

SR. PRESIDENTE JUAN CARLOS PINO.

30/10/2023.

Por medio de la presente ENTREGO INFORME
DE PEDIDO DE EXCEPCION,

LOTE → Sect. J . MAC. 32 . Par 1

Calle De las Golondrinas 2197

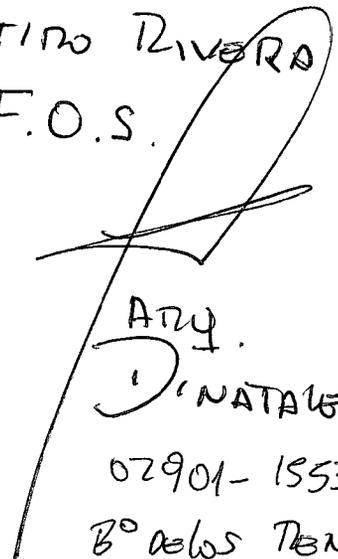
Se solicita . Excepcion Retiro Frontal

• Excepcion Retiro Rivera

• Incremento F.O.S.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	30 OCT. 2023 Hs. 10:30
Numero:	592 Fojas: 10
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Daniela Avelan
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia


ATY.
DINATALE
02901-1553 8639.
B° de los Tenos 3157

Informe de Pedido de Excepción.

Denominación Catastral: Parcela 1, de Macizo 32, de la Sección J.

Propietario: CALQUIN Omar Alberto

DNI: 23.941.242

Localización, Zonificación:

La localización predio es.

Denominación Catastral Parcela 1, de Macizo 21, de la Sección J.

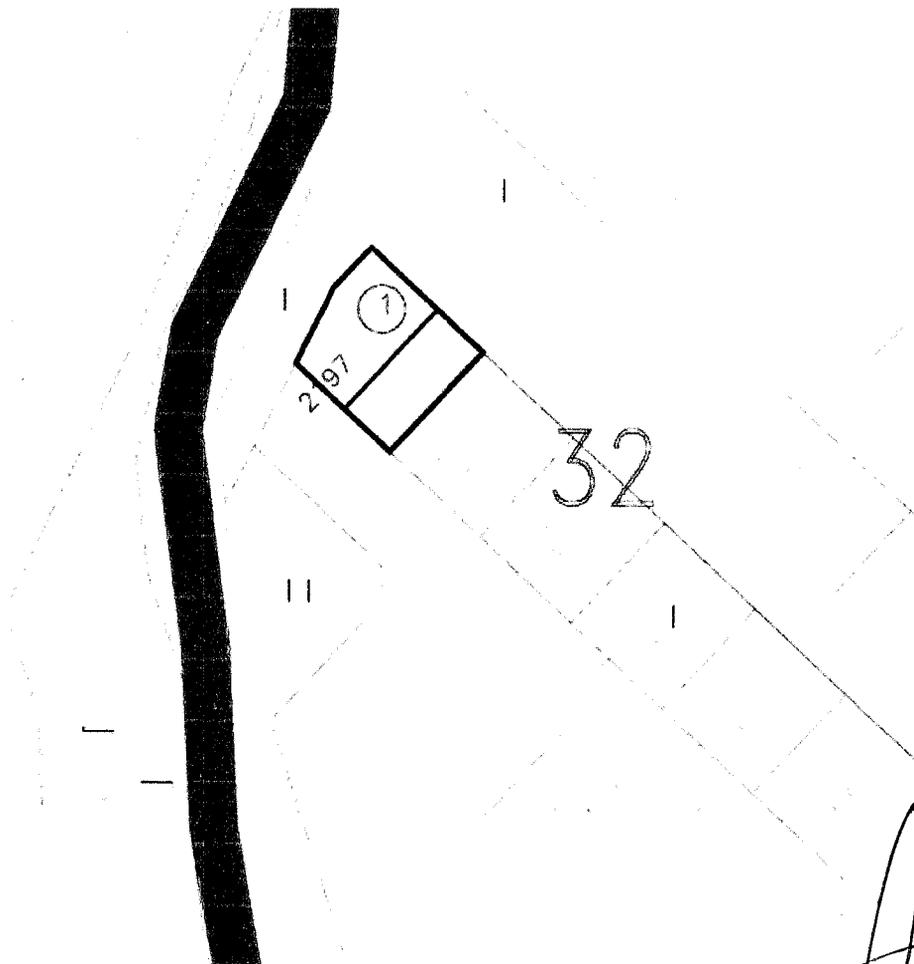
Unidad Funcional Nro 2 Calle De Las Golondrinas Nro 2197

Zonificación: R3

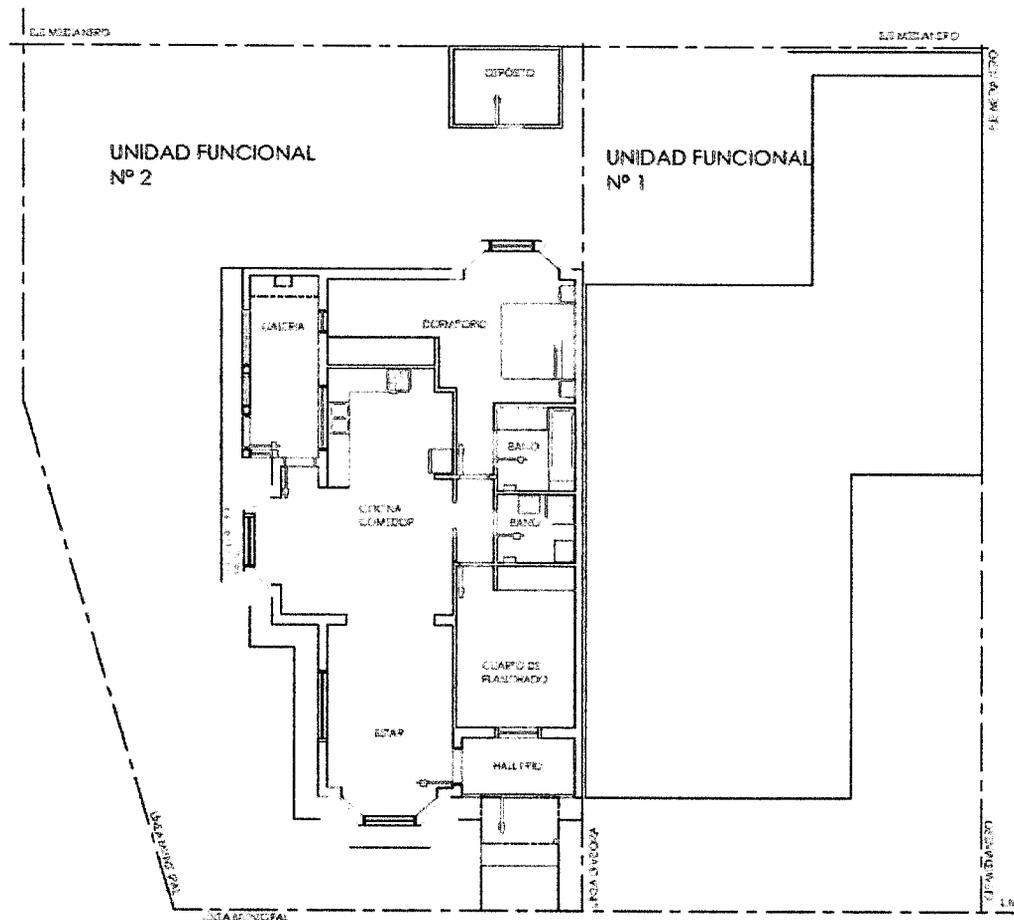
Retiro frontal: 3.00m

Retiro sobre Rivera del Rio: 15.00m

Profesional actuante: Arq. Dinatale Sebastián Darío RCP 631 Mat Pro. 372



ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 631 MAT. 372



Descripción general

La vivienda (UF2) está ubicada en el Barrio Club de Campo sobre un terreno en esquina, lindero a un espacio verde (a la orilla del Río Pipo), con una superficie de 567.10m².

En el lote de referencia se implanta 2 viviendas de uso familiar, cada una con un propietario distinto. En este informe de pedido de Excepción nos referiremos a la Unidad Funcional Nro 2, propiedad del señor **Omar Alberto Calquin**.

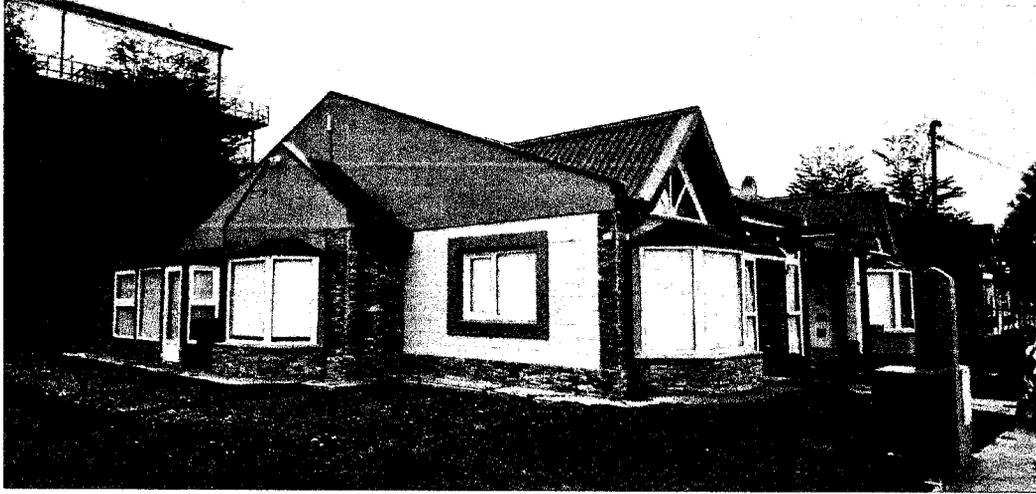
La vivienda (UF2) cuenta en este momento con una superficie de 119.35m², desarrollada completamente en planta baja, distribuido en los siguientes espacios habitables:

- 1- Hall de acceso
- 2- Estar
- 3- Cocina - comedor
- 4- Baño
- 5- Baño
- 6- Dormitorio
- 7- Sala de planchado/guardado
- 8- Parrilla techada (galería)

Todo con característica Arquitectónica típica de la ciudad de Ushuaia:
Techo a dos aguas, lucarnas, bow windows.

La misma NO cuenta con cerco alguno para no impedir ni dificultar a la población en general de la ciudad de Ushuaia el acceso y/o vista sobre el Río Pipo.

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 681 MAT. 372

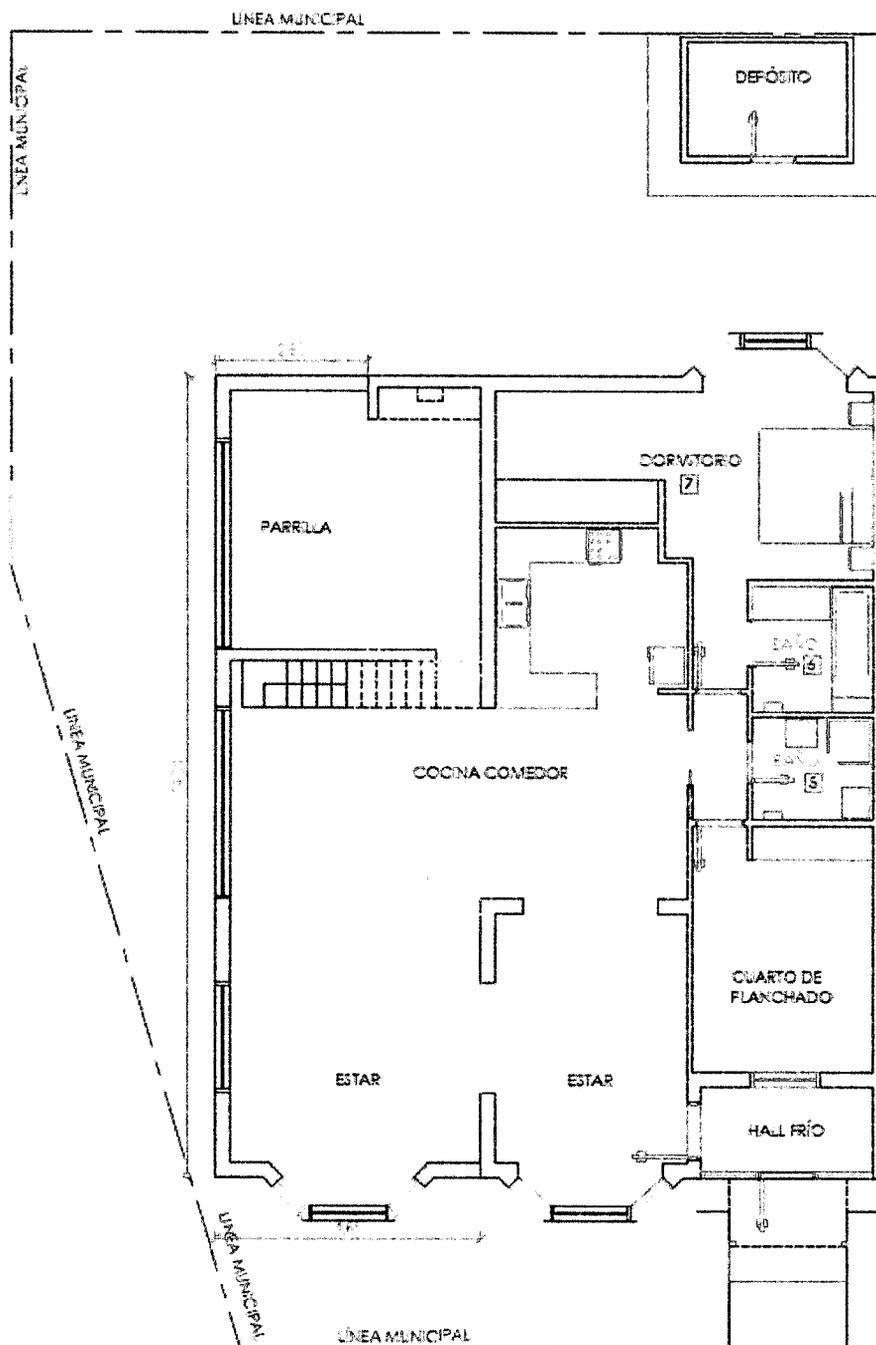


Sobre esta vivienda (UF2), se proyecta una ampliación, la cual constara de dos plantas (Planta Baja + Primer Piso), la misma se apoyara sobre la pared existente que mira al río.

Superficie en Planta Baja: 49.82m²
Superficie en Primer Piso: 65.10m²
Superficie Total: 114.92m²

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 631 MAT. 372

Se generara en el sector de la planta baja una ampliación de los espacios sociales de la vivienda, (cocina comedor, sala de estar y parrilla techada), y el sector del primer piso desarrollara dos nuevos dormitorios para la vivienda



- PARED NUEVA
- PARED A DEMOLER
- SUP. EXISTENTE

SUP. NUEVA PB 49.82M2

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 631 MAT. 372

Indicadores Urbanísticos Actuales del Terreno (Sin ampliacion)

Sup. Del terreno: 567.10m²
Sup. Existente UF1: 139.01m²
Sup. Existente UF2: 126.09m²

Sup. Total: 265.10m²

Sup. Libre: 302.00m²

F.O.S. 0.47 (CUMPLE)

F.O.T. 0.47 (CUMPLE)

Retiro Frontal Obligatorio (CUMPLE)

Retiro Sobre Rivera del Río (CUMPLE por O.M. nro 1987 del año 1999)

Indicadores Urbanísticos del terreno con AMPLIACIÓN de UF2

Sup. Del terreno: 567.10m²
Sup. Existente UF1: 139.01m²
Sup. Existente UF2: 139.01m²
Sup. Proyectoada UF2: 114.92m² (49.82m² en PB + 65.10m² 1er piso)

Total Sup. UF2: 253.93m²

Sup. Total: 380.02m²

Sup. Libre: 252.18m²

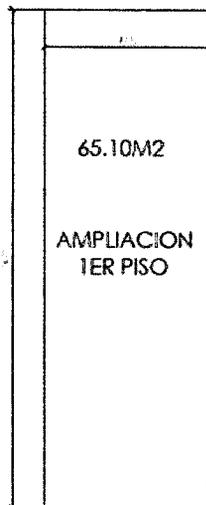
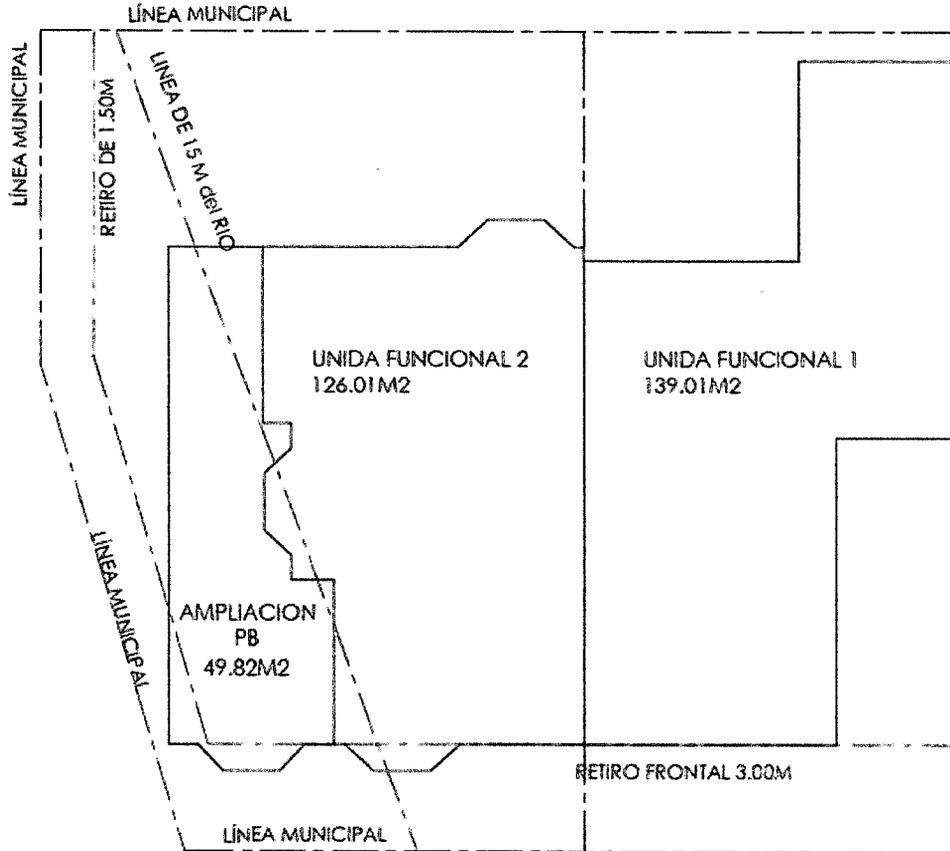
F.O.S. 314.92/567.10m² 0.45 (CUMPLE)

F.O.T. 380.02/567.10m² 0.55 (NO CUMPLE)

Retiro Frontal Obligatorio (NO CUMPLE)

Retiro Sobre Rivera del Río (NO CUMPLE)

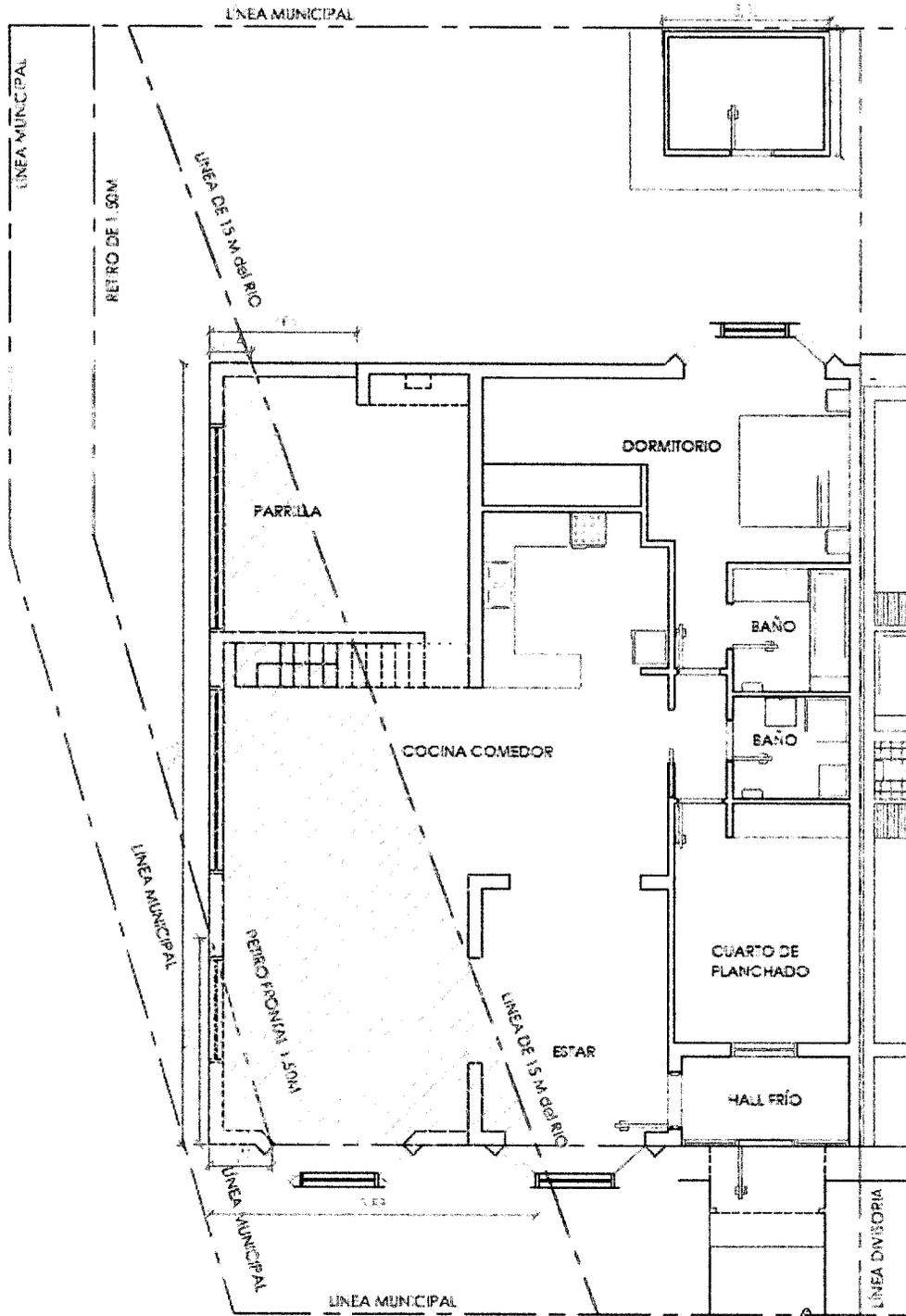
ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 001 MAT. 372



BALANCE DE SUPERFICIES

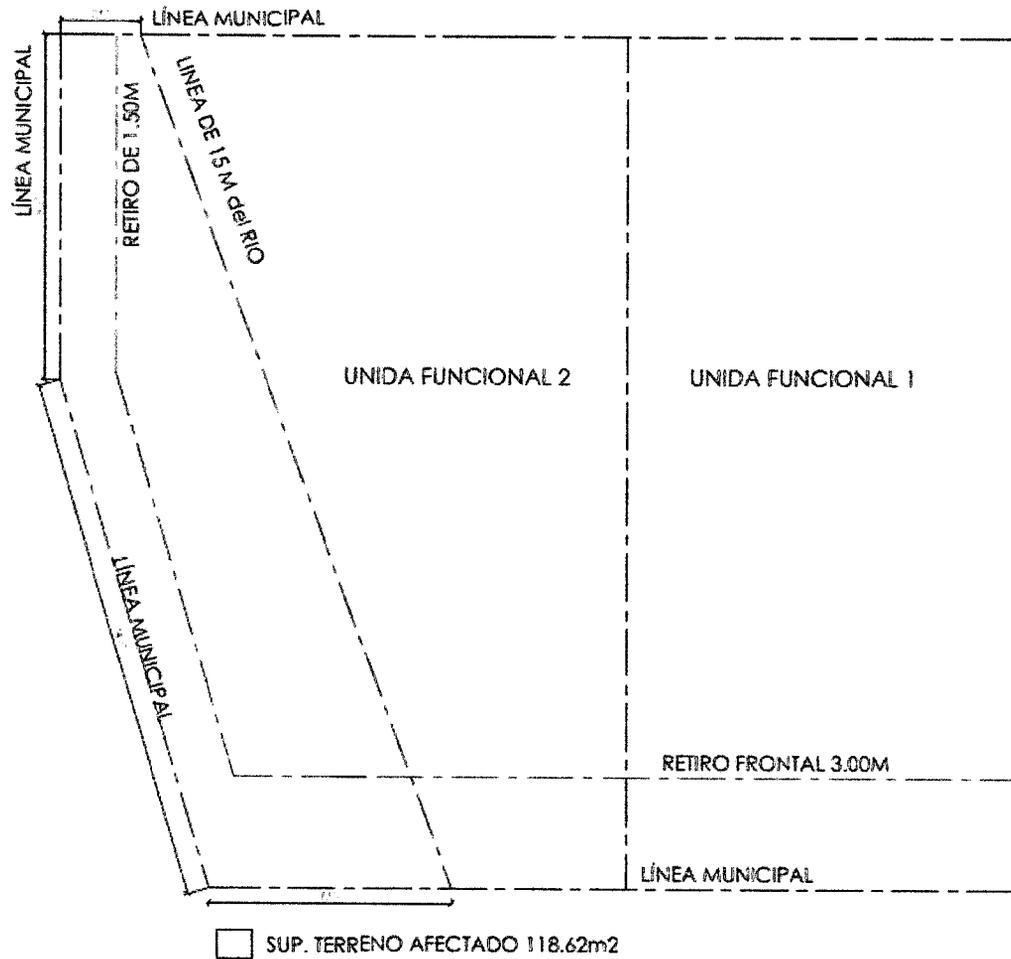
SUP. UF 1	139.01 m2
SUP. UF2 actual	126.01 m2
SUP. ampliacion pb	49.82 m2
SUP. ampliacion 1er piso	65.10 m2
SUP. TOTAL	380.02 m2


 ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 631 MAT. 372



-  INVACION RIVERA 46.38M²
-  INVACION RETRO FRONTAL 2.29m²

ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 63 MAT. 372



Por lo expresado se solicita las siguiente excepciones:

- EXCEPCIÓN AL RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO V.3.2
- INCREMENTO EN EL FACTOR DE USO DE SUELO (FOS) + 0.5
- RETIRO SOBRE LA VEDA DEL RÍO

JUSTIFICACIÓN

El propietario se encuentra con la imperiosa necesidad de ampliar su vivienda; para dar solución a las necesidades de habitabilidad de su familia, la cual se compone de su señora, dos hijos menores de edad que viven con ellos, además

ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 681MAT. 372

en los próximos meses se ampliará el grupo familiar con el hijo mayor, el cual va a ser padre y junto a su pareja. En consecuencia debido a la crisis habitacional en que se encuentra la ciudad de Ushuaia, no pueden acceder a un alquiler ni vivienda propia. Por este motivo es necesaria la realización de esta obra para dar lugar a esta futura familia.

Considero el lugar más apto para la ampliación, sobre la pared que linda con la rivera del Rio Pipo, -debido que la estructura sismoresistente de la vivienda NO fue calculada para poder soportar un piso más- motivo que evitaría la invasión a los retiros que solicitamos. Además si se utilizara esta opción de ampliación, sobre la vivienda existente y no al costado, implicaría que se desarme el techo actual, colocar nuevas vigas, columnas y bases, rompiendo la vivienda, no solo incrementándose los costos de manera exacerbada, sino que mientras dure el proceso de la obra (varios meses) no se podrá habitar la vivienda, siendo esta opción para nada viable desde el punto de vista económico ni humano. En consecuencia por los motivos expuestos optamos por proyectar la ampliación sobre el costado de la vivienda existente.



ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 63 MAT. 372