

Ushuaia, 07 de Marzo de 2017
Ref: Pedido de Excepción

Juan Carlos Pino.

Mediante el presente se informa que dada la situación de la parcela y teniendo en cuenta que por errores de replanteo al comienzo de la ejecución de los trabajos, el retiro contrafrontal se vio afectado por el corrimiento de los mojones, quedando la línea de edificación contrafrontal de 1,66m con respecto al eje divisorio de predios, afectando a los locales de primera categoría los cuales iluminan y ventilan hacia el contrafrente. Este contrafrente es un E V Espacio Verde cuya nomenclatura es Sección D Macizo 119 parcela 01 presenta características de barranca con pendiente pronunciada y presencia de cursos naturales de agua y vegetación autóctona.

Dicho esto se solicita se encuadre en el ART. V.2.3 (CPU), garantizando la perfecta iluminación y ventilación, según lo que se expresa en ART. III.8.12. (CE) quedando la autorización por parte de la Autoridad Competente.

Cumpliendo también con el ART. III.11.1 (CE) reacondicionando las aberturas a tipo proyectante con paño translucido.

Sin otro particular, saludo a Ud. Atte.

Martinez chamorro Norma

DNI: 95314542

Tel: 15467279

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA | |
| MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA | |
| ASUNTOS INGRESADOS | |
| Fecha: | 09/03/17 Hs. 10:35 |
| Numero: | 138 Fojas: 12 |
| Expta. N° | |
| Girado: | |
| Recibido: | |

Leg 3115

GUIA DE AVISO DE PROYECTO

Evaluación de Impacto ambiental -EIA-

- 1- Proponente: Martinez, Chamaca Norma
- 2- Domicilio Real: Calle Cilawaia n° 1.881
- 3- Teléfono de contacto: 02901-15467279
- 4- Actividad: Vivienda Colectiva
- 5- Profesional Responsable: Arq. Celi Gisela
- 6- Domicilio: Calle Acigami n° 1875
- 7- Tel. Contacto: 02901-15536730
- 8- Actividad principal: Vivienda
- 9- Responsable profesional del estudio: Arquitecta Celi Gisela
- 10- Informe de Impacto Ambiental

DENOMINACIÓN: VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

El proyecto comprende la realización de Viviendas Multifamiliar. El mismo se encuentra emplazado en un lote de 200,98 m² de acuerdo a mensura, zonificación R2 según código de planeamiento de la ciudad de Ushuaia.

NUEVO EMPRENDIMIENTO:

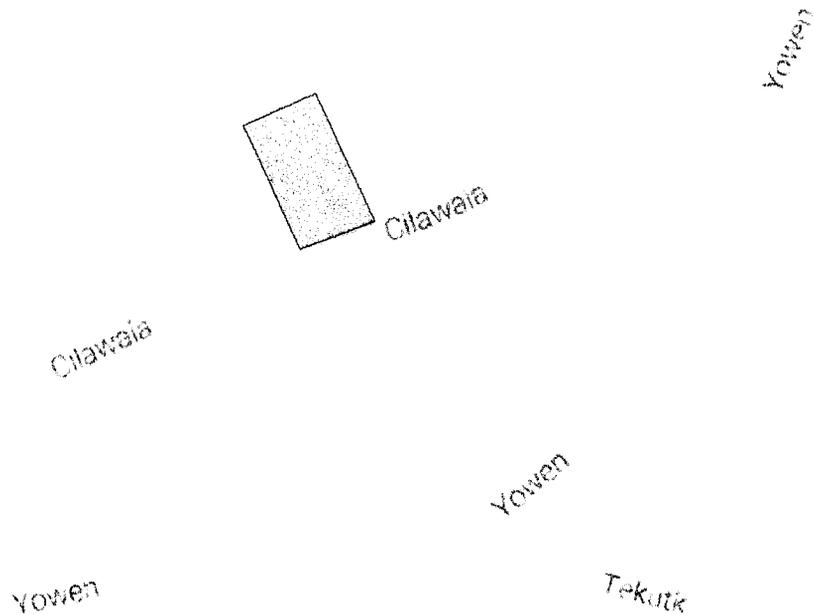
Vivienda Multifamiliar: El emprendimiento está formado por cinco departamento y un dúplex.

Los mismos cuentan con un área social, área de servicio y área privada por nivel y en el caso del dúplex el área social y de servicio en un primer nivel y el sector privado en el segundo.

La vivienda multifamiliar tiene como desborde un patio que da al contra frente.

De esta manera se completa la trama urbana.

LOCALIZACION: La obra objeto del proyecto, se desarrolla íntegramente en el Departamento Capital de la Provincia. Su implantación se localiza en la sección D, macizo 119, parcela 14, sobre la calle Cilawaia N° 1881, entre Calle Yowen y Karukinka Norte.



11- Restricciones al dominio: No posee.

12- Características Urbanísticas: Ejido urbano con densidad media, se encuentra situado a cercanías de pie de montaña.

13- Zonificación y usos.

Indicadores urbanísticos para zonificación R2 :

FOT 1.20 y FOS 0.60.

Balance de superficies:

Superficie terreno: 200,98m²

Sup. por debajo de cota +/- 0.00

Superficie subsuelo -9.75 : 34.58 m²

Superficie subsuelo -6.50 : 50.43 m²

Superficie subsuelo -3.25 : 25.87 m²

Sup. por encima de +/- 0.00

Sup. P.B.: 105.11 m²

Sup. 1°P: 111.30m²

Sup. 2°P: 62.63m²

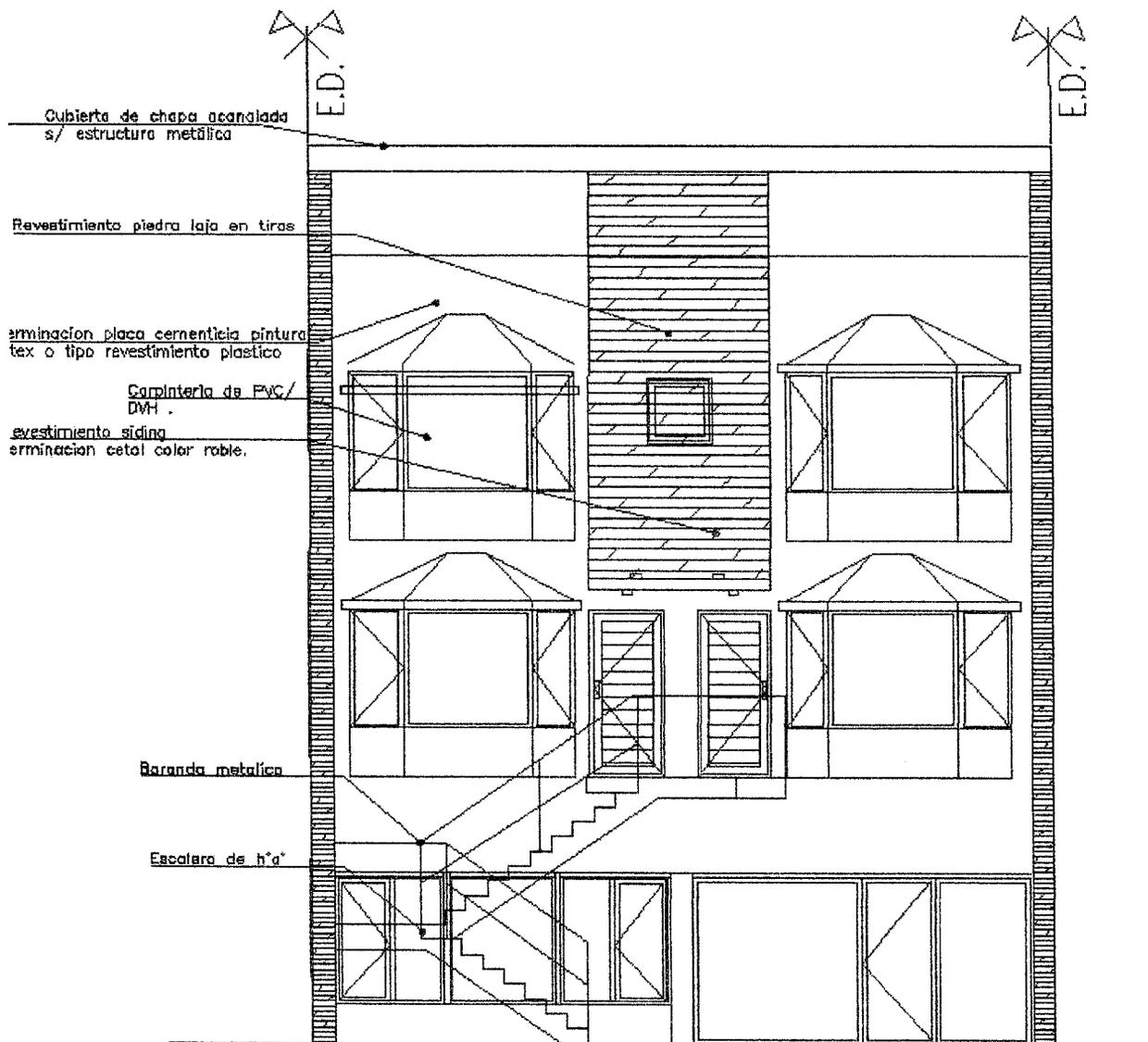
El objetivo principal es la realización de Viviendas multifamiliar que consta con: Cinco departamentos: que suman una superficie de 283.64 m². Con un 13 % construido.

Un Duplex: Que suman una superficie total de 128.76 m². A ejecutar.

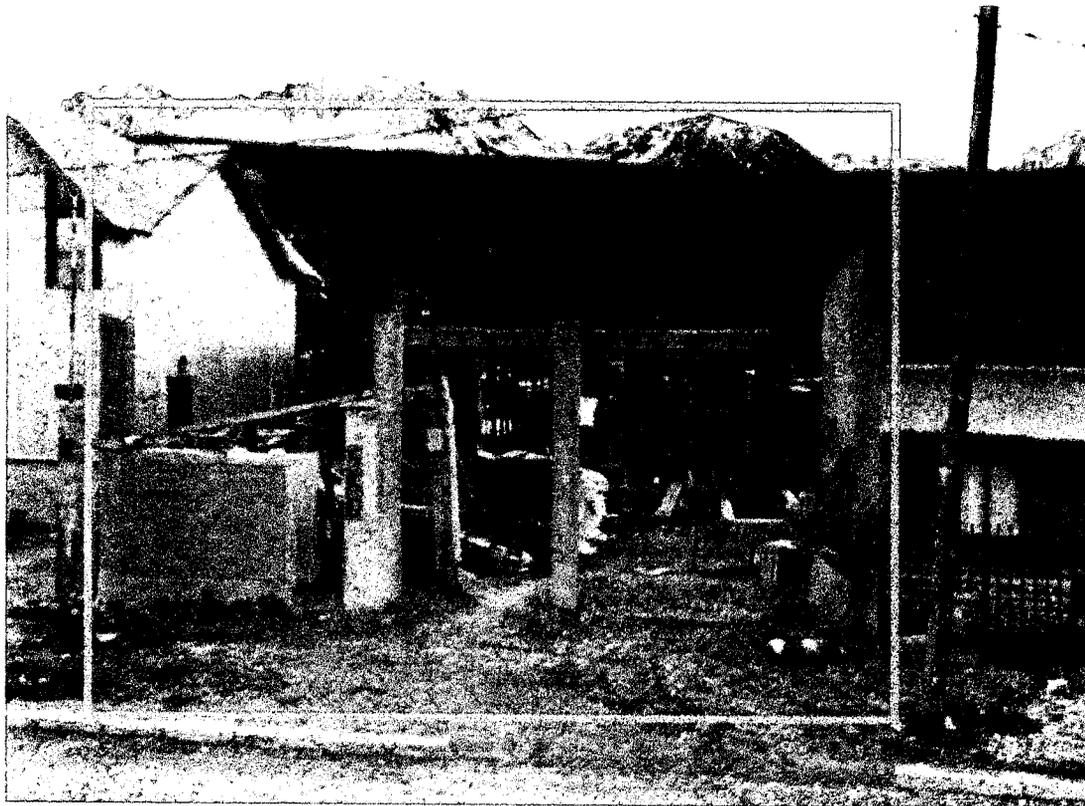
14- Proyecto:

Fachada a construir del proyecto de Vivienda multifamiliar.

Vivienda Frente



Lugar de emplazamiento



15- ACTIVIDAD CONEXA Y COMPLEMENTARIAS AL PROYECTO: Solo de Vivienda.

16- PRINCIPALES COMPONENTES:

DIMENSIONES Y LOCALIZACION: La superficie del predio es de 200.98 m² y 35.67 construidos y 283.99 m² de proyecto a construir (correspondiente a departamento y dúplex)

EDIFICIOS Y OBRAS PRINCIPALES Y AUXILIARES: El proyecto de obra comprende una Viviendas Multifamiliar.

Departamentos

Las plantas subsuelo

Sub Suelo con cota - 9.75 (departamento área social, servicio y privada)

Sub Suelo con cota - 6.50 (departamento área social, servicio y privada)

Sub Suelo con cota - 3.25 (departamento área social, servicio y privada)

Planta baja +0.15 (departamento área social, servicio y privada)
Planta 1° Piso +3.46 (departamento: área social, servicio y privada + dúplex:
social, servicio y privado)
Planta 2°Piso +6.61 (dúplex: área privada)

17-INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTOS O ACOPIO: El acopio de los materiales a utilizar para la construcción será en el mismo predio a edificar.

Además se utilizara predios destinados por los proveedores de elementos.

OBRADORES: Se realizará un obrador para el guardado bajo techo de aquellos materiales que lo requieran.

MOVIMIENTO DE SUELO O DEFORESTACION PREVISTAS:

Debido a que el terreno tiene una importante pendiente tuvieron que realizar movimientos de suelo para el emplazamiento de las plantas subsuelo, el mismo se trabajó respetando las cotas de nivel logrando que la pisada de la vivienda sea lo menos invasiva posible en el entorno.

No se prevé deforestaciones dado que no se encuentran plantaciones existentes.

ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS Y MANIOBRA: Debido a que gran parte de la pisada, a nivel +/-0.00, presenta una fuerte pendiente de modo que no ayuda a la proyección de estacionamiento para las viviendas multifamiliar.

18- PRODUCTOS, SUBPRODUCTOS Y DESECHOS:

El proyecto consiste en desarrollar Vivienda multifamiliar de baja densidad, por esta razón, no existe la posibilidad de que se produzcan residuos contaminantes de ningún tipo.

TIPOS: Los necesarios para la realización de la obra en cuestión.

CONDICIONES DE ALMACENAMIENTO: Se almacenarán en obrador sólo materiales de utilización temporaria al tiempo de obra, el resto estará almacenado en los depósitos de nuestros proveedores, que serán solicitados en base a la etapa constructiva.

19-ENERGÍA ELECTRICA Y GAS

Para el abastecimiento de las viviendas multifamiliares se prevé dos medidores de gas y tres pilares.

20- Los organismos involucrados directamente serán los encargados de la aprobación de los proyectos de infraestructura como es Camuzzi Gas del Sur, La Dirección Provincial de Energía y la DPOSS.

21- Agua de red prevista para uso domiciliario, se prevén un (1) tanques de reserva de 1000 lts. en planta nivel +/-0.00 para abastecer las unidades en caso de corte.

22- Efluentes, conexión a red cloacal principal.

23- OBJETIVOS Y BENEFICIOS SOCIOECONOMICO

Medio Socioeconómico

Uso del territorio, cambio de uso

La ampliación, modifica el entorno en cuanto a sus visuales ya que el mismo al elevarse en altura genera un nuevo perfil de fachada dando un aporte a nivel urbano ya que la construcción brinda un nuevo lenguaje arquitectónico en la cuadra.

Aspectos culturales, estilos de vida, valores históricos, recursos didácticos.

La construcción prevista brinda la posibilidad de realzar el entorno dado que se proyecta con características estéticas asociadas a utilización de nuevos materiales como es el siding, placa cementicia y carpintería en PVC. Con una fachada que esconde las pendiente adaptándose al estilo nuevo arquitectónico.

Humanos, calidad de vida, bienestar.

La materialización del proyecto implicará la conformación de un impacto positivo desde el punto de vista de la trama urbana, no proporcionará aspectos negativos desde el punto de vista ambiental.-

En cuanto a la calidad de vida tiene la posibilidad de vivir en cercanía de una avenida principal como lo es la L.N. Alem en el cual se puede servir del transporte público o privado para movilizarse.-

Infraestructura, servicios de transporte, comunicaciones.

El proyecto no modifica los servicios preexistentes.-

24- INVERSION TOTAL A REALIZAR

De acuerdo a la cotización según índice de Cámara Argentina de la construcción Noviembre 2016, valor por m² \$16.541,32/m². No realizado aún cómputo y presupuesto definitivo.

25- USOS ALTERNATIVOS DE RECURSOS QUE SE VERIAN AFECTADOS POR EL PROYECTO

Cronograma de obra de acuerdo a envergadura del proyecto, se estima un aproximado de 7 meses de obra en total.

Situación ambiental existente:

RECURSOS: MONTES Y BOSQUES: El proyecto no involucra afectación alguna de montes ni bosques.

SITIOS DE INTERES CULTURAL, HISTORICO O NATURAL: El proyecto no involucra afectación a aspectos históricos - culturales.

PAISAJES: El proyecto no involucra afectación a aspectos paisajísticos. Las viviendas están proyectado por debajo de la altura máxima prevista por Indicadores urbanísticos dejando de ser obstáculo visual en altura.

VISTAS ESCENICAS: El proyecto no involucra afectación a vistas escénicas.
PARQUES O RESERVAS QUE PUDIERAN SER DIRECTA O INDIRECTAMENTE AFECTADOS POR EL PROYECTO: El proyecto no involucra afectación a directa o indirecta de parques o reservas.

INFRAESTRUCTURA: REDES DE SERVICIOS: El proyecto se inscribe dentro del área factible de ser servida por los distintos servicios urbanos de infraestructura, como ser agua potable, cloacas, gas natural, etc.-

MEDIOS DE TRANSPORTE PUBLICO: al encontrarse próximos a una arteria principal como es la Alem, entre otros, el proyecto cuenta con medios de transporte público en las cercanías.

SERVICIOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS EN LA LOCALIZACION DEL PROYECTO: Al encontrarse el proyecto rodeado de urbanizaciones existentes, el mismo cuenta con el servicio de recolección de residuos.

GRADOS DE COMPLEMENTACIÓN NEUTRALIDAD O IMPACTABILIDAD DE OTROS PROYECTOS U ACTIVIDAD PREEXISTENTES EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO: El proyecto, que parte es existente y otra que aún está en etapa de elaboración, no involucra aspectos ajenos a los de su propia implantación residencial. El área contiene actividades preexistentes más allá de la asignada por el Código de Edificación y Urbanístico de la ciudad, con ello, no presenta actividad incompatible alguna.-

IMFORME AMBIENTAL

DESCRIPCION DEL PROYECTO: CATASTERISTICAS URBANISTICAS

De acuerdo a los datos otorgados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Ushuaia, hemos desarrollado la propuesta de Anteproyecto, teniendo en cuenta las normativas municipales establecidas a través del Código de Planeamiento Urbano, se determinaron las pautas básicas para la ampliación a cumplimentar, para el inicio del proceso del diseño. A tal efecto se debe contemplar una superficie mínima de parcela de 200,98 m² y un ancho mínimo de lote de 9 metros.

De esta manera se genera el proyecto con un total de:

- 3 departamentos en las plantas subsuelo
- 2 departamentos en planta baja
- 1 departamento y 1 dúplex en primer piso

SUPEFICIE GENEERAL SEGÚN MENSURA: 400 M² de parcela, a construir 383.99m² y existente 35.67 m².

AREA DESTINADA A ESPACIOS VERDES, RESERVAS FISCALES Y RESRRVAS MUNICIPALES. De acuerdo al estipulado en el Código de Planeamiento Urbano, no requiere de espacios verdes ni reservas fiscal.

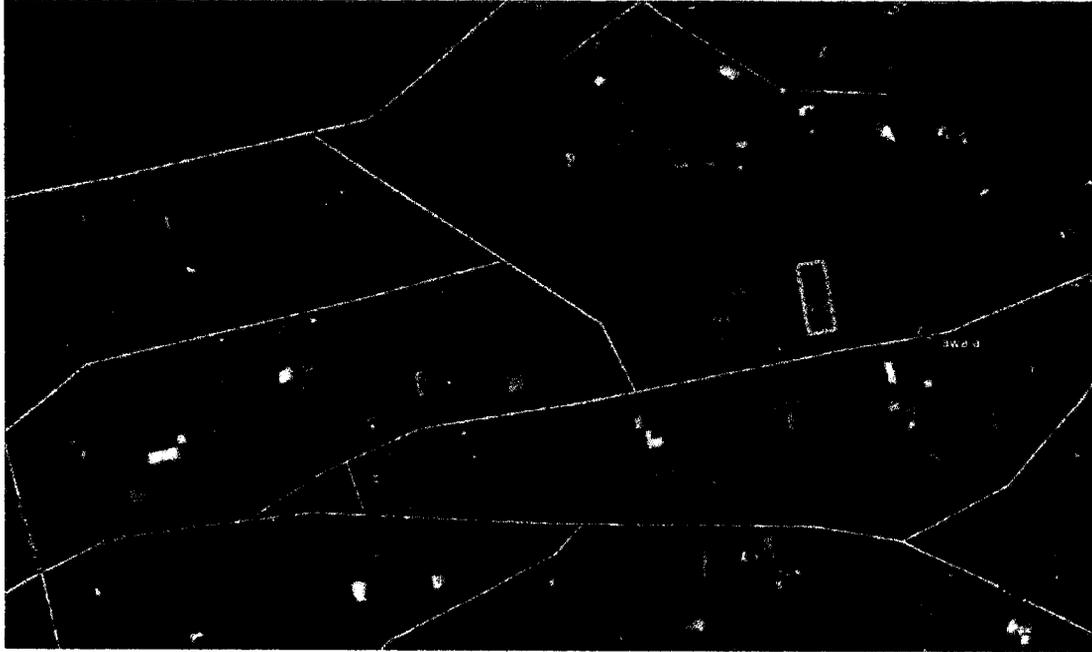
MODIFICACION DE LA VEGETACION EXISTENTE EN LA ETAPA INICIAL Y EN LA ETAPA DE OPERACIÓN: De acuerdo a lo permitido según indicadores urbanísticos.

MODIFICACION DE LA TOPOGRAFIA: No se llevara a cabo ninguna modificación de la topografía ya que al ser una ampliación, correspondiente al primer y segundo piso, se toma de base la planta baja para ampliar y elevar en altura.

RESTRICCIONES AL DOMINIO QUE CONTEMPLAN ASPECTOS AMBIENTALES: No posee restricciones.

PROVISION DE SERVICIOS: La infraestructura de servicio se reduce al abastecimiento domiciliario.

Implantación (Imagen Satelital Google Earth):



DESCRIPCION DE LA SITUACION AMBIENTAL EXISTENTE:

VEGETACION EXISTENTE: El área donde se desarrollara el proyecto, se encuentra localizada dentro del ejido urbano, no posee vegetación de impacto.-

SUELO, RELIEVE Y TOPOGRAFIA: El suelo que posee el predio es limo y heterogéneo.





CARACTERISTICAS DEL PAISAJE: posee una geografía urbana rodeada de edificaciones de baja altura y masa de bosque aledaños, con tránsito vehicular bajo.

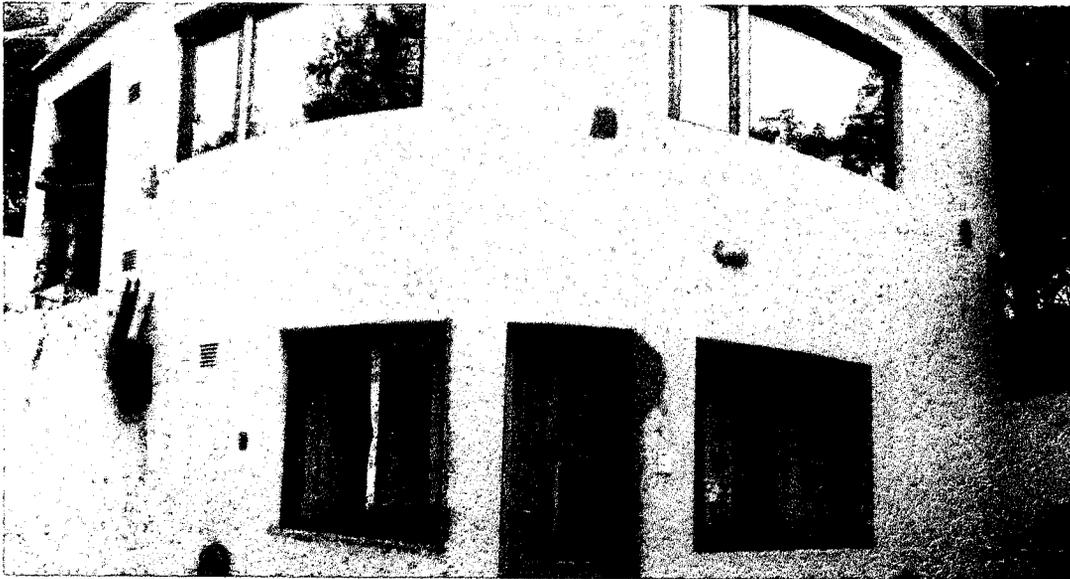
CURSOS DE AGUA, ASPECTOS HIDRICOS: No posee.

USOS ACTUALES DEL AMBIENTE: No posee usos actuales.

**RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL:
FRENTE**



CONTRAFRENTE



ORDENAMIENTO Y PLANIFICACION TERRITORIAL, USO DEL SUELO: La implantación a desarrollar responde al máximo permitido por Indicadores Urbanísticos FOT y FOS, de acuerdo a la zonificación R2.-

IDENTIFICACION DE POSIBLES IMPACTOS: El impacto que genera en el sector es de aumento de densidad poblacional, ya que en un solo predio se encontraría ocupado por 6 unidades habitacionales más 1 Duplex, la misma generara mayor movimiento en el área.

CONCLUSIONES:

Dado a que el proyecto se encuentra con un 13% de la etapa constructiva, tendrá un impacto hasta su conclusión final de obra.

Se considera que por la escala del proyecto la construcción no generara impacto en el ambiente ya que en la zona existe una importante densidad poblacional,

Es dable destacar que el proyecto se integra para conformar y respetar la zonificación de residencia, dado a que el tipo de edificación multifamiliar respeta el uso que está directamente vinculado al R2. Por lo cual no desvirtúa el carácter predominante de la zona.