



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

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 04 ABR. 2025	Hs. 12:45
Numero: 193	Fojas: 35
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

Nota N° 29 - /2025-

Letra Mun. U.

Expte. MUS-E-280-2025

Ushuaia, 03 ABR. 2025

JEREZ Dalana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Sra. VICE INTENDENTA MUNICIPAL:

Por medio de la presente, tengo el agrado de dirigirme a Ud. a efectos de remitir tratamiento realizado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U) en la sesión ordinaria de fecha veinte (20) de marzo de 2025, en el marco del Expediente MUS-E-280-2025: "C-64a-01 – Solicitud de mayor FOS y FOT + marquesina – Machado – MMO Almiron". Asimismo, se adjunta a la presente el Expediente indicado en soporte electrónico y Acta Co.P.U. N.º 227 de fecha veinte (20) de marzo de 2025.

Sin otro particular, me complace saludarla muy atentamente.

BA

Walter Vuoto
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

VICE INTENDENTA MUNICIPAL

de la ciudad de Ushuaia

Dra. Gabriela MUÑOZ SICCARDI

S / D



Municipalidad de Ushuaia

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

(310) MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

NRO
MUS-E-280-2025

AÑO
2025

FECHA 08/01/2025

INICIADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

--

EXTRACTO

Tema: Excepción

Detalle: C-64a-01 – Solicitud de mayor FOS y FOT + marquesina – Machado – MMO Almiron

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: MACHADO Jorge ALBERTO

DNI: 16683607

Domicilio Real: AR. General BELGRANO 890

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

Jorge ALBERTO @ HOTMAIL.COM

Teléfono de contacto 2901- 600121 (opcional)

en carácter de TITULAR de la Parcela: C del Macizo: 64A Sección: 01

designo a: MMO Eladio Rafael Almirón -

RPC-Matr. N°: 481 -

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)


MACHADO Jorge

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


MMO Eladio R. ALMIRON
DNI 434-0611
M.M. 1987 - M.M. 481

PEDIDO DE EXCEPCION

JULIO 2023

Excepción

"F.O.S Y F.O.T."

- FACTOR DE OCUPACION DE SUELO Y FACTOR DE OCUPACION TOTAL.-
- PATIO ILUMINACION Y VENTILACION.(DE LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE)

USHUAIA


M.M.O. Eladio R. MIRON
Tel: 434-661
M.N. 7987 - M.M. 481

DIRIJIDA A LA C.O.P.U. Y CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA.

I – DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE

1- Características Urbanísticas

A- Descripción del Barrio

La presente construcción esta ejecutado en un sector denominado catastralmente como:

Sec.: C

Mac.: 64-A

Parc.: 01

Para la zona de implantación de la presente construcción el Código de planeamiento Urbano determina: Zona Residencial Densidad Media/Baja (R 1).

La parcela es de forma irregular con Pendiente- **Ver en Anexo a Pedido.**

Es una zona con alta densidad de viviendas y locales de uso comercial de una, dos y tres plantas. Sobre Av. Magallanes sobre todo y sus alrededores.

Asimismo se encuentran, en estos momentos, ejecutándose varias obras tales como (Obra Nueva, Refacciones y hasta Ampliaciones), Como así también se están realizando adecuaciones en los espacios verdes y recreativos. Lo que indica un crecimiento constante en la zona.

-La construcción está dentro del ejido urbano en la cual consta más con características comerciales que de viviendas familiares.-

-Dicho Sector me atrevería a decir que tiene casi un 100 por ciento de las calles

Cuentan con cordón y asfalto sobre Magallanes y las Principales que cortan la misma.

B-Descripción del pedido de excepción

El presente pedido de excepción se trata de una construcción que se necesita ser ejecutada en el predio antes mencionado en el cual se superaría el máximo de su **f.o.s y f.o.t** dado que para la zona no se debe superar su **Fo.s 0.70 y Fo.t 2.30 superando dado que el Fo.t 0.94 y en el Fo.t 2.31**. Quedaría al ejecutarse la construcción necesitada.(Ampliación –Obra Nueva).Tal como


M.M.C. ELISABETH A. MARO
Tel: 434-001
M.N. 7987 - M.M. 484

consta en los planos de Arquitectura adjuntos. Esta situación se da dado a que se va a utilizar casi un 65 por ciento la planta nivel calle en donde actualmente se encuentra ejecutado un 45 por ciento (Local Comercial). Y en el F.o.t se da ya que se necesita ejecutarse un departamento para la hija del comitente ya que cada año hay menos alquileres y con ello muchísima demanda con precios exorbitantes hasta los pocos que salen publicados son imposibles de alquilarlos sumado a la cantidad de requisitos que solicitan ni hablar de las pautas que te dan como por ejemplo sin mascotas sin niños pequeños y un sinfín de puntos solicitados por los dueños de tales alquileres.-

Asimismo hago saber ante ustedes que la el Sr. Machado Jorge Alberto Propietario y dueño de la parcela en cuestión solicita este pedido de excepción ante ustedes dado que sin ello le implicaría perder la posibilidad de poder contar con un lugar donde logre dar la posibilidad de poder contar con una vivienda propia para su hija. Como así también lo de la ampliación del local comercial con ello podría mejorar la calidad y cantidad no solo de rubros sino también de mano de obra.

Dicho esto solo pido que tengan en cuenta los factores mencionados anteriormente los que llevaran a que la construcción dentro de la parcela de la Sr. Machado se ejecute.

Aprovecho esta oportunidad para solicitar también que se logre Autorizar y Aprobar la construcción de una marquesina en todo el perímetro del local comercial. La misma tendrá como objetivo que tanto los clientes como los peatones que transitan a diario tengan un reparo en caso de que el día se encuentre con lluvia, mucho sol o nieve.-

Por ultimo aprovecho para saludarlos a los profesionales que conforman la
C.O.P.U.

Como así también a todo el Cuerpo del Concejo Deliberante de Ushuaia.-


M.M.O. Eladio R. MIRÓN
Tel: 434-001
BA 11 2007 - M.M. 489

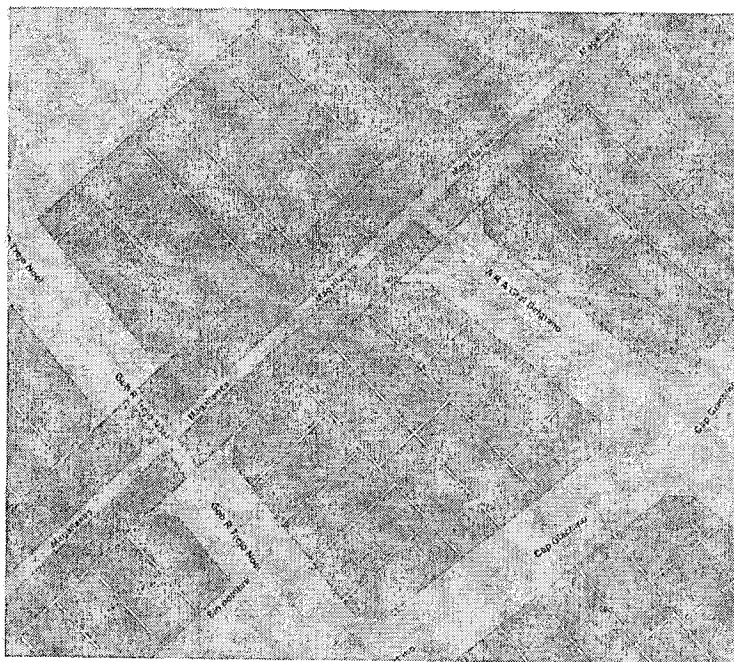
Provisión de servicios

Se encuentran ejecutadas todas las redes necesarias para la provisión de servicios esenciales (agua potable, cloaca, gas natural y energía eléctrica).
Por lo antes mencionado, se ejecutarán todas las instalaciones internas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

1- croquis indicativo.

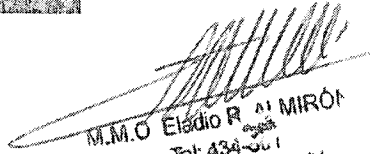
Se adjunta (ver ANEXO) copia de la plancheta catastral indicando medidas de parcela, linderos, calles y superficies.

ANEXO IMAGEN SATELITAL

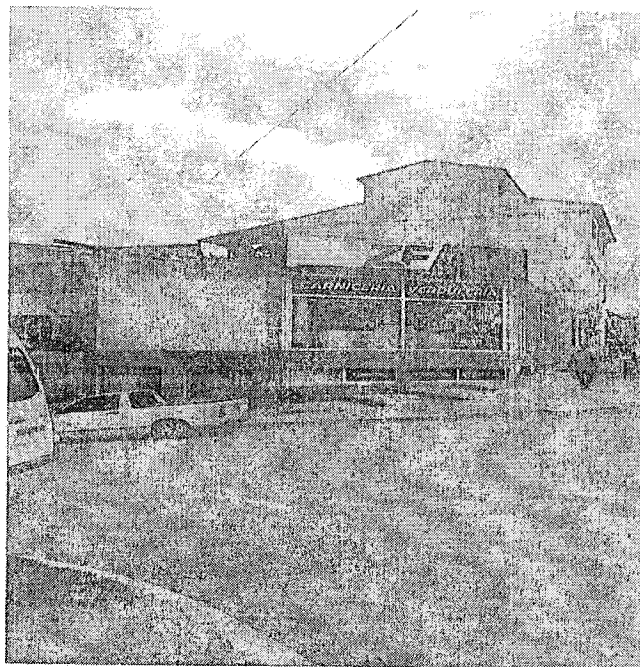


[Handwritten signature]
M.M.O. ELIO MIRÓ
Tel: 434-001
M.N. 7987 - M.M. 481



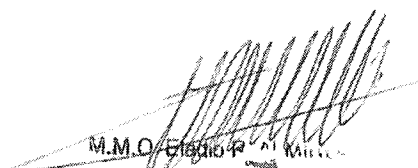

M.M.O. Eladio R. MIRÓN
Tel: 434-311
M.N. 7987 - M.M. 481

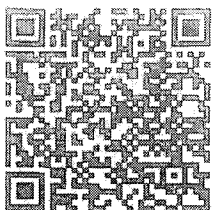
ANEXO IMAGEN FOTOGRAFICAS VISTA PRINCIPAL
POR CALLE A.R.A GRAL BELGRANO INTERSECCION AV. H. DE MAGALLANES



[Handwritten signature]
M.M.O. Eladio R. A. MIRÓ
Tel: 434-261
M.N. 7987 - M.M. 481

ANEXO PLANOS DE ARQUITECTURAS


M.M.O. Estudio de Arquitectura
Tel: 434-1111
M.N. 7987 - M.M. 481



Colegio de Profesionales
Técnico TDF

29/11/2024

Ley 595



COLEGIO de PROFESIONALES TÉCNICOS
de TIERRA DEL FUEGO

RETP N° U/ 00004694

REGISTRO DE ENCOMIENDA DE TAREAS PROFESIONALES – OBRA

Profesional:

Apellido y Nombre: ALMIRON ELADIO RAFAEL

CUIT: 20257364861

Matrícula municipal de Ushuaia (R.P.C.) N°: 481

Matrícula profesional (C.P.T.-T.D.F.) N°: 250

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

Comitente y/o titular de la actividad:

Apellido y Nombre: MACHADO JORGE ALBERTO

CUIT: 16683607

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

Domicilio legal: ARA GENERAL BELGRANO INTERSECCION MAGALLANES N°2490

Naturaleza Técnica del Contrato De acuerdo a la Ley 595

Relación Profesional: CONTRATADO

Tareas Profesionales: EXCEPCION AL CODIGO

Roles Profesionales: REPRESENTANTE TÉCNICO

Datos de la obra y/o local:

Propietario: MACHADO JORGE ALBERTO

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

Domicilio legal: ARA GENERAL BELGRANO INTERSECCION MAGALLANES N°2490

Zonificación: COR1 Nom. catastral: Sec: C - Mzo: 64A - Parc: 01 - U.F.: - Sup. de obra: 88,00

Destino: LOCAL COMERCIAL

Valor según superficie declarada (Resolución C.D. N° 056/2024):

☒ Hasta 100.00 m² \$ 20000,00

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

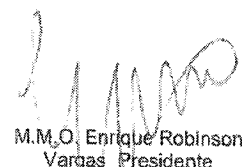
Declaración:

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

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


MACHADO JORGE

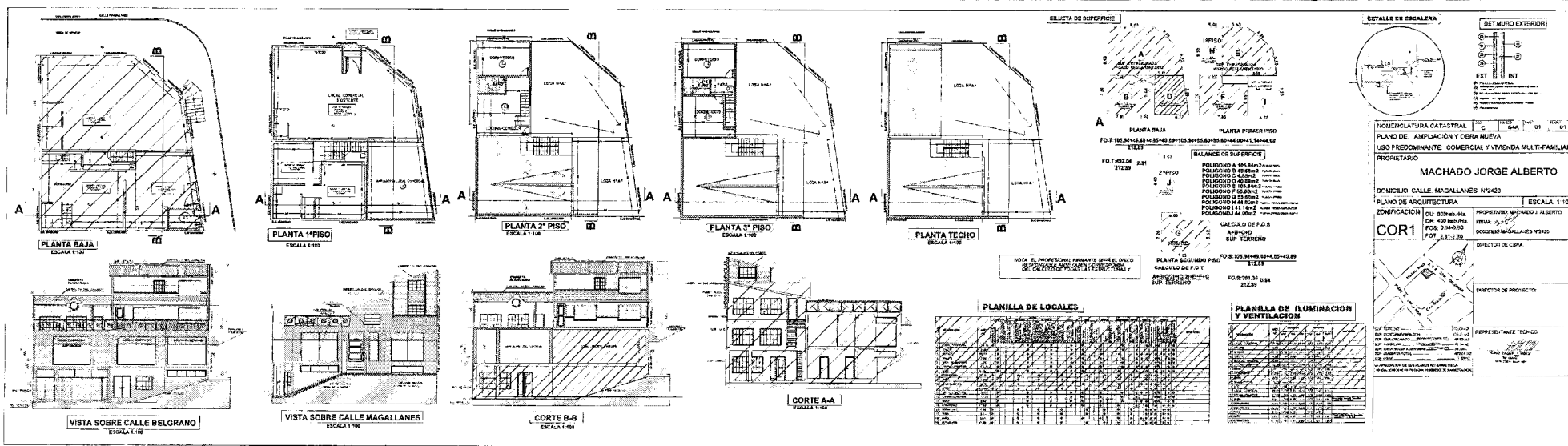

M.M.O. ELADIO R. ALMIRON
TDF 434-251
M.N. 7087 - M.N. 401


M.M.O. Enrique Robinson
Vargas Presidente

Firma y Aclaración del Comitente

Firma y Sello del Profesional

Firma y Sello del CPTTDF



Comprobante de Pago
Nº de Recibo: 112401000000052273002
Fecha de Emisión: 20/12/2024



USHUAIA
Capital de
MALVINAS



IMPORTE INGRESOS VARIOS

1610) (D-16683607)

20/12/2024

420 CP 9410

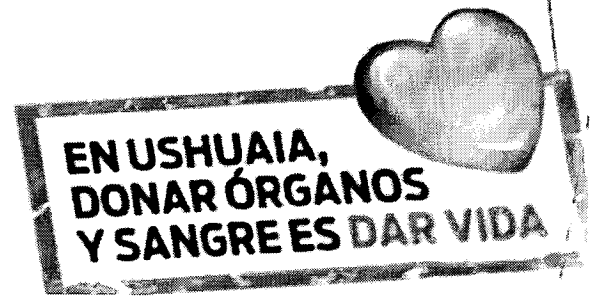
DOMICILIO REAL

PAGO	DEUDA	NUMERO RECIBO	FECHA EMISION	PROX. VENC.
FORM: 1-00011610 Ejer: 0000052273/2024		112401000000052273002	20/12/2024	

CONCEPTO	IMPORTE	DETALLE - MENSAJE
sci. de excepcion las normas CPU	22.555,20	INCLUYE Deb/Cred:163(00000000 0000) Tabla: (General) Expediente E-13462-2024 segun correo copu@ushuaia.gob.ar

TOTAL \$22,555.20

IMPORTANTE: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea el sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adherido a débito automático.
La presentación de este comprobante no esume la obligación de pagar los tributos.



efor: para el Contribuyente



ushuaia y bar



AnyScanner

**ODOS BUSCAMOS A
SOFÍA YASMÍN
HERRERA**

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

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

www.sofiaherrera.com.ar

PAGADO

<0000039767202492>

Ud. fue atendido por : ETCHART, JUAN IGNACIO

el día 20/12

Total Operacion: 22,555.20

Total Boletos : 1 Boleto/s

Tarjeta de Credito

Tarjeta Master Card

22,555.20 677594 T:0 C:0 L:0



Arq. Glenda Lemos
Subsecretaria de Desarrollo Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Fecha: 10 de febrero de 2025

Ref.: Análisis de solicitud de excepción – Parcela C-64a-01

En virtud de la solicitud presentada por el Sr. Jorge Alberto Machado para la obtención de una excepción a los indicadores urbanísticos vigentes en la parcela ubicada en la calle Magallanes 2420, el Departamento de Estudios y Normas ha realizado el correspondiente análisis técnico.

Luego del análisis detallado de la solicitud, **se concluye que no se identifican razones técnicas que justifiquen la excepción solicitada.** La propuesta implica la afectación de la iluminación y ventilación del departamento existente, lo que constituye una vulneración normativa. Asimismo, se ha constatado la ejecución de obras sin la debida autorización municipal, lo que refuerza la improcedencia del pedido.

Adicionalmente, se destaca que la parcela ya cuenta con beneficios urbanísticos derivados de su ubicación en el Corredor Comercial, lo que le permite una mayor superficie constructiva en comparación con otras parcelas cercanas. En este contexto, la solicitud de excepción resulta injustificada desde el punto de vista técnico y normativo.

Por lo expuesto, se recomienda **no otorgar la autorización ni la excepción solicitada** y se eleva el presente informe para su consideración y eventual remisión al Consejo de Planeamiento Urbano y al Concejo Deliberante para su tratamiento correspondiente.

Atentamente,
Arq. Gabriel Palacios
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

Firmado Electrónicamente por
Director/a PALACIOS Gabriel
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

10/02/2025 11:58

VISTA CALLE MAGALLANES

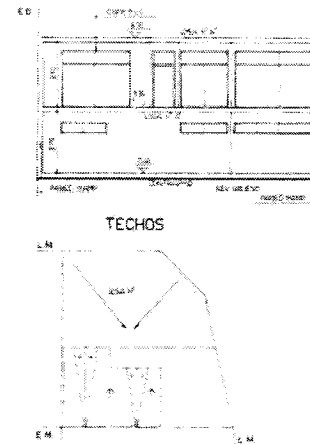
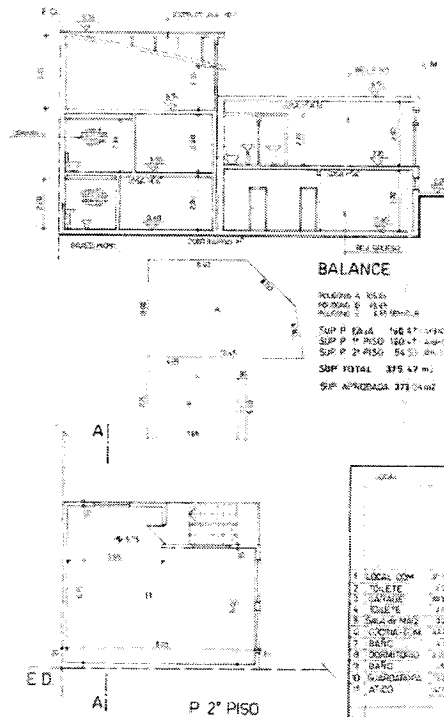
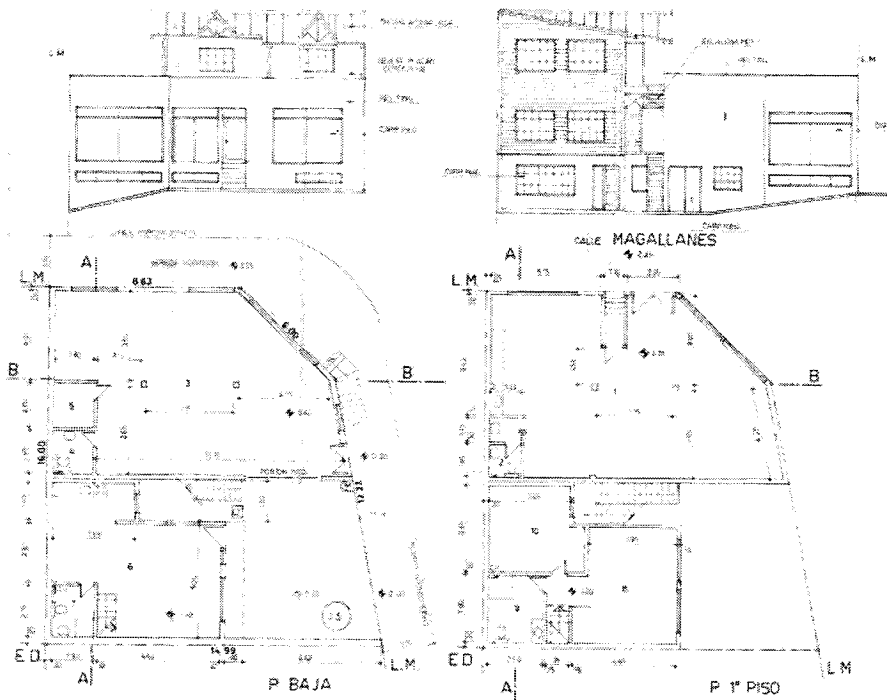
EM

VISTA CALLE ARA BELGRANO

ED

CORTE A-A

CORTE B-B



BALANCE

RELACION A: 155.00
RELACION B: 155.00
RELACION C: 155.00
RELACION D: 155.00
RELACION E: 155.00
RELACION F: 155.00
RELACION G: 155.00
RELACION H: 155.00
RELACION I: 155.00
RELACION J: 155.00
RELACION K: 155.00
RELACION L: 155.00
RELACION M: 155.00
RELACION N: 155.00
RELACION O: 155.00
RELACION P: 155.00
RELACION Q: 155.00
RELACION R: 155.00
RELACION S: 155.00
RELACION T: 155.00
RELACION U: 155.00
RELACION V: 155.00
RELACION W: 155.00
RELACION X: 155.00
RELACION Y: 155.00
RELACION Z: 155.00

LOCAL	AREA	VOLUMEN	RELACION A	RELACION B	RELACION C	RELACION D	RELACION E	RELACION F	RELACION G	RELACION H	RELACION I	RELACION J	RELACION K	RELACION L	RELACION M	RELACION N	RELACION O	RELACION P	RELACION Q	RELACION R	RELACION S	RELACION T	RELACION U	RELACION V	RELACION W	RELACION X	RELACION Y	RELACION Z
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	

FORMULARIO CATASTRAL	SECCION	PARCELA	PLANTA
CONFORME A OBRA	C	64 A	1
USO	COMERCIAL - VIVIENDA FLAR		
PROPIETARIO DE	MACHADO JORGE ALBERTO		
CALLE MAGALLANES N° 1400			
PLANO DE	ARQUITECTURA		ESC 1:100/200
ZONA	COR 1	36.400 DN 800 EOT 1.1% POS 0.7%	PROPIETARIO FIRMA
SECCIONES			DIRECTOR DE PROYECTO FIRMA
			DIRECTOR DE OBRA FIRMA
SUP. TERRENO	712.11 m ²		CONSTRUCTORA FIRMA
SUP. OBRAS TOTAL	328.47 m ²		
SUP. LOBRE	54.85 m ²		
La aprobacion de los planos no exime de la obligacion de obtener el oportuno permiso de edificacion.			

APROBADO

08 ABR 1979





MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Jefatura de CoPU

Remito la presente para su tratamiento en el CoPU.

Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMOS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 10/03/2025



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Ref.: Excepción Parcela C-64a-01.
Exp: E - 280 – 2025.

Sr. Director:

Me dirijo a usted, con relación al pedido de excepción para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 64A, Parcela 01, ubicada en la calle Magallanes 2420. Su titular es el Sr. Jorge Alberto Machado.

La parcela esta zonificada como R1: Residencial Densidad Media – CO: Corredor Comercial sobre la Avenida Magallanes, y tiene una superficie de 212.89 m².

El profesional, M.M.O. Eladio Rafael Almirón solicita excepción al F.O.S, F.O.T, Patio de iluminación y ventilación de locales de primera y segunda clase.

Según lo manifestado en el pedido, con la ejecución de la obra se superaría el FOS permitido de 0.70, llegándose a 0.94, y el FOT normado de 2.30, resultando según proyecto 2.31.

El exceso del FOT se debe a que necesita construir un departamento para su hija y ampliar el local comercial.

También requiere que se autorice la construcción de una marquesina en todo el perímetro del local comercial.

Cabe aclarar que, considerando que se trata de una parcela frentista al Co: Corredor Comercial, toma los indicadores de la zona a la que se superpone, a excepción del FOS, FOT y Retiros, para los cuales se utilizaran los establecidos en CE: CENTRAL, sumado a que por tener uso comercial mas vivienda cuenta con un premio en el incremento del FOT de 0.20, por esta razón obtendría un FOS permitido de 0.80 y un FOT de 2.50 (2.30 + 0.20).

El FOT estaría dentro de lo normado, mientras que en cuanto al FOS, superaría por 0.14 (29.80m²) lo normado.

De acuerdo a lo observado en el expediente de obra N°198 – Año 2005, con fecha 06/08/2019, fue aprobado el plano conforme a obra, y con fecha 15/08/2019, fue otorgado el Certificado Final de Obras. En ese momento se encontraban contruidos el local comercial sobre la esquina, y un departamento de planta baja y dos pisos, con un espacio libre en la parcela sobre la calle Ara Belgrano, al cual ventilaban los locales que así lo requerían.

Al ampliar el local comercial, se dejó sin iluminación y ventilación al departamento ya construido.

Según lo observado en fecha 09/01/2025 (se adjuntan tomas fotográficas), sobre la Calle Ara General Belgrano ya se realizo la ampliación del local comercial, y sobre el frente de la calle Magallanes se visualizaron operarios ejecutando la estructura del departamento a

construir en el segundo y tercer piso, **todo sin permiso municipal.**



En cuanto a la solicitud que efectúa el profesional, para que “se logre autorizar y aprobar la construcción de una marquesina en todo el perímetro del local comercial”, se aclara que para obtener dicha autorización, el profesional deberá presentar la documentación necesaria para su aprobación ante la Dirección de Obras Privadas para que sea evaluada, no es función de este departamento decir que se autoriza cuando no se ha presentado ninguna documentación al respecto.

Por lo expuesto, se eleva el presente informe para su consideración, a los fines de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, y posterior giro al Concejo Deliberante para su tratamiento.

INFORME Depto. E y N. N° 02/2025
Ushuaia, 08 / 01 / 2025.

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

14/03/2025 10:45



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

CIRCULAR N° 01/2025

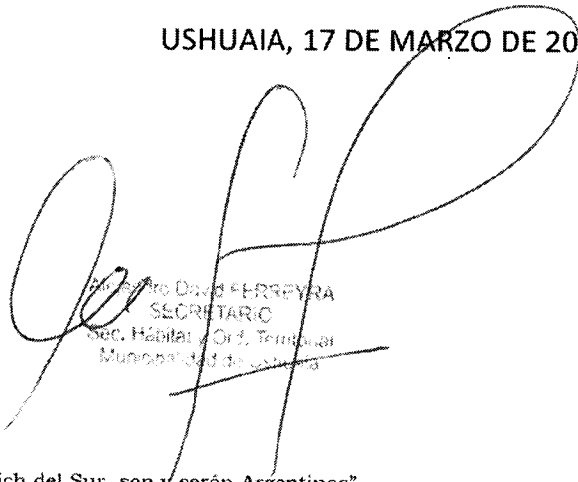
**PRODUCIDO POR:
COORDINADOR DEL
CONCEJO DE PLANEAMIENTO URBANO
Co.P.U.**

*** PARA CONOCIMIENTO DEL
* PERSONAL AFECTADO AL
* Co.P.U.
* ASESORES DE BLOQUE
* CONCEJO DELIBERANTE**

SE COMUNICA QUE EL **DÍA 20 de MARZO a las 9:30 HORAS**, SE REALIZARÁ DE FORMA PRESENCIAL, LA SESIÓN ORDINARIA DEL CO.P.U. LOS TEMAS A TRATAR SON LOS SIGUIENTES.

1. **E-215-2025** Solicitud de cambio de zonificación - CO - Calle Los Ñires.
2. **E-699-2025** F-05-10. Sol. Excep. Retiro de costa IV.1.3.4 - Yamanas S.A - Arq. Castagnet. Excepción al código de planeamiento urbano.
3. **E-280-2025** C-64a-01 – Solicitud de mayor FOS y FOT + Marquesina - Machado - MMO Almirón.
4. **E-2087-2025** L-9A-30 - Sol. Excepción art. V.4.2 CPU altura máxima – Prop. ALMANDRAS TERRAZAS - TERCEROS CAMACHO - Prof. MMO BARILARI. Solicitud excepción al código de planeamiento urbano

USHUAIA, 17 DE MARZO DE 2025


David FERREYRA
SECRETARIO
Sec. Hábitat y Ord. Territorial
Municipalidad de Ushuaia

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

21/03/2025 08:38



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Consejo de Planeamiento Urbano

Reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U)

Acta N°227

Fecha de sesión: 20 de marzo de 2024. **Lugar:** MUNICIPALIDAD DE USHUAIA.

Orden del día:

1. E-215-2025 Solicitud de cambio de zonificación - CO - Calle Los Ñires.

El HCDU solicita evaluar la factibilidad de modificar el Plano de Zonificación para incorporar la categoría CO: Corredor Comercial en las parcelas frentistas de la Calle Los Ñires. Actualmente, el sector se encuentra zonificado como R3: Residencial Densidad Baja, con áreas adyacentes clasificadas como R4: Residencial Parque y RT2: Reserva Turística Monte Susana.

Se considera necesario establecer una zonificación acorde al crecimiento de la ciudad sin dejar de evaluar alternativas que permitan un desarrollo armónico del sector sin comprometer su estructura urbana, por lo cual se mantiene el asunto en comisión de estudio por un periodo de 60 días.

Propuesta: Dejar el asunto en comisión por un periodo de 60 días, a fin de poder tener un análisis más profundo del sector.

Convalidan: Los presentes.

2. E-699-2025 F-05-10. Sol. Excep. Retiro de costa IV.1.3.4 - Yamanas S.A - Arq. Castagnet. Excepción al código de planeamiento urbano.

Profesional solicita incorporar a la Ordenanza Municipal 6286 la excepción al artículo IV.1.3.4, Costa marítima del Código de Planeamiento Urbano, Retiro de Costa para la obra "Varadero LOS YAMANAS SA", a construirse en la parcela

denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección F, Macizo 05, Parcela 10, propiedad de "Los Yamanas SA",

Propuesta: Dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

3. E-280-2025 C-64a-01 – Solicitud de mayor FOS y FOT + Marquesina - Machado - MMO Almirón.

El profesional solicita para la parcela identificada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia, como Sección C, Macizo 64A, Parcela 01, ubicada en la calle Magallanes 2420, autorización para colocar una marquesina, incremento de FOS y FOT, para construir un departamento y ampliar el comercio.

Se trata de una parcela frentista al Co: Corredor Comercial, toma los indicadores de la zona a la que se superpone, a excepción del FOS, FOT y Retiros, para los cuales se utilizaran los establecidos en CE: CENTRAL, sumado a que por tener uso comercial más vivienda cuenta con un premio en el incremento del FOT de 0.20, por esta razón obtendría un FOS permitido de 0.80 y un FOT de 2.50 (2.30 + 0.20). El FOT estaría dentro de lo normado, mientras que el FOS, superaría por 0.14 (29.80m²) lo normado.

Caber destacar que al ampliar el local comercial, se deja sin iluminación y ventilación al departamento ya construido, incumpliendo las normas de habitabilidad establecidas por normativa.

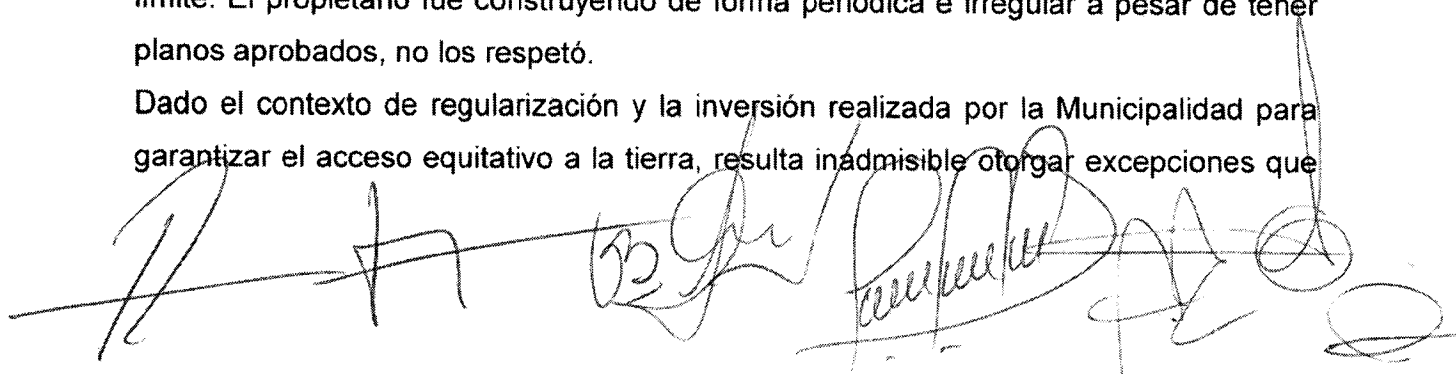
Propuesta: No dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

4. E-2087-2025 L-9A-30 - Sol. Excepción art. V.4.2 CPU altura máxima – Prop. ALMENDRAS TERRAZAS - TERCEROS CAMACHO - Prof. MMO BARILARI.

El profesional solicita en la parcela denominada en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como Sección L, Macizo 09A, Parcela 30, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, excepción a las construcciones permitidas sobre el plano límite. El propietario fue construyendo de forma periódica e irregular a pesar de tener planos aprobados, no los respetó.

Dado el contexto de regularización y la inversión realizada por la Municipalidad para garantizar el acceso equitativo a la tierra, resulta inadmisibles otorgar excepciones que

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. There are also some faint, circular stamps or marks, possibly from a notary or official seal, interspersed among the signatures. The signatures vary in style, with some being more legible and others being more stylized or scribbled.



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Consejo de Planeamiento Urbano

permitan transgredir los parámetros urbanísticos establecidos en este sector. El mismo ya cuenta con indicadores urbanísticos que han permitido la construcción de viviendas con amplias superficies y alturas considerables, por lo que cualquier alteración adicional resulta excesiva y solo profundizaría las prácticas especulativas que el Municipio ha intentado erradicar desde el inicio del proceso.

La regularización de este sector no solo ha implicado un esfuerzo económico y administrativo significativo, sino que también ha conllevado la pérdida de espacios naturales y la implementación de medidas para mitigar los impactos ambientales. En este marco, conceder una excepción que avale el incumplimiento normativo no solo desvirtúa el objetivo original de la regularización, sino que además sienta un precedente perjudicial para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad

Propuesta: No dar curso a lo solicitado

Convalidan: Los presentes.

Coordinación: Arq. Glenda M. LEMOS.

Asistencia: Arq. Romina BALLESTEROS.

En representación del Departamento Ejecutivo:

PALACIOS, Gabriel; FELCARO, Jorgelina; LEMOS, Glenda; BALLESTEROS, Romina.

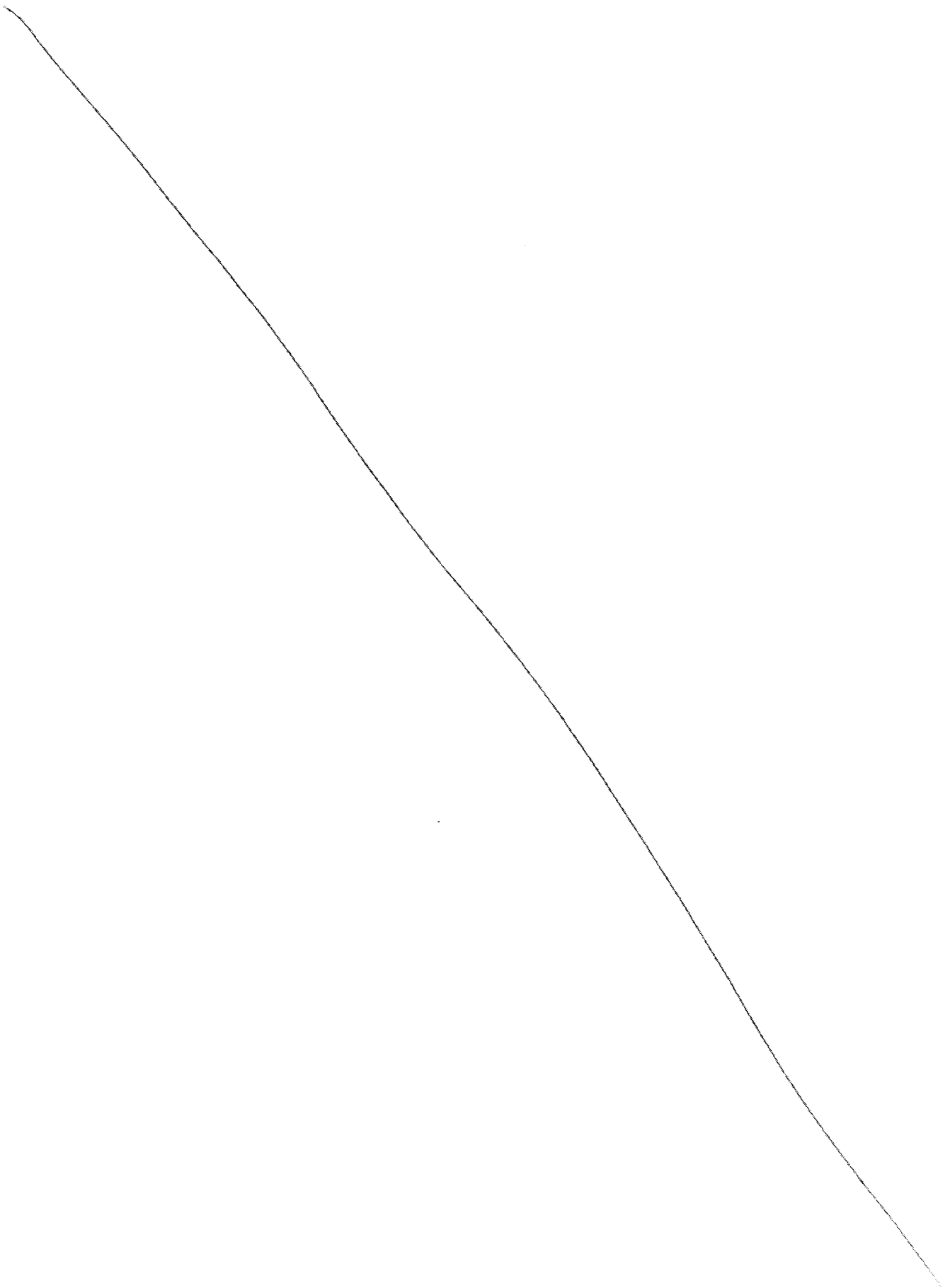
En representación del Concejo Deliberante:

BARRANTES, Guillermo; ORDÓÑEZ, Rodolfo; OLIVA, Roy; PEREZ, Ariel; AMAYA Patricia

Arq. Romina BALLESTEROS
Jefa Dpto. Co.P.U.
Dir. Gral. D.U.A. y O.T.
Sec. de Hábitat y Ord. Territorial
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

USHUAIA, 20 de MARZO DE 2025.-

Arq. Rodolfo ORDÓÑEZ
Guillermo Barrantes
Arq. Jorgelina Felcaro
Ariel PEREZ
ROMINA BALLESTEROS



Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

21/03/2025 08:39



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

SSDT

Elevo las presentes actuaciones para la continuidad del trámite

Atte

Arq. Romina Ballesteros

Jeda Dpto. CoPU

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO BALLESTEROS Romina Ana
Micaela
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

21/03/2025 08:39



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretario Hábitat y Ordenamiento Territorial

Sr. David Ferreyra

Elevo para su conocimiento las últimas actuaciones y el acta de COPU N°227, sugiero continuar tramite.

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

***Firmado Digitalmente por
ARQUITECTO LEMÓS PEREYRA
Glenda Mariangeles
MUNICIPALIDAD DE USHUALA
Funcionario/a Subsecretaria de
Desarrollo Territorial 25/03/2025***



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Provincia de Tierra del Fuego

Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

Secretaría de Legal y Técnica.

Se remite la presente a fin de remitir las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante de Ushuaia, para ser tratados en la próxima sesión ordinaria.

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

***Firmado Digitalmente por Secretario de
Habitat y ordenamiento Territorial
FERREYRA Alejandro David
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
Funcionario/a Secretario de Habitat y
ordenamiento Territorial 25/03/2025***