

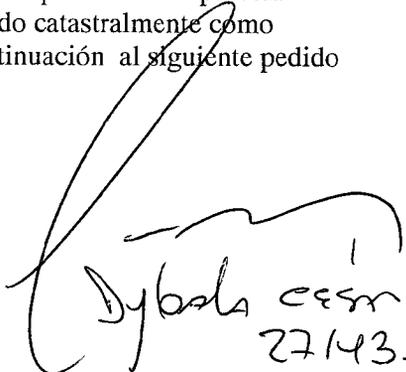
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 27/03/24	Hs. _____
Numero: 258	Fojas: 8
Expe. N° _____	
Girado: _____	
Recibido: 	Carlos MAGLIANA

Ushuaia, 26 Marzo del 2024

Concejo Deliberante Ushuaia
Sra. Presidenta Gabriela Muñoz Siccardi
S-----/-----D

Me dirijo a Usted en mi carácter de Propietario de la parcela ubicada en la calle Concejal Ana Ortiz de Cachín N°67, denominado catastralmente como Sección G, Macizo 09, Parcela 07; con el fin de solicitar se dé continuación al siguiente pedido de excepción en mí parcela.

Adjunto a la presente documentación para su comprensión.


Dybalá Cesar
27143306

Sin más, saludo a usted muy Atte

15486460

15504943

Dirección de Urbanismo:

Me dirijo a ustedes, en mi carácter de Representante Técnico contratado por la Sr. Cesar Augusto Rodolfo Dybala DNI N° 27.143.506 a fines de solicitar la excepción del cumplimiento de los indicadores urbanísticos (Uso Principal, Retiro Contrafrontal, Retiro Lateral y F.O.S.) establecidos para la zona MR (Mixto Residencial) - Artículo VII.1.2.3.1 del Código de Planeamiento Urbano.

La superficie se encuentra ubicada en la calle Ana Ortiz de Cachín N°67, catastralmente identificado como Parcela 07; Macizo 09; Sección G, de la ciudad de Ushuaia.

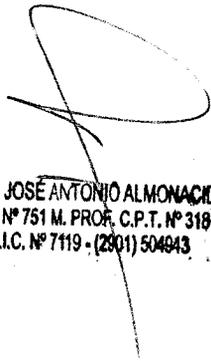
La superficie actual construida alcanza los 352,82 m2 aproximadamente, según planos aprobados 06/07/2002 (Expte de Obra N°324/2002) y ampliación aprobada con fecha 11/03/2010 (Expte N°137/2010).

Actualmente en el Depósito aprobado en el año 2002, funciona una fábrica de aberturas de PVC, en esta superficie, es donde se plantea una futura ampliación sobre el retiro contrafrontal y lateral, con el fin de expandir los espacios de dicha actividad comercial, ya que al día de la fecha su comodidad laboral, la adquisición de nuevas maquinarias y exposición al público han quedado con espacios reducidos para llevar a cabo el trabajo diario. Cabe aclarar que la expansión de la superficie creara nuevos puestos laborales, ya que se necesitara mayor cantidad de operarios para llevar a cabo el proyecto final.

Con respecto a la excepción planteada por el cambio de uso principal "vivienda" a "vivienda multifamiliar" para la zona, según el Artículo VII.1.2.3.1 del Código de Planeamiento Urbano, se plantea una importante inversión económica por parte del Propietario para la ejecución de departamentos de uso privado con el fin de ser alquilados, generando de esta forma trabajo en el ámbito de la construcción local, además de ofrecer soluciones habitacionales a contribuyentes de nuestra ciudad.

Por último, el incremento de las futuras ampliaciones a llevarse a cabo, aumentarían el F.O.S. permitido para la zona, quedando por solicitar en la presente excepción un F.O.S. de 0,59.

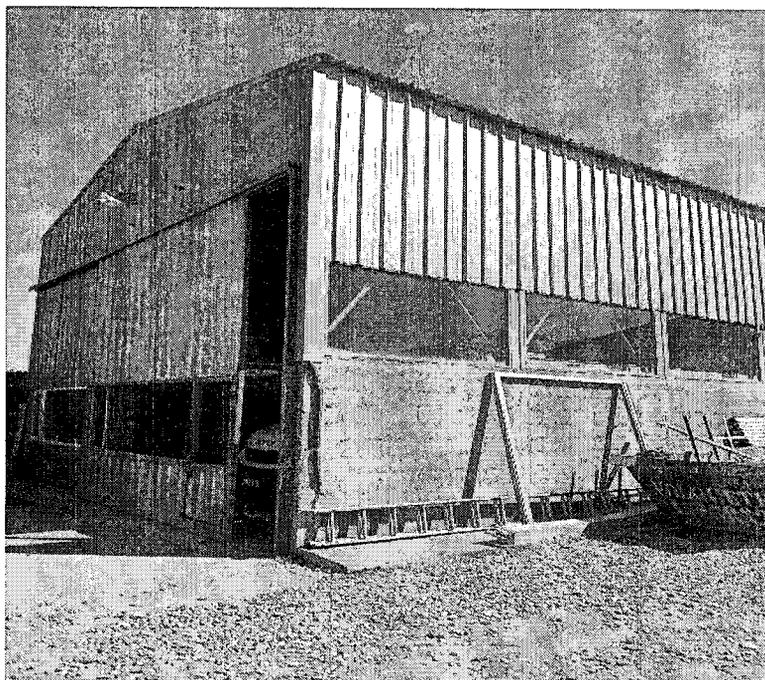
A continuación se adjuntan tomas fotográficas, implantación con superficies existentes y a ampliar; y siluetas de superficies para su comprensión.



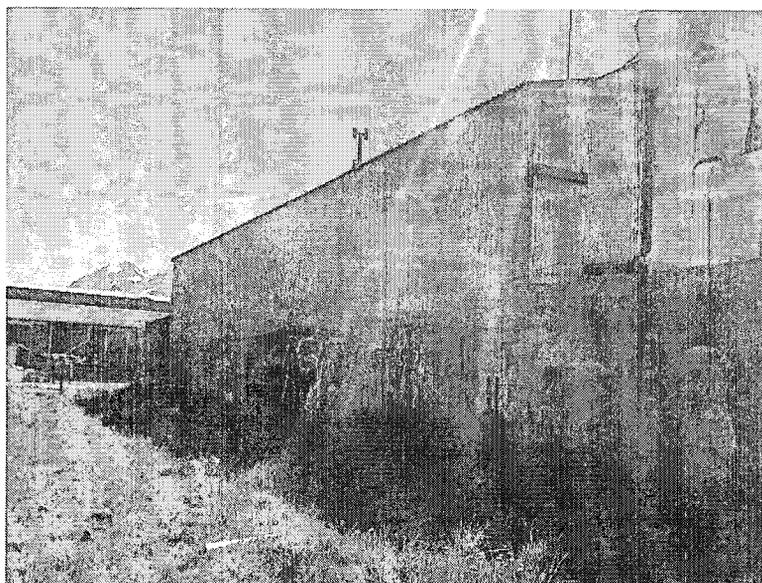
M.M.O. JOSÉ ANTONIO ALMONACID
R.P.C. N° 751 M. PROF. C.P.T. N° 318
C.P.I.C. N° 7119 - (2801) 504943

Para su comprensión, se adjuntan las siguientes tomas fotográficas.

Fachada Deposito, actualmente fabrica de PVC.-

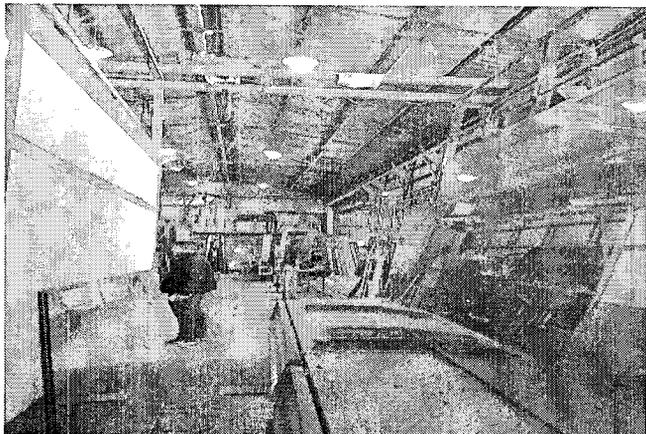


Fachada Lateral Deposito, actualmente fabrica de PVC.-

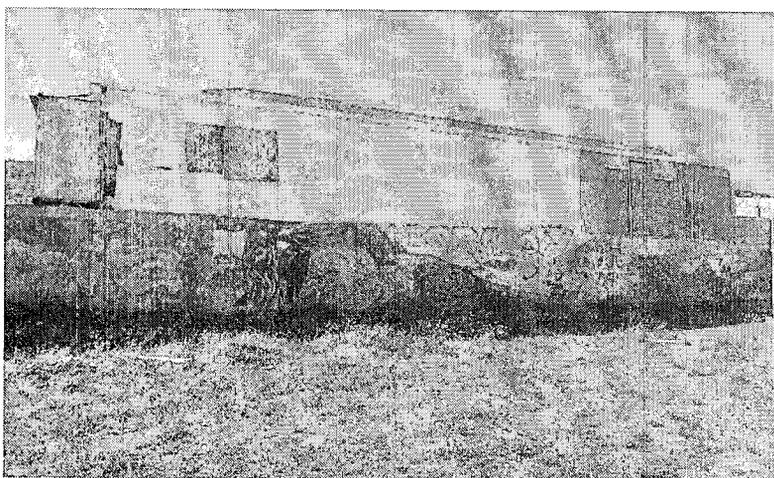
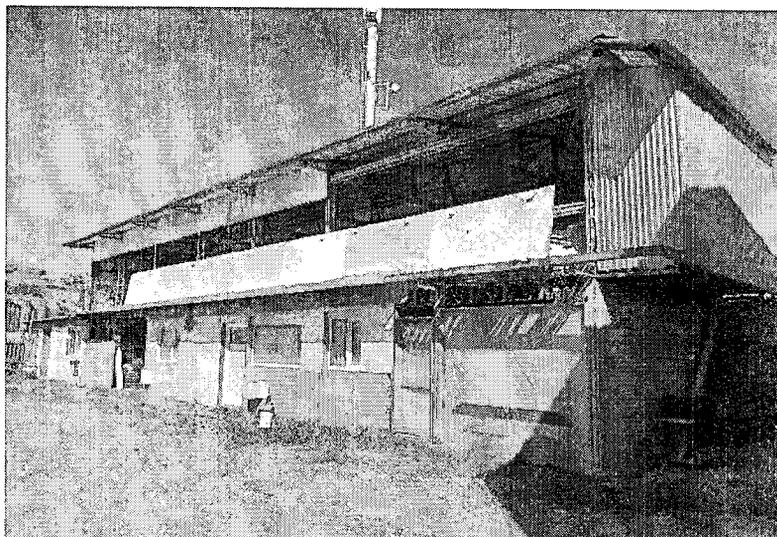


M.M.O. JOSÉ ANTONIO ALMONACID
R.P.C. Nº 751 M. PROF. C.P.T. Nº 318
C.P.I.C. Nº 7119 - (2901) 504943

Interior Deposito, actualmente fabrica de PVC.-



Fachadas de local existente, actualmente sin utilizar.-



M.M.O. JOSÉ ANTONIO ALMONACID
R.P.C. Nº 751 M. PROF. C.P.T. Nº 318
C.P.I.C. Nº 7119 - (2901) 504943

PLANO: OBRA NUEVA

USO PREDOMINANTE : TALLER - LOCAL COMERCIAL - OFICINA

PROPIEDAD DE: DYBALA, César Augusto Rodolfo

USUFRUCTUARIO : DYBALA, Rodolfo Boleslao

Domicilio: Concejal Ana Ortiz de Cachín N° 67- Ushuaia

PLANO DE: ARQUITECTURA

ESCALA: 1:100

ZONIFICACIÓN

MR1

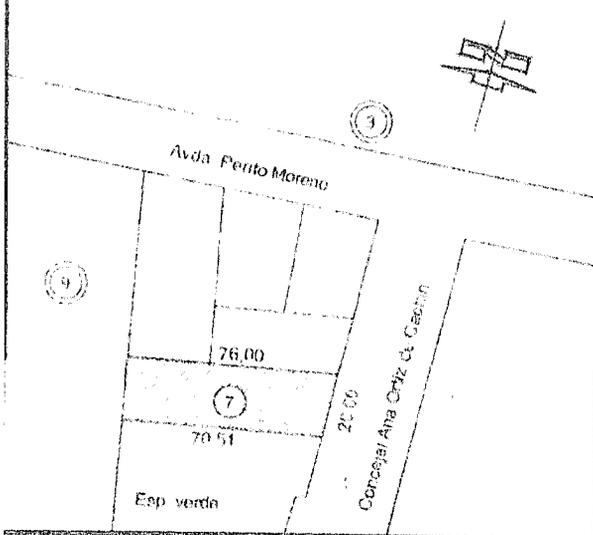
D.U.: 80 hab/Ha.
D.N.: 160 hab/Ha.
F.O.S.: 0,25 (0,50)
F.O.T.: 0,25 (1,00)

PROPIETARIO: DYBALA, Rodolfo Boleslao

FIRMA:

DOMICILIO:

CROQUIS DE UBICACIÓN



DIRECTOR DE PROYECTO

FIRMA:

Arq. BALLESTEROS, Romina Ana Micaela
Mat. Prof. N° 170 P.P.C. N°: 411
Domicilio: Gob. Godoy N° 19, 2° piso "E"

DIRECTOR DE OBRA

FIRMA:

Arq. BALLESTEROS, Romina Ana Micaela
Mat. Prof. N° 170 P.P.C. N°: 411
Domicilio: Gob. Godoy N° 19, 2° piso "E"

SUP. TERRENO: 1408,79 m2.
SUP. CONSTRUIDA: 203,37 m2.
SUP. A CONSTRUIR: 90,45 m2.
SUP. LIBRE: 1054,07 m2.

CONSTRUCTOR DE OBRA

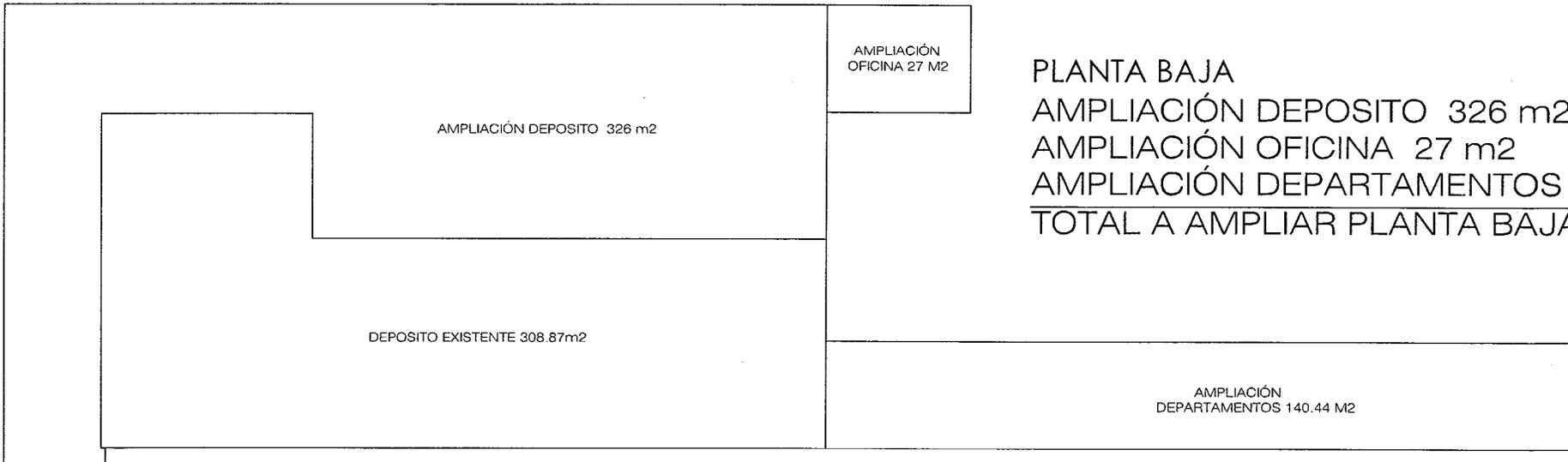
FIRMA:

Arq. BALLESTEROS, Romina Ana Micaela
Mat. Prof. N° 170 P.P.C. N°: 411
Domicilio: Gob. Godoy N° 19, 2° piso "E"

LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACIÓN DE POSEER PERMISO DE HABILITACIÓN.-

Expto. N° 137/2010. Según PLANO DECLARATORIO (F. 43)

APROBADO



PLANTA BAJA

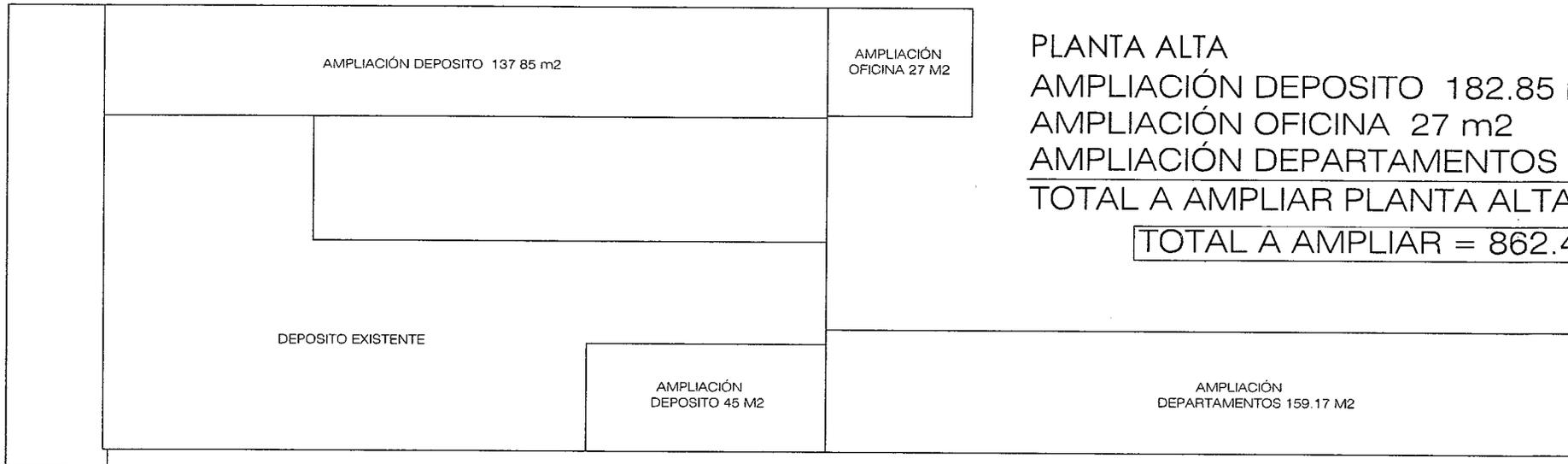
AMPLIACIÓN DEPOSITO 326 m2

AMPLIACIÓN OFICINA 27 m2

AMPLIACIÓN DEPARTAMENTOS 140.44 m2

TOTAL A AMPLIAR PLANTA BAJA = 493.44 m2

PLANTA BAJA E IMPLANTACIÓN Esc.1:100



PLANTA ALTA

AMPLIACIÓN DEPOSITO 182.85 m2

AMPLIACIÓN OFICINA 27 m2

AMPLIACIÓN DEPARTAMENTOS 159.17 m2

TOTAL A AMPLIAR PLANTA ALTA = 369.02 m2

TOTAL A AMPLIAR = 862.46 m2

PLANTA ALTA Esc.1:100

