



Municipalidad de General Pueyrredon
2023

Decreto Firma Conjunta

Número:

Referencia: EX-2023-00008940- -MUNIMDP-DOT#SOPU

VISTO el Expediente Electrónico EX2023-00008940-MUNIMDP-DOT#SOPU y Expediente municipal N° 29-N-1932 Alcance 5, por el que tramita el Recurso a las Normas de Uso de Suelo, presentado por la señora “BARBARA GISELE FAVOLE”, DNI N° 35.314.358, con la finalidad de afectar con los usos: : “CAFETERIA y TOSTADO DE CAFE”, junto con los permitidos “Panadería, Venta de Bebidas con y sin alcohol y Pastelería” el inmueble ubicado en la calle Alem N° 2728, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 113 a, Parcela 21, de la ciudad de Mar del Plata y

CONSIDERANDO:

Que el predio se ubica en el sector urbano designado como distrito Residencial Siete (R7), zona parque destinada a la localización de uso residencial exclusivo de baja densidad, según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Que los usos “CAFETERIA y TOSTADO DE CAFE”, clasificados como Servicio clase 2, resultan prohibidos en el distrito de implantación según C.O.T, conforme dejó constancia el Departamento Uso de Suelo y Morfología Urbana en la certificación de uso de suelo obrante a fs. 12.

Que del plano de ampliación existente certificado por la Dirección General de Obras Privadas, obrante a fs. 3/4, surge que se tratan de dos locales comerciales en planta baja y una vivienda unifamiliar en planta alta.

Que a partir del croquis de habilitación obrante a fs 1 se advierte que el uso se realizará en uno de los locales, cuya superficie es 251,15 m2.

Que la actividad según se relata en la nota de fundamentación de fs. 17, consiste en la elaboración de panificados de escala reducida, venta de bebidas con y sin alcohol y cafetería dedicada a la elaboración de “café de corte”, con el tostado de café en el momento que el cliente lo requiera.

Que a través de la Ordenanza N° 25608, ver copia a fs. 36 del Expediente municipal N° 29-N-1932 Alcance 5, embebido en el IF-2023-00008956MUNIMDP-DOT#SOPU, el artículo 7° incorpora al artículo 5.4.2 del Capítulo 5 del COT el siguiente apartado: “5.4.2.21 CAFETERÍA, CONFITERÍA con anexo Tostado y Fraccionamiento Artesanal de Café. Será incluido dentro de este rubro, todo local de servicios en el cual se incorpore el tostado y fraccionamiento del café en escala artesanal para ser consumido en el local y/o en su formato para llevar, conforme lo determinado en la ordenanza que crea el régimen de “Tostado y Fraccionamiento Artesanal en el Trazado del Café”.

Que del relevamiento de usos de fs. 16, del Expediente municipal N° 29-N-1932 Alcance 5, embebido en el IF-2023-00008956-MUNIMDP-DOT#SOPU, se constata la radicación en su mayoría de viviendas unifamiliares, si bien el local en estudio se encuentra en el área de influencia comercial que tiene como epicentro a la calle Alem cuya dinámica urbana de uso y ocupación se encuentra en permanente evolución, densificándose de manera física y poblacional; por lo tanto hoy, se advierte cierta heterogeneidad, conviviendo una arquitectura doméstica, con arquitectura comercial y edificios en altura.

Que a partir de la fotografía del frente del local agregada a fs. 19 del Expediente municipal N° 29-N-1932 Alcance 5, embebido en el IF-2023-00008956-MUNIMDP-DOT#SOPU, se constata la radicación de actividad comercial en la actualidad (minimercado/ kiosco) con usos de aprovisionamiento a escala barrial, de demanda diaria y frecuente, compatibles con el uso residencial de baja densidad.

Que para finalizar, en virtud de lo expuesto y siendo que la actividad comercial se viene desarrollando integrada al uso residencial desde una numerosa cantidad de años, sin ocasionar molestias, ni denuncias de vecinos, es que se sugiere promover lo solicitado.

Que en función de lo sintetizado, la Comisión Asesora creada por Decreto 50/96 ha decidido, por unanimidad de sus miembros, aconsejar se autorice lo solicitado según surge del acta obrante a fs. 38 del expediente N° 29-N-1932 Alcance 5, embebido en el IF-2023-00008956-MUNIMDP-DOT#SOPU, en coincidencia con lo informado por la Dirección de Ordenamiento Territorial a fs. 37 del mencionado expediente.

Que el Departamento Ejecutivo se encuentra facultado para resolver el presente caso en función de lo establecido en el art. 1° de la Ordenanza n° 25.694.

Por todo ello, y en uso de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A

ARTICULO 1°.- Autorízase, con carácter precario, a la Señora “BARBARA GISEL FAVOLE”, DNI N°

35.314.358, a afectar con los usos: : “CAFETERIA y TOSTADO DE CAFE”, junto con los permitidos “Panadería, Venta de Bebidas con y sin alcohol y Pastelería” el inmueble ubicado en la calle Alem N° 2728, identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección E, Manzana 113 a, Parcela 21, de la ciudad de Mar del Plata.

ARTICULO 2°.- Lo autorizado en el artículo 1° se condiciona a:

2.1 Realizar la actividad en forma interna a la parcela.

2.2 No ocupar espacio público (vereda y/o calzada), temporal o permanentemente, con ningún elemento fijo o móvil (carteles, publicidad, caballetes, señales u otros).

2.3 Cualquier denuncia de vecinos verificable en su grado de molestia, o la falta de adecuación a lo requerido en los puntos anteriores, dejará sin efecto la presente autorización.

ARTICULO 3°.- El inmueble objeto de la autorización conferida por la presente deberá contar con sus aceras perfectamente transitables, ejecutadas de acuerdo al Reglamento General de Construcciones, revocados y pintados los muros y carpinterías exteriores, incluidos los medianeros propios, visibles desde el exterior.

Asimismo deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 9.784 Código de Preservación Forestal - en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza N° 14.576, con carácter previo a la habilitación.

ARTICULO 4°.- Rigen para la presente autorización, otorgada en el marco de lo prescripto por la Ordenanza N°25.694, los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto N° 818/96, modificado por Decreto N° 2.269/99.

ARTICULO 5°.- La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que se de cumplimiento, en caso de existir, los convenios de regularización fiscal suscriptos por la Municipalidad, de manera continua e ininterrumpida, hasta la total cancelación de la obligación tributaria debida; desde el momento de iniciar el trámite pertinente y aún durante todo el tiempo que conlleve la prosecución de dicho actuado administrativo.

ARTICULO 6°.- El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Obras y Planeamiento Urbano.

ARTICULO 7°.- Regístrese, dése al Boletín Municipal, publíquese, intervenga la Dirección de Ordenamiento Territorial, para su notificación y demás efectos, gírese a la Dirección General de Inspección General.