



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 1996/5/10841  
Expediente H.C.D.: 1697-D-1997  
Nº de sanción: 6006  
Fecha de sanción: 26-03-98  
Fecha de promulgación: 06-04-98

**ORDENANZA N° 11779**

**Artículo 1º** .- Sustitúyense del artículo 5.4.3.2 los incisos 5.4.3.2.1 , 5.4.3.2.2 y 5.4.3.2.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

**5.4.3.2.1 LOCALIZACION**

Se admite el uso de suelo para la construcción, ampliación y funcionamiento de estaciones de servicio al automotor, cualquiera sea el combustible a utilizar, en los predios frentistas de las siguientes arterias.

1. Rutas provinciales nº 2, nº 226, nº 88 y nº 11.
2. Avenidas: Martínez de Hoz desde Avda. Juan B. Justo hasta Avda. Mario Bravo, Paseo Costanero del Sud Presidente Arturo Umberto Illia, Acceso Norte Rufino Inda, Félix U. Camet, Avenida Edison, Avenida Antártida Argentina, Avenida Jacinto Peralta Ramos, Avenida Independencia, Avda. Polonia, Avda. Juan H. Jara, Avda. Carlos Tejedor, Avda. Tetamanti, Avda. Champagnat, Avda. Monseñor Zabala, Avda. Carlos Gardel, Avda. Arturo Alíó, Avda. Della Paolera, Avda. Fermín Errea, Avda. Mario Bravo, Avda. Fortunato de la Plaza, Avda Juan B. Justo, Avda. Constitución, Avda. Colón desde el límite noroeste del ejido urbano hasta la calle San Juan, Luro desde el límite noroeste del ejido urbano hasta San Juan, Libertad desde el límite noroeste del ejido urbano hasta la calle San Juan.

Exclúyese de lo normado en el presente, a las parcelas frentistas a tramos de las citadas vías pertenecientes a distritos residenciales exclusivos R5, R7.

**5.4.3.2.2. USO DE SUELO**

- a) Uso principal : Expendio de combustible líquido y/o gaseoso, según corresponda.
- b) Usos complementarios: Se consideran usos complementarios admisibles las instalaciones destinadas a la venta y servicio de cubiertas, baterías, repuestos y accesorios, servicio de mecánica ligera, lubricantes, lavado y garaje para automotor.

Requisitos de Uso: (principal y complementarios)

- Parcelas de esquina: Superficie mínima de parcela 900 m<sup>2</sup>, el lado mayor debe desarrollarse sobre la vía admitida.
- Parcelas intermedias: Superficie mínima de parcela 1200 m<sup>2</sup>
- Las superficies mínimas de parcelas exigidas deben estar inscriptas en un polígono de cuatro lados.
- Superficie mínima de playas de maniobras para carga de combustible = 150 m<sup>2</sup> y relación máxima de lados 2 a 1.

Condiciones de uso (principal y complementarios)

- c) Usos anexos: Se consideran usos anexos admisibles de Comercio: Venta de Gas Envasado (hasta 100 kg.), Hielo en bolsistas, Carbón y Leña en bolsas de hasta 10 kg., Despensa, Kiosco y/o Polirrubro, Minimercado, Disquería, Libros de Lectura, Helados Asistidos o no, de Servicio: Café, Bar, Restaurante, Juegos para Niños (excepto electrónicos), Locutorio Telefónico, Agencia de Viajes y Turismo, Cajero Automático.

Requisitos de Uso (anexo)

- Dichas actividades podrán desarrollarse en locales cuya superficie sea menor o igual al 10% de la superficie del predio, estableciéndose un máximo dimensional de 200 m<sup>2</sup>, debiendo computarse a tal fin la superficie del local destinada al acceso y/o permanencia de público, descontándose cocinas, sanitarios, depósitos.
- Cuando la unidad de uso contenga juegos para niños en local independiente, podrá adicionarse



## *Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo*

una superficie de hasta 100 m<sup>2</sup> destinados exclusivamente para este uso.

- La actividad Restaurante, en local independiente o superpuesto a otras actividades estén o no integradas (excepto con la de Juegos para Niños) implica tener que satisfacer el requisito de estacionamiento a razón de un (1) módulo cada 25 m<sup>2</sup> de la superficie del local destinado a permanencia de público.

La playa de estacionamiento que se determine deberá tener independencia de ingresos, egresos y funcional respecto al playón de maniobras para carga de combustible.

Las superficies que demanden los usos anexos admisibles, deberán ubicarse a una distancia mínima de 10 mts. de la boca de combustible más próxima.

### Generalidades (para a, b, c)

- Para aquellos casos de parcelas ubicadas en arteria permitida para la localización de estaciones de servicio que posean adyacencia con distritos residenciales exclusivos (R3, R5, R7), regirá lo establecido en la Ordenanza nº 11159.

- No podrán instalarse ni ampliarse estaciones de servicio en zonas inundables ni bajo construcciones existentes, cualquiera sea su destino. Tampoco podrán construirse espacios bajo cota de parcela, excepto la instalación de tanques de reserva.

### 5.4.3.2.3 OCUPACION Y TEJIDO URBANO

#### a) Indicadores básicos de ocupación

F.O.S. = 0,6

F.O.T. = 0,6

Incremento de F.O.T no se admite.

#### b) Tejido Urbano

Espacio urbano: Deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, de acuerdo a los gráficos de tipologías edilicias obrantes en el Capítulo 3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.). El tratamiento del centro libre de manzana será el especificado según distrito y de corresponder el Artículo 3.2.5.3 del C.O.T.

- Plano límite = 9,00 metros.

- Retiros de frente = 6,15 m., excepto cubiertas y estructuras de techo ubicadas sobre las islas destinadas a la instalación de surtidores (computables para el F.O.T. conforme lo establecido en el artículo 3.2.2.1. inciso f) del C.O.T. que podrán extenderse hasta la Línea Municipal.

- Retiros laterales = 6,15 m., excepto para los usos anexos y/o complementarios autorizados por la presente, que no impliquen peligro para la seguridad pública, según evaluación del área competente.

En caso que la presente se constituye en normativa particularizada para el uso de estación de servicio al automotor, no son de aplicación para las mismas las normas de uso, ocupación y tejido urbano del C.O.T.

**Artículo 2º** .- Incorpórase al artículo 5.4.3.2 los incisos 5.4.3.2.4; 5.4.3.2.5 y 5.4.3.2.6 con los siguientes textos:

### 5.4.3.2.4 CASOS ESPECIALES

- Las estaciones existentes y habilitadas o con trámite de habilitación que no esté interrumpido por causas imputables al peticionante, ubicadas en parcelas no localizadas frente a las arterias indicadas en el inciso 5.4.3.2.1., podrán ser objeto de modificaciones internas y/o anexión de rubros con los usos admisibles establecidos en el inciso 5.4.3.2.2., siempre y cuando ello no signifique incremento de las superficies cubiertas ya aprobadas. El Departamento Ejecutivo, previo informe del organismo técnico pertinente, podrá eximir de requisitos de uso cuando medien causas debidamente acreditadas y no se generen perjuicios a terceros.

- Las estaciones de servicio al automotor existentes y habilitadas o con trámite de habilitación que no esté interrumpido por causas imputables al peticionante, cualquiera sea su localización, podrán efectuar cambios de tanques de combustible, siempre que ello no signifique ampliación de la capacidad ya admitida y no se efectúen modificaciones edilicias que impliquen incremento de las superficies cubiertas y/o descubiertas ya aprobadas. Para la aprobación de las reformas mencionadas no se requerirá nueva certificación de uso de suelo. La solicitud respectiva se presentará en la Dirección de Obras Privadas, la que podrá autorizar el reemplazo de tanques de combustible en función de las prescripciones reglamentarias en vigencia y dando intervención a



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

las demás dependencias municipales con competencia en el tema.

#### 5.4.3.2.5 PUBLICIDAD

Los anuncios gráficos de publicidad están sujetos a las normas generales del Código de Publicidad - Decreto 54/80 o de la norma que lo sustituya.

#### 5.4.3.2.6.- NORMAS ESPECIFICAS DE APLICACIÓN

Será de cumplimiento obligatorio lo establecido por Decreto Nacional nº 2407, Norma G.E. nº 1-118, Ley 19587, modificatorias, ampliatorias y anexos de las mismas y toda otra disposición que emane de los organismos competentes a nivel nacional, provincial y/o municipal.

**Artículo 3º** .- Sustitúyese el Gráfico 5.4.3.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el Gráfico que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 4º** .- Modifícase el inciso h) de la Sección 5, Capítulo 2, Artículo 2 de la Ordenanza 6997 (Reglamento General de Construcciones), el que quedará redactado de la siguiente manera:

h) Otros detalles constructivos

Si la ubicación fuera en predio intermedio, tendrá un mínimo de 17 metros de frente con su playa de abastecimiento y circulación limitando con dicho frente y bocas de recepción a distancia ubicadas junto al cordón de la acera.

Los accesos y egresos de toda estación de servicio urbana tendrán en cuenta las limitaciones para proveer defensas peatonales en la acera, intercalando en la línea de edificación cercos de hasta 3 m. de longitud y de 0,60 a 0,80 m. de altura, construidos con caño metálico de un mínimo de 51 mm. de diámetro nominal o mampostería de 30 cm. de espesor, dejando aberturas de hasta 12 m. de longitud en dicha línea.

En todos los casos, se evitará obstrucción que dificulte evacuación inmediata de personas y vehículos en situación de emergencia.

Queda prohibida la construcción de viviendas en la parcela.

**Artículo 5º** .- Incorpórase el sub-inciso a-1) al inciso a) de la Sección 5, Capítulo 2, Artículo 2º de la Ordenanza nº 6997 (Reglamento General de Construcciones)), el siguiente texto:

A -1) Acéptase una dimensión mínima de cuatro (4) metros en la dimensión establecida para las ochavas en el Anexo VIII, esquemas 2 y 3 del presente, a los efectos de realizar una separación física entre la vereda pública y playa de maniobras, la que deberá materializarse mediante la ejecución de cerco, murete, baranda o cordón de contención, condicionado a cumplimentar aspectos atinentes a la seguridad pública.

**Artículo 6º** .- Deróganse las Ordenanzas nros. 10566, 10767 y 11207, el Decreto 1328/96 y la Resolución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente nº 1917/95.

**Artículo 7º** .- Comuníquese, etc.

PEZZI  
RATERIY  
B.M. 1524, p.11 (20/04/1998)

PAGNI  
APRILE