



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. 15:30
Número: 912	Fojas: 69
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

Nota N° 77 /2026
Letra: Mun U.
Cde Expte. E-4441-2026

JEREZ Dalana Aveler
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

24 SEP. 2026

SR. PRESIDENTE A/C DEL CONCEJO DELIBERANTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) en la reunión ordinaria de fecha dieciocho (18) de septiembre de 2026, en el marco del expediente E-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral DM 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Seittler".

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

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

Sin otro particular, pláceme saludarle muy atentamente.

Walter Vuclo
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SR. VICEPRESIDENTE PRIMERO

A/C PRESIDENCIA

Dn. Gabriel DE LA VEGA

S _____ / _____ D



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA

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

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZACIÓN. AUTORIZAR la ocupación del Retiro Lateral de 3m, asignado según Indicadores Urbanísticos establecidos en el Decreto Municipal N°1747-2018 y ratificados por Ordenanza Municipal N°5565, a la parcela identificada provisoriamente en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo I, Parcela 16, propiedad del Sr. Ivo Arko, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente.

ARTÍCULO 2°.- CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1°, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

ARTÍCULO 3°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ **/2026**

DADA EN SESIÓN _____ **DE FECHA** ____/____/____.

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

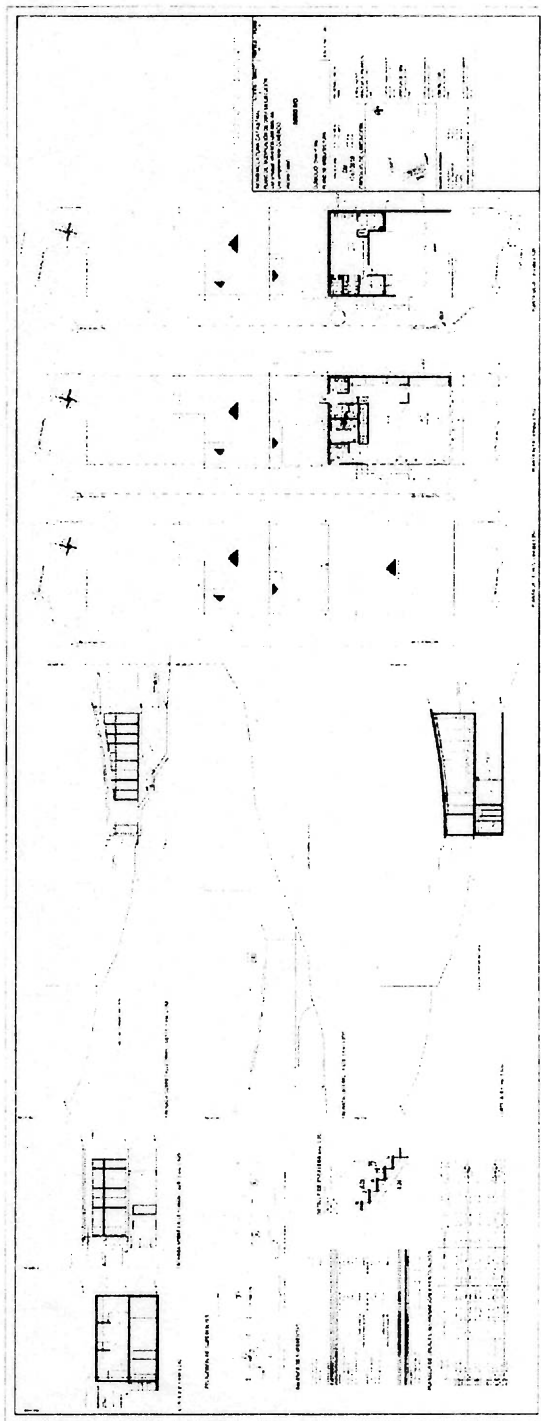


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

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

ORDENANZA MUNICIPALN° _____.

ANEXO I.



Alter Vuoto
DEPENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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



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

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

1

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



Tec. Antonio...

Subdir. Dpto. Gra...

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

[Handwritten signatures of the attendees]

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



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

Antonio SALA
D.Lv.T. - S.Lv.T. 2
Municipalidad de Ushuaia

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

ACTA CoPU N° 234

TRATAMIENTO

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

3

Tec. Antonio S. L. A.
Subdir. Gen. G. al.
D. L. Y. - S. L. Y.
Municipalidad de Ushuaia

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



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

Tec. Antonio G. GALLA
4 Subdir. Epcho. Aral.
D.L.Y.T. - S.L.Y.T.
Municipalidad de Ushuaia

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

ACTA CoPU N° 234

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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



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

5

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

Tec. Antonia SALA
Subdir. Ejec. Cal.
D. y T. S. Ly.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

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



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

T.C. Antártida S.R.L.A.
Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat
D.V.T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia
6

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

ACTA CoPU N° 234

Los presentes, a excepción de Vanesa CRUZ.

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

7

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

Ten. Antonio SALA
Subdir. Opco. y Gest.
D.Ly.T. - S. Ushuaia
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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



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

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

8

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

ACTA CoPU N° 234

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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



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

9

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

Tec. Antonio CA A
Subdir. Dcho. Gra
D.Ly T. - S.Ly T.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

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

Convalidan:

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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



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

10

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

ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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



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

11

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

Tec. Antonieta SALA
Subdir. Dpto. Legal
D.Ly T. 1007/11
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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



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

12

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

ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

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

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

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



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

13

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

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

Tec. Agrimensor SALA
Subdir. de Catastro
D.L. y C. - S.L. y C.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

Convalidan la incorporación:

Los presentes.

TRATAMIENTO DE LOS ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

14

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

ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

15

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

Tec. Antonio SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L.Y. - S.L.Y.
Municipalidad de Ushuaia

ACTA CoPU N° 234

PARTICIPANTES

Coordinación:

M.Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María Poza - Javier Benavente

En representación del Departamento Ejecutivo:

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



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

16

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

ACTA CoPU N° 234

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

En representación del Departamento Legislativo:

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

9 GRAFFIGNA, Nicolás
LEQUIZAMÓN

LLA
M.P.F



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-4441-2026

AÑO
2026

FECHA 08/06/2026

INICIADOR
DIRECCION DE URBANISMO
--

EXTRACTO

Tema: Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

Detalle: D-I-16 - Excepción Retiro Lateral DM 1747/2018 - Ivo Arko - arq. G. Seittler

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: ARKO, IVO

DNI: 16121447

Domicilio Real: Onas 945

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

@

Teléfono de contacto 2901- 478611 (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: D , del Macizo: I , Sección: 16

designo a: ZEITLER, GUSTAVO ALEJANDRO

RPC-Matr. Nº: 437 - MP 211

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

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

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



Colegio de
Arquitectos de
Tierra del Fuego

Exp. N° C-10-260400112

Fecha: 27-04-2026

Cert. N° V0100-00000100



CERTIFICADO DE ENCOMIENDA

MATRICULADO/S

ZEITLER, GUSTAVO ALEJANDRO (Mat: 211)

COMITENTE

IVO ARKO

en su carácter de PROPIETARIO

con domicilio en ONAS 945

en la localidad de USHUAIA (9410) TIERRA DEL FUEGO

OBRA

ONAS # 945

USHUAIA (9410) TIERRA DEL FUEGO

SECC.: D - MAC.: 90 - PARC.: 16 - UF/UC:

TAREAS CERTIFICADAS

PROYECTO + DIRECCIÓN

COMERCIO - (baja complejidad) Locales Individuales, Oficinas, Estudios profesionales

Sup. Cubierta: 180,18 m2 / Semicubierta: 0,00 m2 Sup. TOTAL: 180,18 m2

Plantas: 1

“El profesional se responsabiliza por la autenticidad y personería del Comitente”

El Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego certifica la situación regular del / de los profesional/es firmante/s, encontrándose habilitado/s para el ejercicio profesional en los términos de la Ley Provincial N° 596. Dicha certificación acredita únicamente la situación regular antes indicada.

El presente se extiende en un ejemplar para ser presentado ante quien corresponda el día 27 del mes de Abril del año 2026 en la ciudad de USHUAIA, provincia de Tierra del Fuego.-

MEMORIA DESCRIPTIVA

Mayo 2026

VIVIENDA UNIFAMILIAR (uso principal)

COMERCIO (uso complementario)

USHUAIA

ARQ. GUSTAVO ZEITLER

INDICE

1. DATOS
 - 1.1 Parcela
 - 1.2 Profesional a cargo
 - 1.3 Ordenanza
2. CARACTERIATICAS DE LA PARCELA
 - 2.1 Croquis
 - 2.2 Descripción
3. SOLICITUD DE EXCEPCION
4. OBSERVACIONES

1. DATOS

1.1 PARCELA

Nomenclatura Catastral: Sección D – Macizo I – Parcela 16

Domicilio: Onas nº 945

1.2 PROFESIONAL A CARGO

Nombre completo: Arq. Gustavo Zeitler

DNI: 14.171.786

MP.:211 R.P.C.: 437

Domicilio real/legal: Los Salesianos 3516

Teléfono: 2901478611

1.3 ORDENANZA

ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL 1747/2018

ZONA: URBANIZACION D – FRACCION DEL MACIZO 90

INDICADORES URBANISTICOS, se adjunta extracto de decreto:

- Retiros:
 - Frontal: **5 m ***
 - Lateral: **3 m**
 - Contrafrontal: **4 m**

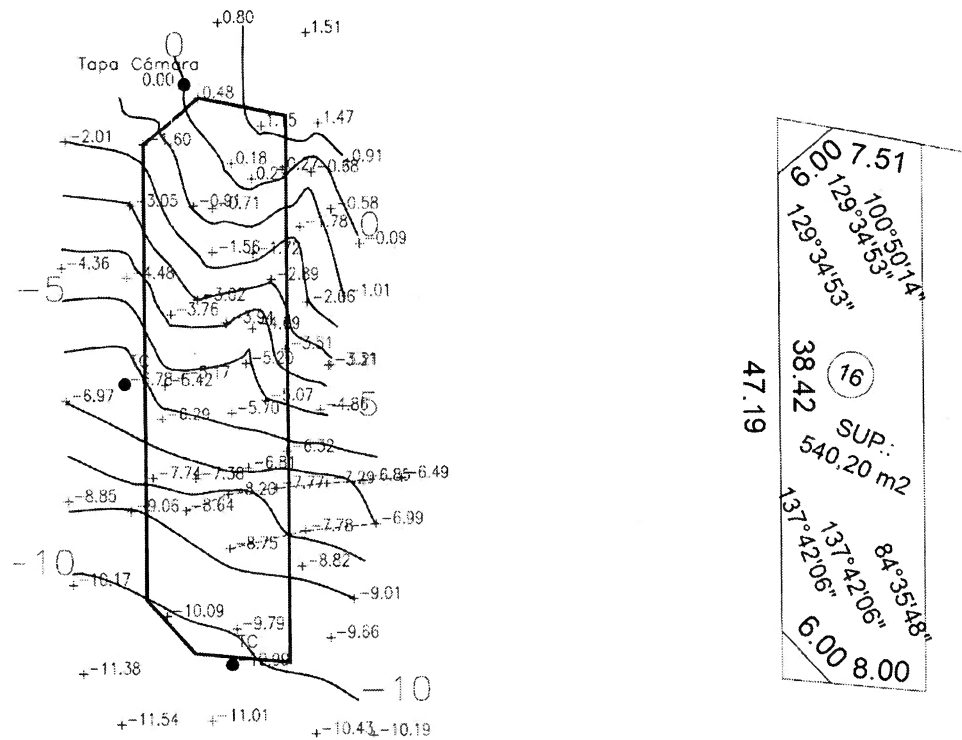
*Se exceptúa al predio identificado como Parcela 25 del Macizo II, que deberá respetar un retiro frontal de 3 m.
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

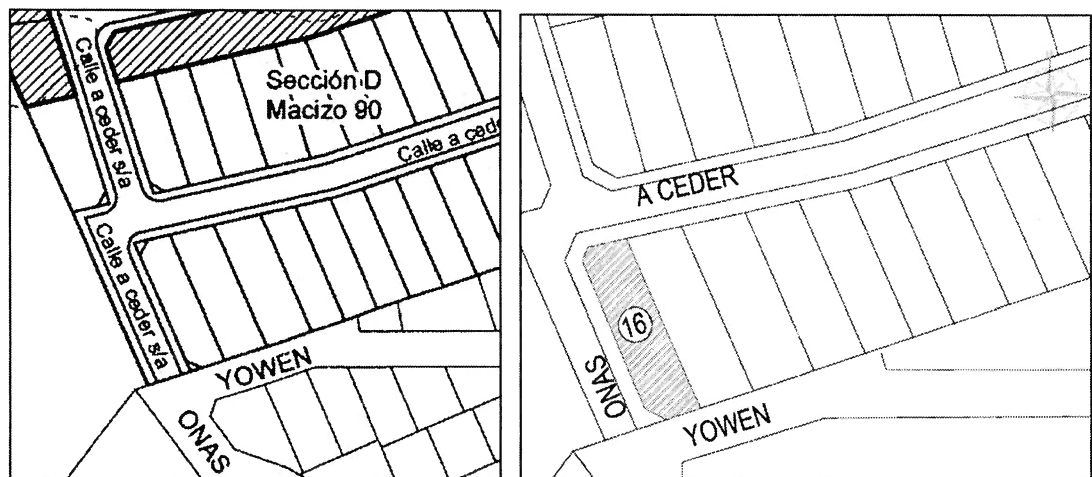
- Por retiro bilateral de 3 m:
 - Incremento de FOT en **0.10**
- Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural):
 - Incremento de FOT en **0.10**

2. CARACTERISTICAS DE LA PARCELA

PLANO DE COTAS DE NIEVEL + PLANO DE DESLINDE



CROQUIS DE UBICACIÓN



La parcela se encuentra ubicada en esquina, con tres frentes y un eje divisorio lateral. La ordenanza según el *Código de Planificación Urbana - 2022* para parcelas en esquina con lado menor a 15 mt establece lo siguiente. Extracto de CPU Ordenanza Municipal 2139:

V.3.2.Retiro de Frente Obligatorio:

En los lotes de esquina de ancho menor a 15.00 m y/o superficie menor a la establecida según zonificación, y con exigencia de retiros en ambos frentes, se cumplirá con el retiro mínimo de 1,50 m. en ambos lados.

Considerando la exigencia de tres frentes con retiro obligatorio de 1,50 m y un retiro lateral de 3,00 m, resulta un espacio libre edificable de aproximadamente 5,50 mt.

Asimismo, la parcela presenta una pendiente natural muy pronunciada del 21.50 % lo que dificulta el desarrollo y condiciona su implantación de manera longitudinal, debiendo absorber el desnivel natural del terreno. Esta condición implica la necesidad de realizar grandes movimientos de suelo para posibilitar la implantación de la obra.

Se considera que dicho impacto podría reducirse significativamente si se reconsideraran los retiros exigidos. A continuación, se propone:

3. SOLICITUD DE EXCEPCION

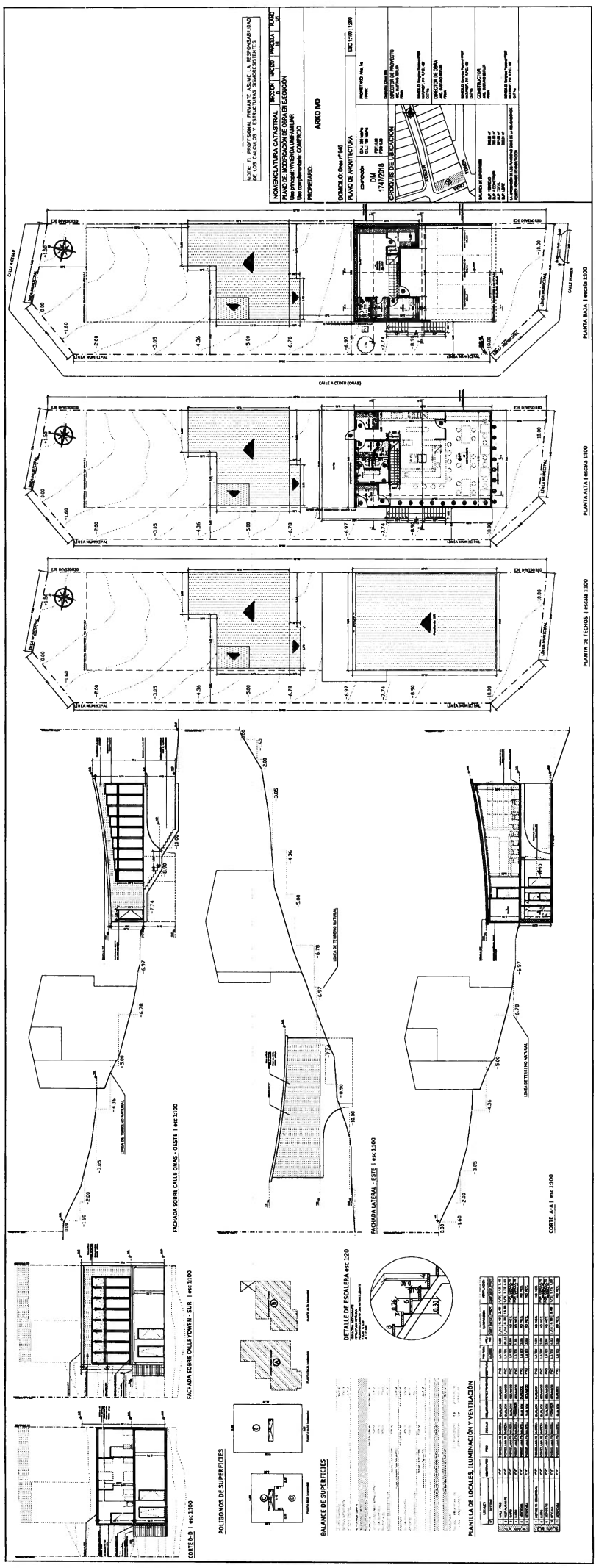
Ante esta situación, se solicita una excepción para la Parcela 16, ubicada en esquina sobre las calles Yowen, Onas y calle S/N, con tres (3) frentes y un (1) lateral, requiriéndose el cumplimiento de retiros frontales de 3,00 mt. sobre cada uno de sus frentes y exceptuándose la obligación de retiro lateral.

- Retiros frontales: 3 mt
- Retiro lateral: -

4. OBSERVACIONES

Se adjunta plano aprobado y plano de obra en modificación correspondiente a la ampliación que se desea presentar.

Cabe destacar que el plano aprobado con fecha 31/01/2024 fue aprobado con la misma excepción que aquí se solicita. En la presente instancia, se requiere la aprobación formal de dicha excepción para dar continuidad a la presentación de planos. Se adjunta documentación correspondiente (Adjunto 2).



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

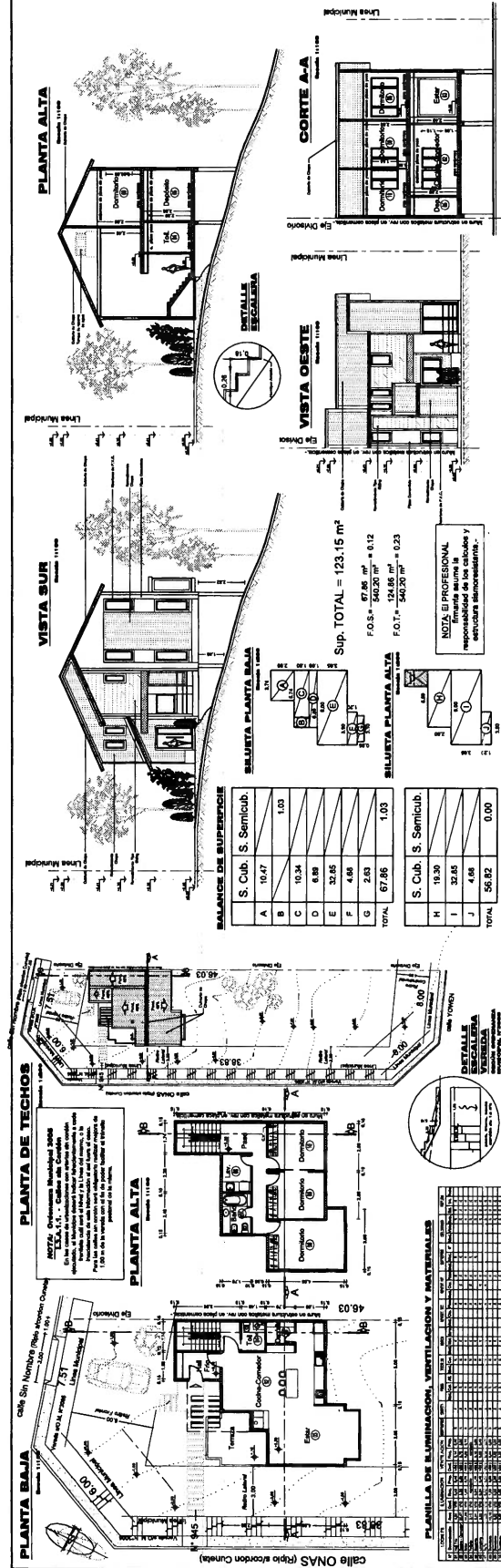
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO TECNOLÓGICO EN EL SECTOR DE LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN Y LA AGRICULTURA

[illegible]



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

USHUAIA, 05 NOV 2018

VISTO los expedientes administrativos DU-3995/2010 y DA-2627/2018 del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el expediente DU-3995/2010 se tramita el proyecto de urbanización denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente.

Que mediante el Decreto Municipal N° 1362/2000 se reglamentó el Artículo II.1.1.4 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia, estableciendo los requisitos inherentes a la tramitación de proyectos urbanos.

Que, según consta en el expediente citado en primer término, se ha acreditado el cumplimiento de las instancias técnico-administrativas previstas en el reglamento para las primeras dos etapas del trámite correspondiente: anteproyecto urbano visado (Etapla I); proyecto de calles y desagües pluviales aprobado (Etapla II).

Que los predios objeto de urbanización se encuentran atravesados por la Cota 115 msnm, estando las fracciones por debajo de esta cota (otrora límite del Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia) zonificadas como R2 – Distrito Residencial Densidad Media/Baja.

Que, en consecuencia, el proyecto contempló en primera instancia la creación de cuarenta y dos (42) parcelas destinadas al uso residencial, dos (2) Reservas Fiscales, dos (2) Reservas Municipales, dos (2) Espacios Verdes y tres (3) fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha).

Que mediante la Ordenanza Municipal N° 5082 se incorporaron al Área Urbana de la Ciudad de Ushuaia algunos sectores ubicados por encima de la Cota 115 msnm, entre las que se encuentran las fracciones pertenecientes a los predios objetos de urbanización, zonificado las mismas como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, tomando en cuenta las disposiciones emanadas de la mencionada Ordenanza Municipal, se modificó el proyecto urbano de marras, subdividiendo una de las fracciones de superficie mayor a una hectárea (1 ha) –ubicada en su totalidad en el Macizo

///2...



...///2.

90 de la Sección D y a su vez atravesada por la Cota 115 msnm– en seis (6) parcelas: cinco (5) destinadas al uso residencial y una (1) destinada a Espacio Verde, ésta última en correspondencia con la localización de la porción de bosque nativo presente en el predio:

Que la modificación del proyecto urbano contempla el acceso a tales parcelas mediante una calle vehicular sin salida, aprobada por el Área Técnica Municipal de competencia, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el primer Considerando.

Que cuatro (4) de las parcelas destinadas al uso residencial, se implantan en el área zonificada como PE – Distrito de Proyectos Especiales.

Que, según dicha zonificación, corresponde al Departamento Ejecutivo Municipal reglamentar, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos correspondientes; tal lo dispuesto en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia.

Que se dispuso la apertura del expediente DA-2644/2018, con la finalidad de tramitar la reglamentación de los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporan al proyecto urbano de marras.

Que, tomando en cuenta la superficie de estas nuevas parcelas, así como las condiciones topográficas/forestales presentes, y el hecho de que poseerían frente sobre una calle sin salida, corresponde establecer indicadores urbanísticos que garanticen una baja densidad poblacional y edilicia en ese sector, así como una ocupación del suelo acorde a las mencionadas características.

Que mediante Informe D.A. e I.T. N° 21/2018 ha intervenido la Dirección de Análisis e Información Territorial, realizando el estudio pertinente –de acuerdo a su competencia– y elaborando el proyecto de instrumento que sería del caso dictar, según consta en las actuaciones obrantes en el expediente citado en el Considerando precedente.

Que ha intervenido el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), emitiendo el Acta N° 199, convalidando el proyecto de Decreto Municipal mediante el cual se reglamentarían los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las nuevas parcelas que se incorporarían al proyecto urbano de marras, propendiendo a su correcta inserción en

///3...



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...///3.

la estructura urbana circundante, así como también respetando los lineamientos que conforman las Políticas de Planeamiento Urbano-Ambiental del Municipio, y en cumplimiento a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia y demás normas que rigen la materia.

Que el suscripto se encuentra facultado para dictar el presente acto administrativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 152, Incisos 1) y 32) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia, y en el Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTÍCULO 1º.- ESTABLECER, *ad referendum* del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporan al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César PADÍN e Ivo ARKO respectivamente, conforme a lo descripto en los Anexos I y II que se adjuntan y forman partes integrantes del presente. Ello, por las razones expuestas en el exordio.

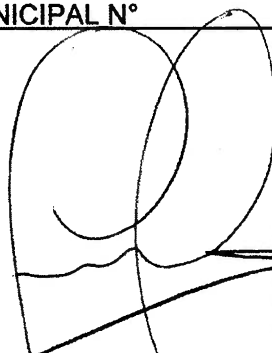
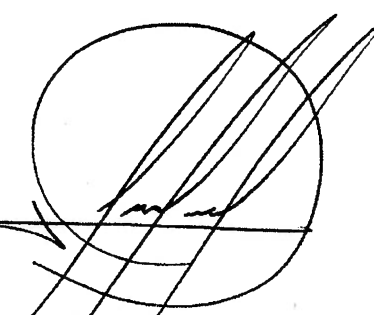
ARTÍCULO 2º.- Notificar a la parte interesada con copia autenticada del presente.

ARTÍCULO 3º.- Comunicar. Dar copia al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia.

Cumplido, archivar.

1747

DECRETO MUNICIPAL N° /2018.-




Dra. Gabriela MUNIZ SICCARDI
Secretaria de Planificación e
Inversión Pública
S.P. e I.P.
Municipalidad de Ushuaia
Walter Votto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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



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

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N° 1747 /2018.

ZONA:

“URBANIZACIÓN SECCIÓN D” – FRACCIÓN DEL MACIZO 90

CARÁCTER:

Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que –por su tipo y magnitud– no desvirtúan el carácter predominante de la zona. Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar, con características tendientes al Barrio Parque con áreas de reservas paisajísticas.

USOS:

- Principal: **Vivienda unifamiliar y bifamiliar.**
- Complementario: **Comercio minorista, talleres y servicios personales, según Tabla de Usos para la zona R3 (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia – Normas Generales sobre Uso del Suelo).** El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

DENSIDAD POBLACIONAL:

- Densidad Urbana (DU): **150 hab/ha**
- Densidad Neta (DN): **300 hab/ha**

INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima:
 - Frente: **18 m**
 - Superficie: **500 m²**

///2...


Dra. Gabriela MUÑOZ SICAORDI
Secretaría de Planificación e
Iniciativa Pública
M.P.
Municipalidad de Ushuaia


Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

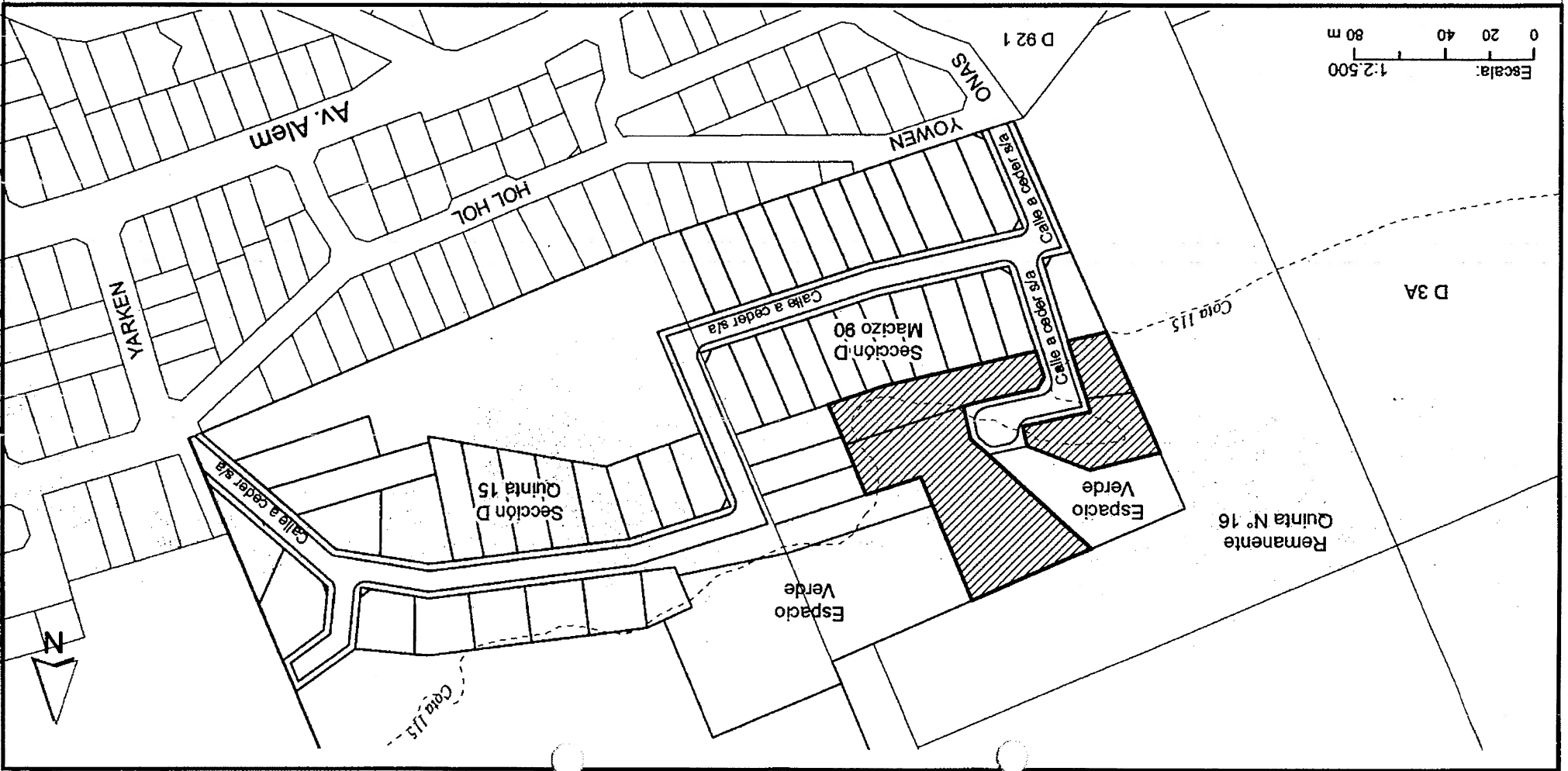
Dra. Gabriela Montiel Sierra
Secretaría de Planeación e
Iniciativa Social
E.P. 119
Municipalidad de Ushuaia
Municipalidad de Ushuaia

REFERENCIAS

Zonificación

Proyectos Especiales (PE)

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA SECRETARÍA DE HABITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y O.T.		
Tema: Indicadores Urbanísticos - Fracción del Macizo 90, Sección D.		
Plano: ANEXO I - DECRETO MUNICIPAL Nº 1747		
Proyecto: D.G.U.A.Y.O.T.	Visado: Arq. Calados	Dibujó: Arq. Calados
Nomenclatura: D - 90	Expediente: DA - 2627 / 2018	Fecha: 10/10/2018





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

17 de 7

2018 – Año de los 44 Héroes del Submarino ARA San Juan

...III/2.

- Retiros:

- Frontal: **5 m ***
- Lateral: **3 m**
- Contrafrontal: **4 m**

*Se exceptúa al predio identificado como Parcela 25 del Macizo II, que deberá respetar un retiro frontal de 3 m.

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): **0.50**
- Factor de Ocupación Total (FOT): **0.70**
- Altura Máxima sobre Línea de Edificación: **8 m**
- Plano Límite de Altura Máxima: **12 m**

PREMIOS:

- Por retiro bilateral de 3 m:
 - Incremento de FOT en **0.10**
- Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural):
 - Incremento de FOT en **0.10**

OBJETIVOS GENERALES:

Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural en cada parcela.

Preservar áreas de bosques.

Reforzar el carácter particular del área.

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

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

Ordenanza Numero 6216
1/3



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

"2023 -- 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia".

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Doc. Antonieta SALA 115/2018
Subdir. Dpto. Gral.
D.LyT. - S.LyT.
Municipalidad de Ushuaia

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

ARTÍCULO 1º.- **Modificación.** MODIFICAR los indicadores urbanísticos correspondientes a Frente y Superficie Mínima de Parcela, establecidos mediante el Anexo I del Decreto Municipal N.º 1747/2018, sustituyéndolos por los siguientes: "Parcela Mínima: Frente 12 m, Superficie Mínima: 400 m²".

ARTÍCULO 2º.- **Otorgamiento.** OTORGAR los indicadores urbanísticos establecidos mediante Decreto Municipal 1747/2018, a la totalidad del proyecto urbano que se tramita mediante Expediente MUS-E-2382-2022.

ARTÍCULO 3º.- **REGISTRAR.** Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N.º 6216.

SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29/06/2023.-

co

IRIARTE SEBASTIAN
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante Ushuaia

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Nancy Patricia PEREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Ordenanza Número
2/3



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

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1315

Tec. ARTORIO SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

USHUAIA, 13 JUL 2023

VISTO el expediente electrónico E-6326/2023, del registro de esta Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 29/06/2023, por medio de la cual se modifican los Indicadores Urbanísticos correspondientes a Frente y Superficie Mínima de Parcela, establecidos mediante el Anexo I del Decreto Municipal N° 1747/2018, sustituyéndolos por los siguientes: "Parcela Mínima: Frente 12 m, Superficie Mínima: 400 m²".

Que asimismo se otorgan los Indicadores Urbanísticos establecidos mediante el Decreto Municipal N° 1747/2018, a la totalidad del proyecto urbano que se tramita mediante el Expediente MUS-E-2382/2022.

Que la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, ha tomado debida intervención recomendando promulgar la presente Ordenanza.

Que ha tomado la intervención pertinente el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad recomendado su promulgación.

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones del artículo 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTÍCULO 1º.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° **6216**, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad, en la sesión ordinaria de fecha 29/06/2023, por medio de la cual se modifican los Indicadores Urbanísticos correspondientes a Frente y Superficie Mínima de Parcela, establecidos mediante el Anexo I del Decreto Municipal N° 1747/2018, sustituyéndolos por los siguientes: "Parcela Mínima: Frente 12 m, Superficie Mínima: 400

///.2.

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

Ordenanza Numer
3/3



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

Copia Fiel del Original

Dr. Antonio SALA
Subdir. Dpto. Gral.
D.L y T. - S.L y T.
Municipalidad de Ushuaia

"2023 - 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

III.2.

m²". Ello, en virtud de lo expresado en el exordio.

ARTÍCULO 2º.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido,
archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1315 /2023.-

Alejandro David FERREYRA
SECRETARIO
S.C. Habit. y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Walter Vinto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia



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

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

Ref.: Excepción Decreto Municipal
1747/2018 – Anexo II – Retiro
Lateral: 3 m.
Exp: E-4181-2026.

Sra. Jefa Depto Co.P.U:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción por parte del profesional Arq. Gustavo Alejandro Zeitler, al Decreto Municipal 1747/2018 – Anexo II – Retiro Lateral: 3 m, para la parcela denominada provisoriamente como D-I-16. (Mensura en trámite – Parcela de Origen D-90 – Expediente E-2382-2022) en la cual de desarrollara una construcción que albergara un restaurant. El titular de la parcela es el Sr. Ivo Arko.

La parcela tiene una superficie de 540,20 m² y está ubicada en la calle Onas 945.

De acuerdo a lo observado en el Expediente E-10666-2023, mediante el cual se tramita la obra, con fecha 13/07/2023 se presento certificado de deslinde y amojonamiento. Posteriormente, con fecha 12/12/2023 se extendió un permiso provisorio de inicio de obra, con una superficie a construir de 124,86 m². Los planos fueron aprobados el 31/05/2024.

En abril de 2026, fue desvinculada la T.C.N. Andrea Pizarro, como Directora de proyecto y obra, y el Sr. Marcos L. Díaz como constructor, siendo reemplazados ambos por el Arq. Gustavo A. Zeitler.

Según Acta de Inspección Técnica de Obras del 22/05/2026 (realizada con el fin de tomar estado por desvinculación de profesionales), se observó que se había ejecutado una superficie en subsuelo de 31,33 m², la cual no se encontraba declarada en los planos aprobados, ni poseía permiso municipal, paralizándose en ese acto los trabajos de obra.

El Decreto Municipal 1747/2018 estableció ad referendum del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporaron al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César Padin e Ivo Arko respectivamente, normando en el Anexo II un Retiro Lateral de 3 m.

Según los planos aprobados en fecha 31/05/2024, la vivienda a construir no contaba con el Retiro Lateral de 3 m.

En la memoria descriptiva, el Arq. Gustavo A. Zeitler manifiesta lo siguiente: "...Considerando la exigencia de tres frentes con retiro obligatorio de 1,50 m y un retiro lateral de 3,00 m, resulta un espacio libre edificable de aproximadamente 5,50 mt. Asimismo, la parcela presenta una pendiente natural muy pronunciada del 21.50 % lo que

dificulta el desarrollo y condiciona su implantación de manera longitudinal, debiendo absorber el desnivel natural del terreno. Esta condición implica la necesidad de realizar grandes movimientos de suelo para posibilitar la implantación de la obra”...

Dado que en los planos presentados por el Arq. Zeitler se incorpora la construcción de un restaurant y un depósito, se aclara que el Decreto Municipal 1747/2018 establece los siguientes usos:

- Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- Complementario: Comercio minorista, talleres y servicios personales, según la Tabla de Usos para la zona R3 (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia — Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela. La construcción destinada al uso complementario, puede ser ejecutada en forma previa a la construcción destinada al uso principal.

Cabe aclarar que el uso Restaurant según el Art. VIII – 2. Alimentación – 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina pizzería, grill no está permitido para la zonificación R3: Residencial – Densidad Baja.

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. CoPU. N° 25/2026
Ushuaia, 02 / 06 / 2026

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

08/06/2026 14:42

Asunto Fwd: solicitud de carga de tarifa
Remitente Arq. Ignacio Díaz Colodrero
<ignacio.colodrero@ushuaia.gob.ar>
Destinatario Gestiontributaria <gestiontributaria@ushuaia.gob.ar>
Fecha 19/06/2026 12:36



Nota N° 51-2026 Depto CoPU

Solicito se facturen dos (2) pedidos de excepción al CPU tarifa 1645 (\$63574.60), al Sr. Gustavo Seitler cuit N° 20-14171786-4

Sin otro particular la saludo atentamente quedando a la espera del correo de confirmación para notificar a la persona.

--

Arq. Ignacio Díaz Colodrero
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia



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

**SOLICITUD DE EXCEPCIÓN A LAS NORMAS
DE PLANEAMIENTO URBANO Y/O EDIFICACIÓN**

Quien suscribe: ARKO, IVO

DNI: 16121447

Domicilio Real: Onas 945

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

@

Teléfono de contacto 2901- 478611 (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: D , del Macizo: I , Sección: 16

designo a: ZEITLER, GUSTAVO ALEJANDRO

RPC-Matr. Nº: 437 - MP 211

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

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

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

A la Municipalidad de Ushuaia
Dirección de Urbanismo y/o a quien corresponda

Ref.: Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano

Por medio de la presente, quienes suscriben solicitan se evalúe el otorgamiento de una excepción a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano, ANEXO II – DECRETO MUNICIPAL N°1747/2018, aplicable al distrito **DM 1747/2018**, (Urbanización sección D – fracción del macizo 90). A fin de autorizar el desarrollo de un establecimiento gastronómico en el predio ubicado según nomenclatura catastral Sección D – Macizo I – Parcela 16, con dirección Onas n° 945, en la intersección de las calles Onas y Yowen.

El proyecto consiste en la construcción de un restaurante de perfil gastronómico y turístico, concebido con especial atención a la integración urbana y paisajística del sector, procurando que su implantación resulte armónica con las características del barrio y respetuosa de su entorno.

Con el objetivo de minimizar cualquier posible impacto sobre la vida cotidiana de los vecinos, el proyecto contempla:

- Espacios propios destinados a carga y descarga de mercaderías, evitando interferencias con la circulación vehicular y peatonal.
- Área de estacionamiento dentro del predio, reduciendo la ocupación de la vía pública.
- Diseño arquitectónico acorde a la identidad paisajística de la zona, priorizando una construcción de calidad y una adecuada integración visual.
- Incorporación de sistemas modernos de aislamiento acústico y tecnología de extracción y ventilación de bajo impacto, a fin de prevenir ruidos molestos.
- Espacios específicos para el almacenamiento y manejo de residuos, garantizando condiciones adecuadas de higiene y evitando afectaciones al espacio público.

Asimismo, entendemos que este emprendimiento representa una oportunidad para contribuir al desarrollo económico y turístico de la ciudad, mediante la generación de nuevos puestos de trabajo directos e indirectos, el fortalecimiento de la oferta gastronómica local y la puesta en valor de los productos e identidad cultural de Tierra del Fuego.

Nuestro objetivo es desarrollar un proyecto que no solo sea compatible con el entorno urbano existente, sino que también aporte valor a la comunidad, acompañando el crecimiento de Ushuaia como destino turístico de relevancia internacional.

Por todo lo expuesto, solicitamos a esta Municipalidad tenga a bien considerar favorablemente la presente petición de excepción, quedando a disposición para

aportar la documentación técnica y los antecedentes que se estimen necesarios para su evaluación.

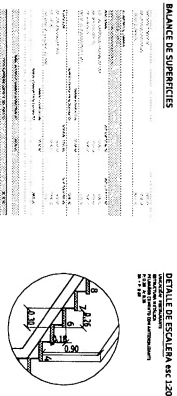
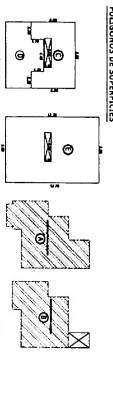
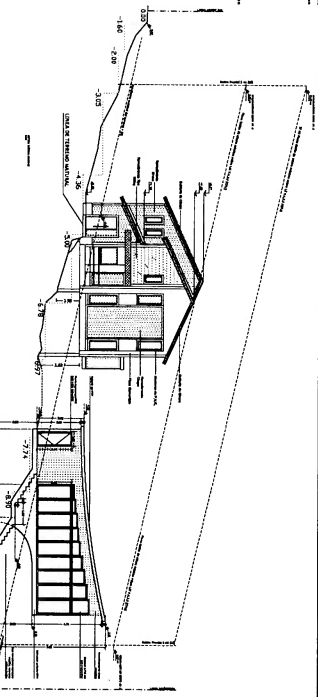
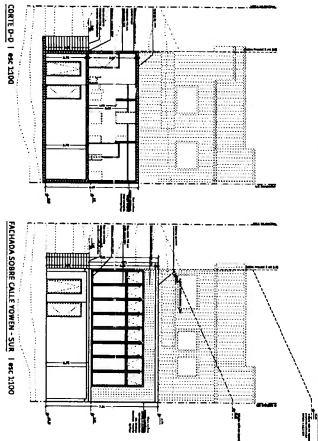
Sin otro particular, saludamos a Ud. con la mayor consideración.



Arq. Gustavo Zeitler
Mat. 1437
Congreso Nacional N° 837

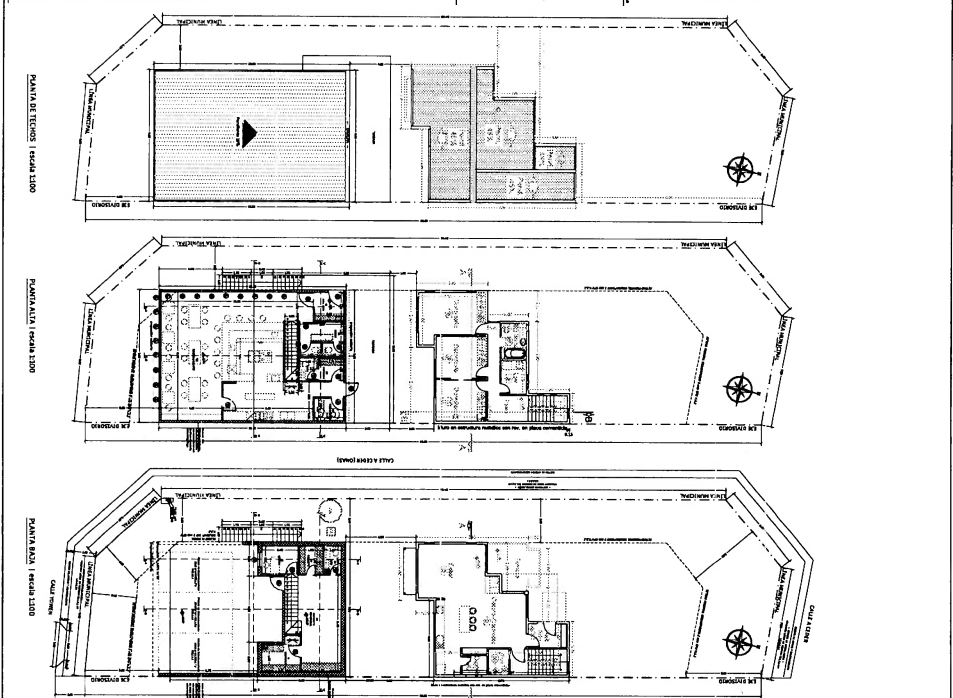
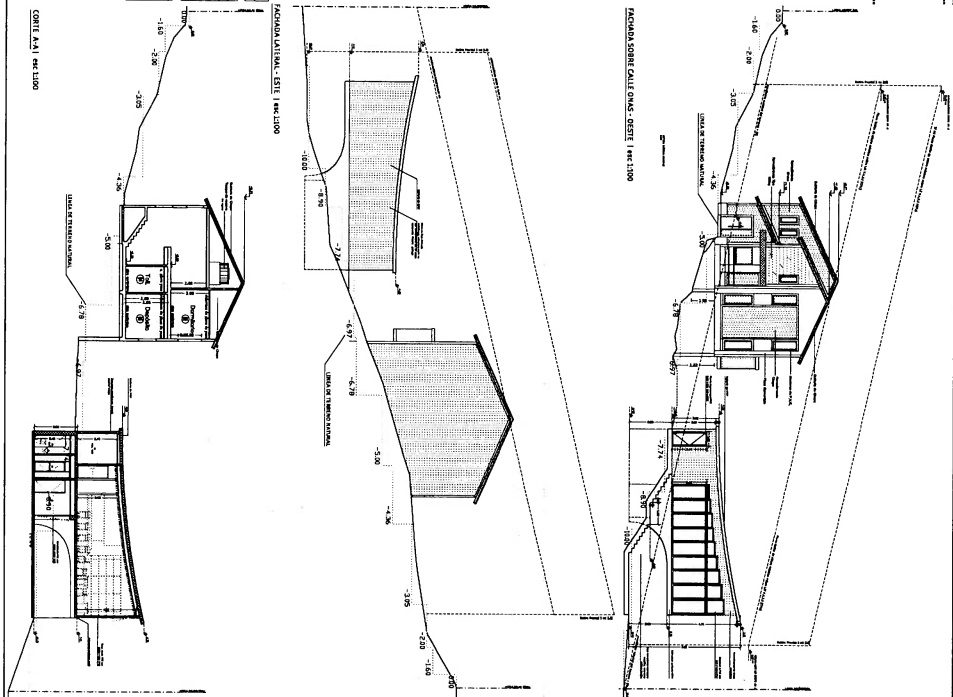
DNI. N° 14.171.786

Teléfono / Correo electrónico. 2901 478611 / agz@arquitecturaglobal.com.ar



PLANTA DE CALLES, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	ILUMINACIÓN	WATT	100	1.00	100.00
2	VENTILACIÓN	M ²	100	1.00	100.00
3	CALEFACCIÓN	M ²	100	1.00	100.00
4	CLIMATIZACIÓN	M ²	100	1.00	100.00
5	ACUÍFERO	M ²	100	1.00	100.00
6	ALCANTARILLA	M ²	100	1.00	100.00
7	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
8	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
9	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
10	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
11	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
12	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
13	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
14	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
15	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
16	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
17	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
18	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
19	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00
20	REJILLA	M ²	100	1.00	100.00



PROYECTO

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMERCIO EN LA ZONA DE CALLE OMAK - ESTE



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

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

DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

ACTA DE CORRECCION

N°

FECHA: 5 de mayo de 2026

NOM. CATASTRAL PROV.: D-I-16

NOM. CATASTRAL DEFIN.:

DOMICILIO: ONAS

N° 945

EXPEDIENTE DE OBRA: CORRECCION PREVIA

TIPO DE OBRA: MODIFICACION DE OBRA

PROPIETARIO: ARKO IVO

ADJUDICATARIO:

PROFESIONAL: ARQ ZOTTIG, HORACIO DANIEL

RPC N° 437

POR INTERMEDIO DE LA PRESENTE SE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, DEJANDOSE CONSTANCIA QUE MIENTRAS ESTAS NO SEAN SUBSANADAS NO SE DARA CURSO A LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, DEBIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO, DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABLES 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 o)

OBSERVACIONES:

- 1 VERIFICAR USO PREDOMINANTE
- 2 GRAFICAR LA SUP APROBADA. (CORTES VISTAS Y PANILLA DE LOCALES)
- 3 EL PROYECTO NUEVO NO CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO MUNICIPAL N°1747/2018. USOS RETIROS LATERAL Y FRONTAL.-
- 4 EN CUADRO DE SUPERFICIE INDICAR SUPERFICIE APROBADA.-
- 5 INDICAR TANQUE DE RESERVA SEGUN DISP. 37/86
- 6 ZONIFICACION CORRESPONDE DM N°1747-2018
- 7 GRAFICAR ENVOLVENTE SEGUN ALTURA MAXIMA DM N°1747-2018

* 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.-

MAESTRO MAYOR DE OBRAS
FLORES, VALERIA A. FLORES
Dpto. Obras Privadas y Obras Públicas
Municipalidad de Ushuaia

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

OBSERVACIONES:

* 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.-

.....

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



Gustavo Zeitler <agz.ztr@gmail.com>

(sin asunto)

1 mensaje

MacroClickPago <Info@macroclickpago.com.ar>
Para: agz.ztr@gmail.com

19 de junio de 2026 a las 15:19

Click de Pago te informa la acreditación de tu pago.

Comprobante de pago**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

Importe Bruto

\$ 127149,20

CFT: 0.00%

\$ 0.00

TNA: 0.00%

TEA: 0.00%

Importe Neto

\$ 127149,20

Fecha

19/06/2026

Hora

15:19:09

Nro. Trans

380859517

Medio de pago

Visa Crédito

Cuotas

1

DNI

14171786

Nro. de referencia

240240

Conceptos

Conceptos

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.**CONSERVELO.**

Derechos sobre sus datos personales

Ley N° 25.326. Art. 27. (archivos, registros o bancos de datos con fines de publicidad) Inc. 3. El titular podrá en cualquier momento solicitar el retiro o bloqueo de su nombre de los bancos de datos a los que se refiere el presente artículo. Dto. N° 1558/2001. Art. 27. En toda comunicación con fines de publicidad que se realice por correo, teléfono, correo electrónico, internet u otro medio a distancia a conocer, se deberá indicar, en forma expresa y destacada, la posibilidad del titular del dato de solicitar el retiro o bloqueo, total o parcial, de su nombre de la base de datos. A pedido del interesado, se deberá informar el nombre del responsable o usuario del banco de datos que proveyó la información. La agencia de acceso a la información pública, órgano de control de la ley N° 25.326, tiene la atribución de atender las denuncias y reclamos que se interpongan con relación al incumplimiento de las normas sobre protección de datos personales.

Advertencia

La información contenida en el presente correo es confidencial y de uso exclusivo para el usuario de la dirección de correo electrónico a quien está dirigido. Por ello, si no es el destinatario correcto, le notificamos por este medio que la legislación vigente prohíbe su copia, distribución, divulgación, retención o uso de la información que contiene. El envío del presente correo electrónico no incluye la solicitud de ningún tipo de información por este medio de comunicación. Banco Macro S.A. nunca le solicitará información personal vía e-mail, ni por páginas de internet referenciales desde su e-mail. Por lo cual, ante la llegada de una comunicación que le parezca no habitual o le soliciten información personal, le recomendamos no responder ni ingresar en el mismo datos confidenciales y/o claves de acceso.

**Click de Pago****URHUJKXJKTU4.BXMIEAYP0V493@ASJPAGOSAPP32P
15K**



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

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

Ref.: Excepción Decreto Municipal
1747/2018 – Anexo II – C.P.U.
Uso: Art.VIII-2. Alimentación -2-1.
Restaurant.
Exp: E-4441-2026.

Sra. Jefa Depto Co.P.U:

Me dirijo a Usted, con relación a la solicitud de excepción por parte del profesional Arq. Gustavo Alejandro Zeitler, al Decreto Municipal 1747/2018 – Uso Restaurant, normado en el Art. VIII – 2. Alimentación – 2-1. Bar, cafetería, cervecería, restaurante, cantina pizzería, grill, del Código de Planeamiento Urbano para la zonificación R3: Residencial – Densidad Baja. Dicha excepción es para poder habilitar un Restaurant en la parcela denominada provisoriamente como D-I-16 (Mensura en trámite – Parcela de Origen D-90 – Expediente E-2382-2022), cuyo titular es el Sr. Ivo Arko. Para albergar dicho restaurant se proyecta realizar una construcción de una superficie de aproximadamente 114 m², que en el primer nivel, alberga la cocina, sanitarios y el espacio de mesas, y un segundo nivel donde se encuentran un deposito, un baño y una oficina, teniendo una superficie aproximada de 46 m².

La parcela tiene una superficie de 540,20 m² y está ubicada en la calle Onas 945.

De acuerdo a lo observado en el Expediente E-10666-2023, mediante el cual se tramita la obra, con fecha 13/07/2023 se presento certificado de deslinde y amojonamiento. Posteriormente, con fecha 12/12/2023 se extendió un permiso provisorio de inicio de obra, con una superficie a construir de 124,86 m². Los planos fueron aprobados el 31/05/2024.

En abril de 2026, fue desvinculada la T.C.N. Andrea Pizarro, como Directora de proyecto y obra, y el Sr. Marcos L. Díaz como constructor, siendo reemplazados ambos por el Arq. Gustavo A. Zeitler.

Según Acta de Inspección Técnica de Obras del 22/05/2026 (realizada con el fin de tomar estado por desvinculación de profesionales), se observó que se había ejecutado una superficie en subsuelo de 31,33 m², la cual no se encontraba declarada en los planos aprobados, ni poseía permiso municipal, paralizándose en ese acto los trabajos de obra.

De acuerdo a lo establecido en el Acta de Corrección de fecha 05/05/2026, se observa que el proyecto nuevo no cumple con lo establecido en el Decreto Municipal N°1747/2018 – usos, retiros lateral y frontal.

El Decreto Municipal 1747/2018 estableció ad referendum del Concejo Deliberante, los usos e indicadores urbanísticos de aplicación para las parcelas destinadas al uso residencial que se incorporaron al proyecto urbano denominado "Urbanización Sección D", localizado en los predios identificados en el Catastro como Quinta 15 y Macizo 90, ambos de la Sección D del ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, propiedad de los Sres. César Padin e Ivo Arko respectivamente.

Establece los siguientes usos:

- Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

- Complementario: Comercio minorista, talleres y servicios personales, según la Tabla de Usos para la zona R3 (Capítulo VIII del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia — Normas Generales sobre Uso del Suelo). El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.

Cabe aclarar que con fecha 02/06/2026, desde la Dirección de Urbanismo, fue evaluado el pedido de excepción al Retiro Lateral, tramitado mediante INFORME Depto. CoPU. N° 25/2026 que está incorporado al Expediente E-4441-2026, el cual deberá ser tratado junto a este informe en el Concejo de Planeamiento Urbano a los fines de dar continuidad al trámite.

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. CoPU. N° 29/2026
Ushuaia, 17 / 06 / 2026

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

26/06/2026 11:26

Ushuaia, 26 de junio de 2026

DGDUAyOT

Arq. Gabriel PALACIOS

Para su conocimiento a los fines de ser tratado en el próximo CoPU.

Atte.

Arq. Laura ARANDA

Depto. CoPU

SH y OT

Se remite solicitud de excepción para su tratamiento en el CoPU

Atte. Arq. Gabriel Palacios

DGDUA y OT

Firmado Digitalmente por Director/a
PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
02/09/2026



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

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

USHUAIA, 2/9/2026

DIRECCION DE COORD. TEC. Y OP.

DE ACUERDO, CONTINUAR TRAMITE.-

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"

**Firmado Digitalmente por Secretaria de
Habitat y Ordenamiento Territorial
HENRIQUES SANCHES Maria Lorena
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Secretaria de Habitat y
Ordenamiento Territorial 02/09/2026**



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

1

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

ACTA CoPU N° 234

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU)

FECHA DE REUNIÓN: 18/09/2026

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

ORDEN DEL DÍA:

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

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



ACTA CoPU N° 234

TRATAMIENTO

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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



ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:



ACTA CoPU N° 234

Los presentes, a excepción de Vanesa CRUZ.

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

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

Convalidan:

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta

Convalidan:

Los presentes.

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

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



ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

Recomendación:

No dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

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

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

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



ACTA CoPU N° 234

Convalidan la incorporación:

Los presentes.

TRATAMIENTO DE LOS ASUNTOS INCORPORADOS SOBRE TABLAS

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



ACTA CoPU N° 234

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

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

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

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

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

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

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

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

Recomendación:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.



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

15

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

ACTA CoPU N° 234

PARTICIPANTES

Coordinación:

M.Lorena HENRIQUES SANCHES

Asistencia Técnico-administrativa:

María Poza - Javier Benavente

En representación del Departamento Ejecutivo:

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

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



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

16

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

ACTA CoPU N° 234

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

En representación del Departamento Legislativo:

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

9 GRAFFIGNA, Nicolás
LEGUIZAMÓN

LLA
M.P.F

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



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

Nota Nº 16 /2026

Letra: CoPU.

Cde: Expte. E-4441-2026

Ushuaia, 21/09/2026

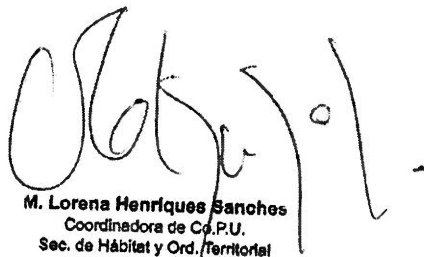
SR. INTENDENTE:

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-4441-2026: "D-I-16 - Excepción Retiro Lateral DM 1747/2018 - Ivo Arko - Arq. G. Seidler"

Asimismo, se adjunta a la presente, en soporte electrónico, el expediente citado en el corresponde, conteniendo el mismo el Acta CoPU Nº 234 y proyecto de Ordenanza Municipal.

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



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

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

PROYECTO DE ORDENANZA

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

ARTÍCULO 1°.- AUTORIZACIÓN. AUTORIZAR la ocupación del Retiro Lateral de 3m, asignado según Indicadores Urbanísticos establecidos en el Decreto Municipal N°1747-2018 y ratificados por Ordenanza Municipal N°5565, a la parcela identificada provisoriamente en el catastro Municipal de la Ciudad de Ushuaia como Sección D, Macizo I, Parcela 16, propiedad del Sr. Ivo Arko, de acuerdo al croquis que como Anexo I corre agregado a la presente.

ARTÍCULO 2°.- CONDICIONAMIENTO. CONDICIONAR el final de obra enunciado en el Artículo 1°, al análisis previo y aprobación de la documentación requerida por las áreas técnicas competentes a nivel municipal.

ARTÍCULO 3°.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____ **/2026**

DADA EN SESIÓN _____ **DE FECHA** / / .

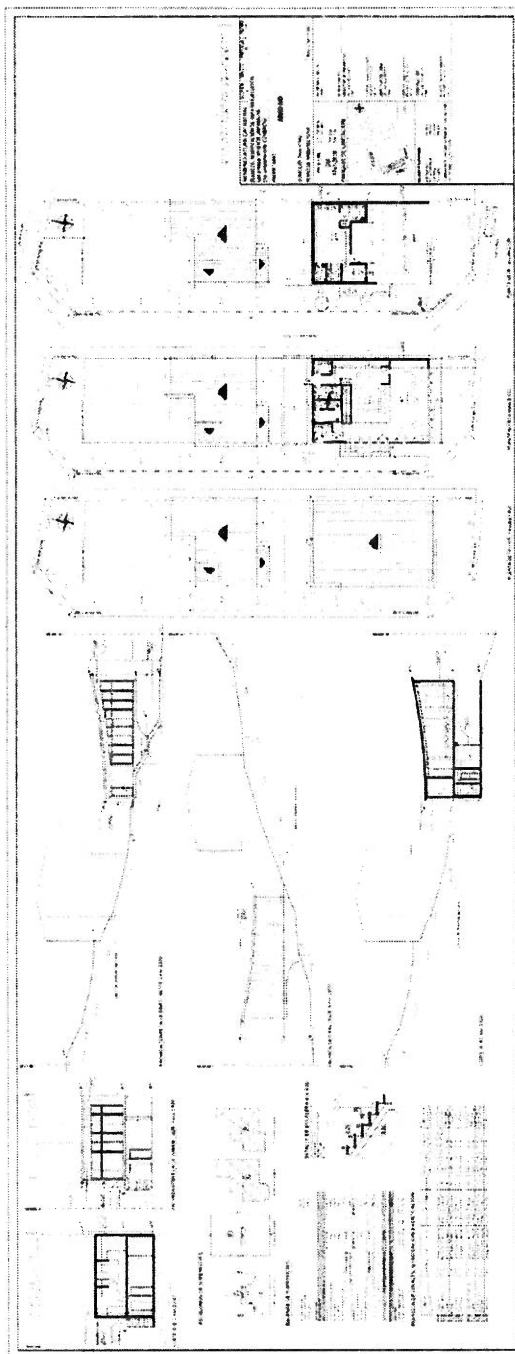


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
Municipalidad de Ushuaia
Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

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

ORDENANZA MUNICIPALN° _____.

ANEXO I.



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