

USHUAIA ,26 de Noviembre del 2018

CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA T.D.F
SR. JUAN CARLOS PINO PRESIDENTE
S _____ / _____ D

Por medio de la presente, en carácter de profesional actuante, vengo a presentar un pedido de excepción para el predio ubicado catastralmente como **sección J- macizo 12- Parcela 2**, de la calle **Paseo de rio N°1926**, en la cual se encuentra ubicado **“el centro médico Ushuaia”** un importante establecimiento privado que complementa al servicio de salud pública de la ciudad de Ushuaia, para ello adjunto informe, fotografías y planos del lugar

Sin otro particular y esperando una pronta y favorable saludamos a usted atentamente.

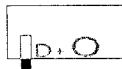
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA T.D.F	
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN	
SECRETARÍA DE LEGISLATIVA	
SECRETARÍA DE FISCALÍA	
Fecha: 26/11/18	Hs. 13:03
Numero: 1357	Folios: 8
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	leg 3420



ARQ. DARÍO JAVIER ORITJA

MAT. N°97 RPC 353

CEL 2901 45447722



Solicitud de pedido de excepción al código de planeamiento urbano

Denominación Catastral: Parcela 02, de Macizo 12, de la Sección J.

Propietario

LEANDRO LOIACONO

Nº DE DOCUMENTO: DNI 11.921.835

DOMICILIO REALES CALADORES DEL SUSANA ESQ. DEL YAGAN. Ushuaia. TDF.

DOMICILIO LEGAL: PASEO DEL RIO 1926 Ushuaia. TDF.

TE: 02901 15498549

Profesional

Arq. DARIO JAVIER ORITJA

DNI: 23.823.523

Mat. Profesional CATDF Nº: 097

Mat. Prof. Municipal: Nº: 353

Domicilio real: Pontón Río Negro 636 P.B. A

Domicilio legal: Magallanes 2442

Cel: (02901) 15447722

Descripción del Proyecto.

Localización, Zonificación:

La localización predio es.

Denominación Catastral Parcela 02, de Macizo 12, de la Sección J.

Zonificación: R3

F:O:S: 0.50

F:O:T.: 0.80

CENTRO MEDICO USHUAIA

Descripción general

En los últimos años la ciudad de Ushuaia ha tenido un fuerte crecimiento poblacional, este crecimiento ha provocado un fuerte desequilibrio en la infraestructura médica de la ciudad, los consultorios médicos privados son un valioso aporte que complementa a la medicina pública, el fin de satisfacer la demanda existente.

El centro médico Ushuaia cumple un importante rol en el área de prestación de servicios de salud para la ciudad de Ushuaia. El mismo tiene una fuerte demanda de uso por atender con diversas obras sociales en la que está incluida la de la provincia la cual es una de la que más usuarios poseen en TDF.



Descripción del edificio y el pedido de excepción al código de planeamiento

El edificio está implantado sobre la calle De la estancia, posee el bloque frontal de dos plantas donde se encuentran consultorios y salas de esperas, el bloque posterior donde se encuentran consultorios y quirófano con sala de recuperación y áreas complementarias, los dos bloques esta separados por un patio complementario de segunda que sirve de ventilación e iluminación para locales de segunda clase, caso de baños pasillos, el predio consta con ocho módulos de estacionamiento sobre la calle paseo del rio y un módulo de estacionamiento especial sobre la calle de la estancia.

Descripción de los locales:

8 consultorios

Sala de rayos

Laboratorio

2 quirófanos

2 salas de recuperación

2 oficinas

3 salas de espera (una en PA y dos en PB)

A continuación se detallan los dos puntos que son el pedido de excepción al CPU:


Pedido de cambio de uso principal a consultorios sin coexistencia de vivienda (Art. VII.1.2.1.3. USOS)

La vivienda existente fue refaccionada para integrarla al centro médico y poder prestar mayores servicios.

El problema se plantea al integrar la vivienda al centro médico, deja de existir el uso de vivienda y solo existe el de consultorios, el código plantea que debe coexistir el uso principal (vivienda) con el uso complementario (consultorios). Teniendo en cuenta que en el predio en sí mismo ya no pueden coexistir por su uso y falta de espacio para el desarrollo del centro médico es que se solicita que en este predio el uso principal del predio sea el de consultorios. Actualmente el centro médico tiene planos aprobados donde se indica la construcción de un mono ambiente en la PA del bloque que da a la calle paseo del rio, esto para cumplir con la coexistencia de los dos usos, de aprobarse esa excepción de uso principal esta superficie será destinada a laboratorio o esterilización.

Pedido de incremento de FOS de 0,50 a FOS 0,52 (Art. VII.1.2.1.3 INDICADORES URBANISTICOS. F.O.S)

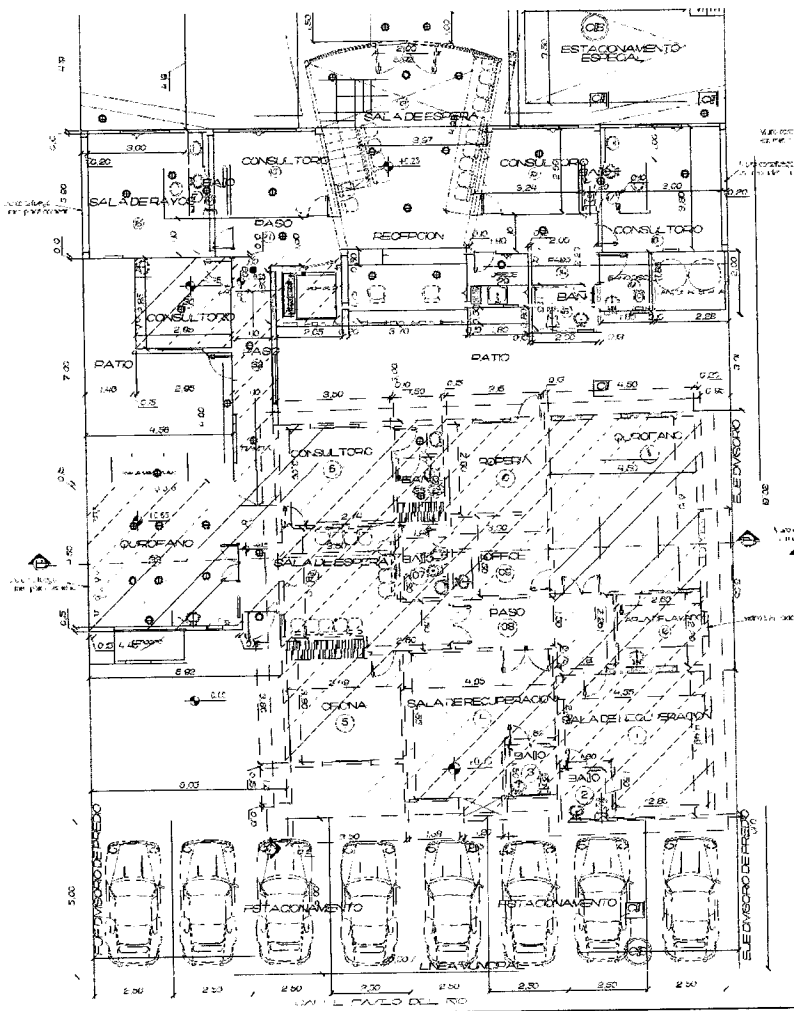
Por otra parte y debido al crecimiento de la demanda de atención por los vecinos de la ciudad, los espacios de espera y recepción en planta baja han quedado reducidos para la cantidad de personas que lo utilizan, como la zonificación de R3 prevé un FOS de 0.50, y el mismo se encuentra ocupado al máximo, se solicita una excepción donde el FOS se lleve a 0,52 para poder reestructurar y ampliar la sala de espera en planta baja. El incremento en el mismo no es significativo para totalidad del predio y nos permitiría ampliar la sala de espera sacado la actual recepción y poniendo en la zona donde actualmente se encuentran los baños, mudando los mismos al lateral donde se encuentran las salas de tanque.-


DARIO JAVIER ORITJA
Arquitecto
Mat N°97 RPC N°353

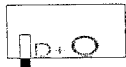
La superficie total del predio es de 612,20m² por lo que se puede construir en PB 306,10 m², la superficie que se precisa para ampliar en planta baja es de 10 m² lo que nos daría un total de 316 m² en planta baja y un FOS de 0,52.

Conclusiones

Teniendo en cuenta los dos puntos a los cuales se solicita excepción al código de planeamiento, y estimado que se puedan aprobar los mismos, se concluye que los mismos no modificarían la estructura del sector ni del edificio ya que el cambio en el F.O.S es mínimo y no influye en iluminación ni ventilación de locales, y el cambio de uso principal es algo que ya está consolidado en el lugar por su uso actual.-
 Se plantea la colocación de un ascensor para abastecer los consultorios y locales de planta alta, cumpliendo con la ley de accesibilidad, para ello es importante que se pueda aprobar las excepciones planteadas ya que la inversión a realizar es importante.
 Por último es para destacar que estos pedidos de excepción no solo serán de beneficio particular sino que tendrán un beneficio para los usuarios de salud de Ushuaia TDF.
 A continuación se adjuntan imágenes explicativas del pedido

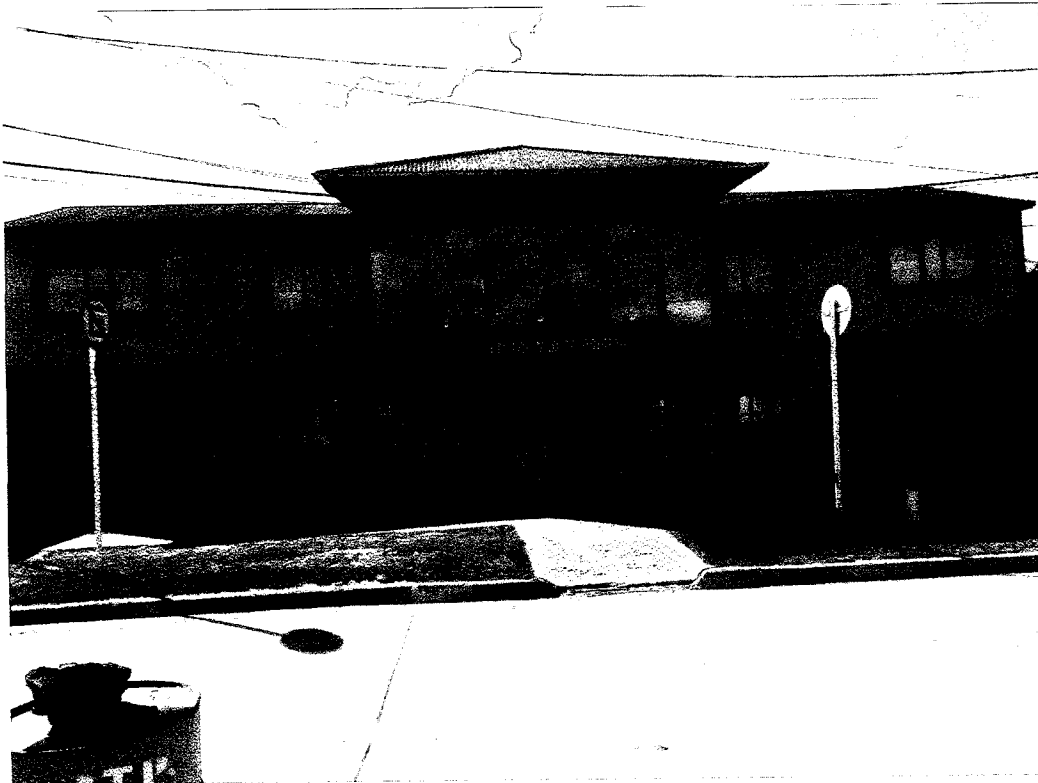


Planta donde se indica el sector a demoler y ampliar y refaccionar



Dario Javier Oritja
A r q u i t e c t o

Magallanes 2442 Tl. 02901 15447722 E-mail: doritja@hotmail.com

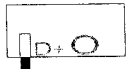


Vista frontal del centro medico



Vista contrafrental del centro medico


DARIO JAVIER ORITJA
Arquitecto
Mat N°87 RPC N°353



Darío Javier Oritja
A r q u i t e c t o

Magallanes 2442 Tl. 02901 15447722 E-mail: doritja@hotmail.com



Sector del patio interno donde se produce la ampliación de la sala de espera y redistribución de los baños



La sala de tanques se llevara a filo de E.D.P. para ganar espacio para baños.


DARIO JAVIER ORITJA
Arquitecto
Mat N°97 RPC N°353



Pasillo interior donde se ubicaran la entrada a los baños

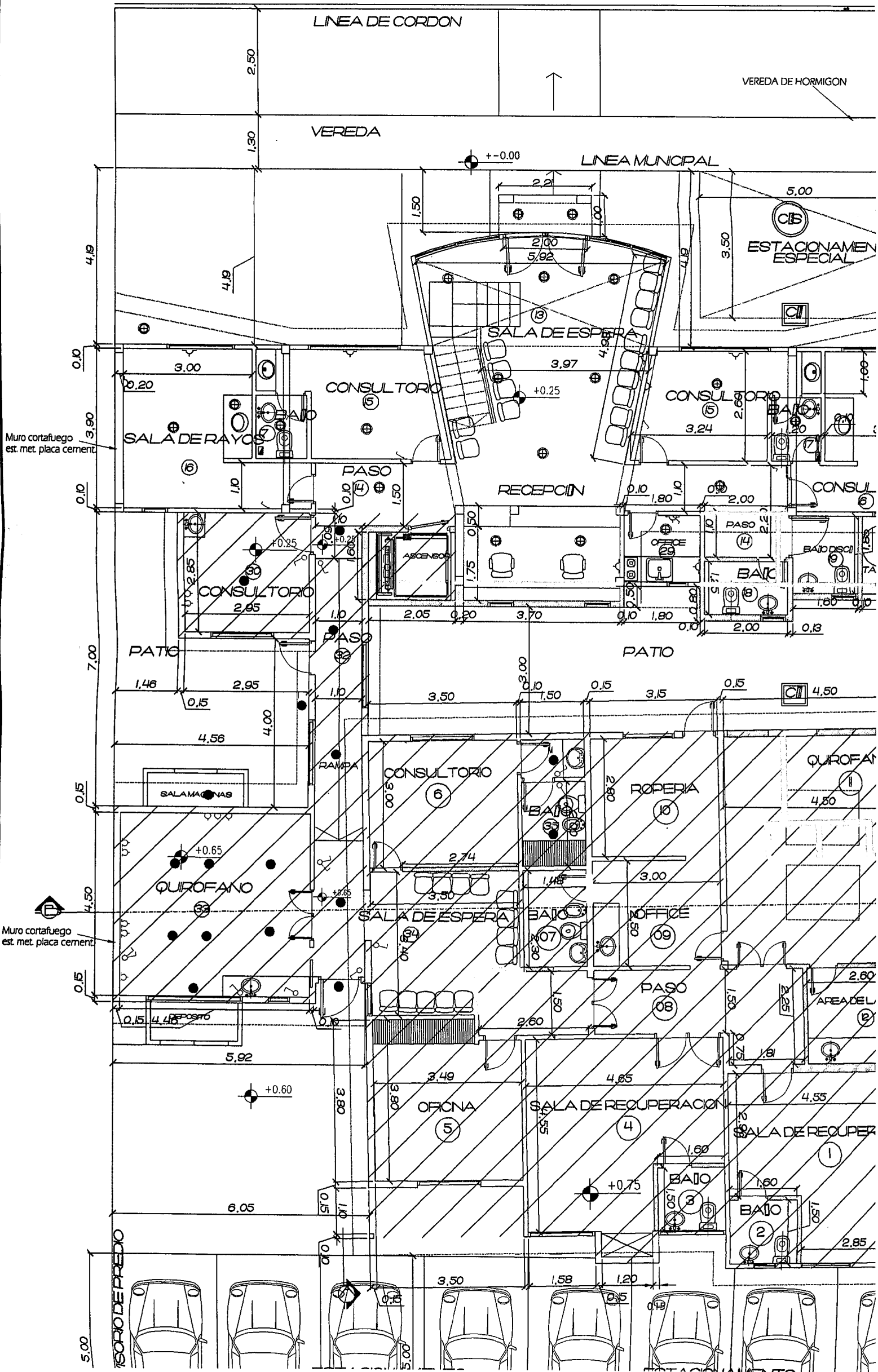


Sala de espera, los baños se reubicaran para insertar ahí la mesa de entrada

PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

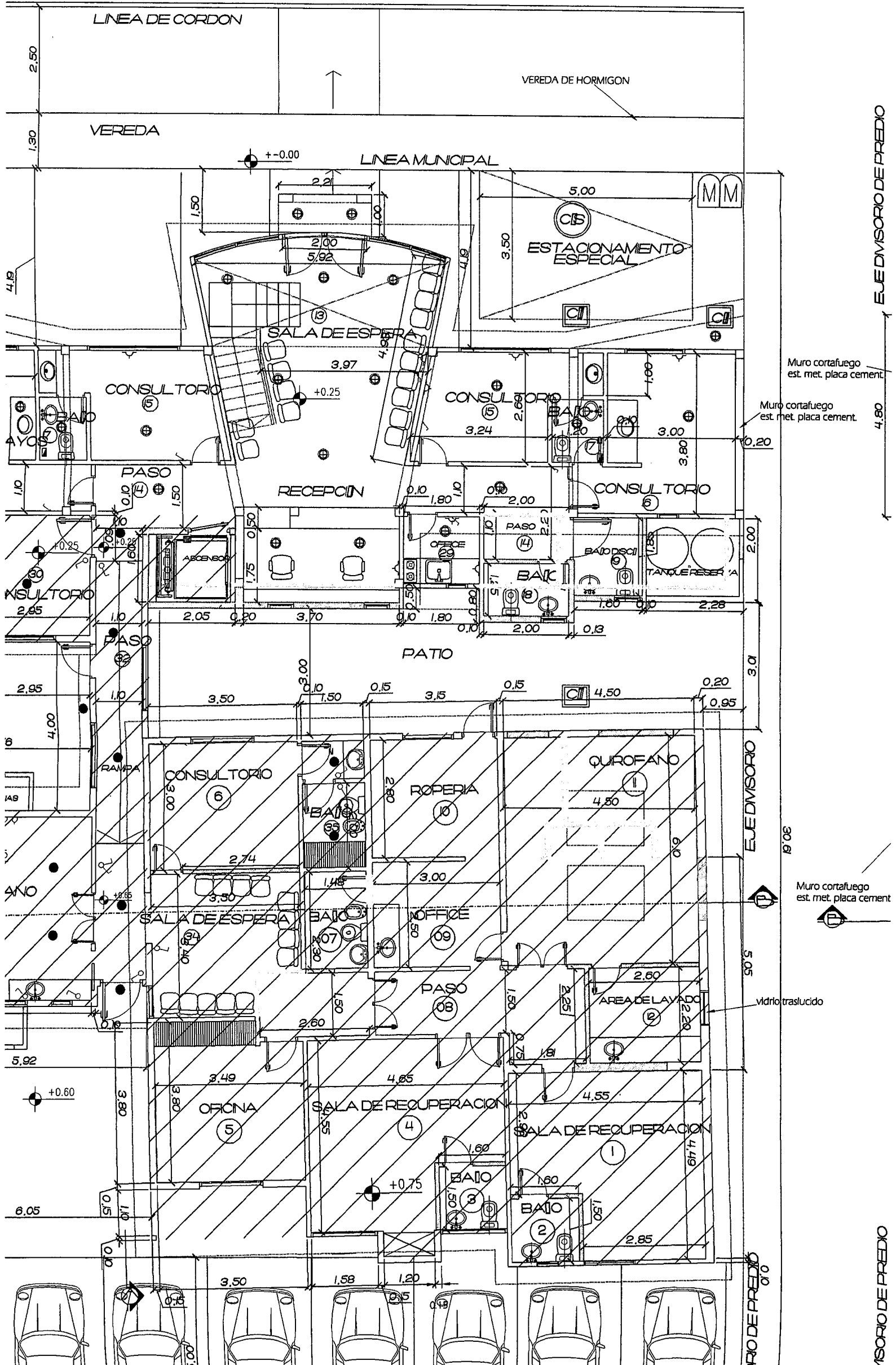
CALLE DE LA ESTANCIA

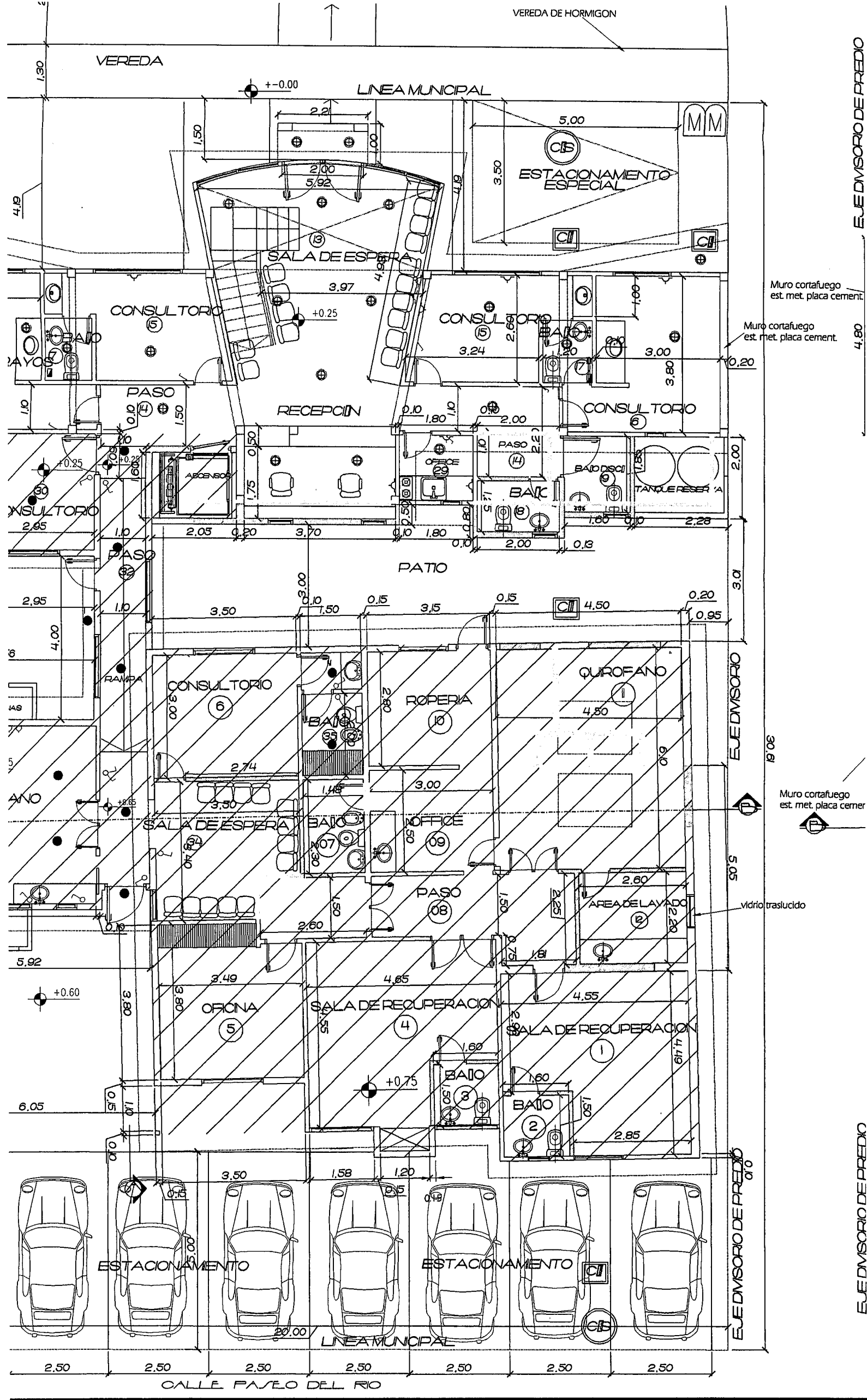


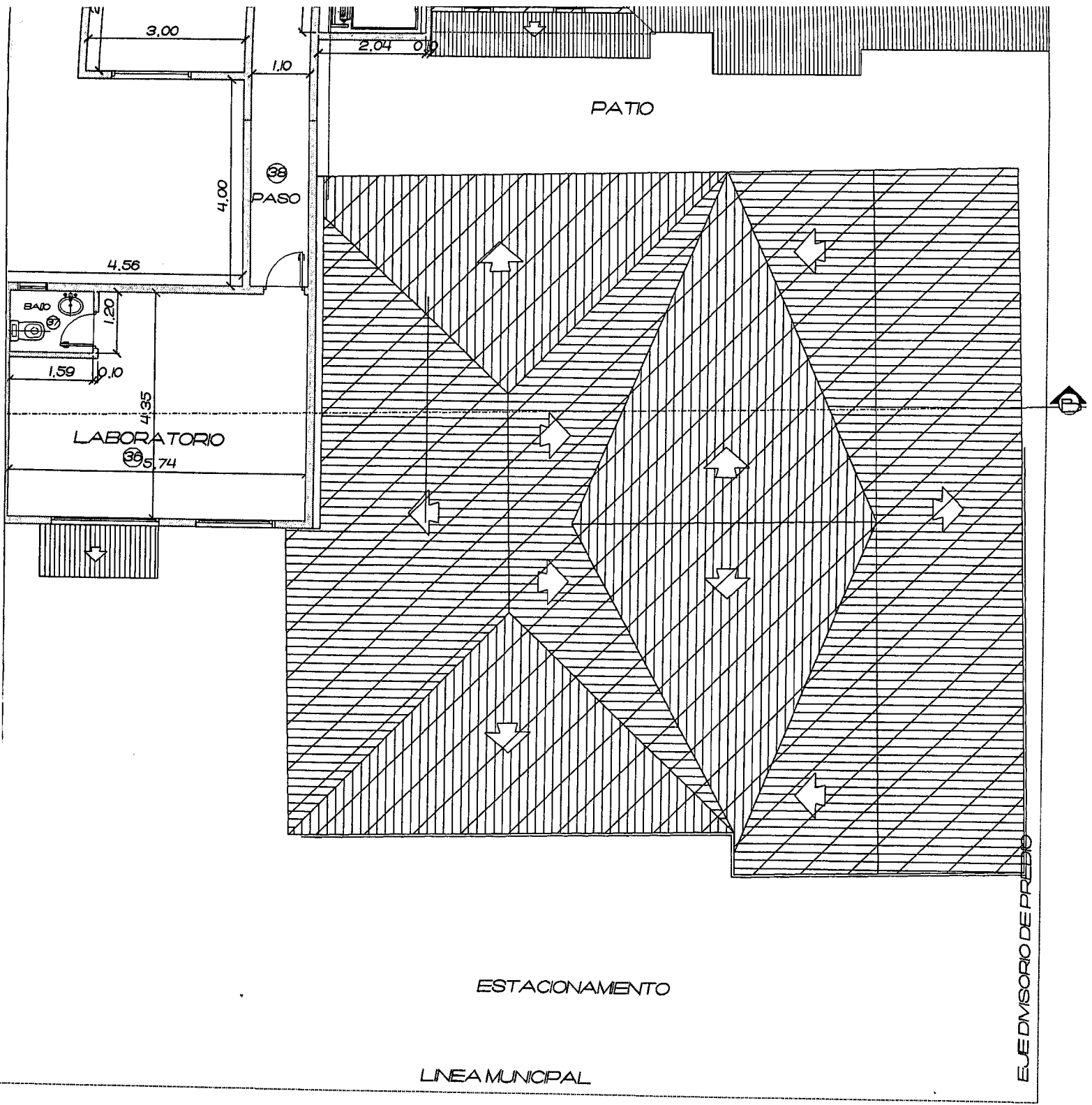
PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

CALLE DE LA ESTANCOIA







ESCALONES
- MADERA

EDP

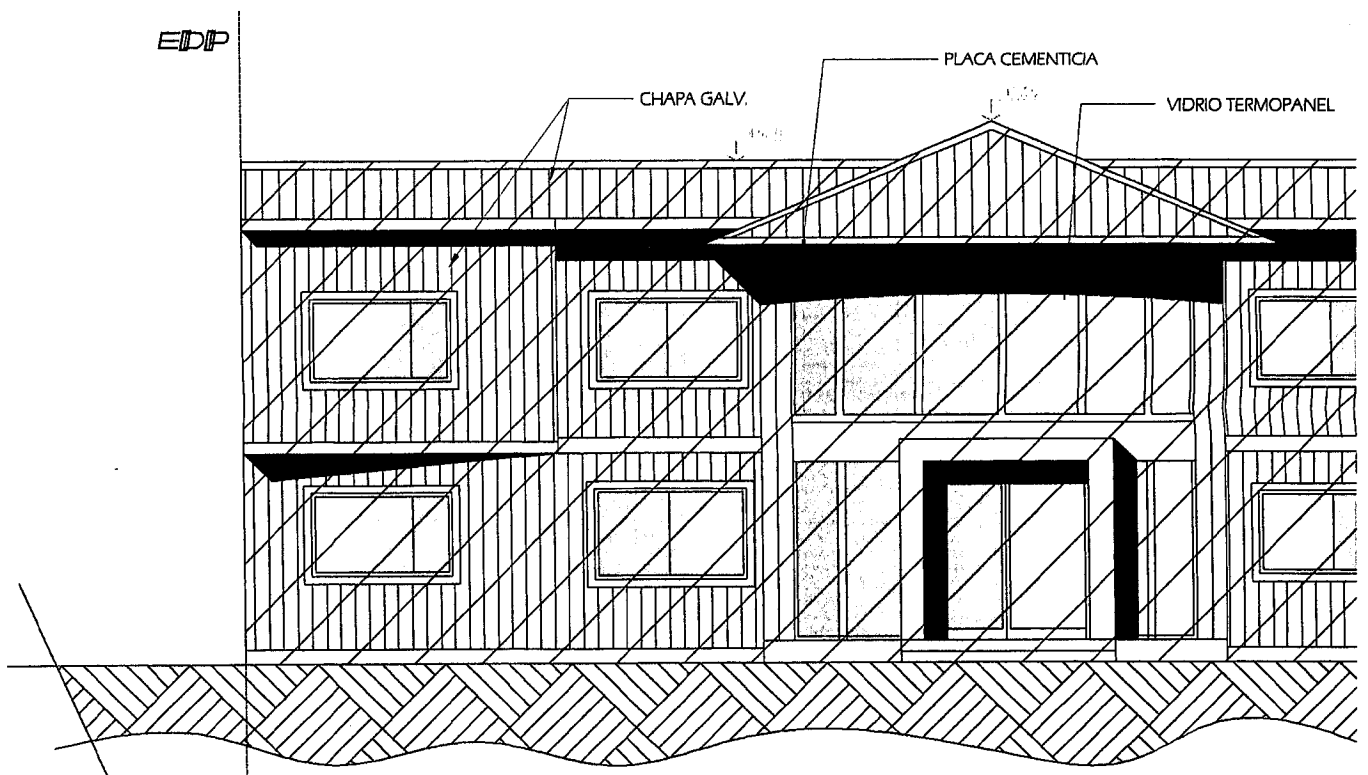
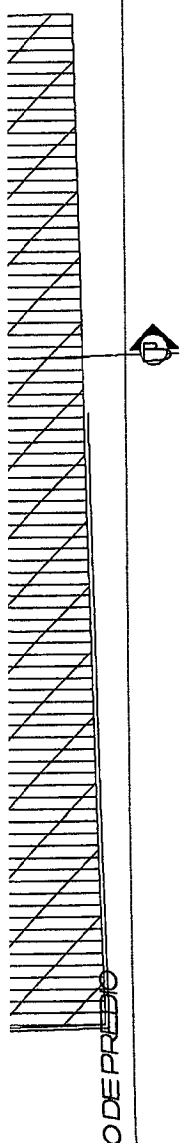
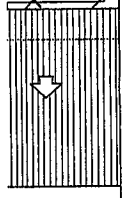
PLACA CEMENTICIA

CHAPA GALV.

VIDRIO TERMOPANEL

EJE DIVISORIO DE PREDIO

0,20
4,56



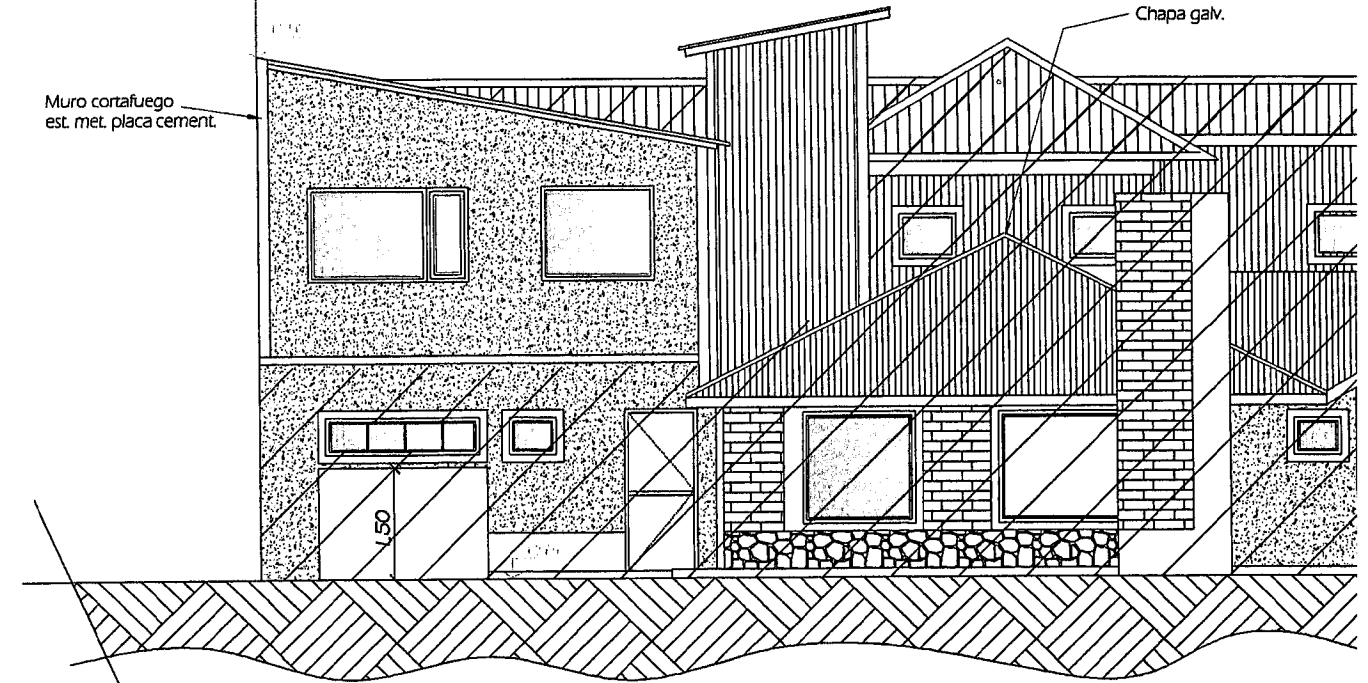
FACHADA

ESCALA 1:100

EDP

Muro cortafuego
est. met. placa cement.

Chapa galv.



VISTA FR

ESCALA

EDP

Muro cortafuego
est. met. placa cement.
cielorraso suspendido

Cabreada de mad.
Chapa galv.

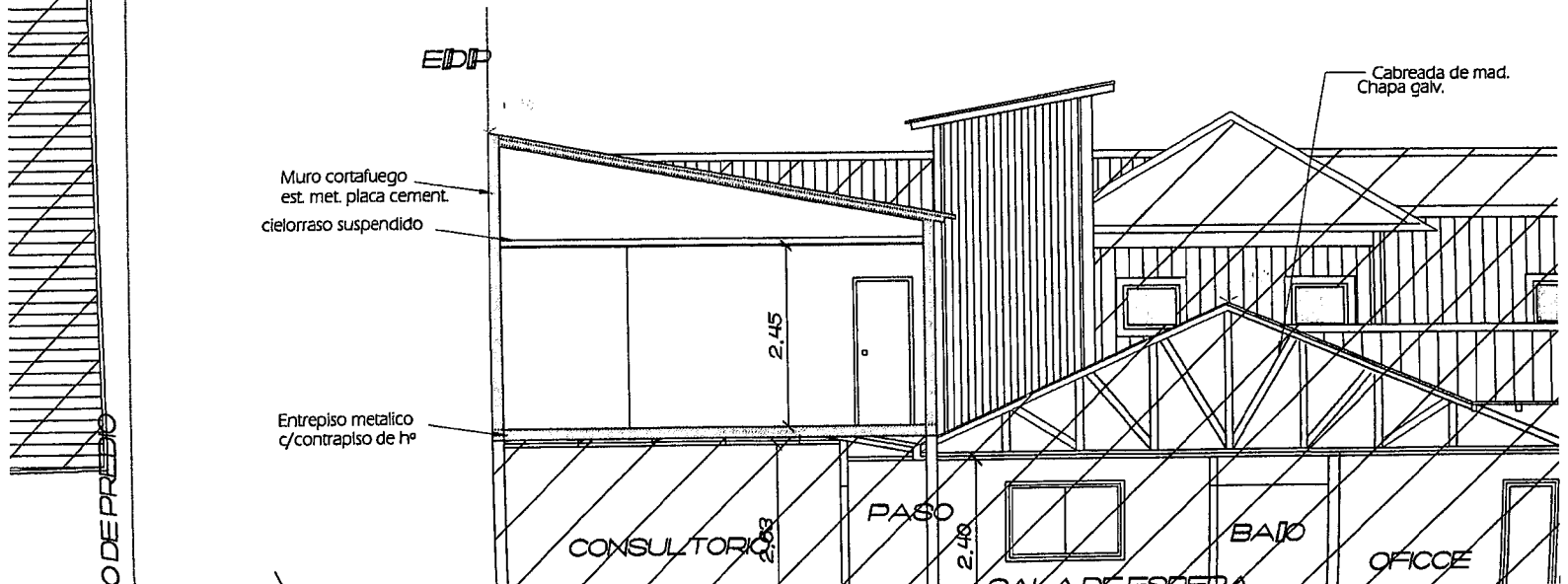
Entrepiso metalico
c/contrapiso de hp

CONSULTORIO

PASO

BAJO

OFICINA

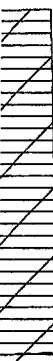
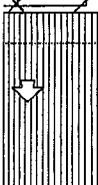


EJE DIVISORIO DE PREDIO

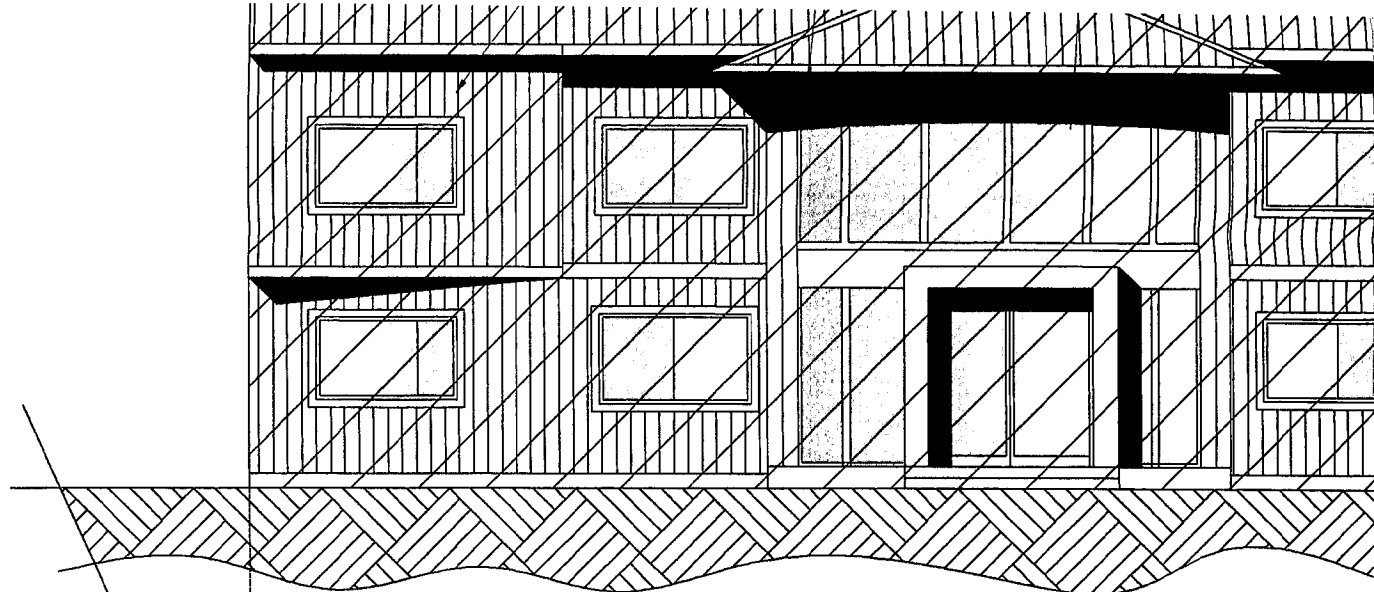
0.20

4.50

ORIO



EJE DIVISORIO DE PREDIO



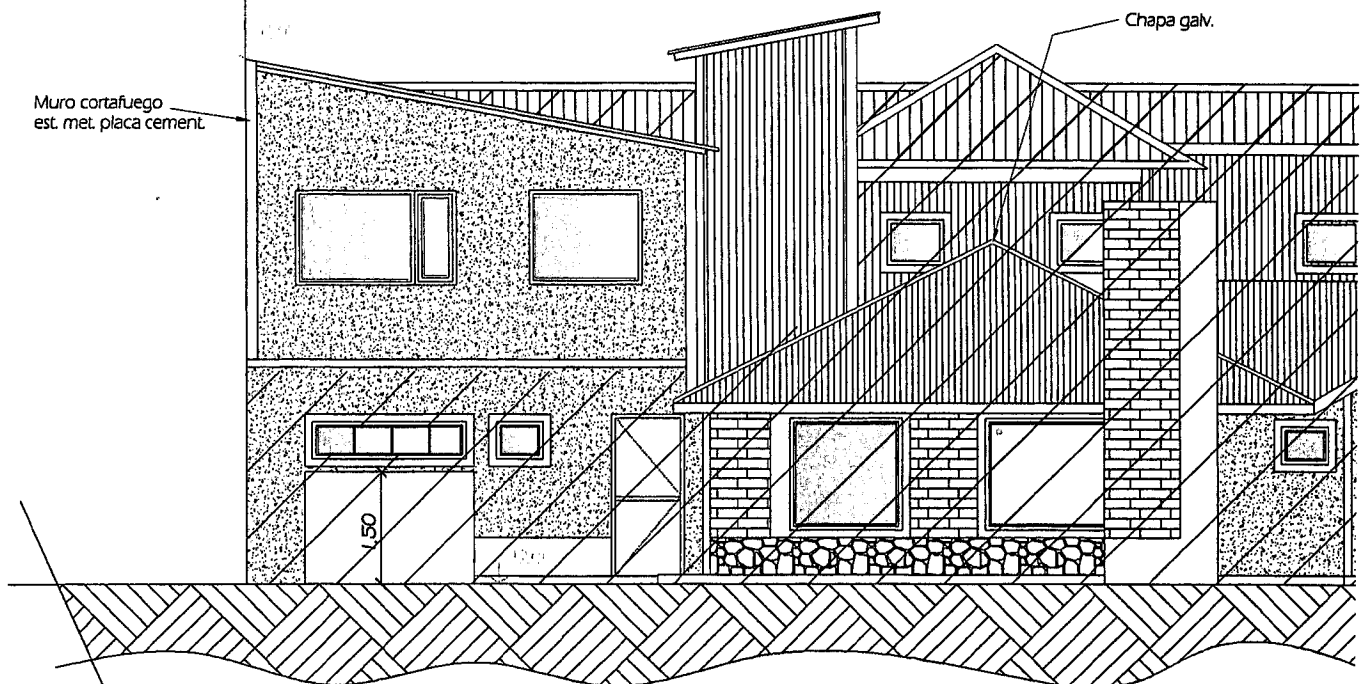
FACHADA

ESCALA 1:100

EDP

Muro cortafuego est. met. placa cement

Chapa galv.



VISTA FR

ESCALA

EDP

Muro cortafuego est. met. placa cement
cielorraso suspendido

Cabreada de mad.
Chapa galv.

Entrepiso metalico
c/contrapiso de hº

2.45

PASO

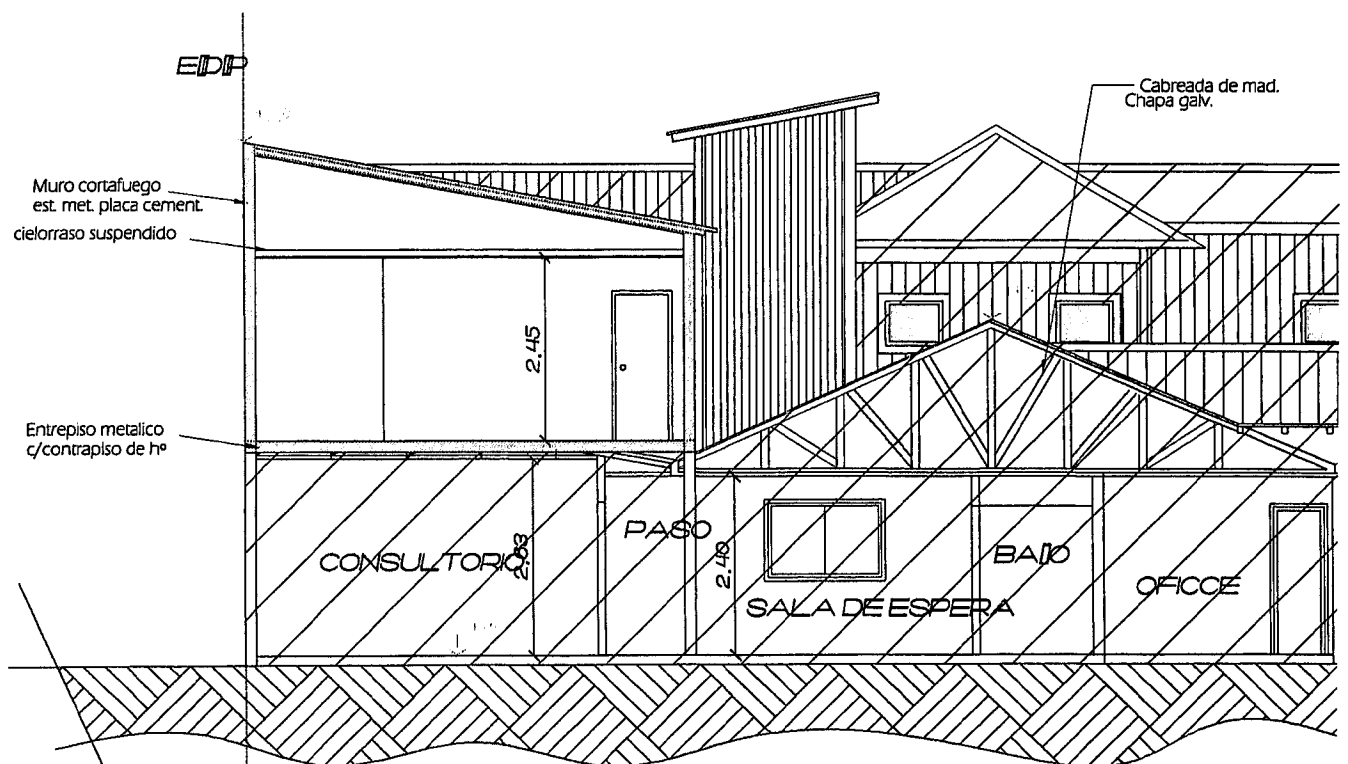
2.70

CONSULTORIO

SALA DE ESPERA

BAÑO

OFICCE

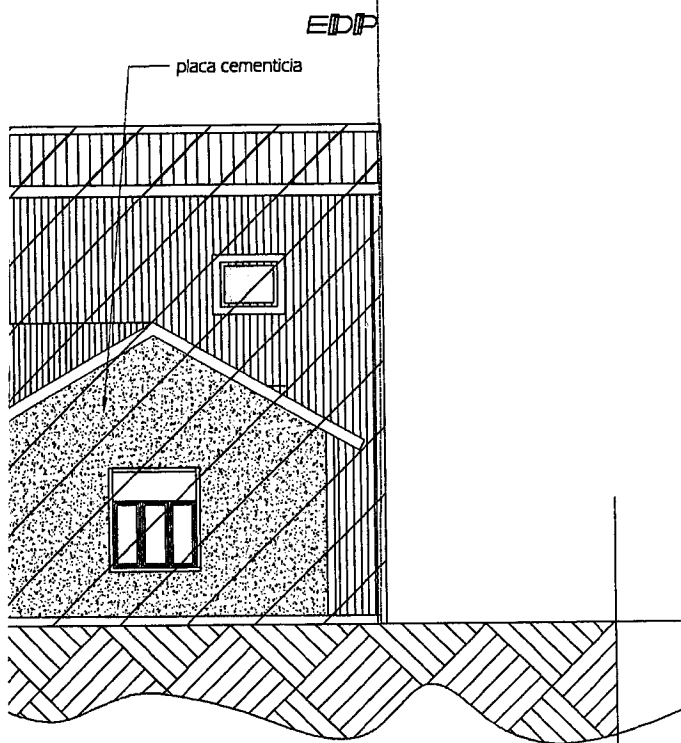
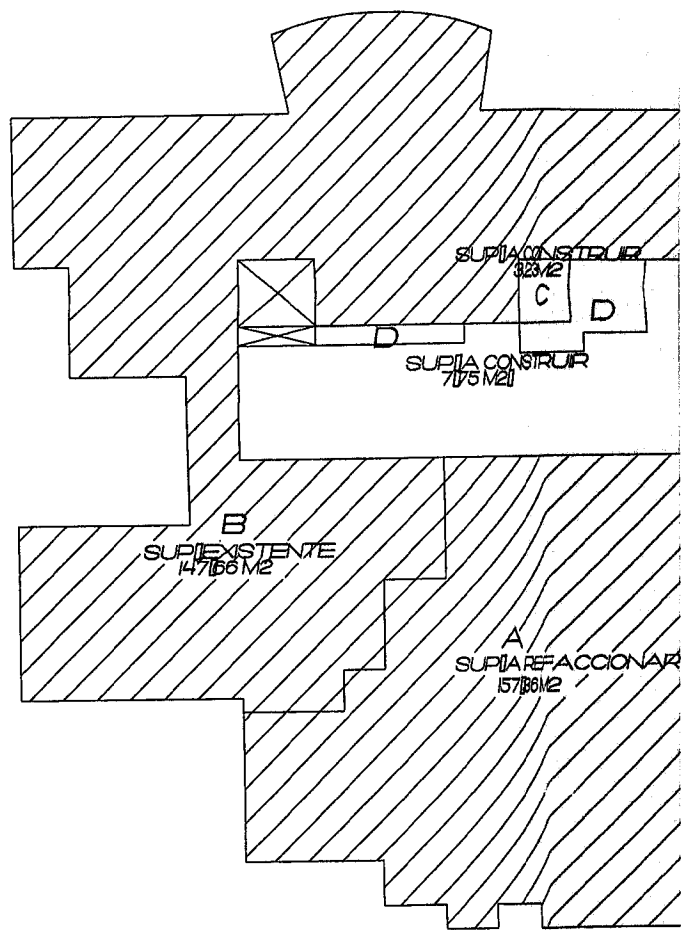
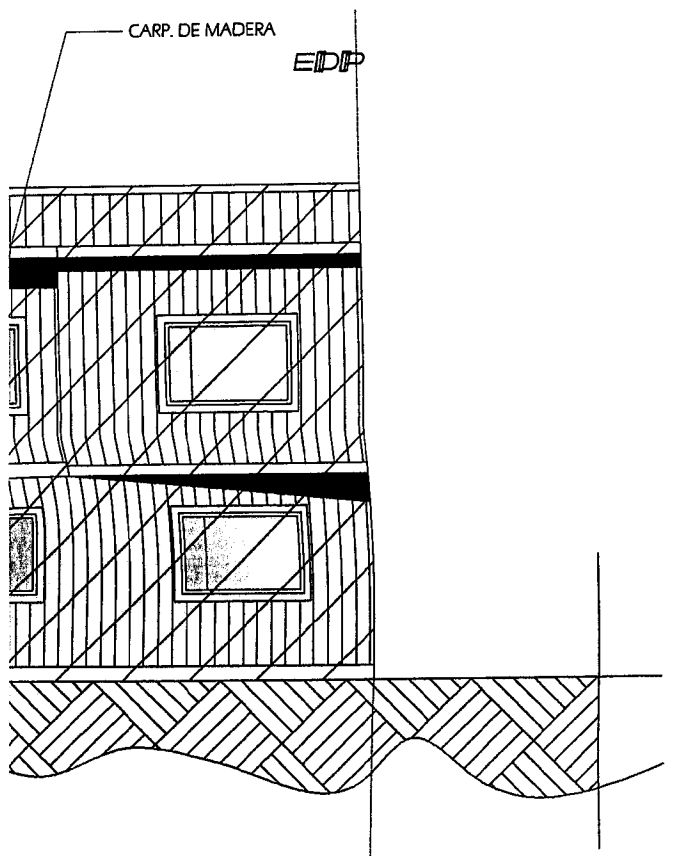


CORTI

ESCALA

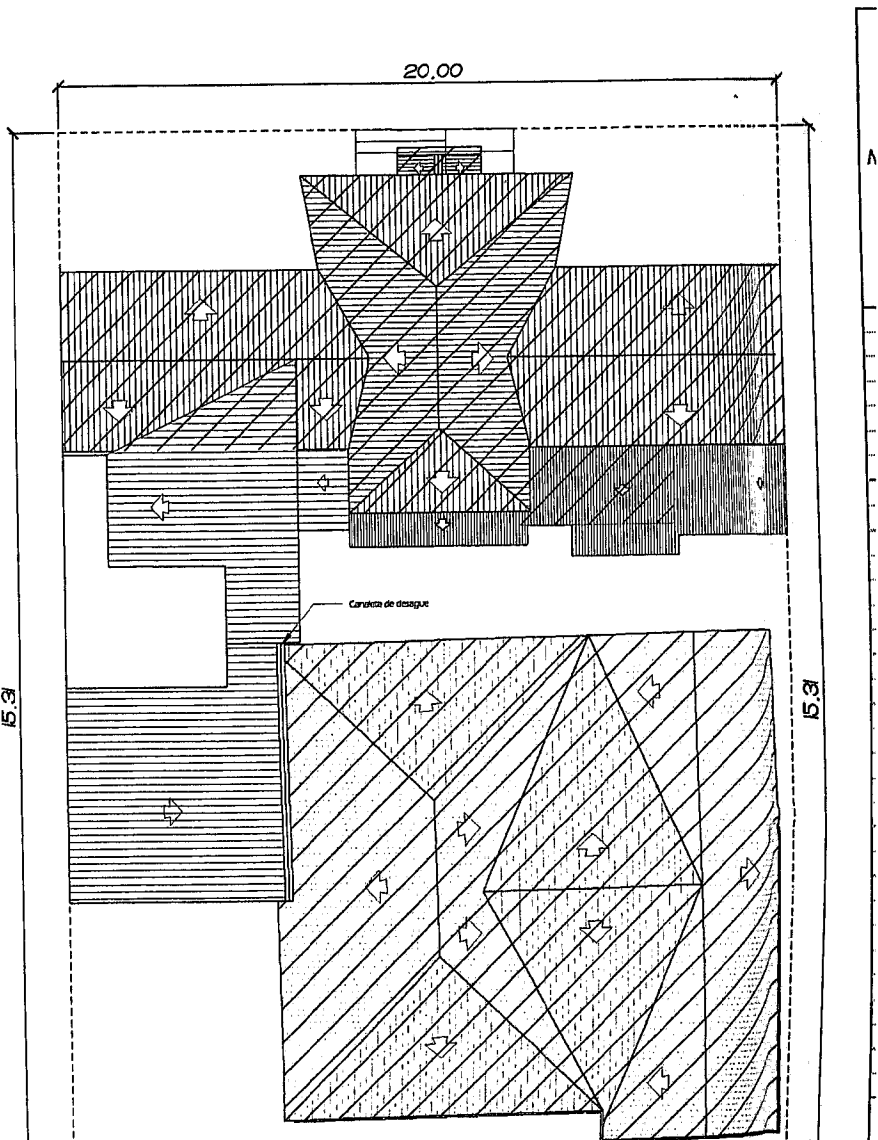
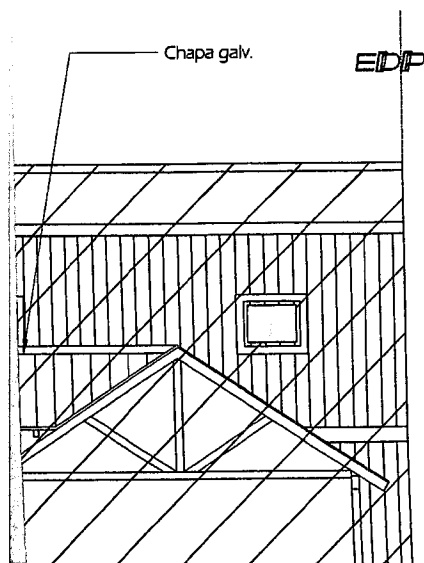
BALANÇO

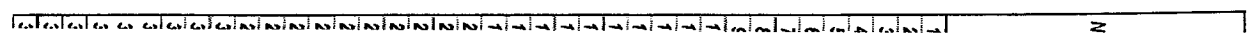
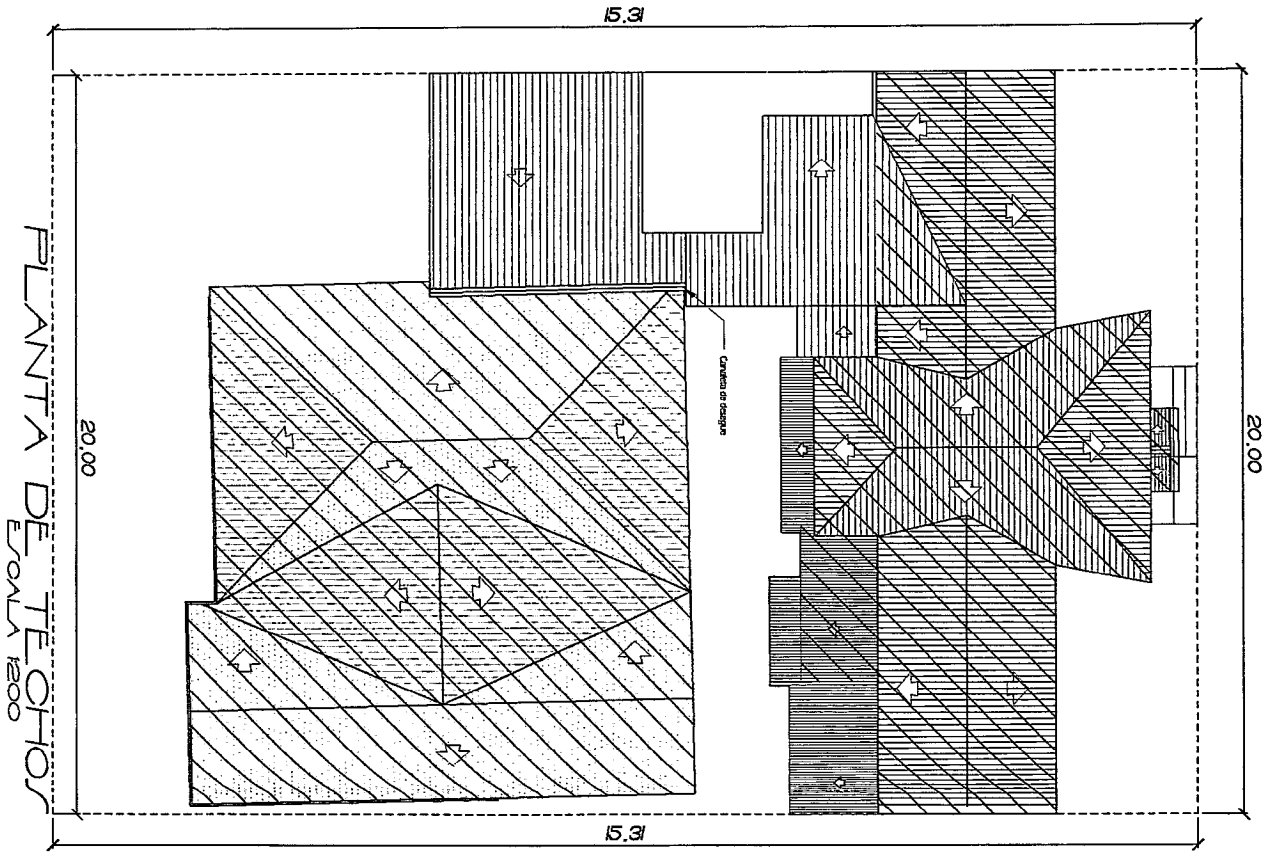
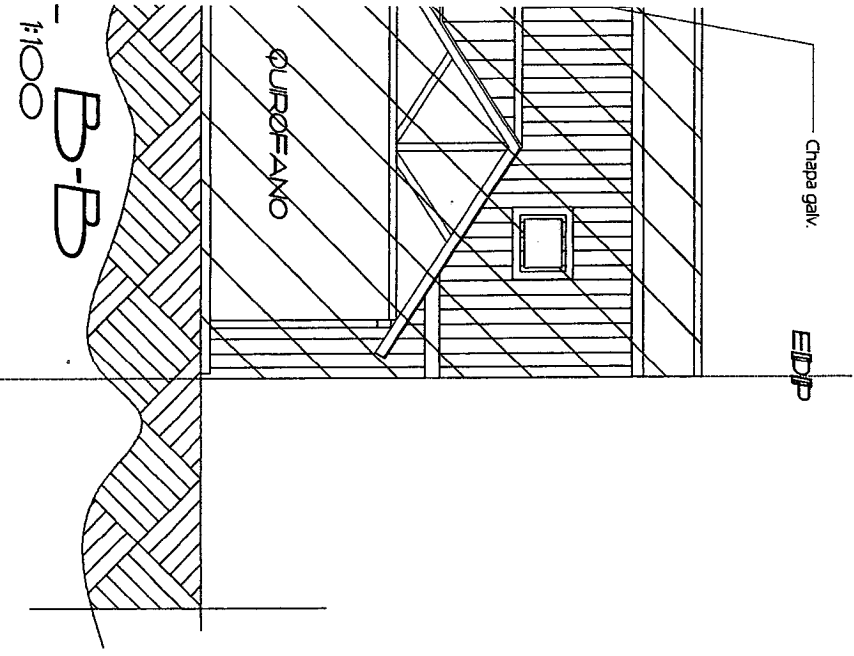
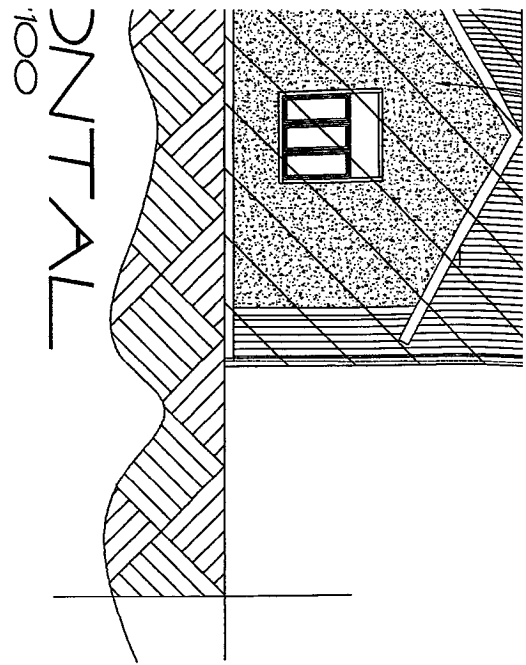
PLANTA BAJA



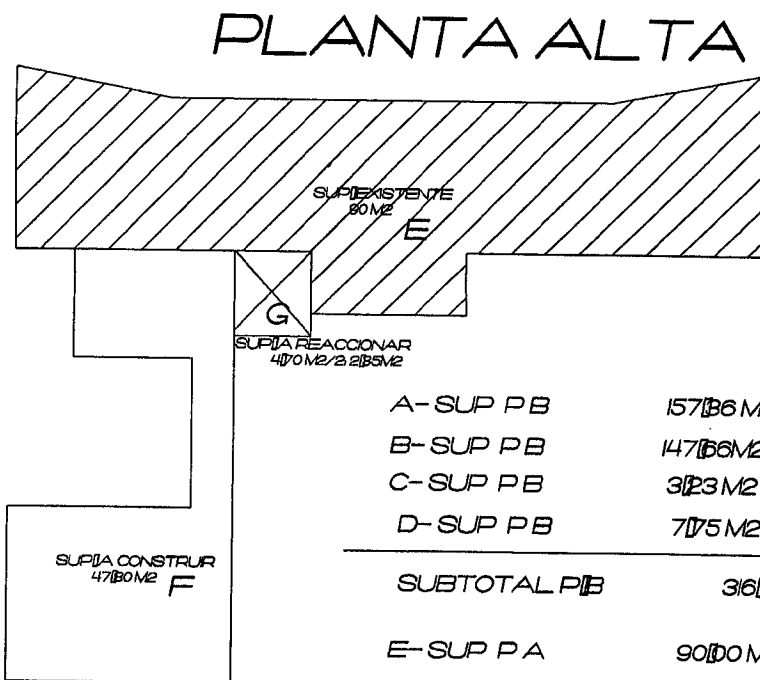
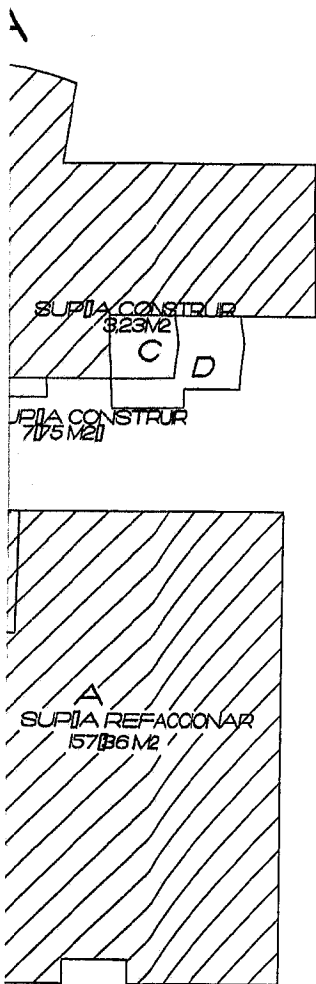
ONTAL

1:100





PLANCE DE SUPERFICIES



A-SUP PB	157.66 M2
B-SUP PB	147.66 M2
C-SUP PB	3.23 M2
D-SUP PB	7.75 M2

SUBTOTAL PIB 360.00 M2

E-SUP PA	90.00 M2
F-SUP PA	47.80 M2
G-SUP PA	2.85 M2

SUP CUBIERTA TOTAL 456.65 M2

360.00 / 612.00 || 0.50 || 0.56

456.65 / 612.00 || 0.745 || 0.80

LOCALES LUMIN. Y VENTILACION

Nº	LOCALES	PISOS							AREA	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES			
		AUTONIVELANTE		ZOCALOS		CARPINTERIA		MUROS		REV. EXTERIOR		REV. INTERIOR							
		CERAM	ALFOM	MADERA	CERAMICO	MADERA	METALICA	PVC		MADERA	BLOQUE S	INTELICOS	REVOQUE	CHAPA GALV.	CERMENTICIA		FENOLICO	CERAMICO	PLACA DE YESO
C	R	P	C	R	P														
1	Sala de Recuperacion																		
2	Baño																		
3	Baño																		
4	Sala de Recuperacion																		
5	Oficina																		
6	Consultorio																		
7	Baño																		
8	Paso																		vent. Por conducto
9	Oficce																		vent. Por conducto
10	Roperia																		
11	Quirófano																		
12	area de lavado																		
13	Sala esp.-Recep																		
14	Paso																		
15	Consultorio																		
16	Consultorio																		
17	Baño																		
18	Baño																		vent. Por conducto
19	Baño																		
20	Sala de esp.																		
21	Paso																		
22	Consultorio																		
23	laboratorio																		
24	Baño																		
25	informatica																		
26	Paso																		
27	Consultorio																		
28	Consultorio																		
29	Office																		
30	Consultorio																		
31	Ascensor																		
32	Paso																		
33	Quirófano																		
34	Sala espera																		
35	Baño																		artif

15.91

El profesional firmante es el unico responsable ante quien corresponda de los calculos de estructuras sismoresistentes.


NOMENCLATURA CATASTRAL	seccion J	macizo 12	Parcela 02	Plano 01
------------------------	-----------	-----------	------------	----------

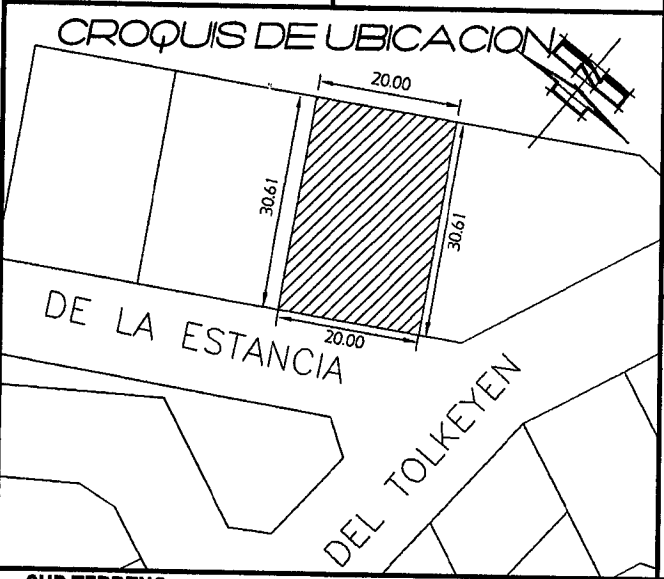
PLANO DE MODIFICACION EN OBRA EN EJECUCION
USO PREDOMINANTE: CONSULTORIOS

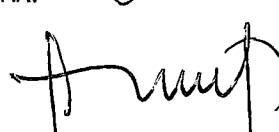
PROPIETARIO:
FRANCISCO LEANDRO LOIACONO
DOMICILIO: PASEO DEL RIO N° 1926


PLANO DE ARQUITECTURA ESC 1/100

ZONIFICACION
R3
DU: 300 HAB/HA
DN: 150 HAB/HA
FOT: 0,745 [D] 30
FOS: 0,516 [D] 50


PROPIETARIO:
FRANCISCO LEANDRO LOIACONO
FIRMA: 
DOMICILIO: PASEO DEL RIO N° 1926



DIRECTOR DE PROYECTO
Arq. Dario Javier Oritja
FIRMA: 
Domicilio: Magallanes N° 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353

DIRECTOR DE OBRA
Arq. Dario Javier Oritja
FIRMA: 
Domicilio: Magallanes N° 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353

SUP TERRENO	612,20 M2
SUP CUB P.B	316,00 M2
SUP A REFACCIONAR	159,71 M2
SUP A CONSTRUIR	58,78 M2
SUP CUB. TOTAL	456,15 M2
SUP LIBRE	295,08 M2

CONSTRUCTOR
Arq. Dario Javier Oritja
FIRMA: 

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION

Domicilio: Magallanes N° 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353

PLANO DE ARQUITECTURA

ESC 1/100

ZONIFICACION

R3

DU: 300 HAB/HA
DN: 150 HAB/HA
FOT: 01745 [D130]
FOS: 01516 [D150]

PROPIETARIO:

FRANCISCO LEANDRO LOIACONO

FIRMA:

DOMICILIO: PASEO DEL RIO 11926

CROQUIS DE UBICACION



DIRECTOR DE PROYECTO

Arq. Dario Javier Oritja

FIRMA:

Domicilio: Magallanes Nº 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353

DIRECTOR DE OBRA

Arq. Dario Javier Oritja

FIRMA:

Domicilio: Magallanes Nº 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353

SUP TERRENO	612,20 M2
SUP CUB P.B	316,00 M2
SUP A REFACCIONAR	159,71 M2
SUP A CONSTRUIR	58,78 M2
SUP CUB. TOTAL	456,15 M2
SUP LIBRE	295,08 M2

CONSTRUCTOR

Arq. Dario Javier Oritja

FIRMA:

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE HABILITACION

Domicilio: Magallanes Nº 2442
Mat. Profe. 97 - R.P.C 353