



Municipalidad de General Pueyrredon
2023

Decreto Firma Conjunta

Número:

Referencia: DE desde el EX-2023-00042582- -MUNIMDP-DOT#SOPU

VISTO el Expediente Electrónico EX-2023-00042582-MUNIMDP-DOT#SOPU y Expediente Municipal N° 2.153-D-1969 Cpo. 0 Alc. 1; y

CONSIDERANDO:

Que mediante los citados expedientes tramita el recurso a las normas de uso de suelo presentado por el Señor NICOLAS PALUBINSKAS, C.U.I.T. N° 20-37011230-5, a fin de afectar con los usos de suelo “LUBRICENTRO, VENTA DE ACCESORIOS PARA EL AUTOMOTOR (sin depósito)” junto al permitido “FERRETERIA (sin depósito)”, el inmueble sito en Avenida Carlos Tejedor N° 1935, identificado catastralmente como: Circunscripción: VI, Sección: B, Manzana: 117 N, Parcela: 12, de la ciudad de Mar del Plata

Que el inmueble se ubica en un sector urbano afectado como Distrito Residencial Siete (R7), y por su condición de frentista a la Av. Tejedor se encuentra a su vez afectado como Vía Clasificada Tres (VC3), destinada a proveer al distrito residencial de pertenencia de usos urbanos centrales, de acuerdo a lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Que los rubros solicitados, clasificado como Servicio clase 3 y Comercio minorista clase 5, resultan prohibidos en el distrito de implantación según C.O.T, conforme dejo constancia el Departamento Uso de Suelo y Morfología Urbana en la certificación de uso de suelo obrante a fs. 10.

Que el inmueble cuenta con plano de Construcción conforme a Obra, con destino taller, visado por la Dirección General de Obras Privadas, según constan en copias agregadas a fs. 3-4.

Que a fs. 29 se presenta copia del Certificado de Habilitación, con los rubros Venta de Repuestos para el automotor – Lubricantes – Engrase y Lubricación y Venta de Repuestos para Motos a nombre a del Sr. Palubinskas Robert George, el cuál fue otorgado con carácter precario mediante el Decreto N° 1618/97.

Que la venta de repuestos y accesorios para el automotor, está consignada como comercio minorista clase cinco (5), y definida como una actividad de exposición y venta de productos al por menor, caracterizada por una demanda de consumo ocasional y especializada, según lo determina el artículo 5.3.2.2 del C.O.T.

Que las normas establecen requisitos de guarda y estacionamiento de vehículos, equivalentes a al 50 % de la superficie de la unidad de uso, según lo estipula el artículo 5.5.2.5/3 del C.O.T.

Que las actividades relacionadas con el rubro automotor, deben cumplimentar requerimientos de superficie cubierta mínima que, en el caso del servicio para automóviles, no debe ser inferior a los 50 m², según lo determina el artículo 5.5.5 del C.O.T.

Que la unidad de uso donde pretende desempeñarse los rubros enunciados, está conformada por un (1) local comercial y una pequeña vivienda, ambos con acceso independiente, donde el local que nos ocupa presenta una superficie total cubierta de 147,12 m², y su organización funcional interior es simple y clara, en su conformación provista por un gran salón, baño, vestuario, área de depósito y sector de estacionamiento descubierto, según puede visualizarse en muestra fotográfica glosadas a foja 38.

Que del relevamiento y muestras fotográficas del entorno inmediato, agregado a fojas 27 y 30 respectivamente, se desprende que la vía de implantación, Av. Carlos Tejedor, de conformidad con su carácter de centralidad, exhibe comercios de similares características (Taller del Automotor) y una gran cantidad y diversidad de rubros.

Que si bien el uso solicitado, no se encuentra admitido en el distrito de pertenencia según C.O.T, se tienen en cuenta al analizar el caso que la superficie del local para desarrollar la actividad, sobrepasa la mínima establecida por C.O.T (art. 5.5.5/1) y que la misma resulta adecuada para desarrollar las tareas que devienen de la actividad, pudiendo albergar más de un vehículo, evitando de esta manera la posibilidad de utilización de la vía pública para ello (art. 5.5.2.5/3 C.O.T).

Que conforme describe el interesado en la fundamentación técnica, el tipo de actividad representa generalmente pocos minutos de trabajo por vehículo y atiende a necesidades de uso ocasional.

Que la diversidad de rubros que alberga el área involucrada y su dinámica, inducen a presumir que el entorno de implantación está en condiciones de absorber los rubros estudiados, y asimismo que están dadas las condiciones físicas que exhibe el inmueble, con lo cual puede inferirse que su desempeño resultará satisfactorio a los fines urbanísticos, razones por las cuales se interpreta viable promover lo solicitado, condicionado a un período de prueba de veinticuatro (24) meses.

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. 40 del expediente N° 2.153-D-1969 Cuerpo 0 Alcance 1, en coincidencia con lo informado por la Dirección de Ordenamiento Territorial de fs. 39 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

DECRETA

ARTÍCULO 1°.- Autorízase, con carácter precario y por un periodo de prueba de veinticuatro (24) meses, al Señor

NICOLAS PALUBINSKAS, C.U.I.T. N° 20-37011230-5, a afectar con los usos de suelo “LUBRICENTRO, VENTA DE ACCESORIOS PARA EL AUTOMOTOR (sin depósito)” junto al permitido “FERRETERIA (sin depósito)”, el inmueble ubicado en Avenida Carlos Tejedor N° 1935, identificado catastralmente como: Circunscripción: VI, Sección: B, Manzana: 117 N, Parcela: 12, de la ciudad de Mar del Plata.

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

2.1.- Cumplimentar con lo establecido por la Ley Provincial N° 5.965 de protección a las fuentes de provisión, cursos y cuerpos de agua, y la Ley Provincial N° 11.720 y su Decreto Reglamentario N° 806/97 de residuos especiales.

2.2.- Reservar una superficie interna equivalente al 50% de la unidad de uso destinada a la guarda y estacionamiento para vehículos, según lo prescribe el artículo 5.5.2.5/3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

2.3.- No ocupar el espacio público (vereda y/o calzada) y la envolvente del edificio, temporal o permanentemente, con ningún elemento fijo o móvil (carteles, publicidad, caballetes, señales u otros).

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

ARTÍCULO 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° 9784 - 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.

ARTÍCULO 4°.- Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto N° 818/96, modificado por Decreto N° 2269/99 y Ordenanza N° 25.694.

ARTÍCULO 5°.- La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que el permisionario de cumplimiento, en caso de existir, a los convenios de regularización fiscal suscriptos con 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.

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

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