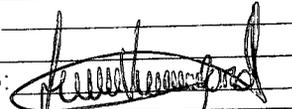


CONSEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS
Fecha: 06/12/24 Hs. 11:00
Numero: 1349 Fojas: 3 + Planos.
Expe. N°
Girado:
Recibido: 

Ushuaia 06 de diciembre de 2024

CONSEJO DELIBERANTE USHUAIA

Sra. Gabriela Muñoz 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:

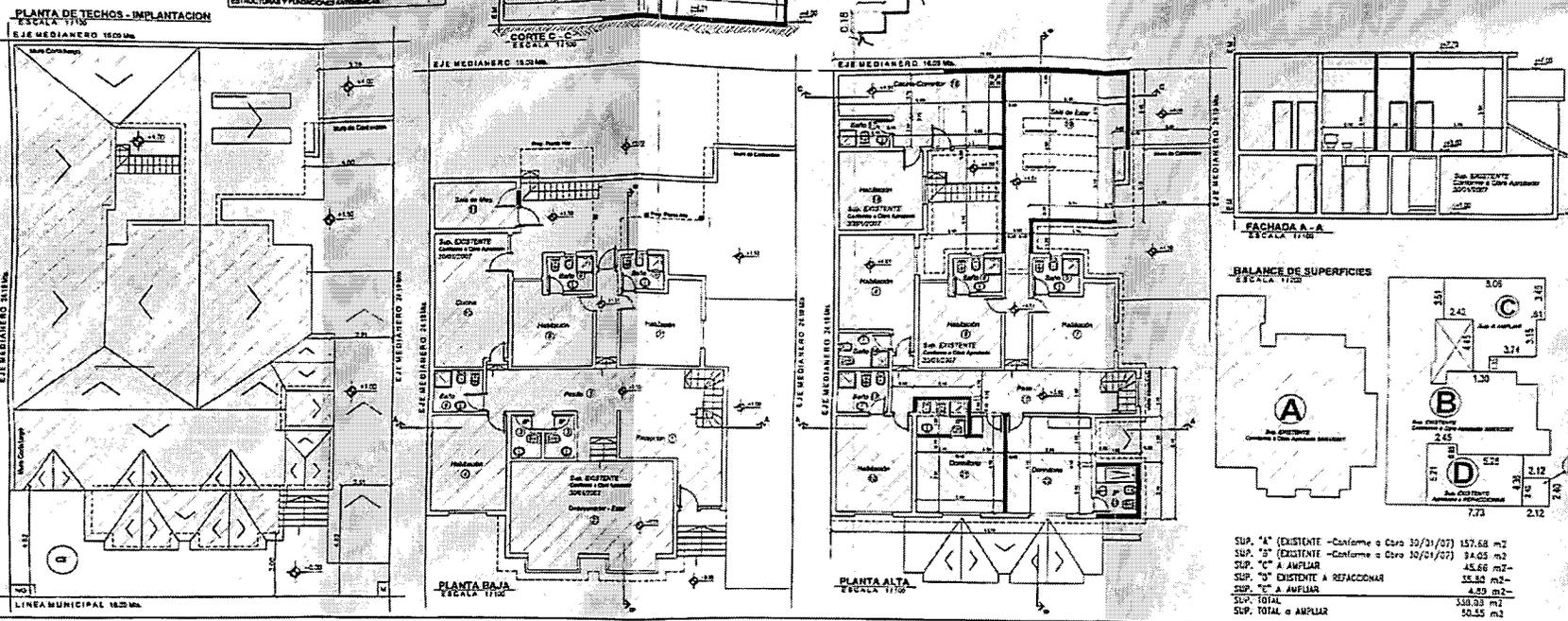
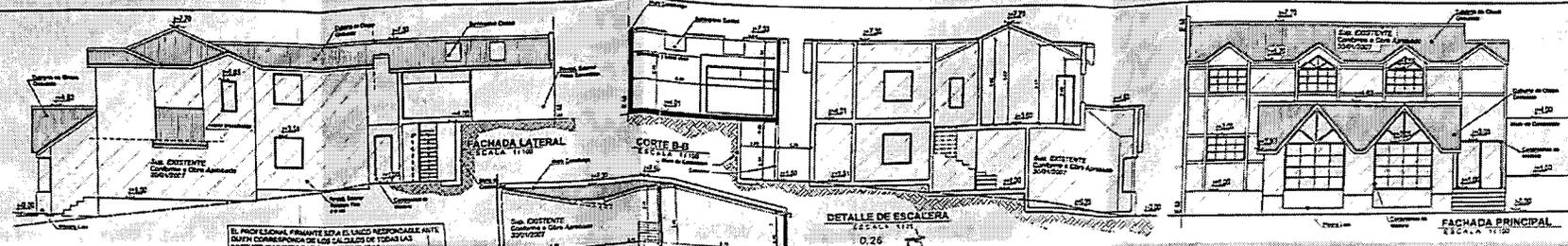


Miguel Antonio Muñoz V

DNI 18.680.081

Tel. 2901-485121

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



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	34.62 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		338.99 m ²
SUP. TOTAL a AMPLIAR		50.55 m ²

PLANTA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION

LOCALES	PYR	WALL	GLASS	CEILING	FLOOR	AREA	ILUMINACION	VENTILACION	REQUISITOS
1	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
2	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
3	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
4	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
5	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
6	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
7	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
8	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
9	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2
10	1.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.2	1.2	1.2	1.2

INVENTARIATURA CATASTRAL

SECCION: 50

PARCELA: 5

PLANO: 1/100

PROYECTO: AMPLIACION

PROYECTANTE: HOSTERA

MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS

CONSEJO: Av. ALEM N° 3951 - URMENOS

TIPO DE 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

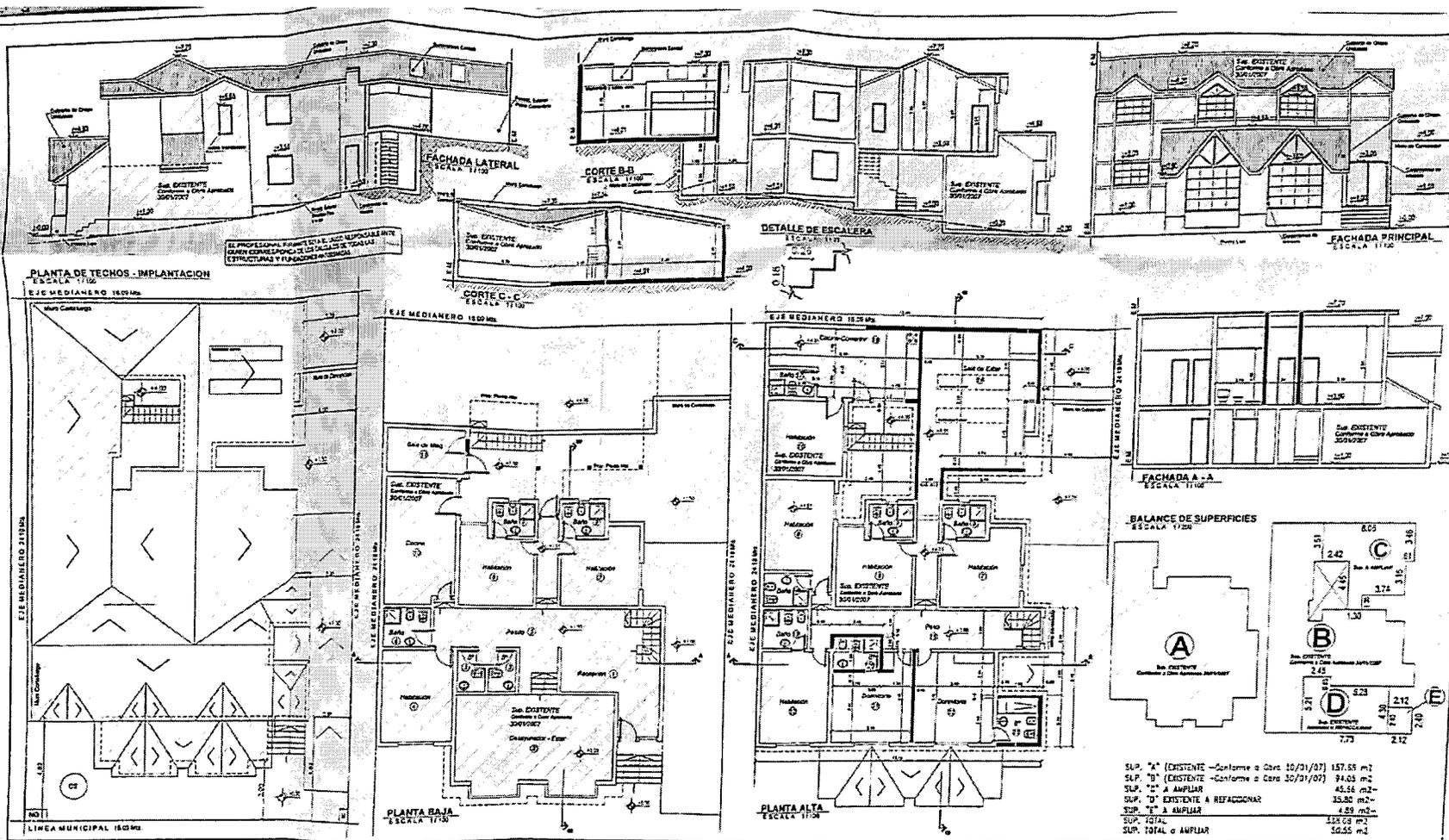
CONSTRUCTOR: Nombre: MAFFIOLI JUAN JOSE
R.P.C. N° 519
MILE N° 2076
Domicilio: Riquelme del Rio N° 13

AFROBADO

26 016 212

Subsecretaría de Planeación y Proyección Urbana

26 016 212



PLAN DE LOCALIDADES, ILUMINACION Y VENTILACION									
LOCALIDAD	AREA	ILUMINACION	VENTILACION	OTROS	OTROS	OTROS	OTROS	OTROS	OTROS

MONUMENTO CATASTRAL: SECCION 50, PARCELA 50, PLANO 100

PLANO DE AMPLIACION: 100

USO PROVISIONAL: VIVIENDA

PROPIETARIO: MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS

DOMICILIO: AL ALBA N° 3781 - LINDAS

Plano de ARQUITECTURA

ESCALA: 1:200

ZONIFICACION: RZ

CO: 300 m²/H₃₀

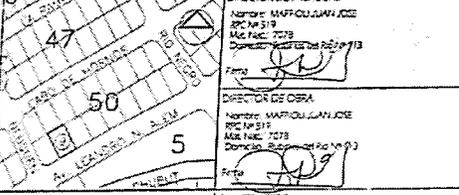
D1: 600 m²/H₃₀

FOL: 059

FO: 067

PROPIETARIO: MIGUEL ANTONIO MUÑOZ VARGAS

DIRECCION: AL ALBA N° 3781



DIRECTOR DE PROYECTO: MAFRIGU JUAN JOSE

RUC N° 919

MIC. N° 2078

DIRECCION: AL ALBA N° 3781

DIRECTOR DE OBRA: MAFRIGU JUAN JOSE

RUC N° 919

MIC. N° 2078

DIRECCION: AL ALBA N° 3781

CONSTRUCTOR: MAFRIGU JUAN JOSE

RUC N° 919

MIC. N° 2078

DIRECCION: AL ALBA N° 3781

CLASIFICACION DE SUPERFICIES

Superficie del terreno: 333.00 m²

SUP. A AMPLIAR: 30.25 m²

SUP. A REFACCIONAR: 28.20 m²

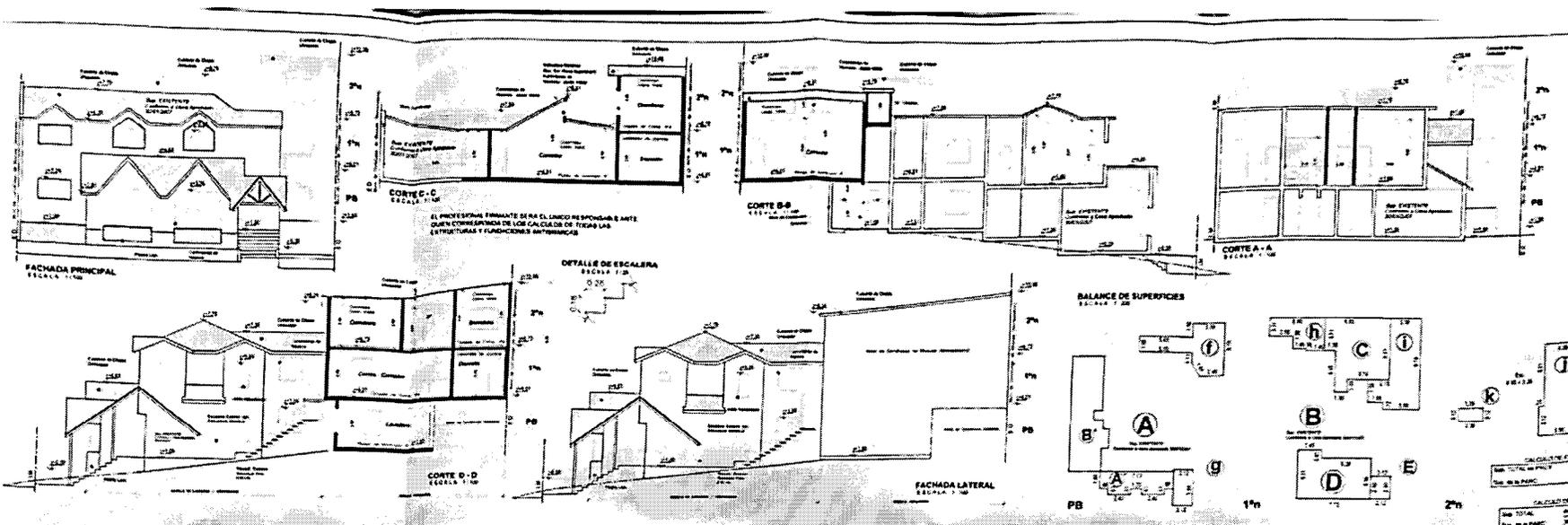
SUP. TOTAL: 333.00 m²

SUP. AREA DEL TERRENO: 333.00 m²

LA APLICACION DE ESTOS DATOS NO IMPIDE LA OBLIGACION DE COBERTO DETALLO DE PLANTACION.

APROBADO: 26.01.2021

SUP. "A" (EXISTENTE - Conforme a Carta 10/31/07)	157.55 m ²
SUP. "B" (EXISTENTE - Conforme a Carta 10/31/07)	94.08 m ²
SUP. "C" A AMPLIAR	45.56 m ²
SUP. "D" EXISTENTE A REFACCIONAR	15.80 m ²
SUP. "E" A AMPLIAR	4.89 m ²
SUP. TOTAL	333.00 m ²
SUP. TOTAL A AMPLIAR	50.65 m ²



PLANTA DE LOCALES, ILUMINACION Y VENTILACION

LOCAL	AREA	ILUMINACION	VENTILACION
1	10.00	10.00	10.00
2	12.00	12.00	12.00
3	15.00	15.00	15.00
4	18.00	18.00	18.00
5	20.00	20.00	20.00
6	22.00	22.00	22.00
7	25.00	25.00	25.00
8	28.00	28.00	28.00
9	30.00	30.00	30.00
10	32.00	32.00	32.00
11	35.00	35.00	35.00
12	38.00	38.00	38.00
13	40.00	40.00	40.00
14	42.00	42.00	42.00
15	45.00	45.00	45.00
16	48.00	48.00	48.00
17	50.00	50.00	50.00
18	52.00	52.00	52.00
19	55.00	55.00	55.00
20	58.00	58.00	58.00
21	60.00	60.00	60.00
22	62.00	62.00	62.00
23	65.00	65.00	65.00
24	68.00	68.00	68.00
25	70.00	70.00	70.00
26	72.00	72.00	72.00
27	75.00	75.00	75.00
28	78.00	78.00	78.00
29	80.00	80.00	80.00
30	82.00	82.00	82.00
31	85.00	85.00	85.00
32	88.00	88.00	88.00
33	90.00	90.00	90.00
34	92.00	92.00	92.00
35	95.00	95.00	95.00
36	98.00	98.00	98.00
37	100.00	100.00	100.00
38	102.00	102.00	102.00
39	105.00	105.00	105.00
40	108.00	108.00	108.00
41	110.00	110.00	110.00
42	112.00	112.00	112.00
43	115.00	115.00	115.00
44	118.00	118.00	118.00
45	120.00	120.00	120.00
46	122.00	122.00	122.00
47	125.00	125.00	125.00
48	128.00	128.00	128.00
49	130.00	130.00	130.00
50	132.00	132.00	132.00
51	135.00	135.00	135.00
52	138.00	138.00	138.00
53	140.00	140.00	140.00
54	142.00	142.00	142.00
55	145.00	145.00	145.00
56	148.00	148.00	148.00
57	150.00	150.00	150.00
58	152.00	152.00	152.00
59	155.00	155.00	155.00
60	158.00	158.00	158.00
61	160.00	160.00	160.00
62	162.00	162.00	162.00
63	165.00	165.00	165.00
64	168.00	168.00	168.00
65	170.00	170.00	170.00
66	172.00	172.00	172.00
67	175.00	175.00	175.00
68	178.00	178.00	178.00
69	180.00	180.00	180.00
70	182.00	182.00	182.00
71	185.00	185.00	185.00
72	188.00	188.00	188.00
73	190.00	190.00	190.00
74	192.00	192.00	192.00
75	195.00	195.00	195.00
76	198.00	198.00	198.00
77	200.00	200.00	200.00
78	202.00	202.00	202.00
79	205.00	205.00	205.00
80	208.00	208.00	208.00
81	210.00	210.00	210.00
82	212.00	212.00	212.00
83	215.00	215.00	215.00
84	218.00	218.00	218.00
85	220.00	220.00	220.00
86	222.00	222.00	222.00
87	225.00	225.00	225.00
88	228.00	228.00	228.00
89	230.00	230.00	230.00
90	232.00	232.00	232.00
91	235.00	235.00	235.00
92	238.00	238.00	238.00
93	240.00	240.00	240.00
94	242.00	242.00	242.00
95	245.00	245.00	245.00
96	248.00	248.00	248.00
97	250.00	250.00	250.00
98	252.00	252.00	252.00
99	255.00	255.00	255.00
100	258.00	258.00	258.00
101	260.00	260.00	260.00
102	262.00	262.00	262.00
103	265.00	265.00	265.00
104	268.00	268.00	268.00
105	270.00	270.00	270.00
106	272.00	272.00	272.00
107	275.00	275.00	275.00
108	278.00	278.00	278.00
109	280.00	280.00	280.00
110	282.00	282.00	282.00
111	285.00	285.00	285.00
112	288.00	288.00	288.00
113	290.00	290.00	290.00
114	292.00	292.00	292.00
115	295.00	295.00	295.00
116	298.00	298.00	298.00
117	300.00	300.00	300.00
118	302.00	302.00	302.00
119	305.00	305.00	305.00
120	308.00	308.00	308.00
121	310.00	310.00	310.00
122	312.00	312.00	312.00
123	315.00	315.00	315.00
124	318.00	318.00	318.00
125	320.00	320.00	320.00
126	322.00	322.00	322.00
127	325.00	325.00	325.00
128	328.00	328.00	328.00
129	330.00	330.00	330.00
130	332.00	332.00	332.00
131	335.00	335.00	335.00
132	338.00	338.00	338.00
133	340.00	340.00	340.00
134	342.00	342.00	342.00
135	345.00	345.00	345.00
136	348.00	348.00	348.00
137	350.00	350.00	350.00
138	352.00	352.00	352.00
139	355.00	355.00	355.00
140	358.00	358.00	358.00
141	360.00	360.00	360.00
142	362.00	362.00	362.00
143	365.00	365.00	365.00
144	368.00	368.00	368.00
145	370.00	370.00	370.00
146	372.00	372.00	372.00
147	375.00	375.00	375.00
148	378.00	378.00	378.00
149	380.00	380.00	380.00
150	382.00	382.00	382.00
151	385.00	385.00	385.00
152	388.00	388.00	388.00
153	390.00	390.00	390.00
154	392.00	392.00	392.00
155	395.00	395.00	395.00
156	398.00	398.00	398.00
157	400.00	400.00	400.00
158	402.00	402.00	402.00
159	405.00	405.00	405.00
160	408.00	408.00	408.00
161	410.00	410.00	410.00
162	412.00	412.00	412.00
163	415.00	415.00	415.00
164	418.00	418.00	418.00
165	420.00	420.00	420.00
166	422.00	422.00	422.00
167	425.00	425.00	425.00
168	428.00	428.00	428.00
169	430.00	430.00	430.00
170	432.00	432.00	432.00
171	435.00	435.00	435.00
172	438.00	438.00	438.00
173	440.00	440.00	440.00
174	442.00	442.00	442.00
175	445.00	445.00	445.00
176	448.00	448.00	448.00
177	450.00	450.00	450.00
178	452.00	452.00	452.00
179	455.00	455.00	455.00
180	458.00	458.00	458.00
181	460.00	460.00	460.00
182	462.00	462.00	462.00
183	465.00	465.00	465.00
184	468.00	468.00	468.00
185	470.00	470.00	470.00
186	472.00	472.00	472.00
187	475.00	475.00	475.00
188	478.00	478.00	478.00
189	480.00	480.00	480.00
190	482.00	482.00	482.00
191	485.00	485.00	485.00
192	488.00	488.00	488.00
193	490.00	490.00	490.00
194	492.00	492.00	492.00
195	495.00	495.00	495.00
196	498.00	498.00	498.00
197	500.00	500.00	500.00
198	502.00	502.00	502.00
199	505.00	505.00	505.00
200	508.00	508.00	508.00
201	510.00	510.00	510.00
202	512.00	512.00	512.00
203	515.00	515.00	515.00
204	518.00	518.00	518.00
205	520.00	520.00	520.00
206	522.00	522.00	522.00
207	525.00	525.00	525.00
208	528.00	528.00	528.00
209	530.00	530.00	530.00
210	532.00	532.00	532.00
211	535.00	535.00	535.00
212	538.00	538.00	538.00
213	540.00	540.00	540.00
214	542.00	542.00	542.00
215	545.00	545.00	545.00
216	548.00	548.00	548.00
217	550.00	550.00	550.00
218	552.00	552.00	552.00
219	555.00	555.00	555.00
220	558.00	558.00	558.00
221	560.00	560.00	560.00
222	562.00	562.00	562.00
223	565.00	565.00	565.00
224	568.00	568.00	568.00
225	570.00	570.00	570.00
226	572.00	572.00	572.00
227	575.00	575.00	575.00
228	578.00	578.00	578.00
229	580.00	580.00	580.00
230	582.00	582.00	582.00
231	585.00	585.00	585.00
232	588.00	588.00	588.00
233	590.00	590.00	590.00
234	592.00	592.00	592.00
235	595.00	595.00	595.00
236	598.00	598.00	598.00
237	600.00	600.00	600.00
238	602.00	602.00	602.00
239	605.00	605.00	605.00
240	608.00	608.00	608.00
241	610.00	610.00	610.00
242	612.00	612.00	612.00
243	615.00	615.00	615.00
244	618.00	618.00	618.00
245	620.00	620.00	620.00
246	622.00	622.00	622.00
247	625.00	625.00	625.00
248	628.00	628.00	628.00
249	630.00	630.00	630.00
250	632.00	632.00	632.00
251	635.00	635.00	635.00
252	638.00	638.00	638.00
253	640.00	640.00	640.00
254	642.00	642.00	642.00
255	645.00	645.00	645.00
256	648.00	648.00	648.00
257	650.00	650.00	650.00
258	652.00	652.00	652.00
259	655.00	655.00	655.00
260	658.00	658.00	658.00
261	660.00	660.00	660.00
262	662.00	662.00	662.00
263	665.00	665.00	665.00
264	668.00	668.00	668.00
265	670.00	670.00	670.00