

Ushuaia 17-02-2025

Abg. Gabriela Carolina Muñiz Siccardi

Ref: Pedido de Excepción:

Lote: U-10-10

Dirección: Leandro N. Alem Nro 2695

Propietario: Ingeniería 65 SRL

Socio Gerente: Daniel Osvaldo Mollica

DNI Nro 17.196.089

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha	18 FEB. 2025 Hs. 10:20
Numero:	53 Fojas: 19
Expe. N°	
Girado:	
Recibido:	

JEREZ Dalana Ayelen
Legislación
Concejo Deliberante Ushuaia

Por medio de la presente entrego informe de Pedido de Excepción a las normas del Código de Planeamiento del Código Urbano, del Lote en referencia

ARQUITECTO
DINATALE SEBASTIAN
R.P.C. 621 MAT. 372

15338639

Informe de Pedido de Excepción Lote U-10-10

Propietario:

INGENIERIA 65 S.R.L

CUIT: 30714862150

Socio Gerente: Daniel Osvaldo Mollica

DNI Nro: 17.196.089

Localización:

La localización del predio es en la ciudad de Ushuaia, sobre la calle Leandro N. Alem Nro. 2695

Zonificación:

Denominación Catastral Parcela 10, de Macizo 10, de la Sección U.

Zonificación: R2

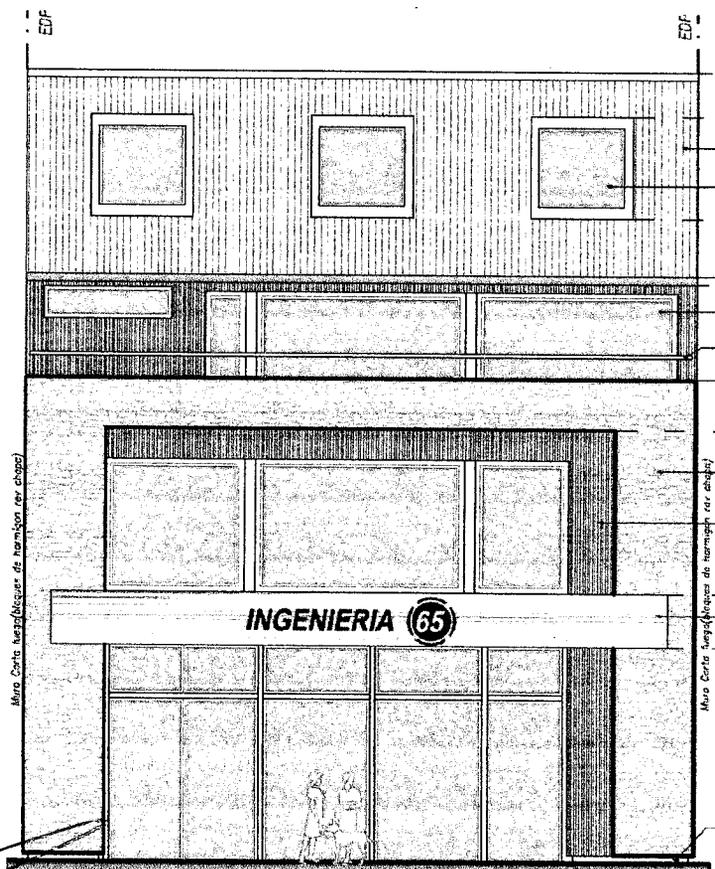
Retiro Frontal: 3.00m (se pedirá excepción)

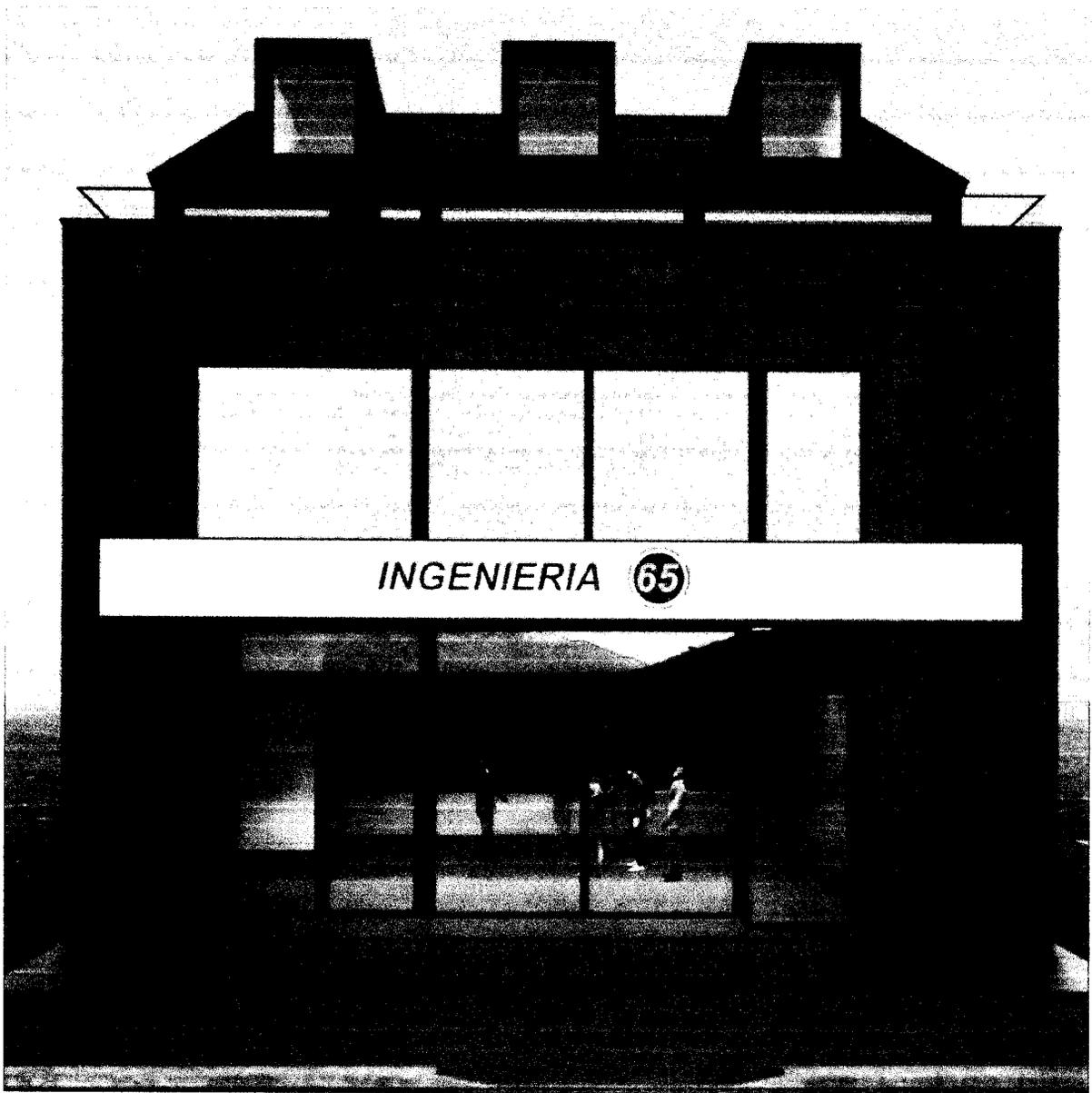
FOS: 0.60 (se pedirá excepción)

FOT: 1.20 (se pedirá excepción)

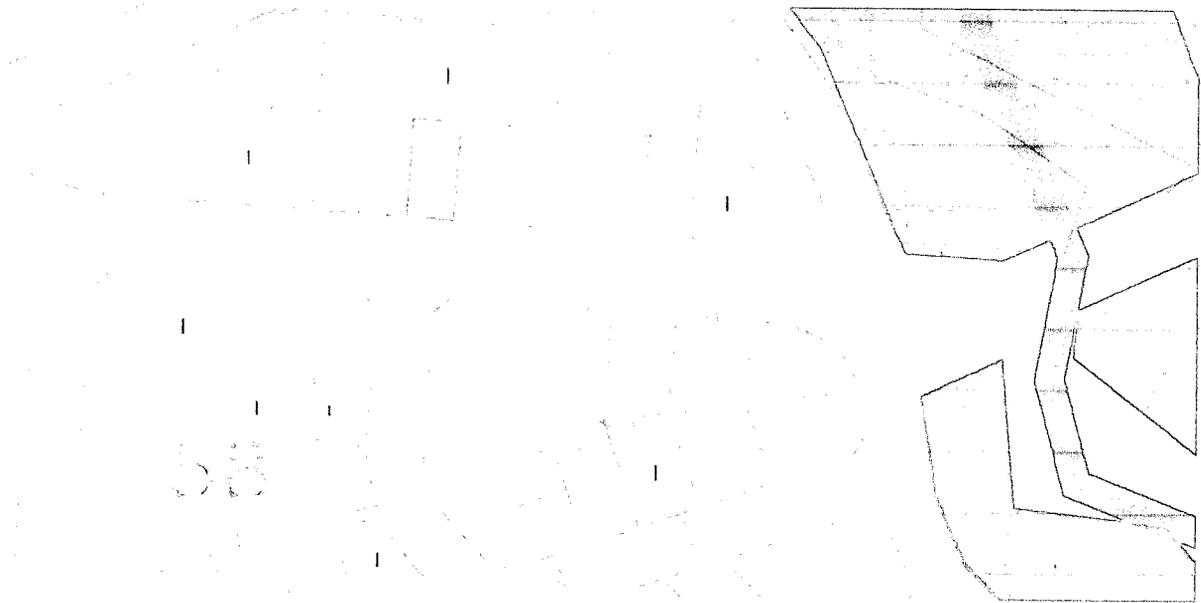
Profesional actuante:

Arq. Dinatale Sebastián Darío RCP 631 Mat Pro. 372





Vista Frontal (sobre Av. Alem)



Croquis de ubicación

Descripción general del proyecto

El proyecto se emplaza sobre un lote entre medianera, cuya dimensiones son de 12.50m de frente y un largo de 25.91m, con una superficie de 323.87m², teniendo indicadores urbanístico para zonificación R2, situado sobre la calle Leandro N. Alem, a una cuadra del corredor comercial, el uso del edificio que se proyecta, es COMERCIAL, para venta de materiales eléctricos, de la empresa Ingeniería 65 SRL, radicada en esta ciudad hace más de 10 años

El proyecto se divide en 3 plantas arquitectónicas de forma rectangular utilizando todo el ancho del lote, con una profundidad en planta baja de 20.60m

Planta Baja:

En este sector se encuentra la atención al cliente, mostrador y el depósito de los materiales de venta más pesado y de mayor volumen

Primer Piso:

Este sector se utilizara para el depósito de los materiales eléctricos más livianos y de menor tamaño

Segundo Piso:

Esta planta será destinada a la oficina gerencial, sector administrativo y de estudios y proyectos.

Tercer Piso:

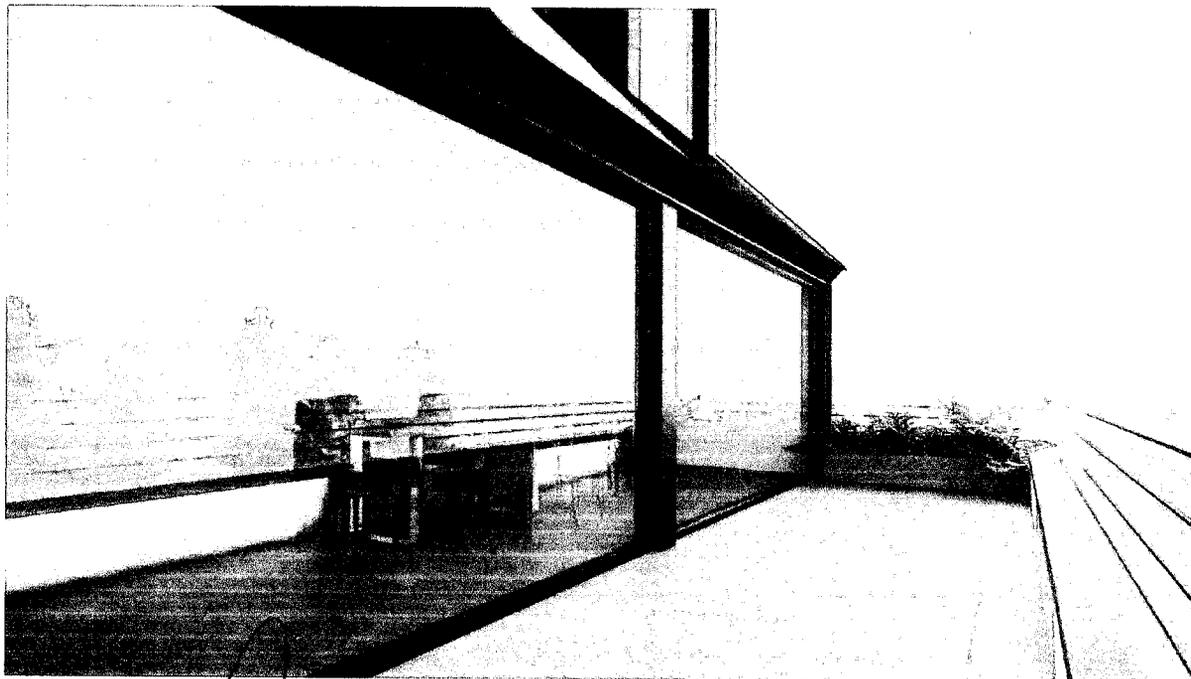
Sala de tanques.

Cabe mencionar que cada planta cuenta con un sector de Office y baños, para el personal de la empresa (17 empleados) y clientes.

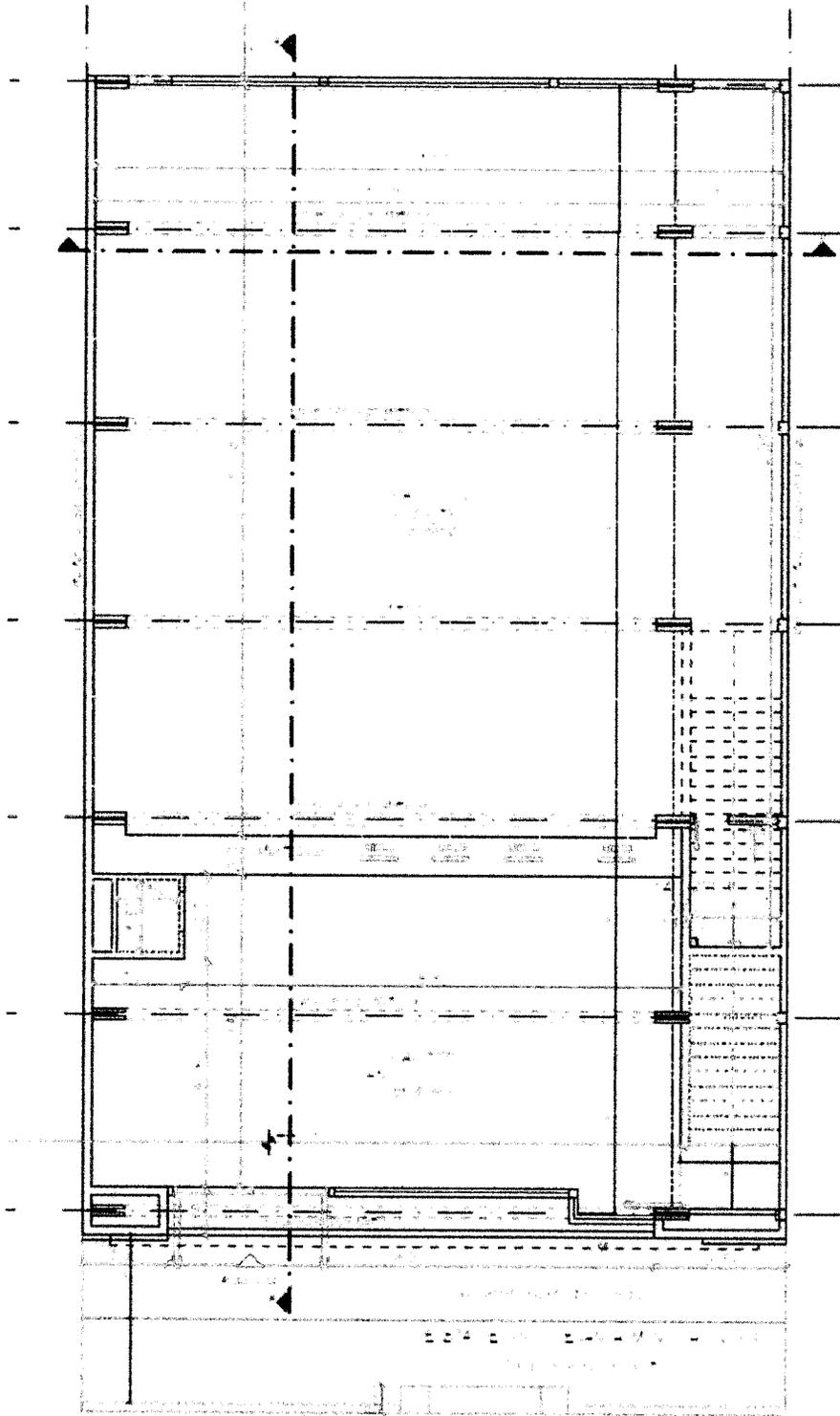
Para conectar dichas plantas cuenta con un pequeño ascensor sobre el sector izquierdo, y una caja de escalera lineal, proyecta con todas las normas de seguridad para evacuación y protección contra incendio que exige el área técnica de bomberos (Policía Científica)



Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS

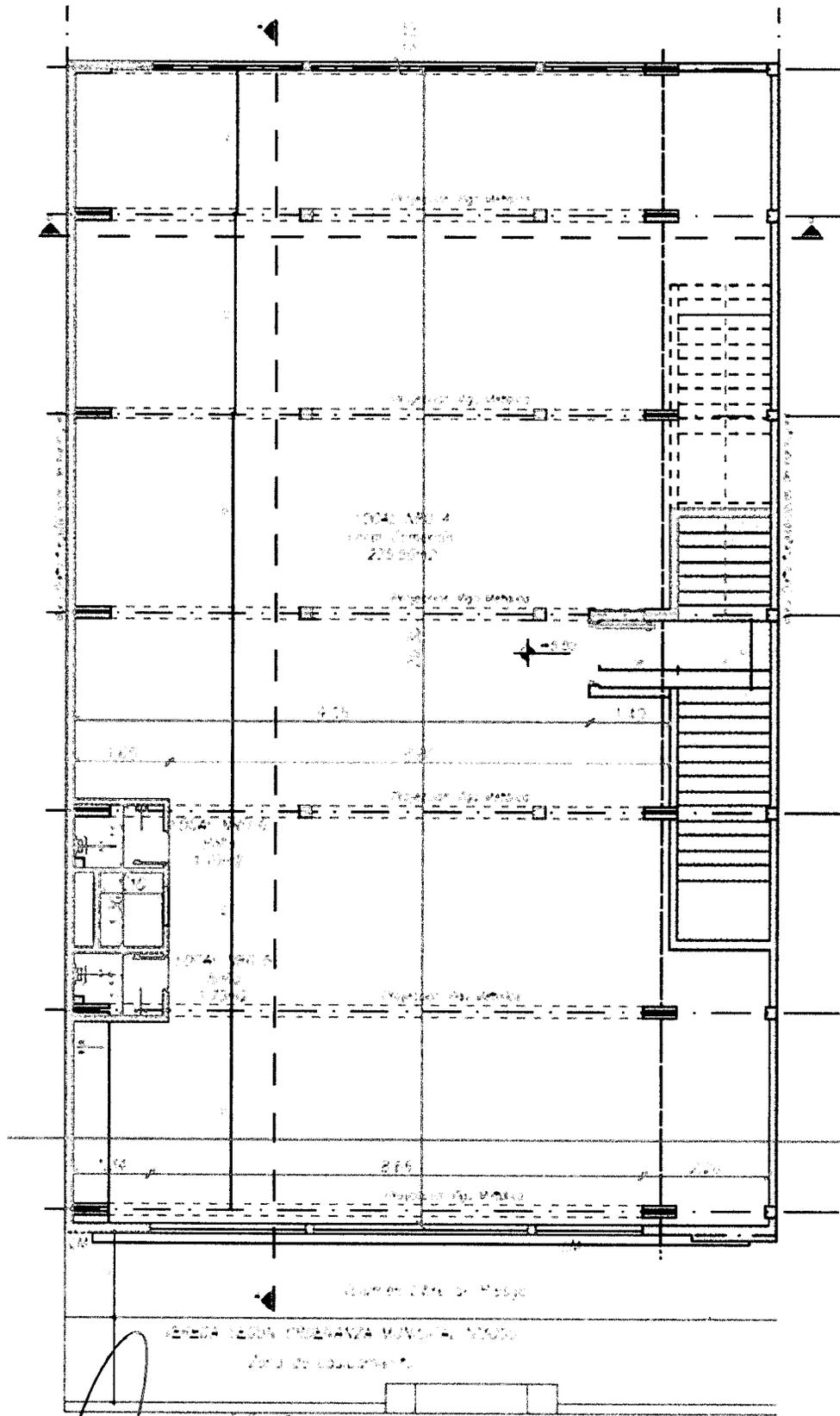


Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



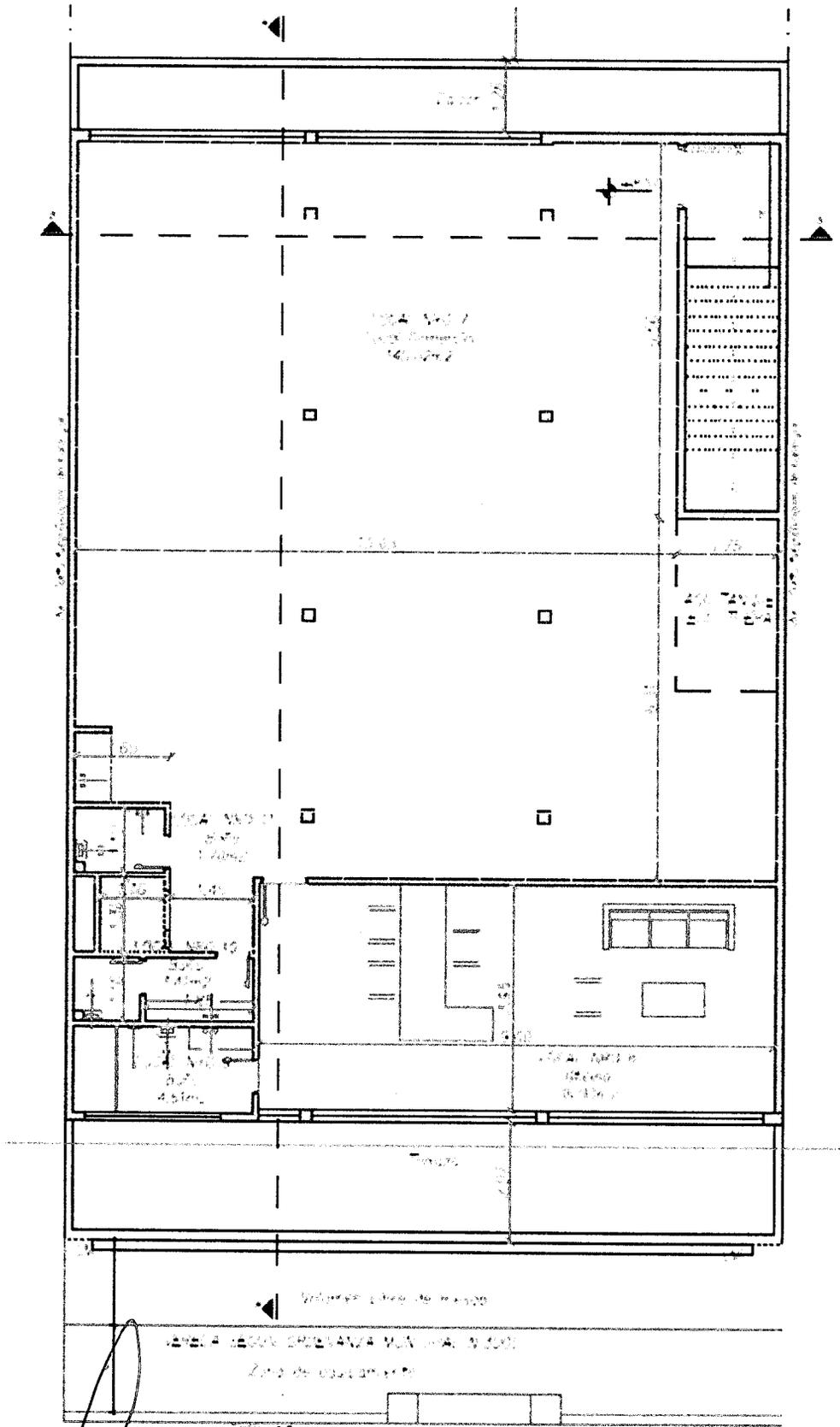
PLANTA BAJA Esc 1:100

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



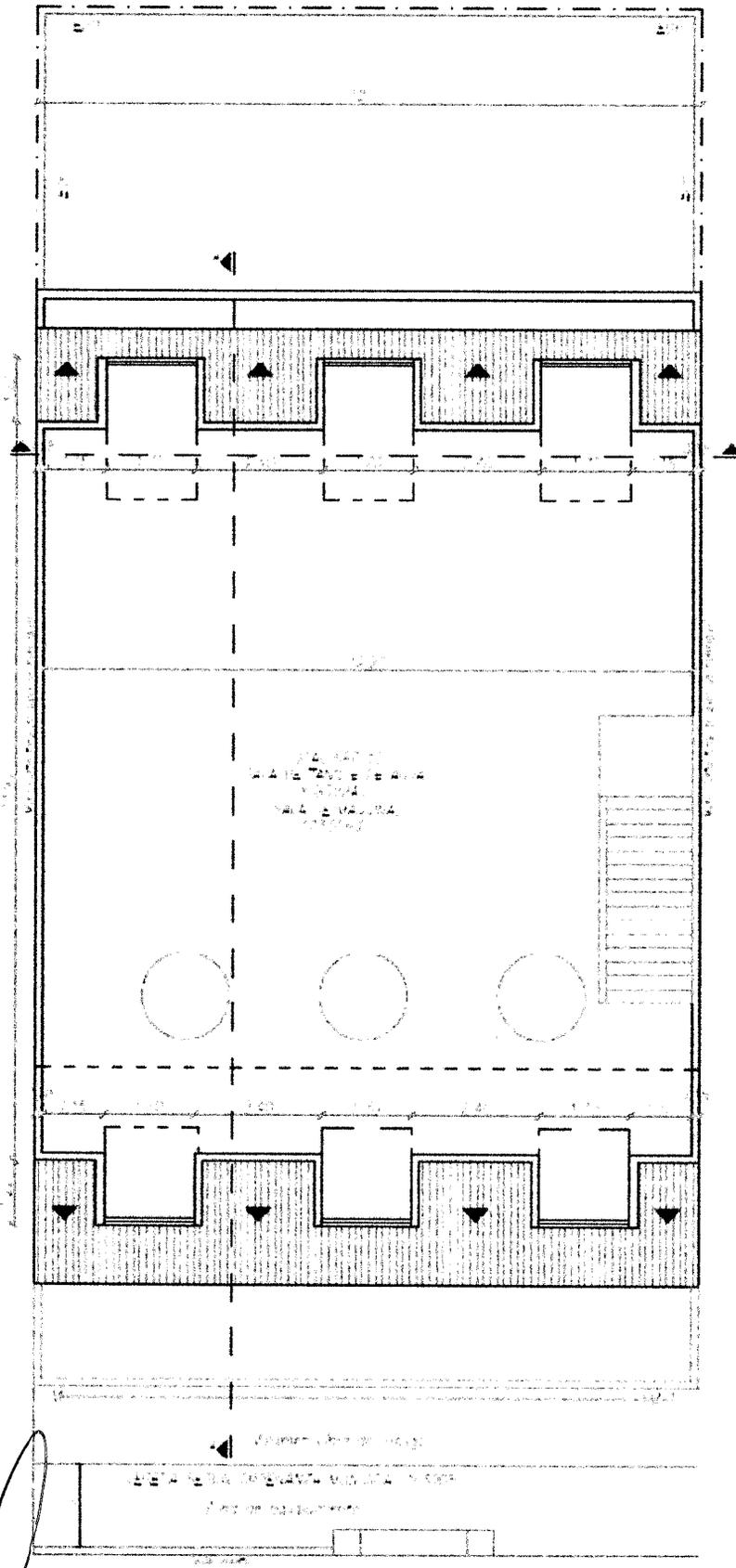
PRIMER PISO Esc 1:100

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



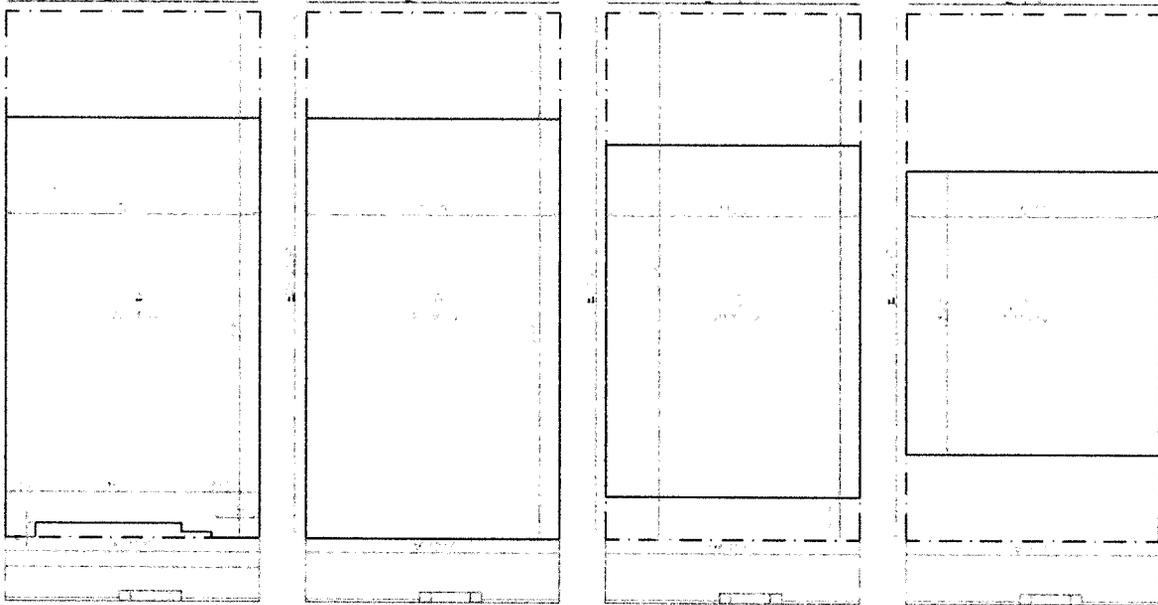
SEGUNDO PISO Esc 1:100

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



TERCER PISO Esc 1:100

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



SUP	M2	CUB/SEM	TOTAL
A	252,14 m2	1	252,14 m2
B	257,5 m2	1	257,5 m2
C	214,87 m2	1	214,87 m2
D	173,5 m2	0	0 m2

TOTAL A CONSTRUIR 898,01 m2

TOTAL COMPUTA P/FOT 724,51 m2

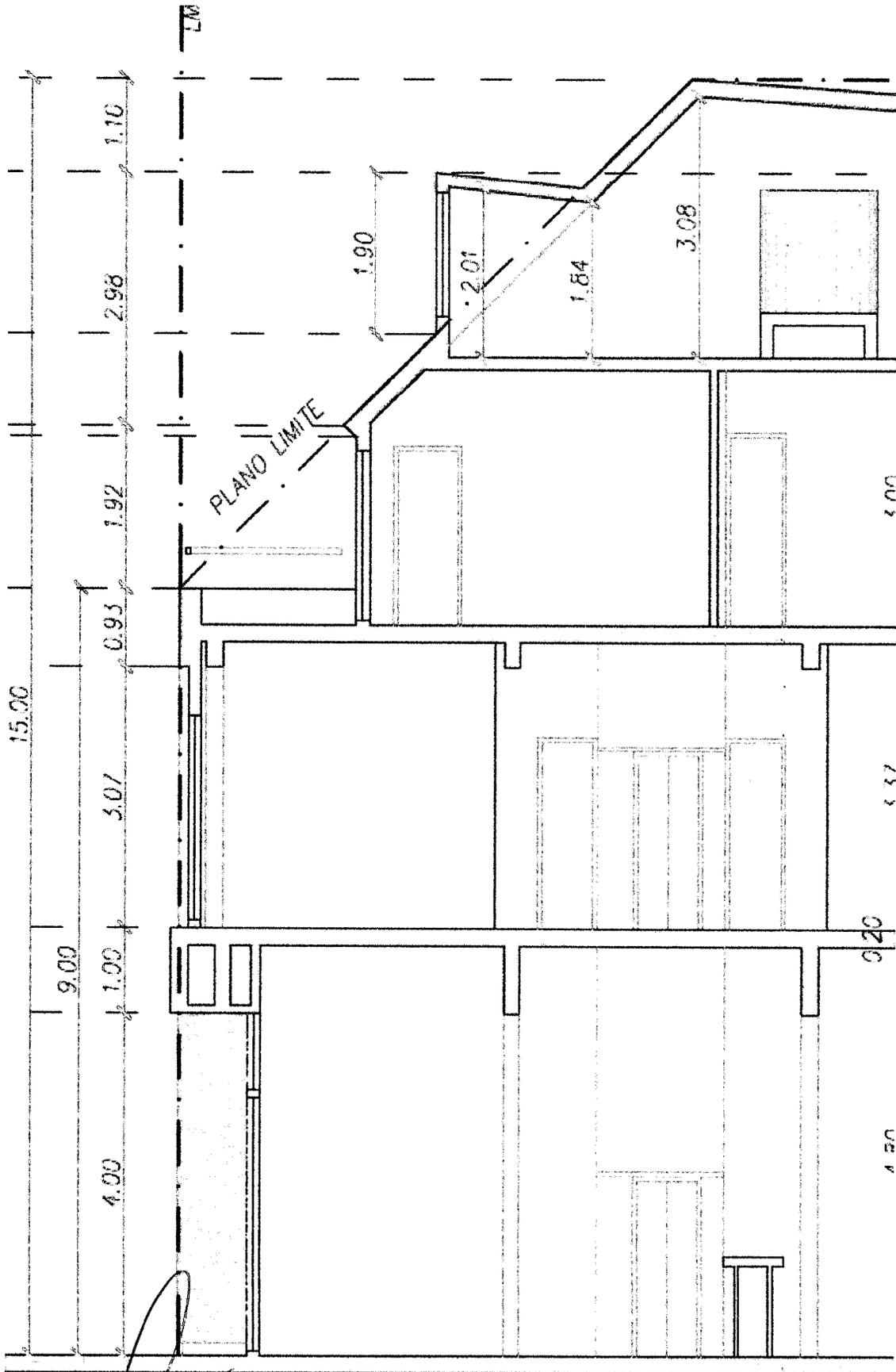
SUP. PLANTA BAJA 252,14 m2

SUP LOTE 323,87 m2

SUP LIBRE 71,73 m2

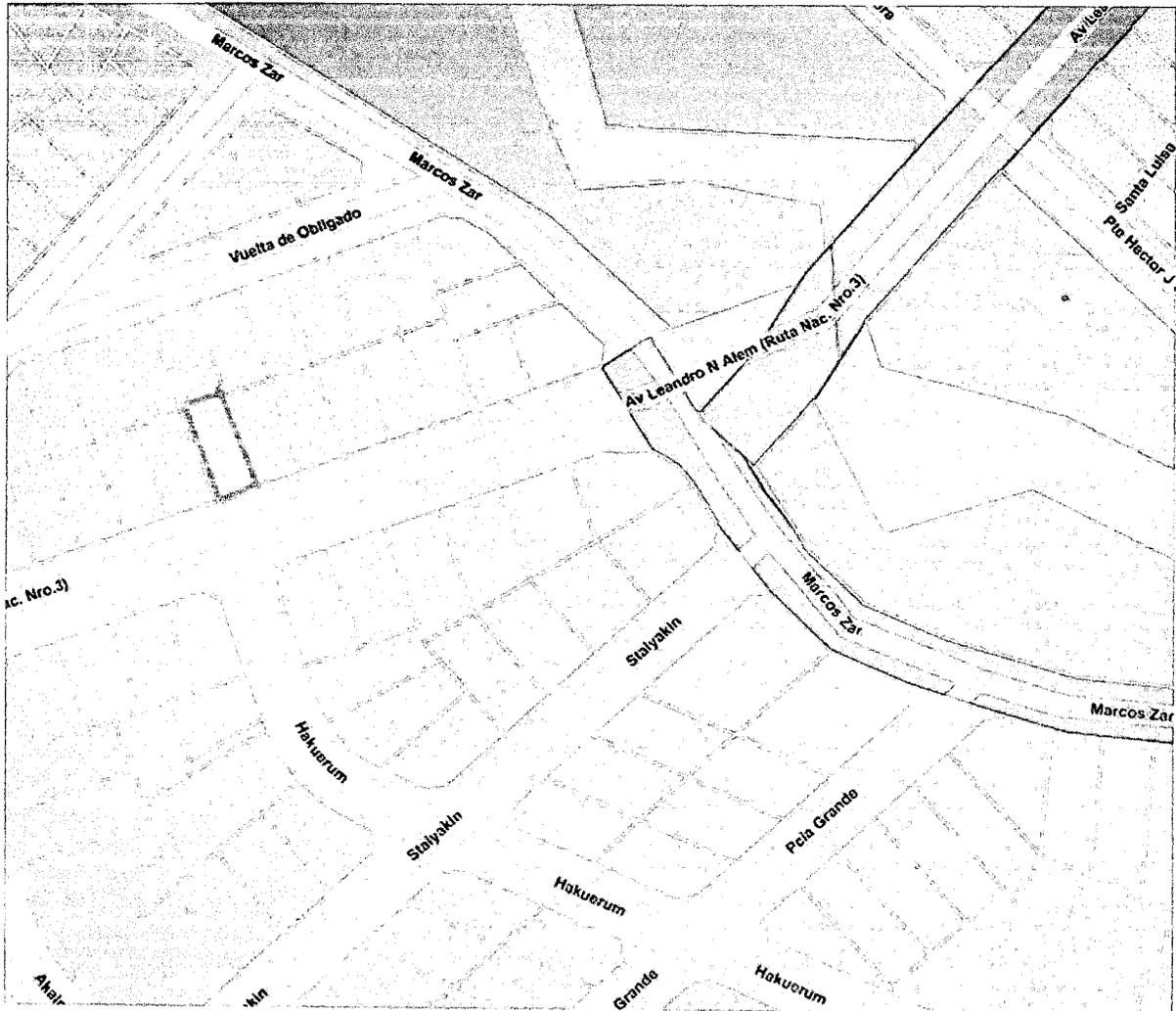
FOS	0,80
FOT	parcela minima 360m2 2,01

Sección - U Macizo - 10 - Parcela 10
PEDIDO DE EXCEPCION DE INDICADORES URBANISTICOS



Fragmento de Corte Longitudinal

Entorno donde se emplaza el proyecto



Sector de emplazamiento

El proyecto se emplaza en una zona de usos mixtos, residencial, tanto de viviendas familiares y multifamiliares, con el uso comercial, y a una cuadra del corredor comercial (en la imagen de arriba se observa en rojo el corredor comercial y en azul resaltando el lote)

Teniendo a escasos metros del proyecto emplazado varios comercios ya consolidados, tales como:

Farmacia Alem (sobre línea municipal)

Ley Seca

Kiosco Merlin (sobre línea municipal)

Clima Sur (sobre línea municipal)

Y a pocas cuadras tenemos:

Frigorífico Pastoriza

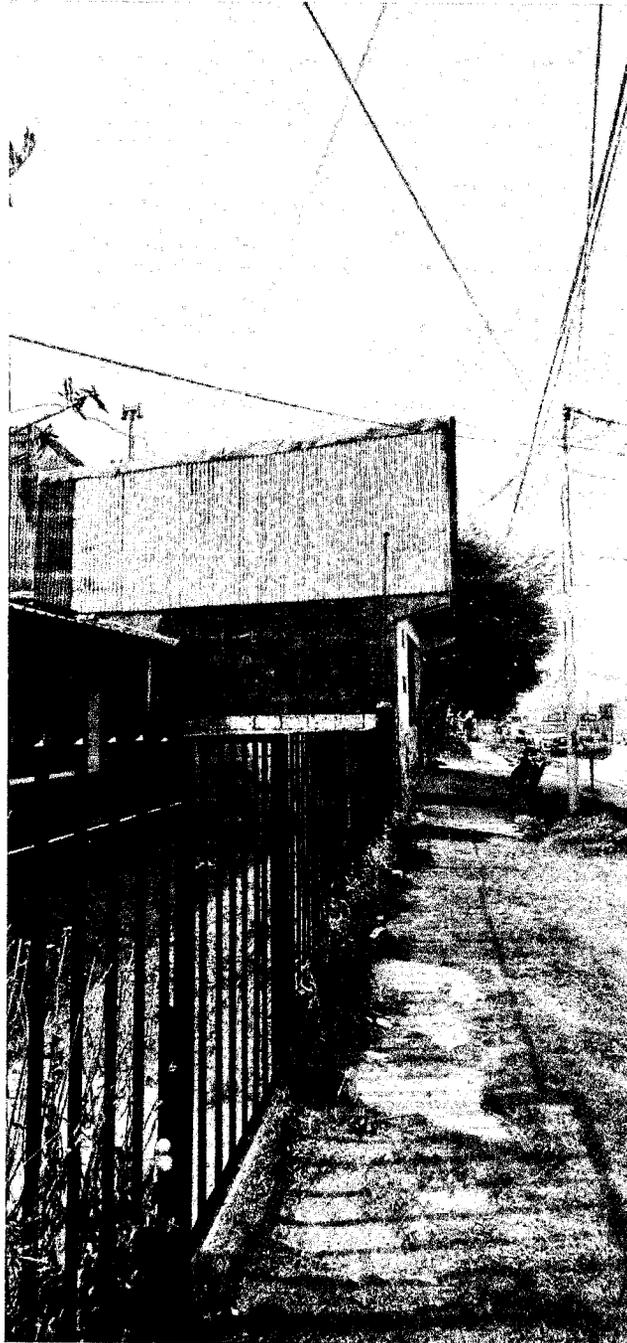
Hostería Les Esclaireus

Hostal El Arroyito

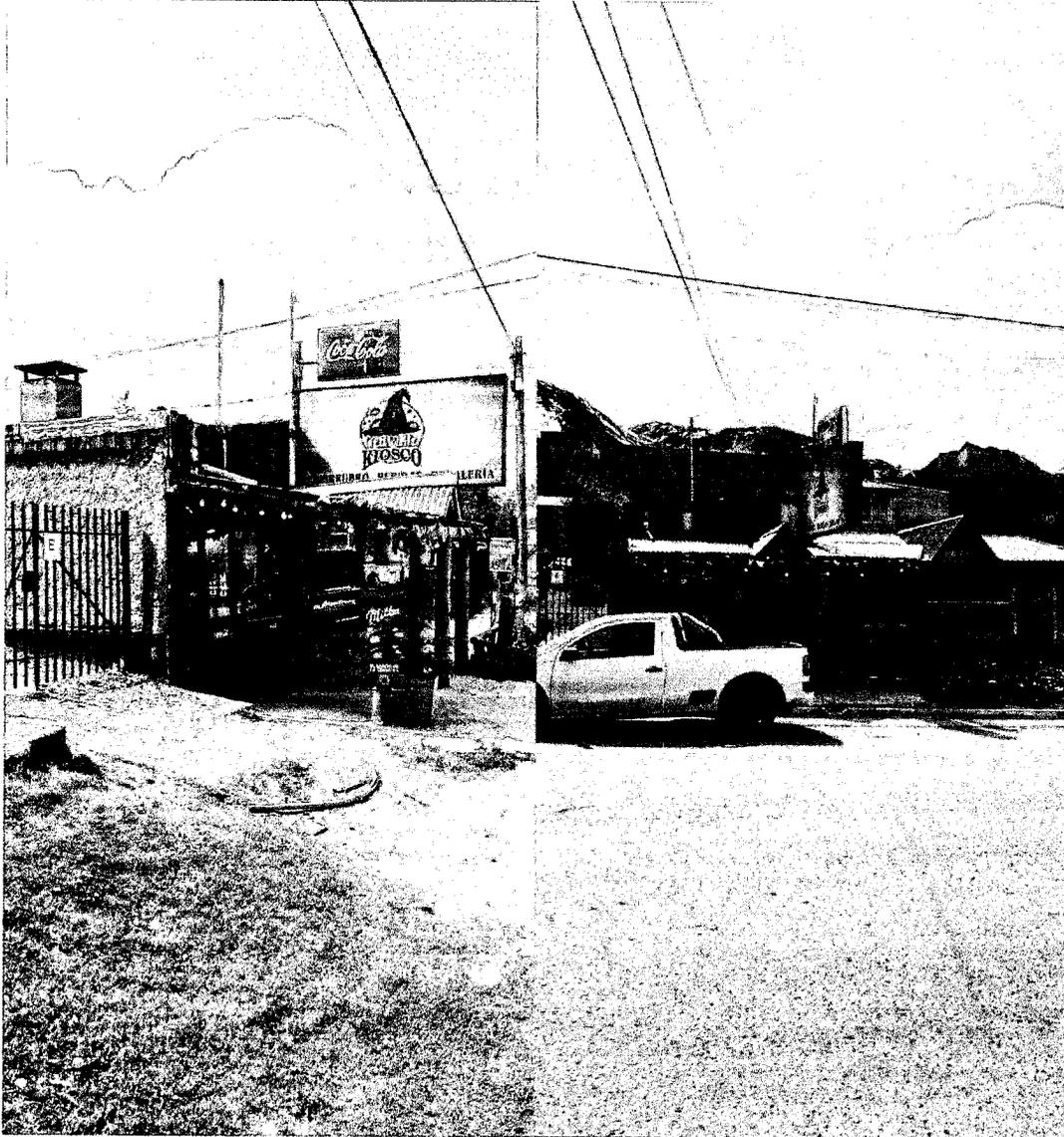
Taller mecánico Daniel Prozt



Clima Sur y Farmacia Alem, sobre línea municipal (sin retiro frontal)



En la imagen superior se observa que la construcción lindera también se encuentra sobre la línea municipal



Kiosco Merlin, sobre línea municipal (sin retiro frontal)

Observamos una clara tendencia al crecimiento comercial en la zona, destacándose la avenida Alem como una de las arterias principales de circulación de la ciudad. Esta vía conecta el norte y el sur a través del sector alto, configurándose como un eje estratégico para el desarrollo urbano. En este contexto, se la ciudad avanza en este sector a una consolidación progresiva del frente urbano con usos mixtos, que combina actividades comerciales, residenciales y de servicios, fortaleciendo la dinámica y funcionalidad del área.

Solicitud

Por medio del presente informe, solicitamos formalmente el cambio de Indicadores Urbanísticos asignados al lote identificado catastralmente como **U-10-10**, de **R2** a **Corredor Comercial**. Esta modificación resulta fundamental para adecuar el terreno a las necesidades actuales y futuras tanto de la empresa como de la ciudad, permitiéndonos construir desde la línea municipal y optimizar la superficie proyectada.

	R2	CORREDOR C.	PROYECTADO
RETIRO FRONTAL	3,00 m	-	-
RETIRO LATEREAL	-	-	-
FOS	0,6	0,8	0,8
FOT	1,2	2,3	2,02
H. MAX LE	9,00 m	9,00 m	9,00 m
H. PLANO LIMITE	15,00 m	15,00 m	15,00m

JUSTIFICACIÓN

El cambio propuesto de los indicadores urbanístico, no solo responde a la necesidad de contar con un espacio adecuado para el acopio y venta de materiales eléctricos, sino que también se alinea con el desarrollo comercial creciente de la zona, promoviendo una actividad que contribuye al dinamismo económico y satisface una demanda específica de la ciudad (No solo venta de productos eléctricos de baja y media tensión, también el desarrollo de proyectos Ejecutivos Eléctricos y de Iluminación que realiza la empresa).

Solicitamos su consideración favorable a fin de garantizar el uso eficiente y estratégico del terreno, en beneficio tanto de la empresa como de los vecinos, mediante el servicio brindado.

Entendemos que el presente proyecto, tanto por sus dimensiones como por su actividad, no altera el carácter del barrio en el que se encuentra. Por el contrario, contribuye a su consolidación al ofrecer un servicio valioso. Este edificio se integra a la tendencia de crecimiento de locales comerciales a lo largo de toda la avenida Alem, fortaleciendo el desarrollo de esta avenida como eje de servicios en las periferias de la ciudad. Esta iniciativa no solo

amplía la oferta comercial en la zona, sino que también fomenta a descongestionar las áreas centrales ya saturadas y congestionadas, promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible.

