades de dos dormitorios (desarrolladas en dos plantas) y (1) de un dormitorio de una planta.
- 2° Piso: una unidad mono ambiente.

Según acta de Inspección de Obras de fecha 18/11/2025, no se hace mención a la modificación de la obra con respecto al plano aprobado en 2018. Si, se observa lo siguiente:

- Lo declarado presenta diferencias de medidas en los locales N° 02 de la unidad funcional "E" y el local N° 01 de la unidad funcional "H".
- Los únicos baños con ventilación son los de la unidad D, H y el local N° 04 de la unidad E.
- Posee aberturas a predio lindero.
- Se recomienda solicitar certificado de deslinde a fin de verificar la distancia de aberturas.
- Se observa que producto del movimiento de suelo, se dejó talud a 90° sobre lateral derecho (sector escalera) el cual no posee contención reglamentaria.

En acta de corrección de fecha 26 de noviembre de 2026, se observó lo siguiente:

- Baños de las unidades funcionales a, b, c, g y f no cumplen ventilación según art. III.8.3.2. C.E.
- No cumple art. III.11.1. ce (local f5 y e5).
- No cumple art. III.14.1. ce.
- Detalles de escaleras no cumplen art. III.6.1.1. C.E.
- Los locales b1, c5 no cumplen art. III.8.2. C.E., no posee ventilación.
- No cumple con cálculo de FOT según indicadores de la OM 4720.
- No cumple Densidad Neta según indicadores de la OM 4720.

Se ejecutaron (8) unidades si contar con planos aprobados excediendo el FOT y la Densidad Neta normada, así como también se construyeron unidades en las cuales gran cantidad de los locales de primera no cumplen con las medidas mínimas ni con los requisitos de iluminación y ventilación, aparte de no cumplir con otra gran cantidad de artículos de los Códigos de Edificación y de Planeamiento.



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

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° 02/2026
Ushuaia, 11 / 01 / 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
Jefe/a de departamento FELCARO Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

13/02/2026 15:27



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sr Director General:

Arq. Gabriel Palacios

DGDUAyOT

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

Atte. Arq. Jorgelina Felcaro

**Firmado Electrónicamente por
Jefe/a de departamento FELCARO Jorgelina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

13/02/2026 15:28



MUNICIPALIDAD DE USHUALA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Dirección de Análisis e Información Territorial

Visto el informe producido por el Departamento de Estudios y Normas , mediante el cual se analiza la solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano, se remiten las presentes actuaciones, a efectos de que evalúe y/o formule las observaciones que estime corresponder, dentro del ámbito de sus competencias.

Cumplido, dar intervención a la Dirección de Territorio y Desarrollo Local para su evaluación en materia ambiental y territorial.

Cumplido, volver a esta Dirección General para la continuidad del trámite.

Atte.

Arq. Gabriel Palacios

Director General de Desarrollo Urbano Ambiental y O.T.

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



Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 12/03/2026 14:46:13
POSEE DEUDA EN RENTAS

Seccion	N° Macizo	Letra Macizo	N° Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0066		0013	A	

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	ROLDAN, MARCELO DAMIAN	OTRO 26990312
Contribuyente	CAVIGLIA, CARLA IVANNA	OTRO 22467561
Contribuyente	ZAMPELUNGHE, FELIX JAVIER LUIS	OTRO 25831568

Direcciones

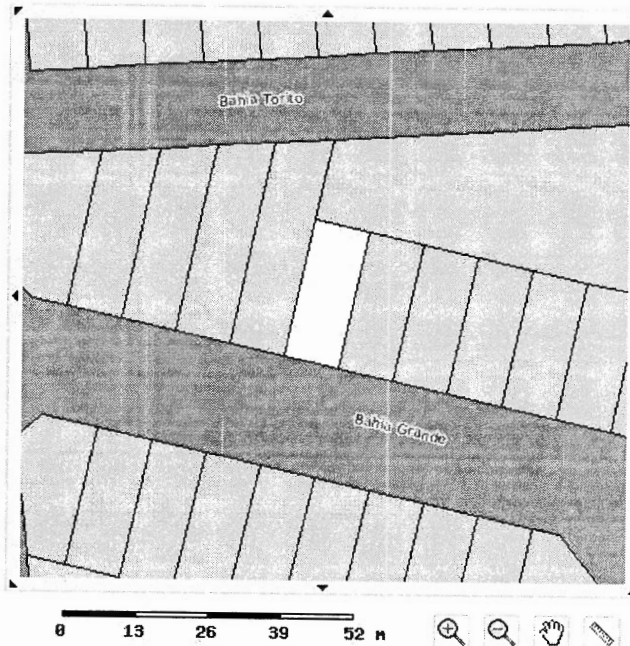
Descripcion	Num	Tipo Puerta
BAHIA GRANDE	2859	Principal

Parcela

Metros Frente	10.00
Superficie Terreno	250.00
Valor Tierra	777.66
Valor de Mejora	0.00
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	130-2018 11321-2025
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	T.F.1-066-06
Partida	

Observaciones

TITULAR/CONT.ROLDAN, MARCELO DAMIAN
23/10/2018- B.C.V.16/04/21- vende a
cont-ZAMPELUNCHE/ CAVICLIA UF6 1/2-
cargado 20/12/21



* 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 13/03/2026 con un certificado emitido por
Autoridad Certificante de Firma Digital

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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

USHUAIA, 13/03/2026.

Sin observaciones sobre la situación dominial del predio.

Se giran las actuaciones a la Dirección de Territorio y Desarrollo Local, para la continuidad del trámite.

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

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

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO BENAVENTE Guillermo
Raúl MUNICIPALIDAD DE
USHUAIA Director/a 13/03/2026



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Sra. Secretaria de Hábitat y OT

Sin observaciones, se eleva expediente para dar continuidad al trámite.

Atte.

Lic. Detanti

DTyDL



USHUAIA
MUNICIPALIDAD

Dirección General de Rentas
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
CUIT 30-54666281-7



www.ushuaia.gov.ar



USHUAIA
Capital de
MALVINAS



VENCIMIENTO
08/04/2026

TITULAR

JURADO, IRIS NATALIA (31700) (D-23581562)

IDENTIFICACION

DOMICILIO POSTAL

BAHIA VALENTIN 4011 CP 9410

DOMICILIO REAL

CONTRIBUYENTE

PADRON

PDRN: I-00031700

CONCEPTO DE PAGO

Ejer: 0000013892/1926

DEUDA

NUMERO RECIBO

112601000000013392001

FECHA EMISION

08/04/2026

PROX. VENC.

CONCEPTO

IMPORTE

sol de excepción a las normas
sol de excepción las normas CPU

95.361,81
254.298,50

INCLUYE

Deb/Cred:126(00000000 0000)
Tabla: (General)

Nota N° 03-2026 Depto CoPU cuatro (4) pedidos de excepción al CPU tarifa 1645 (\$63574.60) y tres (3) pedidos de excepción al Código de edificación tarifa 1627 (\$31787.30) solicitado por: ignacio.colodrero@ushuaia.gov.ar el día 06/04/2026
Dirección de Urbanismo

DETALLE - MENSAJE

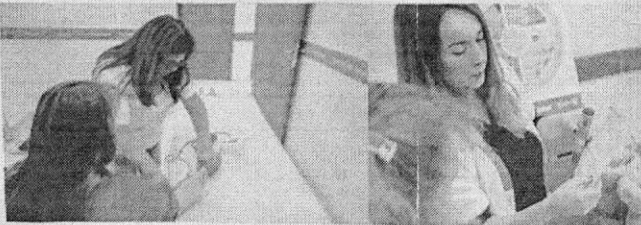
IMPORTANTE: El presente recibo tendrá validez solo cuando posea el sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adherido a débito automático.
La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.

TOTAL

\$349,660.31

**EN USHUAIA,
DONAR ÓRGANOS
Y SANGRE ES DAR VIDA**

Link Pagos: Cod=80031700, desde www.Linkpagos.com.ar Y cajeros Link, las 24hs todos los días.



General de Rentas

486 - Planta Baja

a.gob.ar/rentas



clave para MI MUNICIPIO a través del sitio web

a.gob.ar/ventanilla-digital o imprima sus comprobantes de

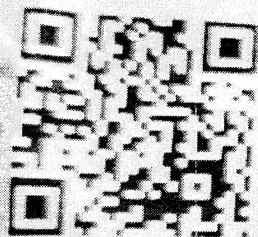
o así también acceda a otros datos de interés

Sr. Vecino:

Este comprobante es válido aun cuando su pago se efectúe con
autorización a su vencimiento en todas las entidades habilitadas a tal
efecto. Los intereses por mora devengados serán incorporados en el
cálculo de pago. Los pagos efectuados en los bancos y otros entes
serán ingresados al sistema una vez acreditados los mismos.

Los invitamos a visitar el sitio web de la Municipalidad de Ushuaia para
encontrar información sobre trámites, teléfonos útiles, noticias del
Municipio, información turística y eventos de la ciudad.

Un click más cerca de la ciudad.



www.ushuaia.gob.ar

Falta en su hogar desde el 28 de septiembre de 2008.

Cualquier dato de interés que pueda aportar, comunicarse
al teléfono 101 o al (+54) 0800 222 SOFI (7634)

www.sofiaherrera.com.ar

PAGADO

<0000011719202636>

Ud. fue atendido por : DE LA ROZA, EZEQUIEL MART el día 08/04/2026

Total Operación: 349,660.31

Total Boletos : 1 Boleto/s

Tarjeta de Credito

Mc Debito

Tarjeta Master Card

255,560.31 328197 T:0 C:0 L:0

94,100.00 615448 T:0 C:0 L:0





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



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



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 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.



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 entresuelo 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 Fueguino 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, Nilda
LEQUIZAMÓN

ULA
M.P.F.



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

Nota N° 10 /2026

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-142-2026

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-142-2026: "J-66-13a - Solicitud de Excepción complejo habitacional - Propietario: Roldan - Profesional: Gómez"

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 Sanches
Coordinadora de Co.P.U.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

Dn. Walter VUOTO

S _____ / _____ D