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

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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA
ASUNTOS INGRESADOS
Fecha: 25 SET. 2026 Hs. 10:46
Numero: 874 Fojas: 54
Expe. Nº
Girado:
Recibido: JEREZ Dalana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Nota Nº 89 /2026
Letra: Mun U.
Cde: Expte. E-30-2026

Ushuaia, 24 SEP 2026

SR. PRESIDENTE A/C DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha dieciocho (18) de septiembre de 2026, en el marco del expediente E-30-2026: "E-17-12 - Sol Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey".

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 Nº 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.

Atentamente.

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SR. VICEINTENDENTE PRIMERO
A/C PRESIDENCIA
Dn. Gabriel DE LA VEGA
S / D

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



Tec. Antonio GARCIA
Subdir. Dpto. Ord.
DL y T. S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia



# 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

Esta información se encuentra
resguardada en formato digital
y/o firmas digitales





# 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 contrafrontal 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 contrafrontal 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.° 123, zonificada como R4: Residencial Parque y propiedad de la Sra. Marisa Rosana López.

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



Tec. Antonieta SALA
Subdelegada Gral.
D.I. y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

## ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

**Recomendación:**

No dar curso a la propuesta

**Convalidan:**

Los presentes.

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

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

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

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

Esta información se encuentra registrada en formato digital

# 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.° 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.

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





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.° 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:**

Esta información se encuentra resguardada en formato digital y/o formato [illegible]





# 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.

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



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

## ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

**Recomendación:**

Dar curso a la propuesta.

**Convalidan:**

Los presentes.

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

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

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

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

Esta información se encuentra resguardada en formato digital bajo firma de [illegible]



## 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 Nº 945, originada en la parcela D-90 y reglamentada por el Decreto Municipal Nº 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 Nº 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.

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





Tec. Inteligencia SALA
Subdir. Doc. Adm.
Dir. y Tecn. Leg. y Jur.
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.

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



**ACTA CoPU Nº 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.° 5912, el sector quedará zonificado como RU: Residencial Unifamiliar.

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



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

## ACTA CoPU N° 234

**Recomendación:**

Dar curso a la propuesta.

**Convalidan:**

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

**Recomendación:**

Dar curso a la propuesta.

**Convalidan:**

Los presentes.

# ACTA CoPU N° 234

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

El M.M.O. Rafael Almirón solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 46, Parcela 7, ubicada en la calle Cabo de Hornos N.° 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.° de Julio".
2. Expediente E-3153-2026: "F-02-10 - Phoenix S.A. - Solicitud de excepción al CPU - Retiros MI - M.M.O. Sergio Chalom".

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

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





Secretaría Legal.
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.

# 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.

**<u>Recomendación:</u>**

Dar curso a la propuesta.

**<u>Convalidan:</u>**

Los presentes.

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



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

Tec. Antonella SALA
Subdir. Dominio
D.L.T.S. y P.
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 | |

**(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

| **NRO** | **AÑO** |
|---|---|
| MUS-E-30-2026 | 2026 |

**FECHA 02/01/2026**

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

EXTRACTO
**Tema:** Excepción
**Detalle:** E-17-12 - Sol Excepcion CPU - Prop. Lopez .frof. Lovey

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

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: LÓPEZ MARISA ROSANA, DNI:N° 22435634,*

*Domicilio Real: CALLE LAS ALJABAS N°123- USHUAIA-TDF*

*Constituyendo mí DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO[1] en la siguiente dirección:*

*marisarosana@live.com.ar Teléfono de contacto 2901 514808, en carácter de TITULAR de la Parcela: 12 , del Macizo: 17 , Sección: E designo a: RPC-Matr. Nº: 579 M.M.O. LOVEY CLAUDIA ROMINA como mi Representante Técnico/a para el trámite de SOLICITUD DE EXCEPCIÓN a las normas de planeamiento urbano y/o edificación.-*

López Marisa Rosana
DNI 22435634

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

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

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



Escaneado con CamScanner

NOTA: Digo tareas profesionales: Conforme a Obra.
Digo Roles profesionales: Director de proyecto y director de Obra.

COLEGIO de PROFESIONALES TECNICOS de TIERRA DEL FUEGO

**RETP Nº U/** 002877

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

**Profesional:**
Apellido y Nombre: LOVEY CLAUDIA ROMINA
CUIT: 27-29092859-7
Matricula municipal de USHUAIA (R.P.C.) Nº: 759
Matricula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 504

**Comitente y/o titular de la actividad:**
Apellido y Nombre: LOPEZ MARISA ROSANA
CUIT: 27-22435634-5
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: USHUAIA/ Domicilio legal: LAS ALJABAS N°123

**Naturaleza Técnica del Contrato** De acuerdo a la Ley 595

Vale lo correcto
M.M.O. José Luis Tabares
Tesorero
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

**Relación Profesional:**

**Tareas Profesionales**: (tachar lo que no corresponda) Modificaciones de Obra en ejecución
~~OBRA NUEVA / AMPLIACION / EMPADRONAMIENTO / MODIFICACION DE OBRA EN EJECUCION / DEMOLICION / REFACCION / CONFORME A OBRA / EXCEPCION AL CODIGO~~

**Roles Profesionales:** (tachar lo que no corresponda) Director de Proyecto
~~DIRECTOR DE PROYECTO~~ / DIRECTOR DE OBRA / ~~CONTRUCTOR / INFORMANTE TECNICO / CALCULISTA~~

**Datos de la obra y/o local:**
Propietario:
Provincia: Tierra del Fuego A.I.A.S. / Localidad: USHUAIA/ Domicilio: LAS ALJABAS N°123
Zonificación / Nomenclatura catastral: Sección **E** - Macizo **17** - Parcela **12** / Sup. de obra: ~~113,10m²~~ 117,25m²
Destino: VIVIENDA UNIFAMILIAR / VIVIENDA MULTIFAMILIAR (tachar lo que no corresponda)

**Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 289/2022)**: (marcar lo que corresponda)

| | |
|---|---|
| ☐ Hasta 100.00 m² | $ 2.770,00 |
| ☒ Desde 100.01 m² hasta 200.00 m² | $ 3.462,00 |
| ☐ Desde 200.01 m² hasta 300.00 m² | $ 4.155,00 |
| ☐ Desde 300.01 m² hasta 400.00 m² | $ 4.847,00 |
| ☐ De 400.01 m² en adelante | $ 5.540,00 |

Vale lo correcto
M.M.O. José Luis Tabares
Tesorero
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

**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.

| | | |
|---|---|---|
| ..... | Lovey Claudia Romina<br>M.M.O.<br>R.P.C. 759<br>M.P. 504 | M.M.O. Enrique Robinson Vargas<br>Presidente<br>Colegio de Profesionales Técnicos<br>Tierra del Fuego |
| Firma y Aclaración del Comitente | Firma y Sello del Profesional | Firma y Sello del CPTTDF |

Lopez, Marisa Rosana

M.M.O. Enrique Robinson Vargas
Presidente
Colegio de Profesionales Técnicos
Tierra del Fuego

NOTA: Digo ROLES PROFESIONALES: Director de Obra, Director de proyecto y REPRESENTANTE TECNICO.

12/01/2024

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano**
**Parcela:** Sección E – Macizo 17 – Parcela 12
**Ubicación:** Calle Las Aljabas N° 123 – Ciudad de Ushuaia
**Propietario:** Mariza Rosana López.
**Fecha:** diciembre de 2025

## 1. OBJETO

La presente Memoria Descriptiva tiene por objeto fundamentar técnica, urbanística y funcionalmente la solicitud de **excepción a determinados artículos del Código de Planeamiento Urbano (C.P.U.)**, a fin de **regularizar las construcciones existentes** y **autorizar la ejecución de una nueva unidad habitacional de uso exclusivamente familiar**, en la parcela identificada como Sección E, Macizo 17, Parcela 12.

La solicitud se formula ante el Honorable Concejo Deliberante, requiriendo la emisión de una Ordenanza específica que contemple las particularidades físicas, topográficas y sociales del predio, las cuales tornan de imposible o irrazonable aplicación estricta de la normativa vigente.

## 2. ANTECEDENTES Y CONTEXTO SOCIAL

El propietario y su grupo familiar residen de manera permanente en la ciudad de Ushuaia desde el año 1994. La vivienda emplazada en el predio fue construida progresivamente con esfuerzo propio, y en función del crecimiento del núcleo familiar y del **déficit habitacional existente en la ciudad**, se incorporaron nuevas construcciones dentro de la misma parcela con el fin de dar respuesta a necesidades habitacionales concretas y reales.

Actualmente se proyecta la construcción de **un último departamento de dos dormitorios, en doble altura, con una superficie aproximada de 50 m²**, destinado exclusivamente a uso familiar, sin fines comerciales ni de renta.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

El predio presenta **condiciones topográficas singulares**, propias de una ladera de montaña, con **desniveles pronunciados y pendientes naturales significativas**.

- En una longitud aproximada de **23,10m**, el terreno asciende desde cota 0,00 hasta **10,15 m.**, continuando su pendiente más allá de ese punto.
- No se ha modificado la pendiente natural del suelo, con el objetivo de **evitar deslizamientos**, preservar la estabilidad del terreno y minimizar impactos ambientales.
- Se implantaron **gaviones escalonados** como sistema de contención, acompañando el movimiento natural del suelo.
- Se preservó la **masa arbórea nativa existente**, evitando desmontes innecesarios.

Estas condiciones hacen que la aplicación literal de retiros, espacios libres y parámetros volumétricos estándar resulte incompatible con la realidad física del lote.

Escaneado con CamScanner

## 4. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las construcciones actualmente implantadas se desarrollan de manera escalonada, adaptándose a la topografía natural del terreno.

- Se identifican claramente las **curvas de nivel**, con una diferencia de altura total que oscila entre **10,22m y 11,22 m.** desde el nivel de la calle.
- La circulación vertical entre las distintas implantaciones se resuelve mediante **escaleras exteriores**, cuya longitud y trazado evidencian la pendiente del terreno.
- Las edificaciones no generan alteraciones significativas sobre los predios linderos ni sobre el perfil urbano del sector.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

El proyecto contempla la construcción de una **mejora edilicia ubicada en el lateral superior derecho del predio**, sin retiro lateral ni de contrafrente, desarrollada en **doble altura**.

La localización elegida responde a criterios estrictamente técnicos:

- Es el **único sector con suelo firme** que permite una implantación segura.
- No se afecta la **masa arbórea existente**.
- Coincide con el recorrido de la **escalera de acceso**, garantizando conectividad funcional.
- Las paredes de cerramiento cumplirán también la función de **muros cortafuego**, garantizando seguridad para los predios linderos.

## 6. FUNDAMENTACIÓN DE LAS EXCEPCIONES SOLICITADAS

### 6.1 Art. V.3.7 Inc. A y F – Retiros y altura

Se solicita autorización para **construir sobre la totalidad de la línea divisoria del contrafrente**, sin retiro en ambas márgenes y en doble altura.

**Justificación:**

- La topografía del terreno imposibilita el cumplimiento de los retiros sin afectar la estabilidad del suelo.
- La implantación propuesta no genera impactos negativos sobre linderos.
- La doble altura permite **optimizar superficie construida sin expandir la huella en el terreno**.

### 6.2 Art. V.1.3.1 – Espacio libre de macizo

Se solicita excepción para **construir en el espacio libre de macizo**.

Escaneado con CamScanner

**Justificación:**

- El espacio libre teórico no resulta funcional ni accesible debido a la pendiente.
- La ocupación propuesta preserva árboles existentes y no impermeabiliza áreas sensibles.
- Se prioriza un uso racional y sustentable del suelo urbano.

**6.3 Art. VII.1.2.1.4 – Retiro lateral en uso secundario**

Se solicita exceptuar el retiro lateral para el uso secundario.

**Justificación:**

- El retiro no es viable por las condiciones del terreno.
- La edificación actúa como muro cortafuego reglamentario.
- No se generan visuales ni sombras perjudiciales.

**6.4 Art. VIII.1.1.3 – Estacionamiento**

Se solicita excepción al requerimiento de estacionamiento.

**Justificación:**

- La imposibilidad física de generar playas de estacionamiento sin realizar movimientos de suelo de alto impacto.
- Existencia de antecedentes recientes en la ciudad y en barrios cercanos con edificaciones autorizadas sin estacionamiento.
- El destino es exclusivamente familiar, con impacto mínimo en la demanda vehicular.

**6.5 Art. VII.1.2.1.4 FOS, FOT y Densidad Neta (indicadores Urbanísticos).**

Se solicita excepción a los indicadores de **Factor de Ocupación del Suelo (FOS)** y **Factor de Ocupación Total (FOT)**.

- Se solicita para **FOS** un 2% sobre un total de 256.88m2 (0.42) donde el máximo permitido es de 241.08 m2 (0.40).
- Se solicita para **FOT** un 6% sobre un total de 338.61m2 (0.56) donde el máximo permitido es de 301.35 m2 (0.50).
- **Densidad Neta** permite 160Hab/Ha, dando esto 10 habitantes para este terreno, y tomando la relacion de m2/USO del Código de Edificación de Ushuaia, donde establece 14 m2 x habitante para vivienda familiar, se excede por 6 personas, ya que el proyecto final da como resultado 16 habitantes

Se solicita esto ya que pasa el 5% de tolerancia que establece el CPU.

**Justificación:**

Escaneado con CamScanner

- Las superficies existentes y proyectadas responden a una ocupación escalonada y adaptada al terreno.
- No se incrementa la densidad urbana de manera significativa.
- La excepción permite **regularizar mejoras existentes**, evitando demoliciones innecesarias y antieconómicas.

**7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA**

- Documento N° 1: Formulario de solicitud excepción
- Documento N° 2: Memoria descriptiva
- Documento N° 3: Encomienda roles profesionales
- Documento N°4: Acta de corrección N°6
- Documento N°5: Modificación de Obra en ejecución Plano 1
- Documento N°6: Modificación de Obra en ejecución Plano 2
- Documento N°7: Descargo de Acta de Corrección N°6
- Documento N°8: Consulta de viabilidad de propuesta a Obras Privadas.
- Documento N°9: Respuesta de O.P. sobre la propuesta
- Documento N°10: Cuando se adjuntó la documentación de plano estructural y memoria de cálculo
- Documento N°11: Modificación de Obra en ejecución Plano 1
- Documento N°12: Modificación de Obra en ejecución Plano 2
- Documento N°13: Modificación de Obra en ejecución Plano 3
- Documento N°14: Memoria de cálculo
- Documento N°15: Plano de Estructura
- Documento N°16: Correo de Obras Privadas en respuesta a la documentación presentada.
- Documento N°17: Nota de López Marisa Rosana.

**8. CONCLUSIÓN**

La presente solicitud de excepción no persigue fines especulativos ni comerciales, sino que tiene como único objetivo **regularizar la situación edilicia existente y posibilitar la construcción de una última unidad habitacional de uso familiar**, respetando las condiciones naturales del terreno, el ambiente y el entorno urbano.

Por todo lo expuesto, se solicita al Honorable Concejo Deliberante tenga a bien considerar favorablemente la presente, otorgando las excepciones solicitadas mediante la correspondiente Ordenanza.

Lovey Claudio
RPC 759
M.P 509

Escaneado con CamScanner

Asunto **Solicitud de documentacion. E-17-12.**
Remitente jorgelina.felcaro <jorgelina.felcaro@ushuaia.gob.ar>
Destinatario <romi_0382@hotmail.com>
Fecha 2026-01-14 15:04

Ushuaia WebMail

Ushuaia, 11 de enero de 2026.

M.M.O. Claudia R. Lovey:

En relación a la excepción solicitada por Usted para la parcela denominada en el catastro de la ciudad de Ushuaia como Sección E, Macizo 17, Parcela 12, la cual se tramita mediante expediente E-30-2026, solicito a Usted que nos envíe a la brevedad, a los fines de poder continuar con el trámite, la documentación técnica que se menciona como Punto 7, de la presentación de excepción realizada precedentemente.

Saludos cordiales.

Nota N° 53/2026
Letra: Depto E y N

Arq. Jorgelina Felcaro

Depto de Estudios y Normas

Dirección de Urbanismo

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

**10/02/2026 14:37**

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

## DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

## ACTA DE CORRECCION N° 6

**FECHA:** 2 de febrero de 2024
**NOM. CATASTRAL PROV.:**
**NOM. CATASTRAL DEFIN.:** E-17-12
**DOMICILIO:** LAS ALJABAS **N°** 123
**EXPEDIENTE DE OBRA:** E 3969-2023
**TIPO DE OBRA:** MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN
**PROPIETARIO:** LOPEZ MARISA ROSANA
**ADJUDICATARIO:**
**PROFESIONAL:** MMO LOVEY CLAUDIA ROMINA **RPC N°** 759

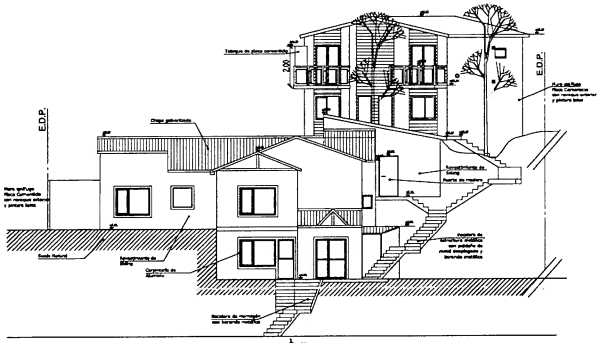
POR INTERMEDIO DE LA PRESENTESE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACION. VENCIDO DICHO PLAZO, LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PASARA A OBRAS DESISTIDAS, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA (ART. II.2.2.20., inc c)

**OBSERVACIONES:**

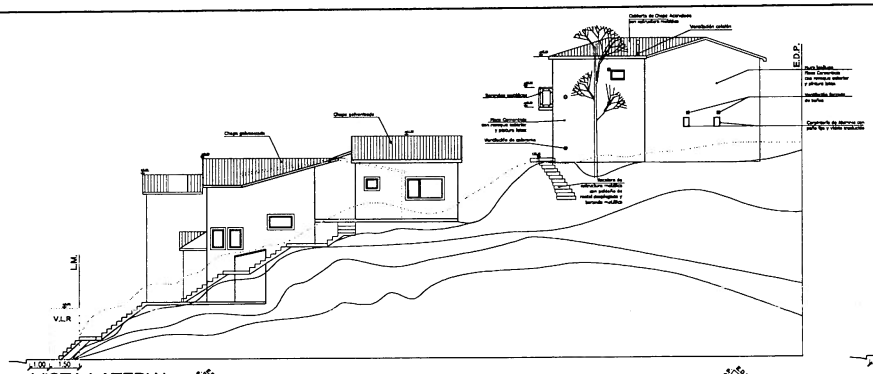
1. CONTINÚA SIN CUMPLIR PUNTO 12 DEL ACTA DEL 18/10/2023: DEBERÁ GRAFICAR 2 MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO DENTRO DEL PREDIO SEGÚN TABLA DE USOS ART. VIII.I.1.3. CPU.-
2. SE LE INFORMA QUE, EN PLANOS DE ARQUITECTURA DEBERÁ DECLARAR LEYENDA DE PROFESIONAL (EL PROFESIONAL FIRMANTE...)

*** LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A DIR.OBRASPRIVADAS@USHUAIA.GOB.AR***
*** LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO ***
**-SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS, LOS MISMOS SE TRAMITAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-**

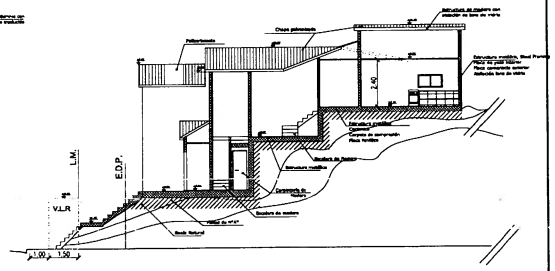
GONZALO ENZO PERALTA
MaestroMayordeObras



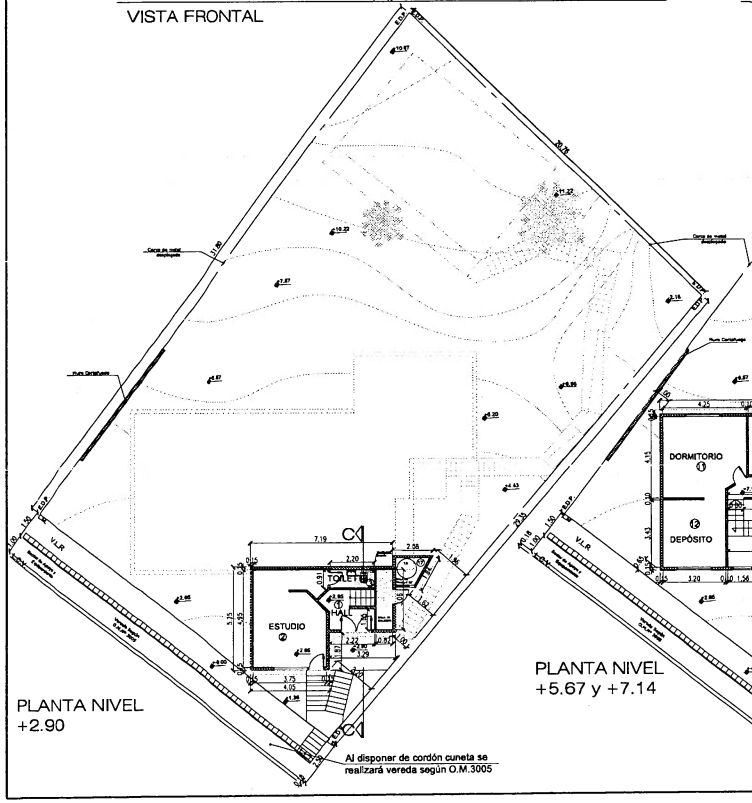

VISTA FRONTAL



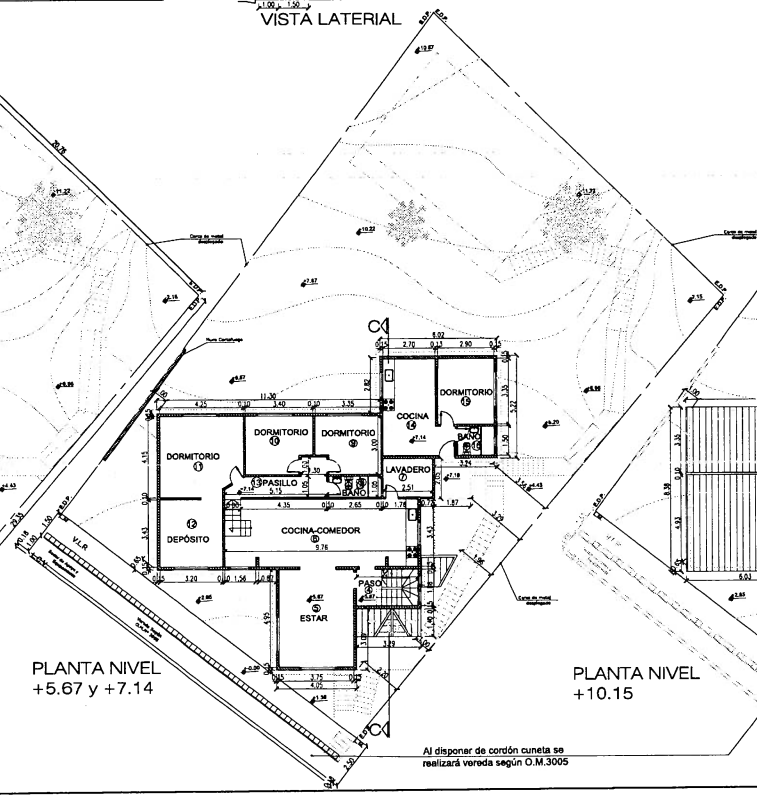

VISTA LATERIAL



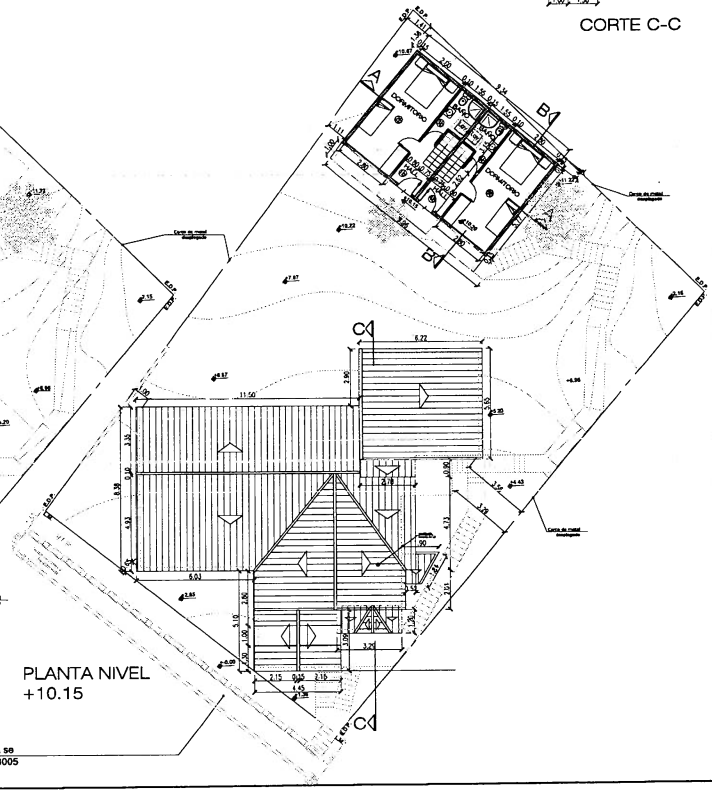

CORTE C-C




PLANTA NIVEL
+2.90




PLANTA NIVEL
+5.67 y +7.14




PLANTA NIVEL
+10.15

EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL ÚNICO RESPONSABLE DEL CÁLCULO DE ESTRUCTURAS ANTISÍSMICAS Y FUNDACIONES

| NOMENCLATURA | Sector | Manzana | Parcela | Plano |
|---|---|---|---|---|
| | E | 17 | 12 | 1 |

PLANO : MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN

USO : VIVIENDA COLECTIVA

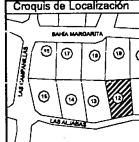
Propietario: LÓPEZ MARISA ROSANA

Domicilio: LAS ALJABAS N°123- USHUAIA

Plano de: ARQUITECTURA — Esc.: 1:100

| Zonificación | | Adjudicatario |
|---|---|---|
| R4 | D.U. 80 Hab / ha<br>D.N. 160 Hab / ha<br>FOS 0.20 / 0.40<br>FOT 0.32 / 0.80 | Nombre: LÓPEZ MARISA ROSANA<br>Domicilio: LAS ALJABAS N° 123 USHUAIA<br>Firma: |

Croquis de Localización

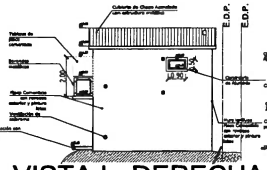



| Director de Proyecto | Director de Obra | Constructor |
|---|---|---|
| Nombre: LOVEY CLAUDIA ROMINA<br>Mat. Prov.: 264 R.P.C.: 759<br>Domicilio: MARCELINO JEREZ N°917<br>Firma: | Nombre: LOVEY CLAUDIA ROMINA<br>Mat. Prov.: 264 R.P.C.: 759<br>Domicilio: MARCELINO JEREZ N°917<br>Firma: | Nombre: LÓPEZ MARISA ROSANA<br>Domicilio: LAS ALJABAS N° 123 USHUAIA<br>Firma: |

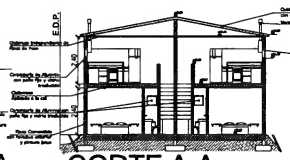
| | |
|---|---|
| Sup. Terreno | 802.71 m2 |
| Sup. Ocupada Construida | 153.20 m2 |
| Sup. a Construir | 148.58 m2 |
| Sup. Bajo | 353.14 m2 |

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

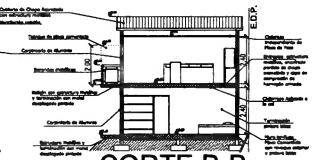
VISTA FRONTAL



VISTA L. DERECHA



CORTE A-A



CORTE B-B

## PLANILLA DE LOCALES E ILUMINACION DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

| Nro. | Designación | Area Local m² | Iluminación Cant. | Iluminación Reqmts. | Iluminación Proy. | Ventilación Cant. | Ventilación Reqmts. | Ventilación Proy. | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hall | 13,80 | Nº Reg. | -- | 1,20 | -- | -- | -- | |
| 2 | Estudio | 14,56 | V10 | 1,41 | 2,38 | V8 | 0,47 | 1,13 | |
| 3 | Taller | 3,89 | Nº Reg. | -- | -- | -- | 0,38 | Natural | |
| 4 | Pasa | 6,89 | Nº Reg. | -- | 0,46 | -- | -- | -- | |
| 5 | Estar | 26,14 | V10 | 2,01 | 0,72 | V8 | 0,67 | 2,24 | |
| 6 | Cocina-Comedor | 33,75 | V10 | 3,38 | 1,20 | V8 | 1,13 | 1,20 | |
| 7 | Lavadero | 5,57 | -- | 0,55 | 0,55 | 270 | -- | 0,55 | |
| 8 | Baño | 3,79 | Nº Reg. | -- | -- | -- | 0,38 | Natural | |
| 9 | Dormitorio | 9,49 | V10 | 0,95 | 1,21 | V8 | 0,31 | 0,91 | |
| 10 | Dormitorio | 9,67 | V10 | 0,95 | 1,21 | V8 | 0,32 | 0,91 | |
| 11 | Dormitorio | 10,39 | V10 | 1,03 | 1,21 | V8 | 0,34 | 0,91 | |
| 12 | Depósito | 19,33 | Nº Reg. | -- | -- | -- | -- | -- | |
| 13 | Pasillo | 6,33 | Nº Reg. | -- | -- | -- | -- | -- | |
| 14 | Cocina | 12,11 | Nº Reg. | 0,60 | 1,21 | 300 | 0,30 | 0,91 | |

| Nro. | Designación | Muros | Solados | Zócalos | Revestimientos | Cielorrasos | Pintura Muros | Pintura Cielorrasos | Pintura Carpintería | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hall | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Esmalte | |
| 2 | Local | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Piso de yeso | Latex | Latex | Esmalte | |
| 3 | Taller | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | Cerámicos | Piso de yeso | Latex | Latex | Esmalte | |
| 4 | Pasa | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Esmalte | |
| 5 | Estar | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Esmalte | |
| 6 | Cocina-Comedor | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | Cerámicos | Machimbrado | Latex | Barniz | Esmalte | |
| 7 | Lavadero | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Esmalte | |
| 8 | Baño | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | Cerámicos | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 9 | Dormitorio | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 10 | Dormitorio | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 11 | Dormitorio | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 12 | Depósito | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 13 | Pasillo | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 14 | Cocina | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |

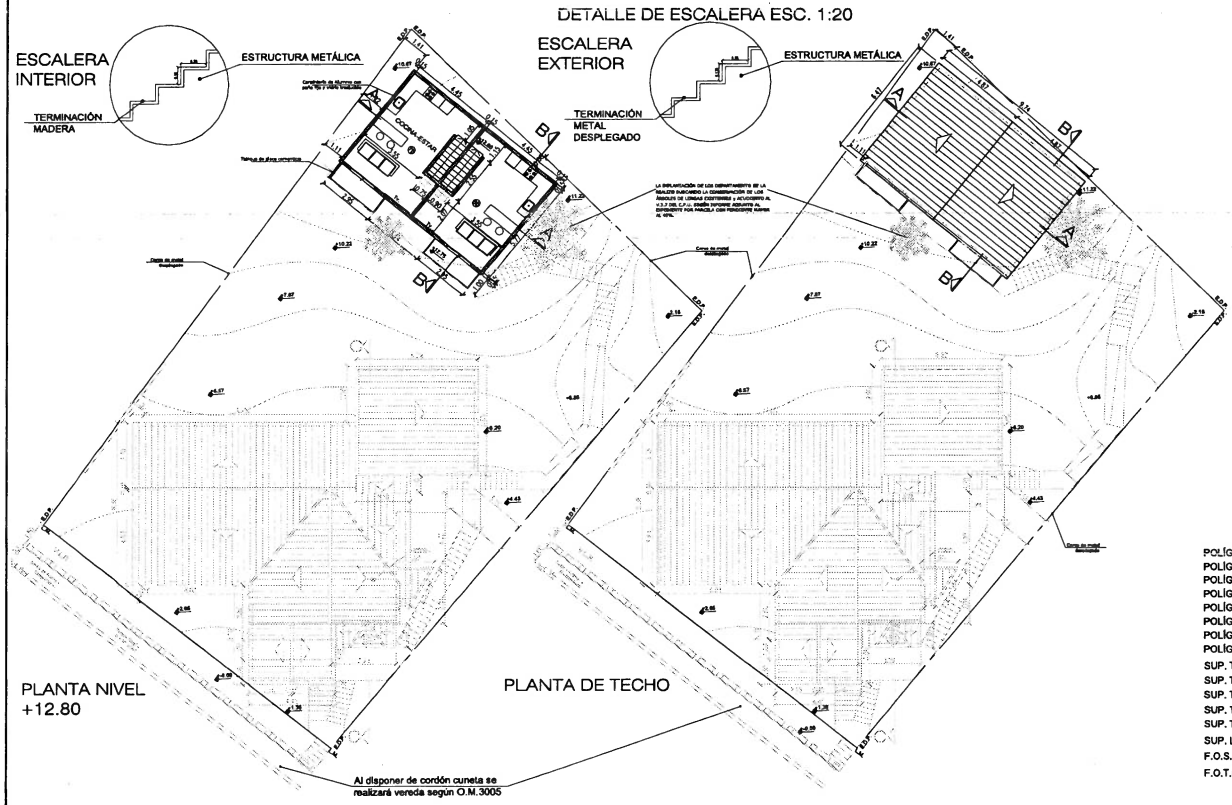
## PLANILLA DE LOCALES E ILUMINACIÓN A CONSTRUIR

| Nro. | Designación | Area Local m² | Iluminación Cant. | Iluminación Reqmts. | Iluminación Proy. | Ventilación Cant. | Ventilación Reqmts. | Ventilación Proy. | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Cocina | 13,34 | V10 | 1,33 | 1,45 | V8 | 0,33 | 0,73 | |
| 15 | Dormitorio | 9,72 | V10 | 0,97 | 1,21 | V8 | 0,32 | 0,61 | |
| 16 | Baño | 2,05 | Nº Reg. | -- | -- | -- | 0,20 | Natural | |
| 17 | Tanque de reserva | 2,34 | Nº Reg. | -- | -- | -- | -- | -- | |

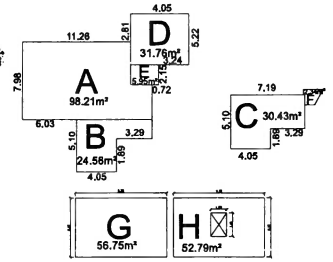
| Nro. | Designación | Muros | Solados | Zócalos | Revestimientos | Cielorrasos | Pintura Muros | Pintura Cielorrasos | Pintura Carpintería | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Cocina | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | Cerámicos | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 15 | Dormitorio | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |
| 16 | Baño | Piso de yeso | Cerámicos | Cerámicos | Cerámicos | Machimbrado | Latex | Barniz | Barniz | |

## PLANILLA DE LOCALES E ILUMINACIÓN DE 2 DEPARTAMENTOS NUEVOS

| Nro. | Local Destino | Medidas a | Medidas b | Medidas Sup. | Iluminación Cant. | Iluminación Req. | Iluminación Proy. | Ventilación Cant. | Ventilación Req. | Ventilación Proy. | Piso Cer. | Piso Mad. | Piso Sobre piso | Piso Alf. | Piso Mar. | Tabique Mampo. | Tabique Mad. | Terminaciones Exterior | Terminaciones Interior | Cales a la vista | Cielorraso plano yeso | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1b | Hall | 1,68 | 1,67 | 2,77 | Nº Reg. | -- | -- | -- | -- | -- | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |
| 2b | Dormitorio | 2,59 | 5,55 | 14,38 | V10 | 1,03 | 1,02 | V3 | 0,84 | 0,73 | X | | X | | | | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |
| 3b | Baño | 1,30 | 2,10 | 2,04 | Nº Reg. | -- | 0,38 | -- | -- | -- | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Cerámica | | X | |
| 4b | Hall | 1,30 | 1,68 | 2,77 | Nº Reg. | -- | -- | -- | -- | -- | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |
| 5b | Dormitorio | 2,59 | 5,55 | 14,38 | V10 | 1,03 | 1,02 | V3 | 0,84 | 0,73 | X | | X | | | | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |
| 6b | Baño | 1,30 | 2,10 | 2,04 | Nº Reg. | -- | 0,25 | -- | -- | -- | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Cerámica | | X | |
| 7b | Cocina-Estar | 4,05 | 5,65 | 23,53 | V10 | 2,38 | 3,04 | V2 | 0,79 | 1,01 | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |
| 8b | Cocina-Estar | 4,05 | 5,65 | 23,53 | V10 | 2,38 | 3,38 | V3 | 0,79 | 1,08 | X | | X | | | X | X | Mortero cementicio y cemento, con efectos decorativos | Pintura a la cal | | X | |




## BALANCE DE SUPERFICIES




POLÍGONO A= 98.21m²
POLÍGONO B= 24.56m²
POLÍGONO C= 30.43m²
POLÍGONO D= 31.76m²
POLÍGONO E= 5.95m²
POLÍGONO F= 2.34m²
POLÍGONO G= 56.75m²
POLÍGONO H= 52.79m²

SUP. TOTAL P.B.= (98.21++31.76+5.95+30.43+2.34+56.75) m² = 225.44 m²
SUP. TOTAL = 225.44 m²+24.56 m²+52.79m² = 302.79 m²
SUP. TOTAL A CONST.= G+H+D+E+F
SUP. TOTAL A CONST.= 56.75m² + 52.79 m²+31.76m²+5.95m²+2.34m²= 149.59m²
SUP. TERRENO = 602.71 m²
SUP. LIBRE = 383.14 m²
F.O.S.= 225.44 m² / 602.71 m²= 0.37
F.O.T.= 302.79 m² / 602.71 m²= 0.50

EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL ÚNICO RESPONSABLE DEL CÁLCULO DE ESTRUCTURAS ANTISÍSMICAS Y FUNDACIONES

| NOMENCLATURA | Sección | Manzana | Parcela | Plano |
|---|---|---|---|---|
| | E | 17 | 12 | 2 |

PLANO : MODIFICACIÓN DE OBRA EN EJECUCIÓN
USO : VIVIENDA COLECTIVA

Propietario: LÓPEZ MARISA ROSANA

Domicilio: LAS ALJABAS N°123- USHUAIA

Plano de: ARQUITECTURA — Esc.: 1:100

Zonificación: R4

D.U. 80 Hab / ha
D.H. 160 Hab / ha
FOS 0.37 / 0.40
FOT 0.50 / 0.80

Adjudicatario
Nombre: LÓPEZ MARISA ROSANA
Domicilio: LAS ALJABAS N° 123 -USHUAIA
Firma:

Croquis de Localización

| | |
|---|---|
| Sup. Terreno | 602.71 m2 |
| Sup. Existente Demolida | 153.20 m2 |
| Sup. a Construir | 149.59 m2 |
| Sup. Bajo | 383.14 m2 |

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

Director de Proyecto
Nombre: LOVEY CLAUDIA ROMINA
Mat. Prov.: 304 R.P.C. 759
Domicilio: MARCELINO JEREZ Nº617
Firma:

Director de Obra
Nombre: LOVEY CLAUDIA ROMINA
Mat. Prov.: 304 R.P.C. 759
Domicilio: MARCELINO JEREZ Nº617
Firma:

Constructor
Nombre: LÓPEZ MARISA ROSANA
Domicilio: LAS ALJABAS N° 123 -USHUAIA
Firma:

**DESCARGO DEL ACTA DE CORRECCIÓN N°6**

NOM. CASTASTRAL DEFIN.: **E-17-12**

DOMICILIO: **LAS ALJABAS ESTE N° 123**

EXPEDIENTE DE OBRA: **E- 3969-2023**

TIPO DE OBRA: **MODIFIACION DE OBRA EN EJECUCIÓN**

PROPIETARIO: **LOPEZ MARISA ROSANA**

PROFESIONAL: **M.M.O. LOVEY CLAUDIA ROMINA RPC N° 759**

---

Por medio de la presente respondo a los siguientes puntos:

1. Continúa sin cumplir punto 12 del acta del 18/10/2023: deberá graficar 2 módulos de estacionamiento dentro del predio según tabla de usos ART. VIII.I.1.3. CPU.- DEBIDO A LOS DESNIVELES QUE PRESENTA EL TERRENO Y A LA IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MISMO, SE TORNA IMPOSIBLE REALIZAR MODULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ACCESO VEHICULAR.
2. Se le informa que, en planos de Arquitectura deberá declarar leyenda de profesional firmante (el profesional firmante...)- MODIFICADO EN LA DOCUMENTACION ACTUAL

M.M.O. LOVEY CLAUDIA ROMINA
C.P.T-T.D.F N° 504 - R.P.C. N° 759

Ref.: Solicitud de Excepción CPU.
Exp: E-30-2026.

Sr. Director:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción realizada por la M.M.O. Claudia Romina Lovey, para la parcela denominada en el registro del catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección E, Macizo 17, Parcela 12, propiedad de la Sra. Marisa Rosana López.

La vivienda se encuentra ubicada en la calle Las Aljabas N°123 y esta zonificada como R4: Residencial Parque.

La profesional en su memoria descriptiva, explica que se han ido incorporando construcciones en la parcela, tal como se menciona en el informe, a lo que también se agregaría la construcción de otro departamento de dos dormitorios, en doble altura, de una superficie aproximada de 50 $m^2$ destinado a uso familiar.

Se solicita excepción al Articulo V.3.7. Incisos a y f - Retiros y Altura del C.P.U, argumentando que la topografía del terreno imposibilita el cumplimiento de los retiros sin afectar la estabilidad del suelo, además de otros aspectos. También se requiere excepción a los siguientes Artículos del C.P.U. V.1.3.1. Espacio libre de macizo, VII.1.2.1.4. Retiro Lateral, VIII.1.1.3. Estacionamientos, VII.1.2.1.4. FOS (0.42 en lugar de 0.40), FOT (0.56 en lugar de 0.50) y Densidad Neta para permitir 16 habitantes en lugar de 10.

De acuerdo al Expediente de Obra E-3969-2023, con fecha 01/ 02 / 2008 fue aprobado un plano para la construcción de 153.20$m^2$, con un local como estudio, (3) habitaciones, estar y comedor, resultando un FOT de 0.25 y un FOS de 0.20. En el año 2017 se presento un plano de obra en ejecución, agregándose a la construcción existente, un departamento de un dormitorio y un lavadero, con un FOT de 0.28 y un FOS de 032, llegando a una superficie construida total de 193.25 $m^2$. En el año 2023 se ejecutaron obras sin contar con permiso municipal.

En 2023 se presento un plano de Conforme a Obra, donde además del departamento de un dormitorio y el lavadero, se construyeron 2 departamentos más de un dormitorio. Según Acta de Corrección de la Dirección de Obras Privadas N°1, de fecha 28/04/2023, aparte de otras correcciones, se menciona que no cumple con los retiros bilaterales ni con el contrafrontal, normados para los indicadores correspondientes a la zonificación R4. No cumple además con el Art. III.11.1. C.P.U. Balcón y local N°7.

Según acta de Corrección de fecha 07/06/2023, se menciona que se observa desde la vía publica que se ejecuto una superficie en el contrafrente sin contar con planos aprobados ni permiso municipal, por lo que se paralizaron los trabajos.

En acta 02/2024, se informa mediante acta de corrección que continua sin cumplir con lo mayormente solicitado en las actas anteriores. Desde la Dirección de Obras Privadas, con fecha 20/03/2025, se notifica al profesional en referencia a la documentación presentada, que deberá computar para el cálculo de FOS y FOT las superficies debajo de la cota +1.50, observa las dársenas de estacionamiento, y además informa que continua sin cumplir con el Retiro Lateral entre otros aspectos.

De acuerdo al acta de corrección de fecha 30/05/2025, entre otras correcciones se remarca que no cumple con la amplitud máxima del acceso vehicular en vereda.

En el Acta de Corrección N°8, de fecha 02/10/2025, se deja constancia que no cumple con el Retiro Contrafrontal ni con la Densidad Neta aparte de otros temas.

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° 01/2026
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**

**10/02/2026 14:53**

Quiero realizar un pago

MARISA ROSANA LOPEZ

Filtrar por ... | Ultima factura pagada | Vencimientos | Débitos

Se muestran 1 facturas

SOL DE EXCEPCION LAS NORMAS CPU... DÉB: DC- 93 . 116/2026 VENCIMIENTO: 11/03/2026

| $63574.6 | + | $0 | = | $63574.6 |
|---|---|---|---|---|
| CAPITAL | | INTERÉS | | TOTAL |

En proceso de acreditación

N.° de movimiento:
B329KT7WG9HTR03X2

11 de febrero - 13:11 hs

**- $ 63.574$^{60}$**

Pago con QR

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Gasto con **categoría pendiente**

Categorizar gasto

**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 15:15**

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 USHUAIA*
*03/03/2026*

# Municipalidad de Ushuaia

Dirección de Análisis e Información Territorial

RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 12/03/2026 14:15:18

EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA

| Seccion | N° Macizo | Letra Macizo | N° Parcela | Letra Parcela | U.F. / U.C. |
|---|---|---|---|---|---|
| E | 0017 | | 0012 | | |

Personas relacionadas a la Parcela

| Tipo | Personas | Documento |
|---|---|---|
| Titular | LOPEZ MARISA ROSANA | DNI 22435634 |
| Contribuyente | LOPEZ MARISA ROSANA | DNI 22435634 |

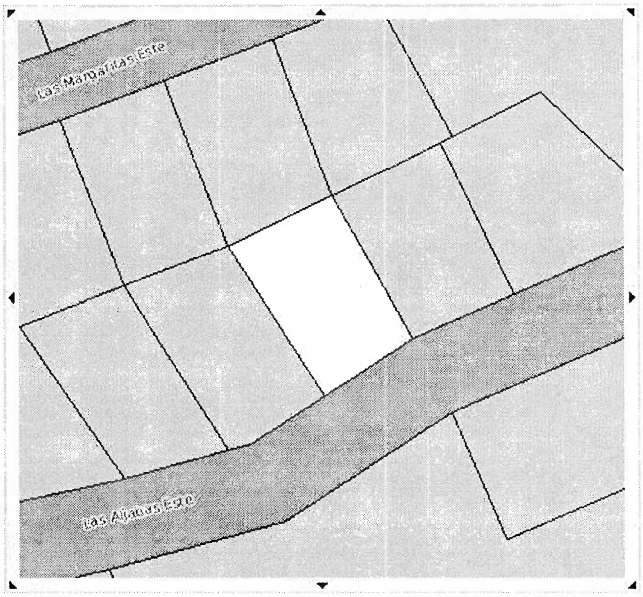
Direcciones

| Descripcion | Num | Tipo Puerta |
|---|---|---|
| LAS ALJABAS ESTE | 123 | Local Comercial |
| LAS ALJABAS ESTE | 121 | Local Comercial |
| LAS ALJABAS ESTE | 123 | Principal |

Parcela

| | |
|---|---|
| Metros Frente | 18.77 |
| Superficie Terreno | 602.71 |
| Valor Tierra | 633.26 |
| Valor de Mejora | 38026.52 |
| Porcentaje | 0.00 |
| Terreno Esquina | NO |
| Doble Frente | NO |
| Exp. Obra | 183-2007 184-2007 |
| Exp. Comercio | 7846-0 -2016;10481-0 -2023 |
| Exp. Suelo Urbano | 489-N-2186-1994 |
| Plano Mensura | T.F.1-069-94_h1 |
| Partida | 10237 |

Observaciones




0 13 26 39 52 m

* 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 12/03/2026 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, 12/03/2026.

Sin observaciones respecto de la situación dominial del inmueble.

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

*Firmado Digitalmente por ARQUITECTO BENAVENTE Guillermo Raúl MUNICIPALIDAD DE USHUAIA Director/a 12/03/2026*

**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

---

Secretaria de Hábitat y OT

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

Atte.

Lic. Detanti

DTyDL

---

USHUAIA, 18/5/2026

DIRECCION DE COORD. TEC. Y OP.

DE ACUERDO, CONTINUAR TRAMITE.-

*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*

# 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 contrafrontal 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 contrafrontal 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.° 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.° 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.° 5912, el sector quedará zonificado como RU: Residencial Unifamiliar.

# ACTA CoPU N° 234

**Recomendación:**

Dar curso a la propuesta.

**Convalidan:**

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

**Recomendación:**

Dar curso a la propuesta.

**Convalidan:**

Los presentes.

# ACTA CoPU N° 234

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

El M.M.O. Rafael Almirón solicita una excepción para la parcela identificada catastralmente como Sección L, Macizo 46, Parcela 7, ubicada en la calle Cabo de Hornos N.° 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.° 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.

# 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 | |

# 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 | |

**<u>En representación del Departamento Legislativo:</u>**

| | 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, Nicolás LEQUIZAMÓN | LLA M.P.F | |

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

Nota Nº **09** /2026
Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-30-2026

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-30-2026**: "E-17-12 - Sol Excepción CPU - Propietaria: López - Profesional: Lovey"

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU Nº 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