

SEBASTIAN D. DINATALE

Ushuaia, 15 de noviembre de 2023.-

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	15 NOV. 2023 h. 12:41
Numero:	627 Fojas: 10
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	EREZ Daiana Ayelen
	Legislación

Sr. Presidente del Concejo Deliberante

Ushuaia

S / D

Concejo Deliberante Ushuaia

A través de la presente me dirijo a Ud. con motivo de entregar un pedido de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

Lote de referencia: Sección J, Macizo 21, Parcela 1 UF2.

Propietario: Calquin, Omar Alberto DNI N°23941242.

Profesional actuante: Arq. Sebastián Darío Dinatale RCP 631

Mat.Prof.372.

Sin otro particular lo saludo muy atte.


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

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.

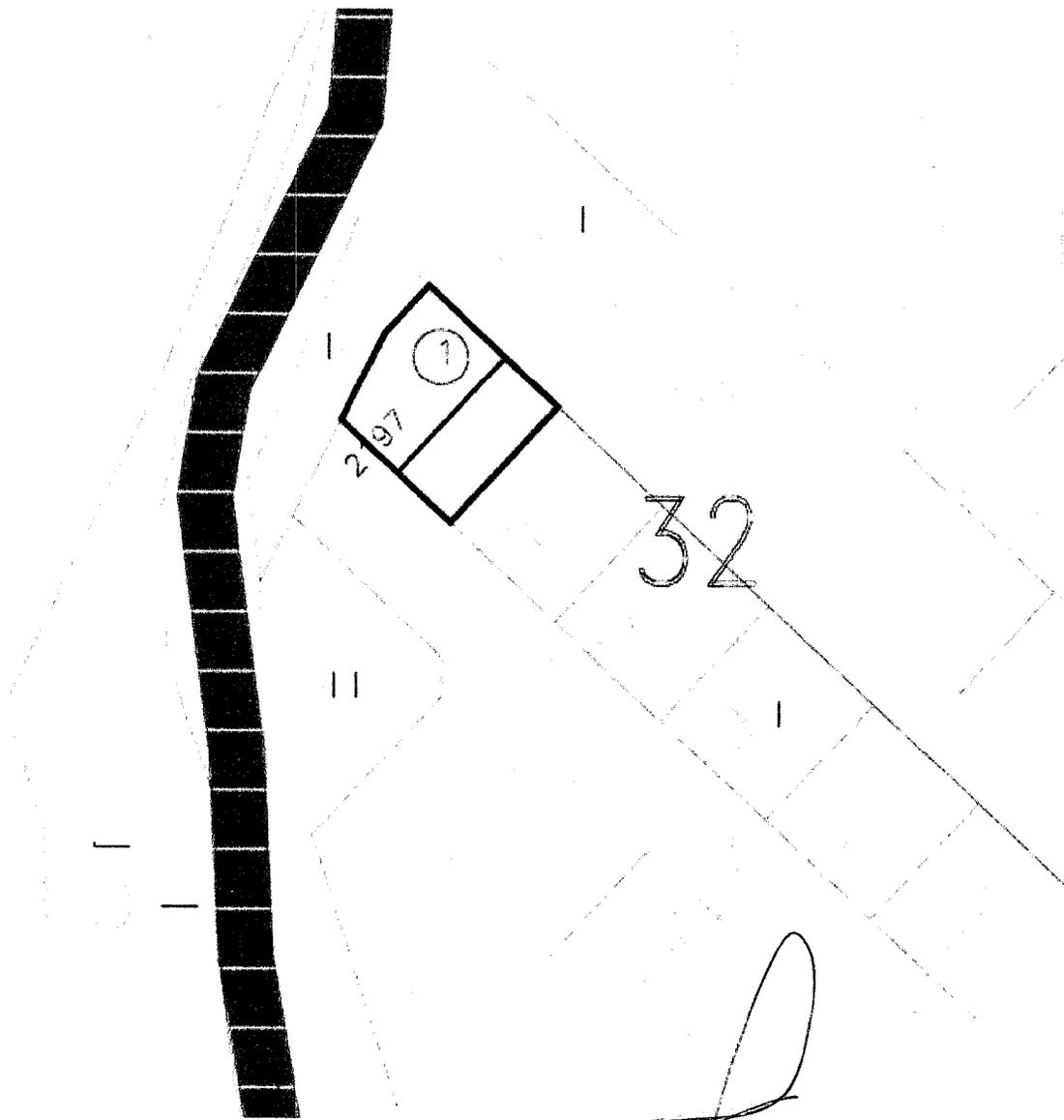
Unidad Funcional Nro 2 Calle De Las Golondrinas Nro 2197

Zonificación: R3

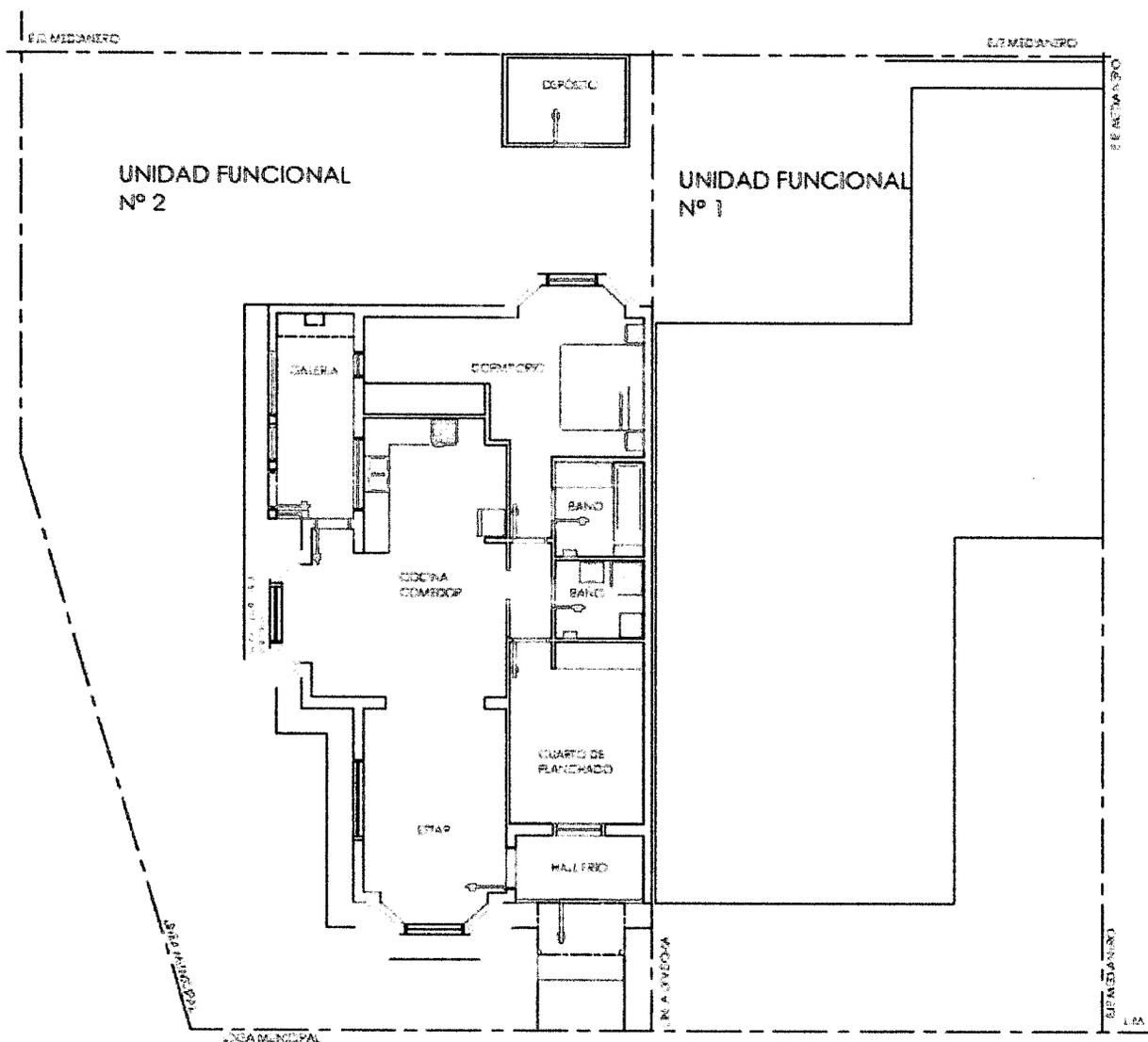
Retiro frontal: 3.00m

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**.

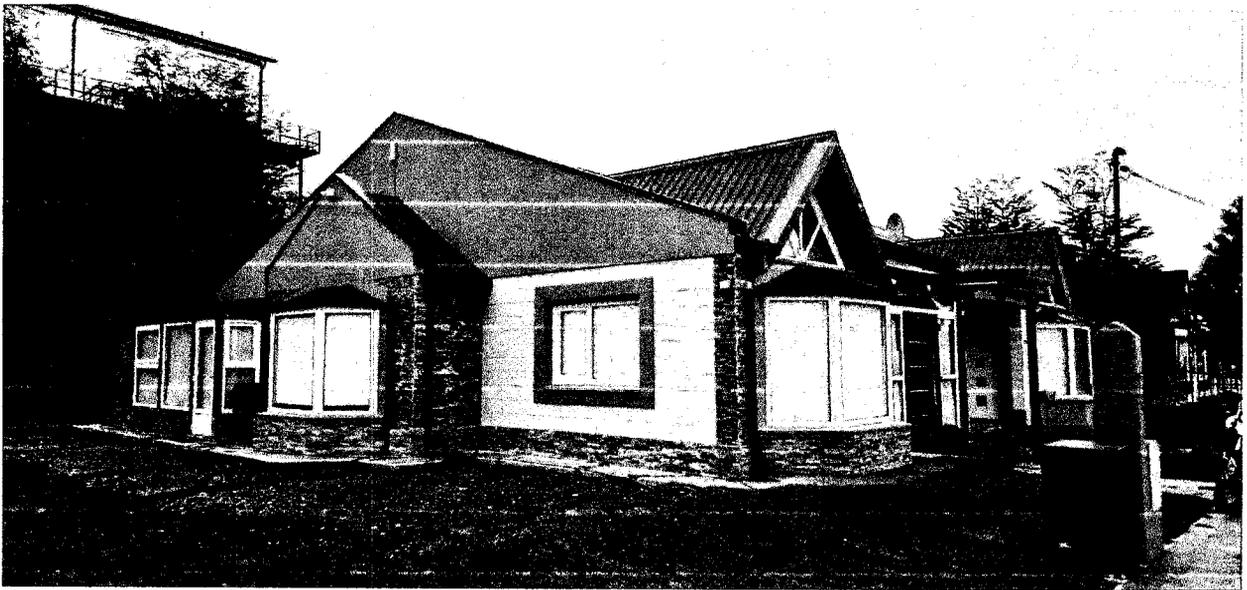
La vivienda (UF2) cuenta en este momento con una superficie de 119.35m², desarrollada completamente en planta baja, distribuido en los siguientes espacios habitables:

- 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. 631 MAT. 272

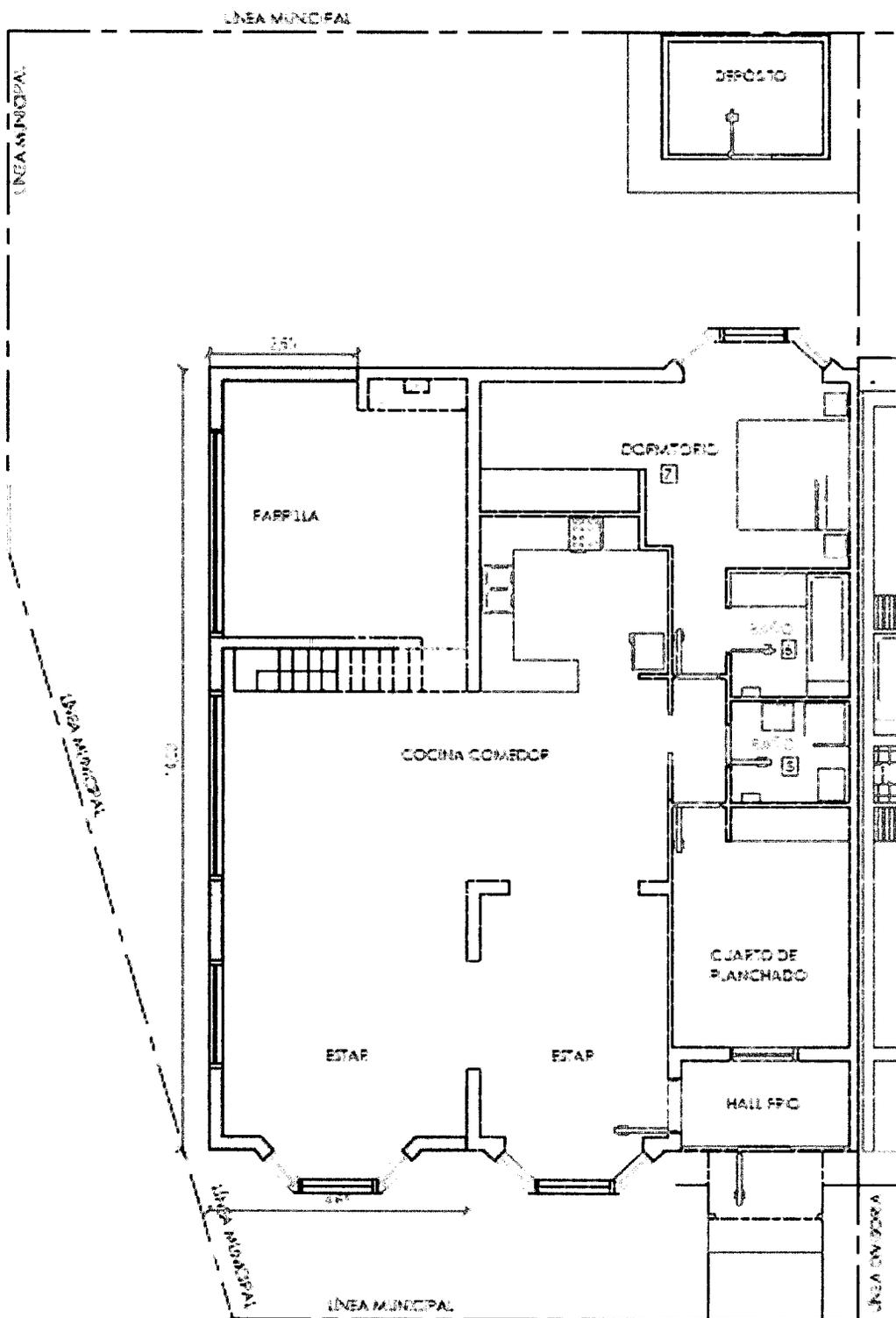


Sobre esta vivienda (UF2), se proyecta una ampliación, la cual constara de dos plantas (Planta Baja + Primer Piso), la misma se apoyara sobra la pared existente que mira al río.

Superficie en Planta Baja: 54.88m²
Superficie en Primer Piso: 73.50m²
Superficie Total: 128.38m²

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
- S.P. EXISTENTE

SUP. NUEVA PB 54.88M2

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

Indicadores Urbanísticos Actuales del Terreno (Sin ampliacion)

Sup. Del terreno: 567.10m²
Sup. Existente UF1: 133.53m²
Sup. Existente UF2: 119.18m²

Sup. Total: 253.11m²

Sup. Libre: 313.99m²

F.O.S. 0.47 (CUMPLE)

F.O.T. 0.47 (CUMPLE)

Retiro Frontal Obligatorio (CUMPLE)

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

Indicadores Urbanísticos del terreno con AMPLIACIÓN de UF2

SUP	M2	CANT	CUB/SEM	TOTAL	
A	133,53 m2	1	1	133,53 m2	SUP. EXIST. APRPBADA ABRIL/99
B	119,18 m2	1	1	119,18 m2	SUP. EXIST. APRPBADA ABRIL/99
C	54,88 m2	1	1	54,88 m2	SUP. NUEVA A AMPLIAR
D	73,5 m2	1	1	73,5 m2	SUP. NUEVA A AMPLIAR
E	6,6 m2	1	0	0 m2	SUP. DESARMAR (BRADOR)

SUP. PB	307,59 M2
---------	-----------

TOTAL	381,09 m2
-------	-----------

SUP LOTE	567,1 m2
----------	----------

SUP LIBRE	259,51 m2
-----------	-----------

FOS 0,55

FOT 0,71

SUP A: Unidad F. Nro 1

SUP B: Unidad F. Nro 2

SUP C: Unidad F. Nro 2

SUP D: Unidad F. Nro 2

SUP E: Unidad F. Nro 2

Sup. Del terreno: 567.10m²

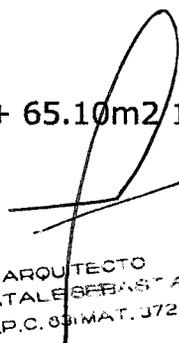
Sup. Existente UF1: 133.53m²

Sup. Existente UF2: 139.01m²

Sup. Projectada UF2: 114.92m² (49.82m² en PB + 65.10m² 1er piso)

Total Sup. UF2: 247.56m²

Sup. Total: 381.09m²


 ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 331 MAT. 372

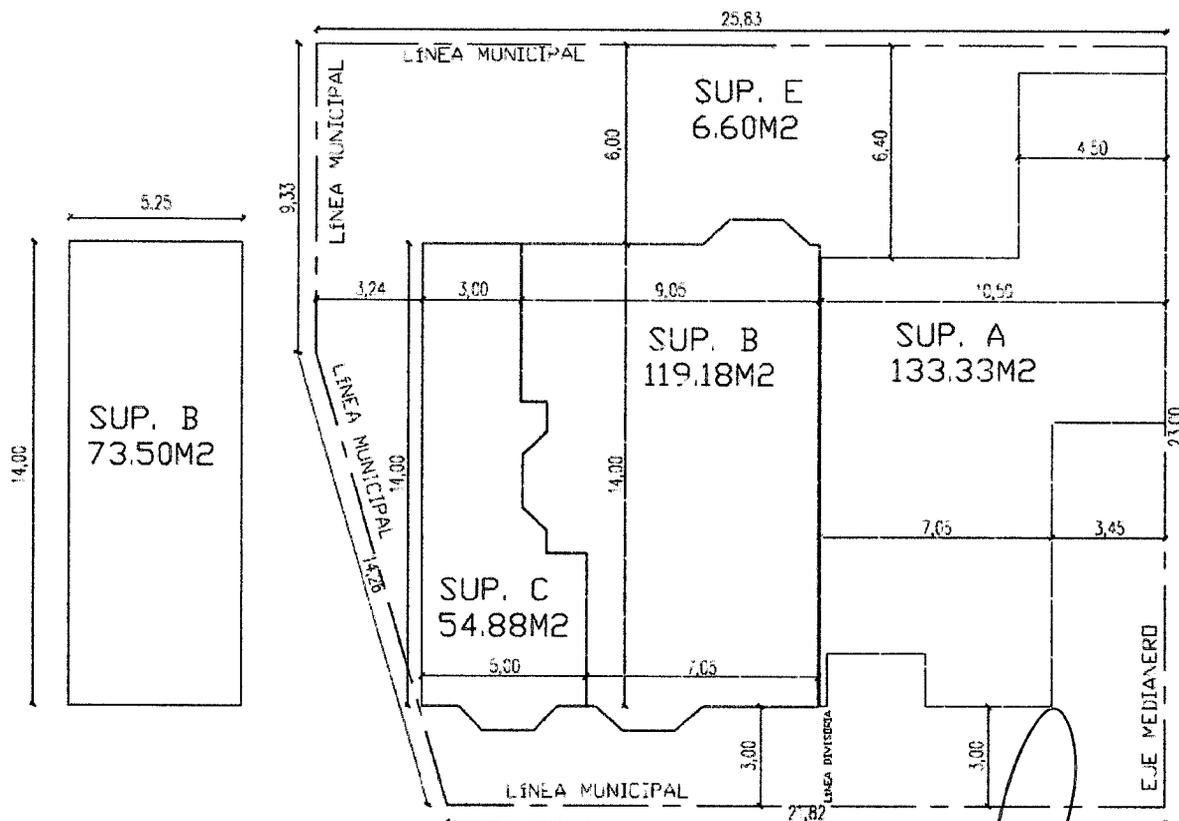
Sup. Libre: 259.51m²

F.O.S. 0.71 (CUMPLE)

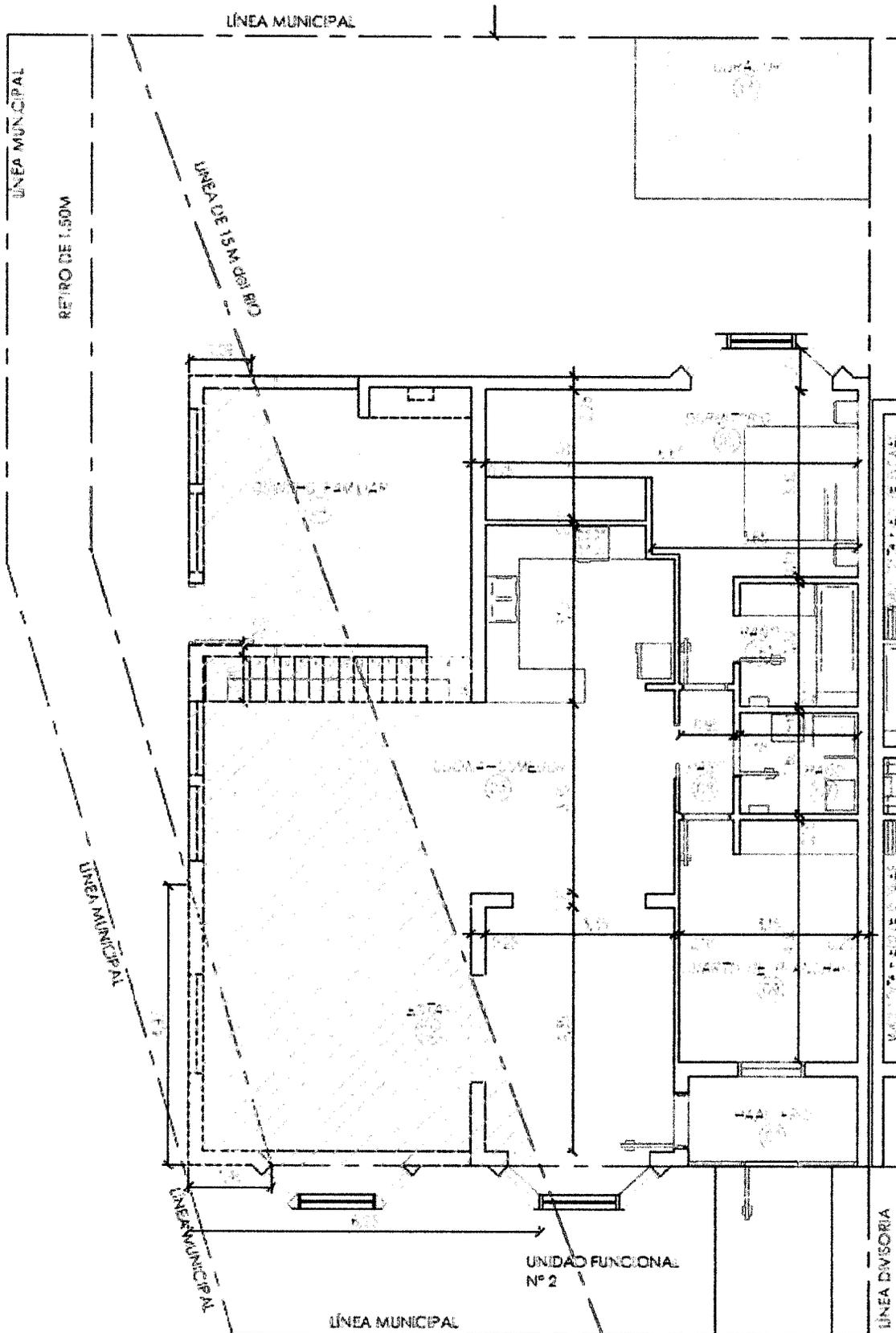
F.O.T. 0.55 (NO CUMPLE)

Retiro Frontal Obligatorio (NO CUMPLE)

Retiro Sobre Rivera del Río (NO CUMPLE)



ARQUITECTO
DINA GALE SEBASTIAN
R.P.C. 03/MAT. 372

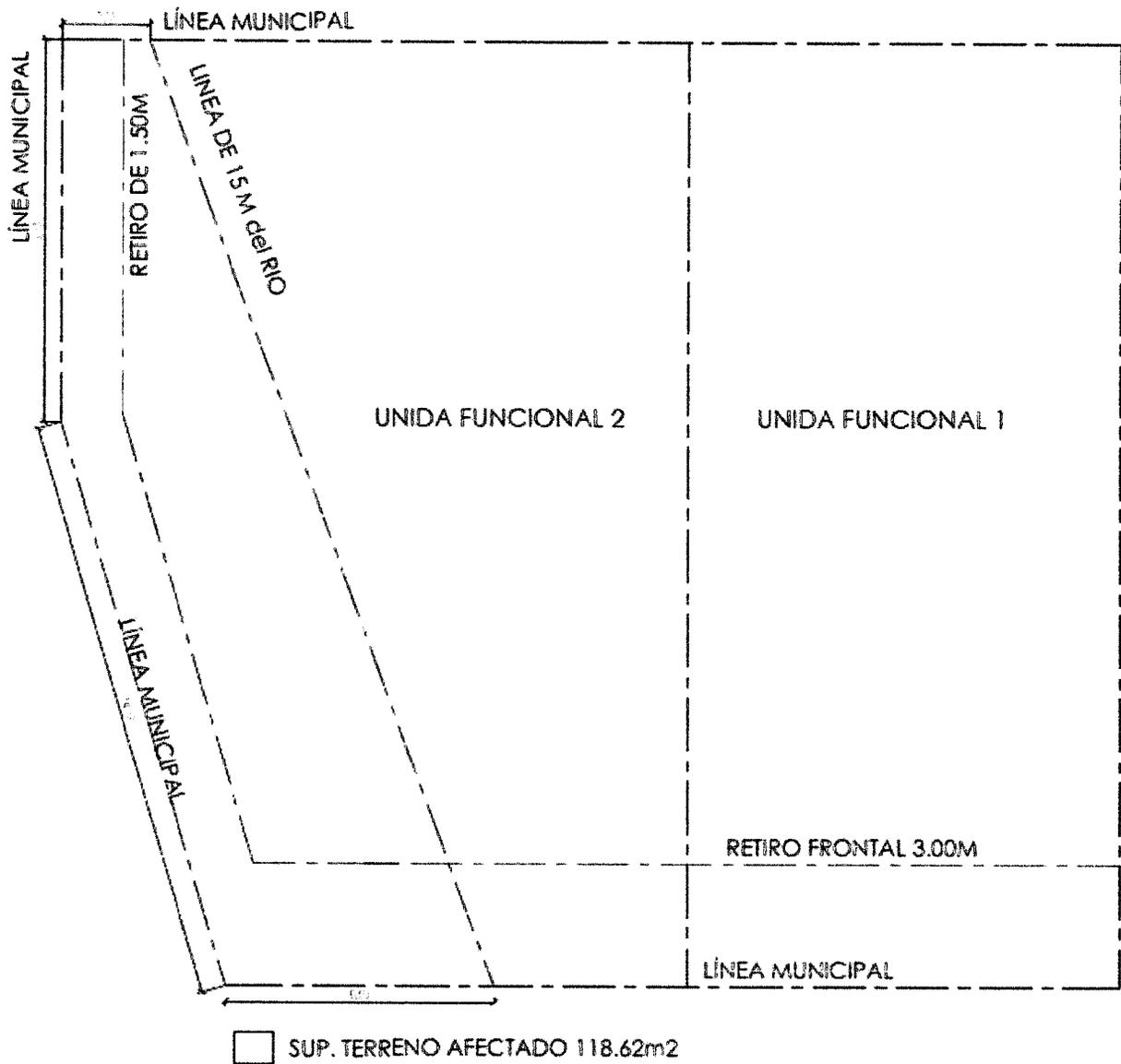


INVACION RIVERA 51.28M²



INVACION RETIRO FRONTAL 3.65m²

ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 03/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) + 0.60
- 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

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 Río 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. 631 MAT. 372