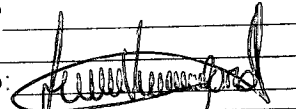


CONSEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS
Fecha: 06/12/24 Hs. 11:00
Numero: 1349 Fojas: 3 + Planos.
Expe. N°
Girado:
Recibido: 

Ushuaia 06 de diciembre de 2024

CONSEJO DELIBERANTE USHUAIA

Sra. Gabriela Muñiz Siccardi

De mi mayor consideración

Me dirijo a usted como presidenta de este honorable consejo a fin de solicitar su colaboración para dar consideración a mi petición Pedido de "excepción" al Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia de mi proyecto Ubicado en la Av. Leandro N Alem N° 3981 cuya Nomenclatura catastral es Sección L Macizo 50 Parcela 9. Así mismo adjunto un plano donde muestro en detalle todo lo que necesito, con el objetivo de solicitar que analice la posibilidad de que se apruebe el plano que les estoy presentando a ustedes.

En la actualidad, he presentado un proyecto de ampliación, similar al plano adjunto, de un departamento para uso de vivienda familiar en el sector del fondo del terreno ya que en el frente está ubicada la construcción principal cuyo uso actual encuadra en el rubro de Hostería. El primer proyecto aprobado fue presentado el 30 de enero de 2007, para luego realizar una ampliación la cual fue aprobada el 26 de Diciembre de 2012. Y desde febrero del 2007 junto con las aprobaciones municipales correspondientes, es cuando el establecimiento fue habilitado comercialmente como Hostería bajo el nombre fantasía "Hostería Ailen", desde allí en adelante por casi 18 años estuvimos brindando servicios de alojamiento a los visitantes de diferentes países del mundo "Actualmente cerrada" por estar en construcción.

Ahora bien, en el proyecto de ampliación mencionado al principio con el número de expediente N° 10115-2024 se encuentra en la última etapa de aprobación, teniendo al día de la fecha un inicio de Obra provisorio otorgado por Obras Privadas de la municipalidad de Ushuaia. Aun así, dichos cambios conseguidos no son suficientes para poder mejorar el servicio de Hostería, por tal motivo, mi objetivo es pedir una excepción al CPU ya que dichas modificaciones implican realizar cambios que nos dejan fuera de la normativa vigente.

Por tal motivo, antes de la presentación actual que esta por aprobarse, presentamos el proyecto que adjuntamos con todas las modificaciones que me gustaría realizar para su corrección previa, del cual se desprendieron una serie de correcciones que necesitan ser exceptuadas para tener la aprobación definitiva por parte de Obras Privadas.

El realizar todas las modificaciones necesarias hace que no cumplamos las siguientes condiciones:

- 1) el realizar una ampliación de la superficie hace que nos excedamos en el FOS.
- 2) generar dos depósitos como los locales 24 y 25 nos lleva a incumplir con el art. V 2.2 3 del CPU (patios de 1º categoría) ya que achicamos el espacio de los mismos.
- 3) el cambio de uso del Local N° 8 conformado como Cocina a darle el uso como Dormitorio nos lleva a incumplir el Art.III.8 (Ce) en cuanto a la ventilación

4) pasarnos de las 9 habitaciones para el uso de alojamiento turístico (Hostería) hace que debemos cumplir la OM 3005 I2.2.1 que nos lleva realizar un baño para personas con discapacidad.

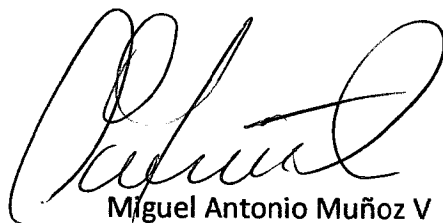
Ahora bien, me gustaría por este medio comentarles porque necesito los espacios que estoy solicitando. En primer lugar me encuentro en dicha condición debido ha que me toco un terreno como muchos en nuestra ciudad, con una topografía muy difícil y un importante desnivel, desnivel que ha llevado a replantear proyecto tras proyecto a realizar modificaciones que no son muy convenientes y que hacen que pierda mucho espacio utilizable, espacio que para el rubro de "Hotel u Hostería" son necesarios para el acopio o guardado de mercadería, mobiliario como colchones, somieres y camas y otros muebles que se usan en temporadas distintas, así como también un lugar para guardar esquíes, lugares que no los tenemos en la actualidad imposibilitando brindar un mejor servicio a nuestros clientes por falta de depósitos.

Referente a la OM 3005 I2.2.1 la cual incumpliríamos si se llevara a cabo dicha modificación, solicito encarecidamente que se me exceptué de la misma ya que solo sería una un solo dormitorio el que nos genera problema, queriendo aclarar que si bien estoy a favor de la OM. Dicho cumplimiento resultaría muy dificultoso no solo por tener que generar o adaptar para una persona con discapacidad sino también porque el terreno no me permite realizar rampas con la inclinación apropiada por los desniveles y topografía de mi predio.

Respecto a esto quiero decirles que hace 18 años ejerciendo este rubro, las autoridades de aquel tiempo visitaron mi propiedad y ellos decidieron no solicitar estos baños para discapacitados usando el sentido común, apoyando este proyecto familiar y dándose cuenta que es imposible lamentablemente dar esta clase de servicios en mi hostería.

Desde allí en adelante nosotros lo hemos publicado en nuestra página web que, esta hostería o establecimiento no era habilitado para personas con discapacidad, y les comentamos que todos estos años nunca estuvimos problema con ningún huéspedes, porque nunca recibimos a alguien con discapacidad, porque las personas tenían conocimiento que nuestra Hostería no es apta para personas discapacitada.

Sin más quedo a la espera de su amable ayuda y cooperación esperando una respuesta favorable de usted y del consejo en general. Atte:



Miguel Antonio Muñoz V

DNI 18.680.081

Tel. 2901-485121

Correo electrónico: migal.muvgas@gmail.com
antonio.muoz5@gmail.com



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPUBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

ACTA DE CORRECCION

N° 2

FECHA: 22 de noviembre de 2024
NOM. CATASTRAL PROV.: L-50-08
NOM. CATASTRAL DEPM.:
DOMICILIO: N°
EXPEDIENTE DE OBRA: E 10115-2024
TIPO DE OBRA: MOD DE OBRA
PROPIETARIO: MUÑOZ VARGAS MIGUEL
ADJUDICATARIO:
PROFESIONAL: M.M.O MAFFIOLI, JUAN JOSE RPC N° 795

PERMITIENDO DE LA PRESENTE ENTREGA AL PROFESIONAL DE LA OBRA EN CUESTION LA DOCUMENTACION CON LAS OBSERVACIONES PERTINENTES. DE MANERA CONFIANZA QUE MISMAS ESTAN NO SEAN
SUSCRIBIDAS NI SE DEN CUESTO A LA TRANSACCION DEL REPRESENTANTE DE OBRA CORRESPONDIENTE, SIENDO CUMPLIR CON LO INDICADO DENTRO DE UN PLAZO DE 15 DIAS HABLES CONTADOS A PARTIR DE LA
RENOVACION, MENOS DICHOS PLAZO LA RESPECTIVA DOCUMENTACION PARA LA OBRA DEBIDA, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA ART. 4.2.20. 24

OBSERVACIONES:

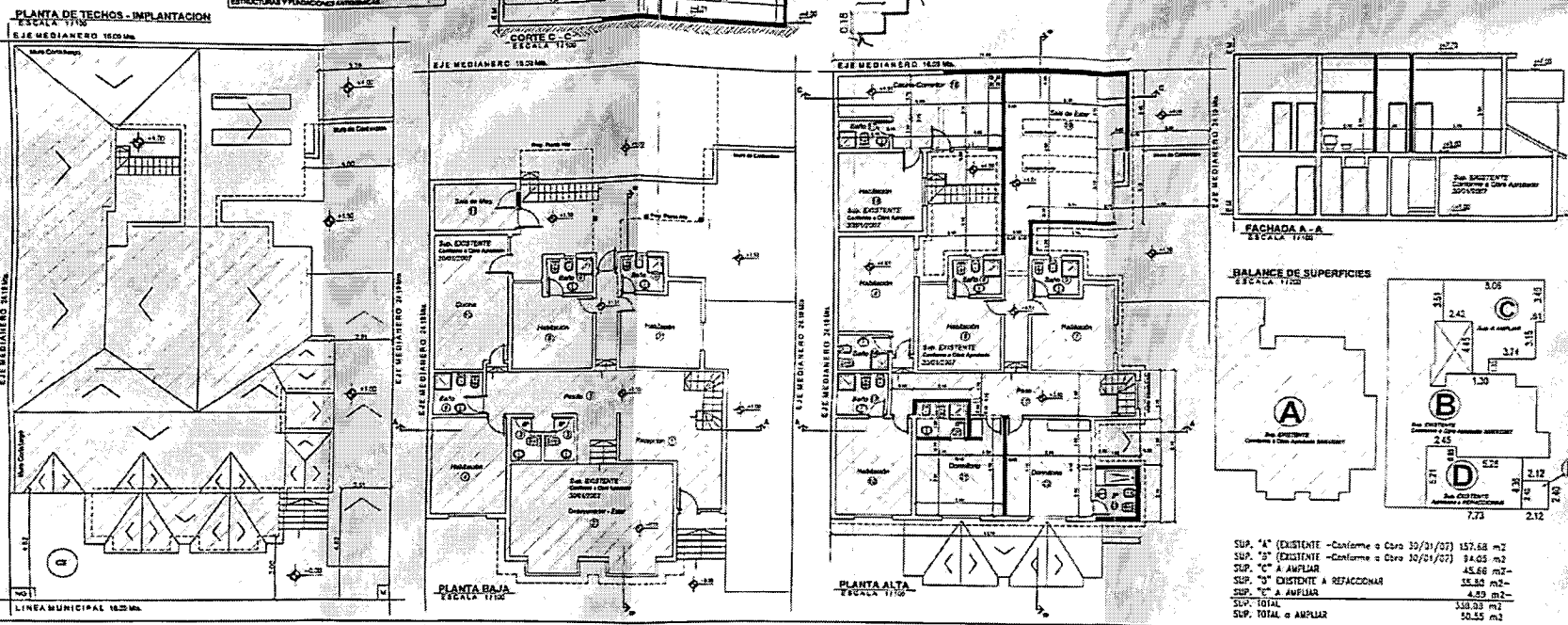
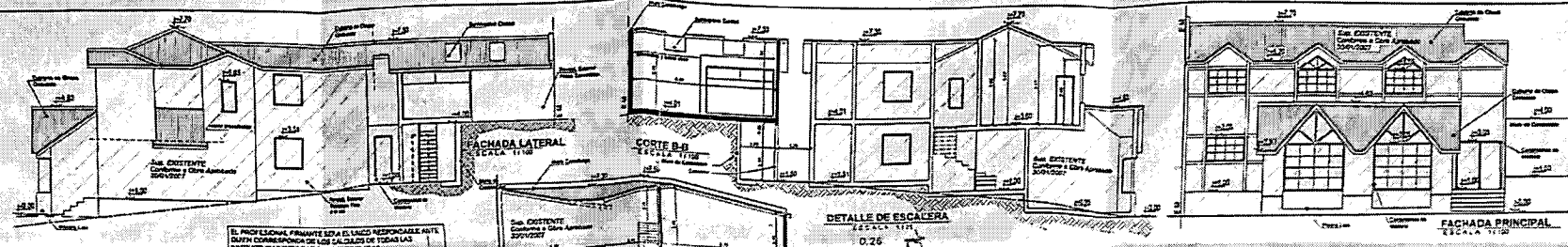
1. Presentar certificado de infortunio. - X
2. locales: 6, 5, 7, 10, 8, 20 y 15 no cumple Art- III.8(ce) ventilacion.-
3. No cumple Art V.2.2 (cpu) Patios.-
4. Toda superficie rayada debe estar acotado.-
5. Se excede FOS. - X
6. Debe cumplir con la O.M n°3005 I.2.2.1 (mas de 9 dorm, debe haber uno adaptable con baño incorporado)
7. ATB preliminar.-

Local 6. BASTO. 7. CONFORME. 8. CONFORME
 8. CONFORME. 10. CONFORME. 20. PLANO ATICOS.
 15 PABO. ?

* LAS CORRECCIONES DEBERAN ENVIARLAS A dir.obrasprivadas@ushuaia.gob.ar
 * LOS DERECHOS PODRAN SER ABONADOS MEDIANTE LA VENTANILLA DIGITAL DEL PROPIETARIO *
 - SE RECUERDA AL PROFESIONAL QUE PARA TODA OBRA A EJECUTAR SE DEBERA CONTAR CON LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS. LOS MISMOS SE
 TRATAN EN LOS CORRESPONDIENTES ENTES.-

M.M.C. Valeria FLORES
 Direccion Obras Privadas
 Municipalidad Ushuaia

FLORES, VALERIA ALEJANDRA
 Maestra Mayor de Obras
 Jefe de Dept. de Obras Generales
 DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS



BALANCE DE SUPERFICIES

SUP. "A" (EXISTENTE)	- Conforme a Carta 10/01/07	157.68 m ²
SUP. "B" (EXISTENTE)	- Conforme a Carta 10/01/07	34.02 m ²
SUP. "C" A AMPLIAR		45.66 m ²
SUP. "D" (EXISTENTE A REFACCIONAR)		35.80 m ²
SUP. "E" A AMPLIAR		4.89 m ²
SUP. TOTAL		338.05 m ²
SUP. TOTAL a AMPLIAR		50.55 m ²

PLANTA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION

LOCALES	PYR	AV	LA	SV	SE	TE	VE	AREA	ILUMINACION	VENTILACION	REQUISITOS
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
36											
37											
38											
39											
40											
41											
42											
43											
44											
45											
46											
47											
48											
49											
50											

INVENTARIATURA CATASTRAL

SECCION: 50

PARCELA: 5

PLANO: 210

PROYECTO: HOSTERIA

MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS

CONSEJO: Av. ALEM N° 3951 - URMENOS

PROFESION: ARQUITECTURA

ESCALA: 1:100

RZ

D.U.: 300 PAS/A-9

D.T.A.: 600 PAS/A-9

F.O.S.: 0.59

F.O.T.: 0.87

PROPIETARIO: Nombre: MUÑOZ VARGAS Miguel Antonio
Domicilio: Av. ALEM N° 3951

DIRECTOR DE PROYECTO: Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
R.P.C. N° 519
MILE N° 2076
Domicilio: Riquelme del Rio N° 13

DIRECTOR DE OBRA: Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
R.P.C. N° 519
MILE N° 2076
Domicilio: Riquelme del Rio N° 13

CONSTRUCTOR: Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
R.P.C. N° 519
MILE N° 2076
Domicilio: Riquelme del Rio N° 13

AFROBADO: 26 DIC 2012

