



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**
Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	16 ABR. 2026 s. 12:41
Numero:	296 Fojas: 10
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

Nancy Patricia PÉREZ
Responsable Coordinación
y Despacho
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA

Nota N° 107/2026

LETRA: B.P.J - N.P

Ushuaia, 16 de abril del 2026

Sra. Presidenta

Concejo Deliberante de Ushuaia

Abog. MUÑIZ SICCARDI Gabriela

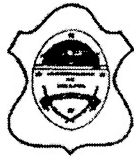
S _____ / _____ D

Por medio de la presente me dirijo a Ud. y, por su intermedio, al cuerpo de Concejales y Concejales, a fin de solicitar la incorporación al Boletín de Asuntos Entrados del proyecto de ordenanza que propicia la modificación del Código de Planeamiento Urbano y del Código de Edificación, en lo referido al régimen de salientes de fachada y cuerpos salientes sobre vía pública, exclusivamente en sectores definidos como Corredores Comerciales de la ciudad de Ushuaia.

La presente iniciativa tiene por objeto actualizar el marco normativo vigente a fin de permitir, bajo condiciones técnicas y urbanísticas expresamente reguladas, la incorporación de cuerpos salientes por encima de los tres metros (3,00 m) de altura sobre la vía pública, favoreciendo un mejor aprovechamiento volumétrico de las edificaciones, una mayor calidad del frente urbano y mejores condiciones de resguardo climático para el espacio peatonal.

Asimismo, el proyecto establece criterios técnicos de control vinculados a indicadores urbanísticos, infraestructura existente y seguridad de servicios públicos, incluyendo la verificación de distancias reglamentarias respecto de líneas aéreas de electricidad y otros servicios, conforme a la normativa vigente.

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia

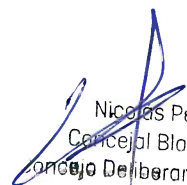


*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

La iniciativa contempla, además, condiciones específicas vinculadas a tipología edilicia, previsión obligatoria de módulos de estacionamiento dentro de la parcela, privacidad respecto de predios linderos, cómputo de superficies y verificación técnica por parte de la Autoridad de Aplicación, garantizando así una implementación controlada y compatible con la planificación urbana vigente.

Solicito a mis pares acompañar el presente proyecto de ordenanza.


Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

Fundamentos

La presente iniciativa legislativa propone una actualización puntual y técnicamente regulada del régimen de salientes de fachada y cuerpos salientes sobre la vía pública, actualmente previsto en el Código de Planeamiento Urbano (CPU) en su artículo V.3.6.1 y en el Código de Edificación en el punto III.4.3.4, los cuales establecen un criterio predominantemente restrictivo respecto de las proyecciones edilicias sobre el espacio público.

La normativa vigente admite únicamente determinados elementos accesorios tales como, molduras, aleros, marquesinas o antepechos sin contemplar, como regla general, la posibilidad de incorporar volúmenes edilicios en vuelo por encima de la línea municipal.


Si bien dicho enfoque respondió históricamente a un criterio prudente en materia de preservación del espacio público, el mismo resulta hoy limitado frente a las nuevas dinámicas urbanas, particularmente en aquellos sectores donde la planificación urbana reconoce una posible futura mayor intensidad funcional y comercial.

En este contexto, la propuesta introduce una regulación específica, limitada territorialmente y sujeta a condiciones técnicas estrictas, aplicable exclusivamente a sectores identificados como Corredores Comerciales dentro del Código de Planeamiento Urbano.

La modificación propone permitir la incorporación de cuerpos salientes cerrados o semicerrados por encima de los tres metros (3,00 m) de altura desde el nivel de vereda, con un vuelo máximo de hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m) y una ocupación máxima equivalente al cuarenta por ciento (40%) del ancho del frente del lote.

Desde el punto de vista urbanístico, esta herramienta normativa busca:

- mejorar la calidad morfológica de los frentes urbanos;
- favorecer la consolidación de corredores comerciales; y
- generar mejores condiciones ambientales para el peatón


Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

Esta consideración adquiere especial relevancia en la ciudad de Ushuaia, donde las condiciones climáticas precipitaciones frecuentes, nieve, bajas temperaturas y fuertes vientos justifican la incorporación de soluciones arquitectónicas que brinden mayor resguardo al espacio público y los transeúntes.

La propuesta establece además una regulación precisa respecto al cómputo de superficies urbanísticas.

En este sentido:

- Los cuerpos salientes no computarán a efectos del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), por tratarse de proyecciones en vuelo, ya que el F.O.S. mide solamente la superficie cubierta que apoya sobre el terreno dentro del lote; y
- sí computarán a los efectos del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), considerando:
 - 50 % de su superficie cuando se trate de balcones o cuerpos semicubiertos
 - 100 % cuando se trate de cuerpos cerrados

A su vez, la normativa propuesta incorpora una condición de compatibilidad con la infraestructura aérea existente, estableciendo que toda intervención deberá verificar las distancias reglamentarias respecto de líneas aéreas eléctricas y de otros servicios, debiendo el profesional interviniente presentar factibilidad técnica emitida por las empresas prestatarias correspondientes, tales como la Dirección Provincial de Energía (DPE) u otros organismos competentes.

Dicha verificación deberá cumplir con la normativa vigente, entre ellas, tarea obligatoria del Profesional Interviniente:

- Reglamentación para Líneas Aéreas Exteriores – AEA 95301
- Reglamentación de Instalaciones Eléctricas – AEA 90364
- Decreto Nacional N° 351/79 – Seguridad e Higiene (Anexo VI)
- Regulaciones del ENRE aplicables a líneas eléctricas
- Etc.

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

La iniciativa también establece condiciones urbanísticas complementarias destinadas a preservar la calidad del entorno urbano y la convivencia entre parcelas, disponiendo que cuando las edificaciones se implanten sobre los ejes divisorios laterales, no podrán abrirse vanos o aberturas laterales en los cuerpos salientes, salvo que se disponga un retiro mínimo de tres metros (3,00 m) desde la proyección del eje divisorio.

Desde el punto de vista del impacto urbano, la modificación propuesta no altera los parámetros estructurales de planificación, dado que:

1. No reduce el espacio peatonal;
2. No incrementa la ocupación del suelo;
3. Mantiene los indicadores urbanísticos bajo control; y
4. Se limita exclusivamente a corredores comerciales.

En consecuencia, la presente iniciativa constituye una actualización normativa razonable, técnicamente controlada y urbanísticamente compatible con la planificación vigente, permitiendo mejorar la relación entre arquitectura, espacio público y actividad comercial en los principales ejes urbanos de la ciudad.



Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

PROYECTO DE ORDENANZA

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

ARTÍCULO 1°.- Modificar el punto V.3.6.1. "Retiro frontal" del Código de Planeamiento Urbano, el cual queda redactado de la siguiente manera:

"V.3.6.1. "Retiro frontal". Sobre el retiro de frente obligatorio se permite construir un hall frío, de superficie máxima de tres metros cuadrados (3,00 m²), ubicado a una distancia mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la Línea Municipal.

En este último caso, el mismo debe materializarse mediante cerramientos vidriados y/o transparentes.

Asimismo, delante del hall frío puede incorporarse un alero con un vuelo máximo de un metro (1,00 m), el cual no podrá ser sostenido mediante columnas.

Las áreas descubiertas que constituyan espacio urbano o patios auxiliares no pueden cubrirse mediante elementos fijos ni mediante claraboyas vidriadas corredizas.

Cuerpos salientes en fachadas frontales como regla general, no se permiten cuerpos salientes sobre la vía pública en las zonificaciones R1, Central, CE1 Microcentro y Proyectos Especiales (PE), pudiendo sobrepasarse la Línea Municipal únicamente mediante antepechos, ornamentos arquitectónicos, molduras, aleros y cornisas, de acuerdo con lo establecido en el Código de Edificación.

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, en los sectores zonificados o identificados como Corredores Comerciales, podrá autorizarse la construcción de cuerpos salientes cerrados o semicerrados sobre la vía pública, por encima de los tres metros (3,00 m) de altura medidos desde el nivel de vereda, con un vuelo máximo de hasta un

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

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejales Nicolás Pelloli

metro con veinte centímetros (1,20 m), siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- a) que la ocupación máxima del cuerpo saliente no supere el cuarenta por ciento (40%) del ancho del frente del lote sobre la arteria identificada como Corredor Comercial;
- b) en parcelas de esquina, la aplicación de esta disposición sólo puede realizarse sobre la fachada que enfrente al Corredor Comercial;
- c) que el proyecto garantice la continuidad del espacio público peatonal en planta baja, sin interferencias estructurales, apoyos ni obstáculos sobre la vereda;
- d) que la autorización se limite exclusivamente a la fachada ubicada sobre la arteria identificada como Corredor Comercial;
- e) que el o la profesional interviniente presente la factibilidad técnica correspondiente respecto de las líneas aéreas de servicios existentes, emitida por los organismos o empresas prestatarias competentes;
- f) se debe de tratar desagües y tratamiento exterior del cuerpo saliente proyectado;
- g) que las superficies resultantes de dichos cuerpos salientes se computen únicamente a los efectos del Factor de Ocupación Total (FOT), de acuerdo al siguiente criterio:
 - 1) balcones o superficies semicubiertas: cincuenta por ciento (50%); y
 - 2) superficies cerradas: cien por ciento (100%).
- h) condición de privacidad y relación con linderos: En los casos en que la edificación se encuentre construida sobre los ejes divisorios laterales, los cuerpos salientes autorizados sobre la vía pública no pueden incorporar vanos, ventanas, balcones ni cualquier otra abertura lateral que genere visuales directas hacia los predios linderos.

Para admitir ventanas u otros elementos de iluminación o ventilación natural en las caras laterales de dichos cuerpos salientes, debe contemplarse un retiro mínimo de

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejales Nicolás Pelloli

tres metros (3,00 m) medidos desde la proyección del eje divisorio hacia el interior del volumen saliente;

Cuerpos salientes en fachadas frontales, en aquellas zonas en que exista retiro obligatorio, y contrafrontal: pueden sobrepasar la Línea de Edificación balcones cornisas, pudiéndose cerrar esos balcones. El ancho máximo permitido será de 1,50 metros.

Se admitirá la ocupación del retiro obligatorio en Corredores Comerciales, únicamente con marquesinas enmarcando el acceso del local, de acuerdo a las especificaciones constructivas indicadas en el ítem MARQUESINAS Y/O CUBIERTAS SOBRE VEREDA.

En áreas industriales se admitirá la ocupación del retiro únicamente por oficinas de control y vigilancia, a la entrada del establecimiento y a estacionamiento descubierto de vehículos.

ARTÍCULO 2º.- Modificar el inciso a) del punto III.4.3.4. "LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE FACHADA - Fachadas sobre vía pública" del Código de Edificación de la ciudad de Ushuaia, el cual queda redactado de la siguiente manera:

"III.4.3.4. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE FACHADA.

A) Fachadas sobre vía pública: en las fachadas sobre vía pública se permite sobresalir sobre la Línea Municipal o sobre la Línea de Retiro obligatorio, en las áreas que así lo establezca el Código de Planeamiento Urbano, conforme a las siguientes disposiciones:

1. en los primeros 3.00m de altura:

Umbrales y antepechos con un máximo de saliente de 0.20m.

Ménsulas de balcones marquesinas y aleros u ornamentos arquitectónicos a una altura superior a 2.30m y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima autorizada para aleros y marquesinas en planta baja a la altura de 3.00m;

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

2. arriba de los 3.00m. de altura, excepto en Línea Municipal de esquina. Molduras, o detalles arquitectónicos, horizontales o verticales sin constituir cuerpos cerrados, con una saliente máxima de 0.30m;
3. cuerpos salientes sobre vía pública en Corredores Comerciales: en las fachadas sobre vía pública correspondientes a parcelas frentistas a arterias identificadas como Corredores Comerciales por el Código de Planeamiento Urbano, pueden autorizarse cuerpos salientes cerrados o semicerrados por encima de los tres metros (3,00 m) de altura medidos desde el nivel de vereda, con una saliente máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) la ocupación máxima del cuerpo saliente no supere el cuarenta por ciento (40%) del ancho del frente del lote sobre la arteria identificada como Corredor Comercial;
 - b) en parcelas de esquina, la aplicación de esta disposición solo puede realizarse sobre la fachada que enfrente al Corredor Comercial;
 - c) que el proyecto garantice la continuidad del espacio público peatonal en planta baja, sin interferencias estructurales, apoyos ni obstáculos sobre la vereda;
 - d) que la autorización se limite exclusivamente a la fachada ubicada sobre la arteria identificada como Corredor Comercial;
 - e) que el o la profesional interviniente presente la factibilidad técnica correspondiente respecto de las líneas aéreas de servicios existentes, emitida por los organismos o empresas prestatarias competentes;
 - f) se debe de tratar desagües y tratamiento exterior del cuerpo saliente proyectado;
 - g) las superficies resultantes de dichos cuerpos salientes se computarán únicamente a los efectos del Factor de Ocupación Total (FOT), de acuerdo al siguiente criterio:
 - 1) balcones o superficies semicubiertas: cincuenta por ciento (50%); y
 - 2) superficies cerradas: cien por ciento (100%);

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

Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

Bloque Partido Justicialista
Concejal Nicolás Pelloli

h) condición de privacidad y relación con linderos: en los casos en que la edificación se encuentre construida sobre los ejes divisorios laterales, los cuerpos salientes autorizados sobre la vía pública no podrán incorporar vanos, ventanas, balcones ni cualquier otra abertura lateral que genere visuales directas hacia los predios linderos.

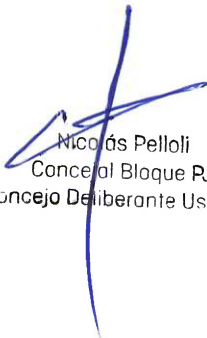
Para admitir ventanas u otros elementos de iluminación o ventilación natural en las caras laterales de dichos cuerpos salientes, debe contemplarse un retiro mínimo de tres metros (3,00 m) medidos desde la proyección del eje divisorio hacia el interior del volumen saliente;

Toda intervención debe ser verificada y aprobada por la Autoridad de Aplicación;"

ARTÍCULO 3°.- De forma.

ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA _____


Nicolás Pelloli
Concejal Bloque PJ
Concejo Deliberante Ushuaia