

Ushuaia 04 de Diciembre de 2023

Ref: Pedido de Excepción

Propietario: Poratto Néstor

Lote: Parcela 15 Macizo 126 Sección J

Calle: Mineros del Susana 3946

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 4 DIC. 2023	Hs. 10:28
Numero: 735	Fojas: 12
Expe. N°	
Girado:	
Recibido: JEREZ Daiana Ayelen	

Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Sr. Presidente del Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia.

Por medio de la presente entrego informe de Pedido de Excepción de la obra cita en el lote de referencia.

Sin mas saludo muy atentamente.

Muchas gracias

Arq. DINATALE Sebastián Darío

Mat Prof 372 – RPC 631

CEL PROPIETARIO 2901-512234

Informe de Pedido de Excepción.

Denominación Catastral: Parcela 15, de Macizo 126, de la Sección J.

Propietario: PORATTO, Néstor Luis

DNI: 17.637.344

CEL: 2901 - 512234

Localización, Zonificación:

La localización predio es:

Calle: Mineros del Susana Nro 3946

Zonificación: R4

Retiro frontal: 3.00m

Retiro Bilateral: 3.00m

Profesional actuante ante la municipalidad: Ing. Hidalgo Miguel Ángel RCP 480

Profesional solicitante de la excepción: Arq. Dinatale Sebastián Darío RCP 631 Mat Pro. 372

CROQUIS DE UBICACIÓN

Miradores del Fin del Mundo (Ripio)

Mineros del Susana (Ripio)

Haush (Ripio)

Escaladores del Susana

15

126

Terrazas del Susana



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

Descripción general

La vivienda está ubicada en el Barrio Terrazas del fin del Mundo, sobre la calle Mineros del Susana Nro 3946, en un terreno sobre ejes divisorios de predio con un frente de 20.00ml y de fondo 30.00ml, teniendo una superficie de 600.00m².

En el lote de referencia se implanta una viviendas de uso familiar. El terreno cuenta con una fuerte pendiente en forma descendente desde la Línea municipal hacia el fondo del mismo, y a su vez, con una loma en el sector central delantero, generando un desnivel entre la vereda y el terreno en +1.50m (ver curvas de nivel).

La vivienda esta ejecutada actualmente a más de un 90% (solo falta trabajos de revestimientos, terminaciones y zinguerias), teniendo una superficie de 449.38m². distribuidos en 3 niveles, de los cuales 395.57m² son superficies cubierta y 53.81 superficies semi cubierta.

Planta Baja, nivel +2.13m

- 1- Hall de acceso
- 2- Cocina
- 3- Despensa
- 4- Estar/Comedor
- 5- Dormitorio
- 6- Baño
- 7- Dormitorio
- 8- Toilette
- 9- Sala de planchado
- 10- Invernadero

Subsuelo, nivel -0.52m

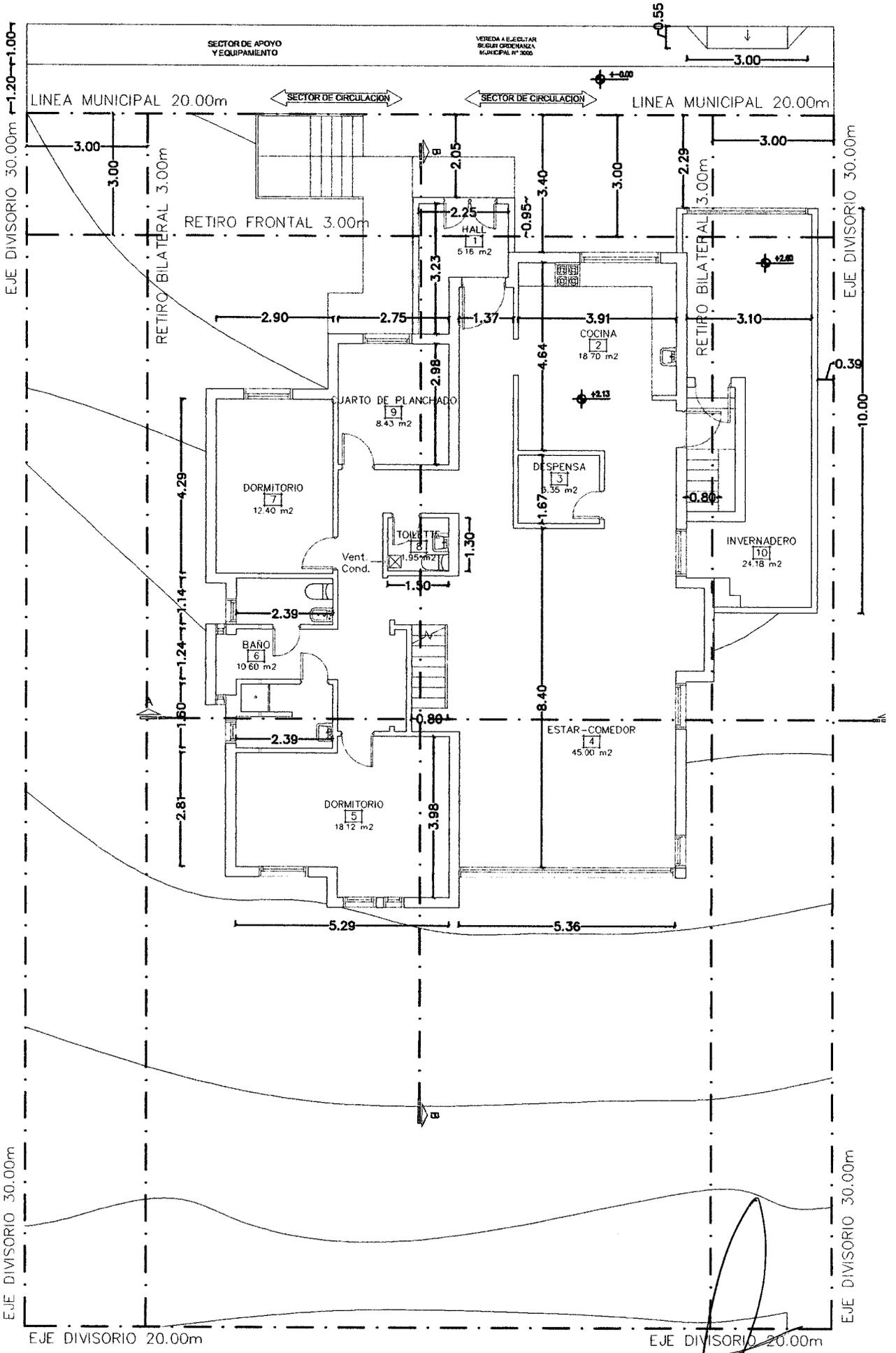
- 11- Garaje
- 12- Quincho familiar
- 13- Dormitorio
- 14- Cocina/Comedor
- 15- Baño
- 16- Sala de maquina

Primer Piso, nivel +4.47m

- 17- Toilette
- 18- Cuarto de servicio
- 19- Sala de estudio

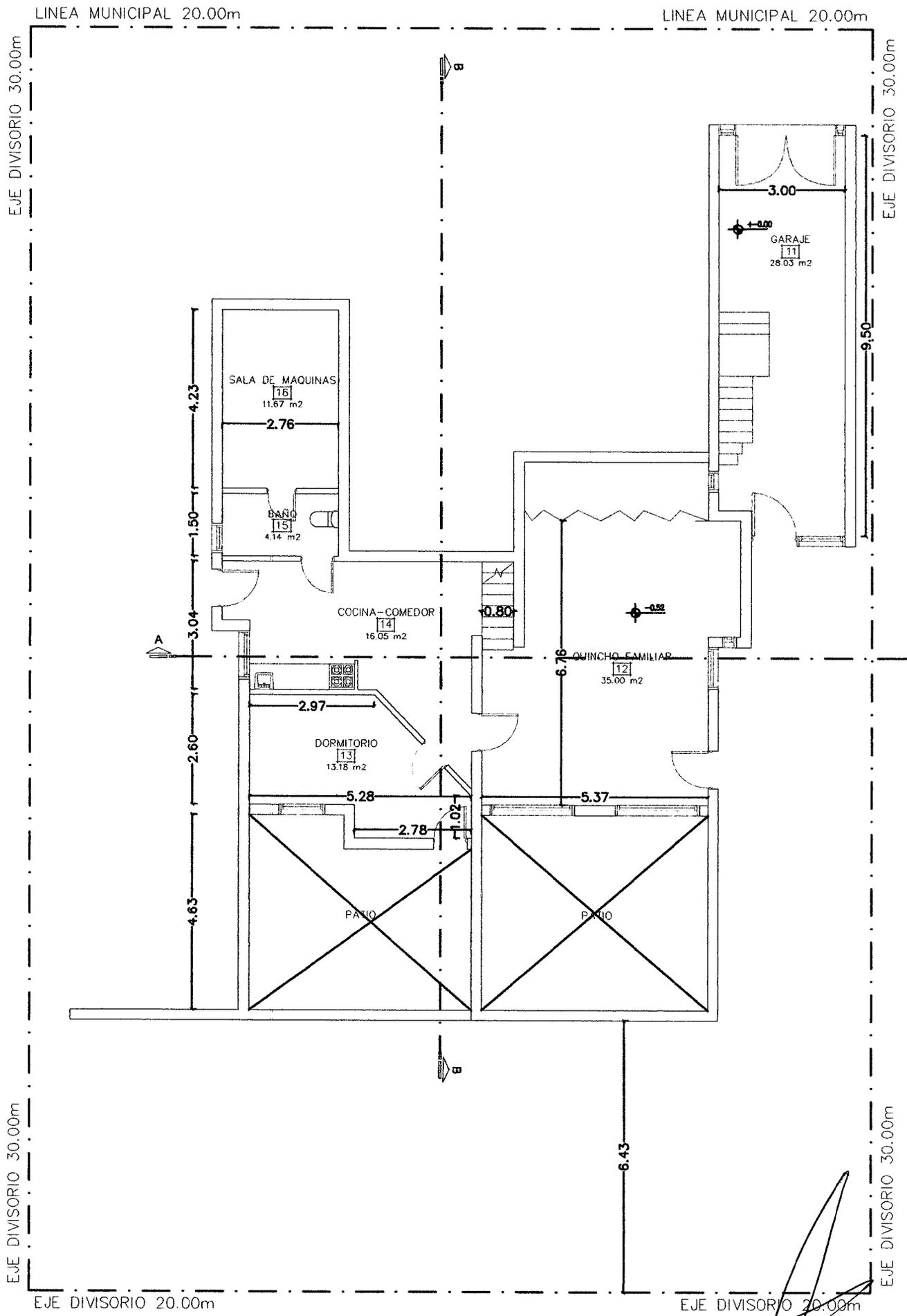


ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 081MAT. 372



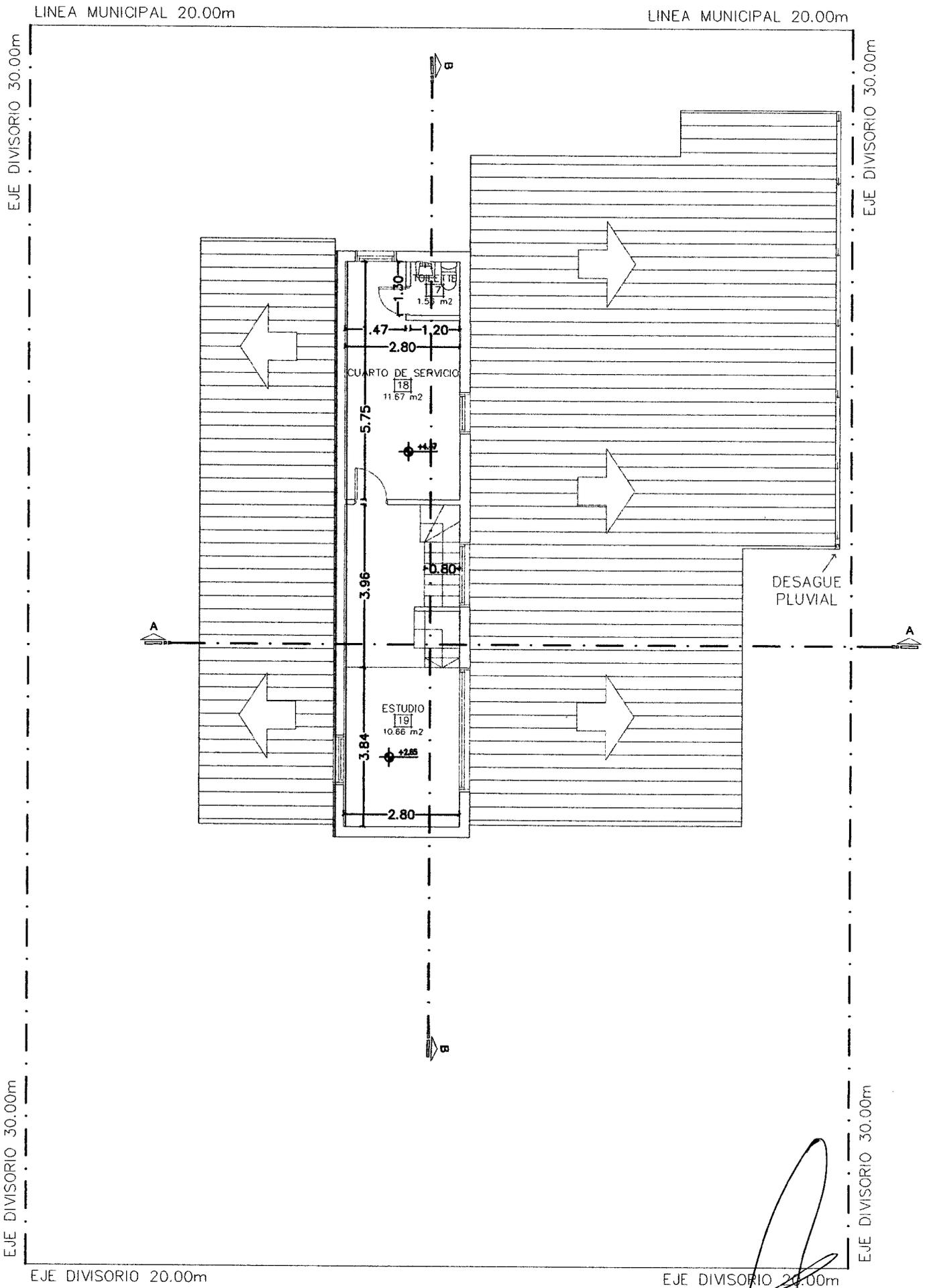
PLANTABAJA

ARQUITECTO
 DINATALE SEBASTIAN
 R.P.C. 031/MAT. 372



SUBSUELO

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



PRIMER PISO

EJE DIVISORIO 20.00m

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 031MAT. 372

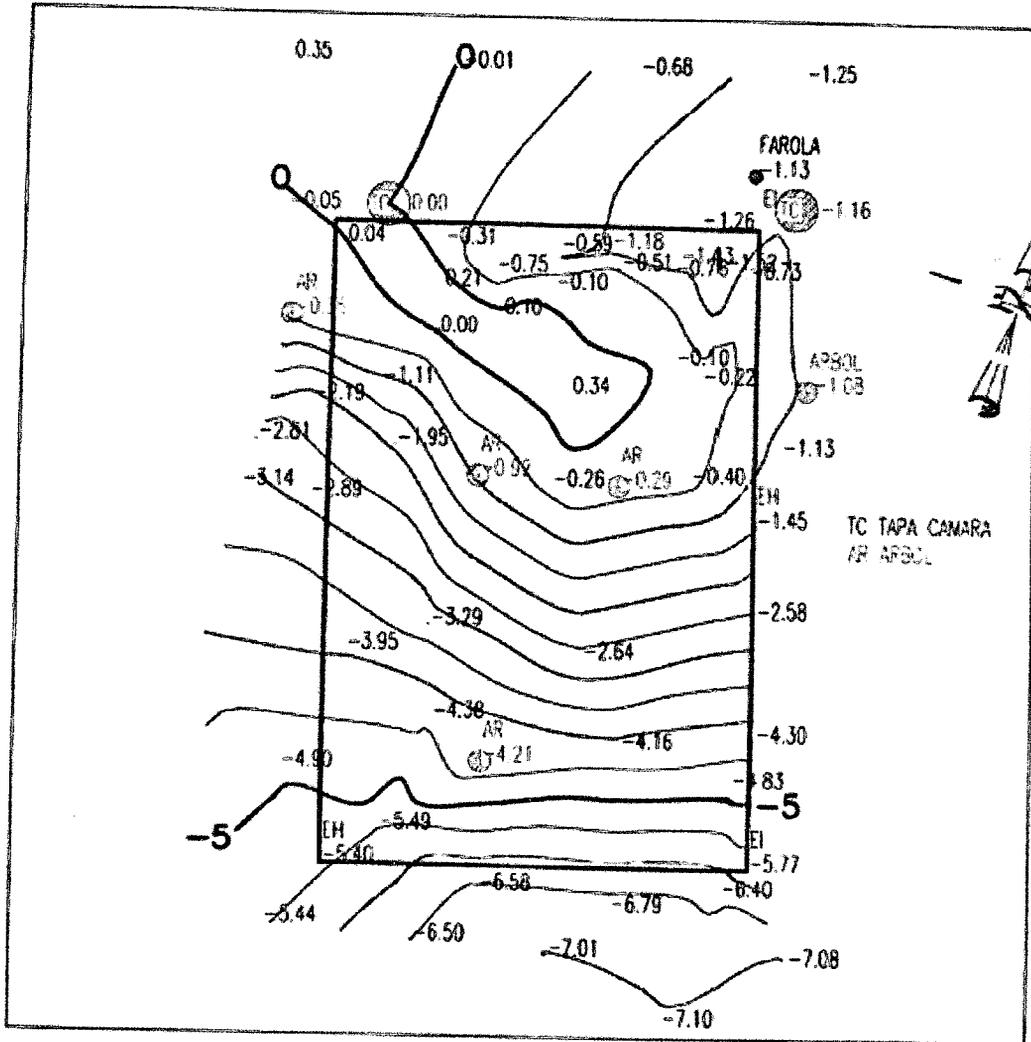


Escuela de Agrimensura Weslar W. Ochoalles

Sgto José Soto N° 548 Depto D esq. Arturo Coronado
9410 Ushuaia Telefono Celular: 15484880
Tierra del Fuego Telefono y Fax: 02901 - 437044
ARGENTINA

CUIT. 20-13013136-1
Ingr. Brutos 102070/8
IVA Responsable Inscripto
E-MAIL: e.agrimensura@gmail.com.ar

RELEVAMIENTO PLANIALTIMETRICO- PLA. 15- MZO. 126 DE LA SECCION J



Antecedentes Consultados: Plancheta Catastral y Plano T.F: 1-12-2015
Observaciones:

USHUAIA, DICIEMBRE DE 2016.-

Profesional Responsable

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 03/MAT. 372

Como ya se mencionó, la zonificación donde se encuentra la obra en referencia es **R4**, cuyos indicadores urbanísticos son:

Indicadores Urbanísticos Actuales del Terreno

FOS: 0.40 (Si cumple)

FOT: 0.50 (SI cumple)

Retiro Frontal 3.00m (No cumple) Art de CPU V.3.2

Retiro Bilateral 3.00 (No cumple) Art de CPU V.3.4

La construcción de la vivienda ejecutada en el predio se encuadra dentro de los parámetros de FOS y FOT, pero No así en los retiros, tanto frontal y bilateral.

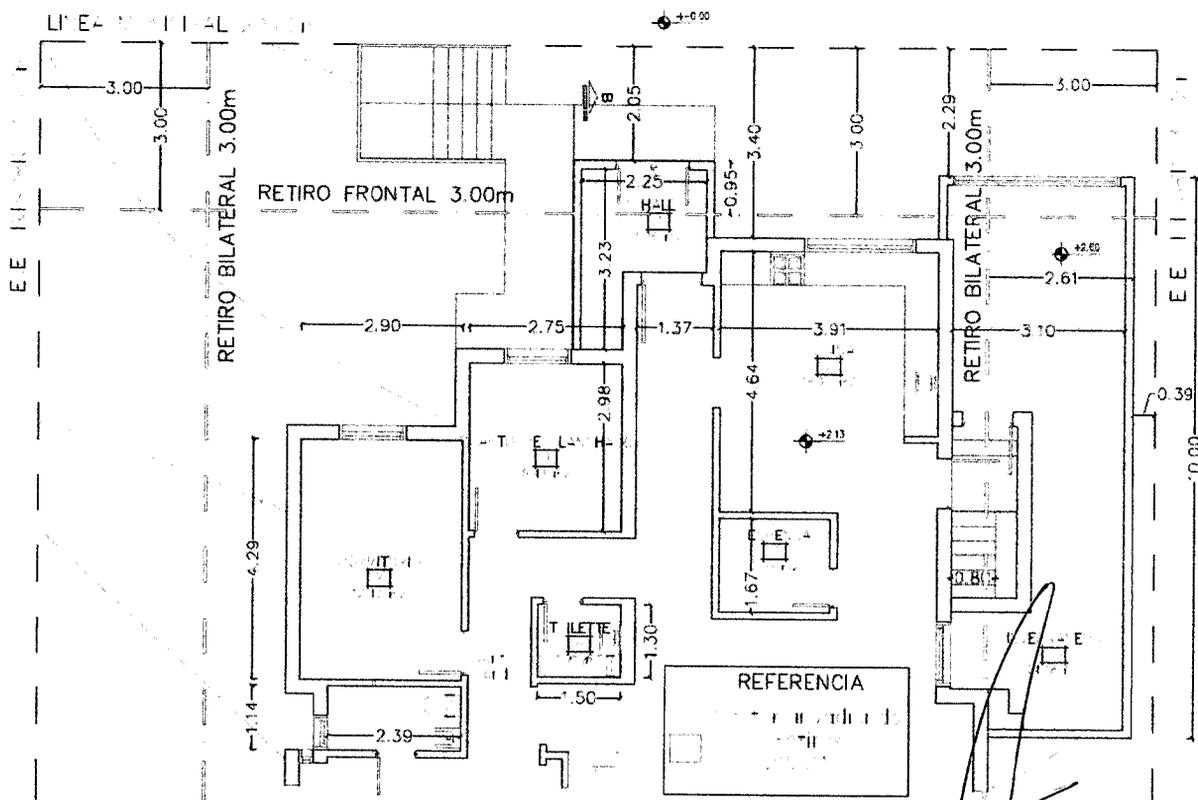
Invasión a Retiro Bilateral: es invadido por los locales de garaje e invernadero

La construcción de dichos locales fue ejecutada en 2 (dos) niveles, en el nivel inferior está construida con estructura de Hormigón Armado y muros de bloques de hormigón y el nivel superior con estructura metálica y revestida con placas cementicias. Estos locales se encuentran a 0.39m del eje divisorio de predio, invadiendo 2.61m al retiro, por un largo de aproximadamente 10.00m en ambos niveles

Invasión a Retiro Frontal: invade el hall, garaje e invernadero

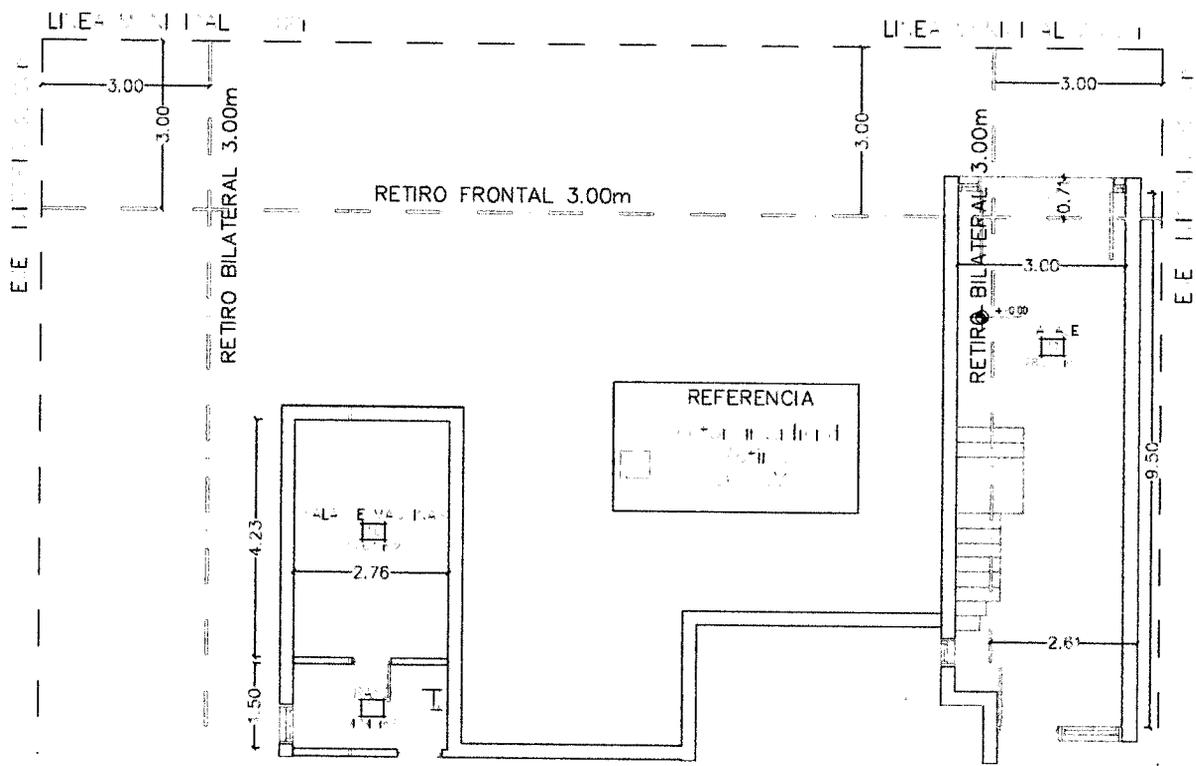
El Hall esta ejecutado con estructura metálica y revestido con chapa, y se encuentra a una distancia de la línea municipal de 2.05m, invadiendo este retiro en 0.95m.

Los locales de Invernadero y garaje se encuentran a 2.29m de la línea municipal, invadiendo este retiro en 0.71m

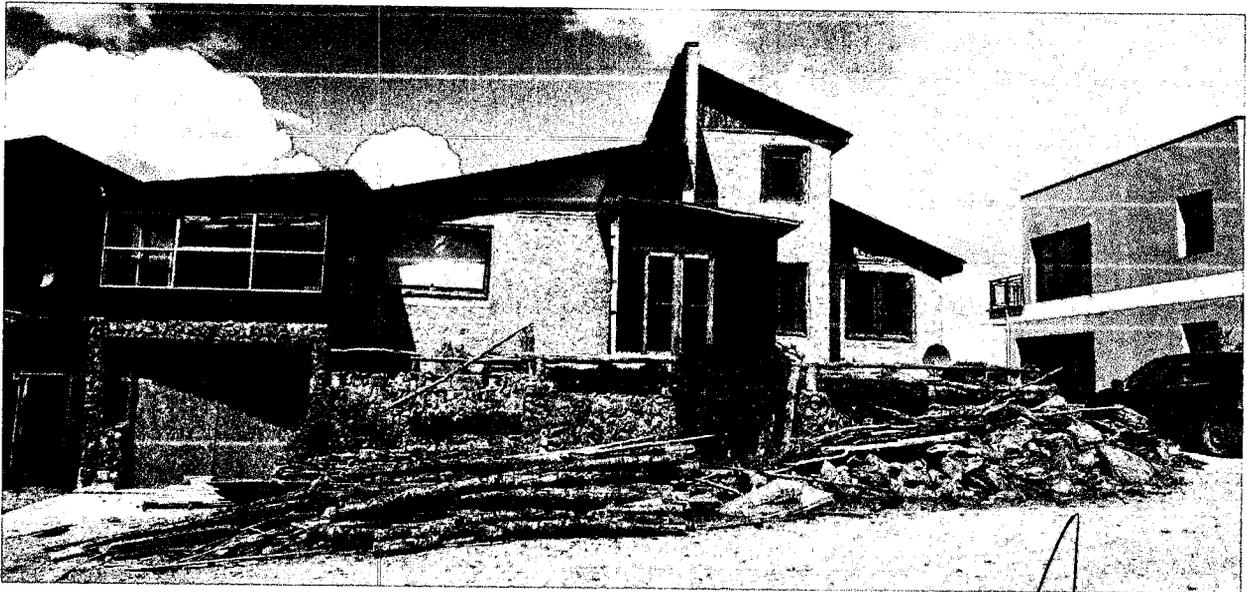


Planta baja

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 83/MAT. 372



Subsuelo



Vista frontal (se resalta los locales que invades retiros)


 ARQUITECTO
 DINA PALESEBAGIAN
 R.P.C. 031MA F. 372



Vista frontal (se resalta los locales que invades retiros)

Compromisos del Propietario

El propietario se compromete a realizar las siguientes tareas en su vivienda, para que dichas invasiones a los retiros NO perjudiquen a los vecinos lindero de su predio.

1-Ejecucion de Muros Corta Fuegos: Sobre la pared próxima el Eje de divisorio del lateral Izquierdo, mirando el lote desde el frente, que es la pared de cerramiento lateral de los locales de Garaje e invernadero. EL propietario realizara la ejecución sobre el lado interior de un revestimiento con doble placa de roca de yeso ignifuga (Tipo durlock rojo) en toda la superficie de la pared. Cabe mencionar que muro esta ejecutado en su primer nivel con bloques de hormigón y en su segundo nivel revestido con placas cementicias

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 031 MAT. 372



2- Contrapendiente del Techo: Sobre la pared mencionada en el punto 1, se ejecutara un contra pendiente del techo, hacia el interior de la construcción, para evitar que las aguas pluviales desagoten sobre el terreno del vecino.

3- Ventanas sobre lateral Izquierdo: Las misma son paños fijos, sin apertura, pero con vidrios transparentes, los mismo serán remplazados por Translucidos, para no generar vista al predio lindero



4- Otras tareas: Cualquier requisito que requiera la Municipalidad de Ushuaia para garantizar la seguridad y privacidad a vecinos

Cabe destacar que estas tareas serán ejecutadas por un profesional designado por el propietario y habilitado en la Municipalidad de Ushuaia

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 031MA F. 372

Por todo lo expresado se solicita :

- 1- EXCEPCIÓN AL RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO V.3.2**
- 2- EXCEPCIÓN AL RETIRO BILATERAL OBLIGATORIO V.3.4, Sobre lo construido en el lateral izquierdo (visto de frente)**

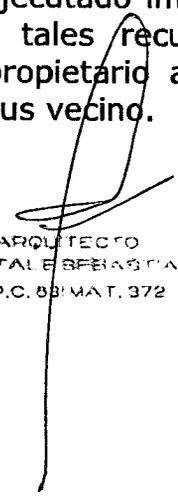
Este pedido que solicitamos son sobre los siguientes locales ya ejecutados:

- 01- Hall (5.16m²)**
- 10- Invernadero (24.18m²)**
- 11- Garaje (28.03m²)**

TOTAL DE SUPERFICIE DE LOCALES QUE INVADEN: 57.37M²
TOTAL DE SUPERFICIE SOBRE RETIRO: 54.88M²

JUSTIFICACIÓN

Dado que la obra ya se encuentra ejecutada en más de un 90%, faltando solo revestimientos, zinguerias y terminaciones, demoler lo ejecutado implicaría un gasto económico, que el propietario no cuenta con tales recursos para afrontarlos. Y con las tareas que se compromete el propietario a ejecutar, entendemos que la obra no produciría perjuicio alguno a sus vecino.


ARQUITECTO
DINATALE SBERASTIAN
R.P.C. 881 MAT. 372