Honorable Concejo Deliberante de Pergamino
2025 - Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina

Ordenanza

Número: ORDE-2025-27-E-PERHCD-HCD

Pergamino, Jueves 20 de Febrero de 2025

Referencia: ex1571-24 ordenanza 10019-25 Giacoma zonificación

---

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL

Pablo Ignacio Maiztegui

Su Despacho

VISTO:

El **EX- 1571-2024 D.E. ELEVA EX-B-317-2024 SECRETARIA DE GOBIERNO PRESENTACION DE GIACOMA Y CIA. S.A.** PROPONE ACUERDO DE EXPROPIACION (ACUMULADO B-90/16), y;

CONSIDERANDO:

Que en el Expediente B - 317 - 2024 en donde se da tratamiento, aprobación y promulgación de la Ordenanza 9924/24, referida a la ampliación de la Zona Industrial sobre Zona de Reserva Industrial dentro del Área Complementaria de la Localidad de Pergamino, se observan errores involuntarios en la confección de dicha normativa para el cambio de uso de suelo del mencionado sector de la ciudad, específicamente en los usos predominantes e indicadores urbanísticos, falta de articulado que contemple las normas en las parcelas afectadas por electroductos y correlación del mismo.

Que en función de lo expuesto y lo establecido en el Código de Zonificación Vigente surge la necesidad de realizar una derogación de la Ordenanza 9924/24.

POR LO EXPUESTO

El Honorable Concejo Deliberante de Pergamino, en la Segunda Sesión Extraordinaria, celebrada el día martes 18 de febrero de 2025, aprobó por mayoría la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: OBJETIVO: Apruébese el Esquema Director de Ordenamiento del sector Industrial al Sur del Parque Industrial de la ciudad de Pergamino, con desarrollo sobre el eje de la Autopista N° 8 Pilar - Pergamino, con los objetivos de:

- Delimitar la ampliación de la Zona Industrial del sector sur de la ciudad.-

- Sectorizar y jerarquizar las vías circulatorias que estructuran esa porción de territorio.

- Conservar las condiciones ambientales, manteniendo los Desagües Naturales del área y Zonas de Infraestructura de Transporte de Energía.

ARTÍCULO 2º: DE LA DESAFECTACIÓN: Desaféctese de la Zona de Reserva Industrial Rvi9 determinada en el Capítulo X, Título I, del Código de Zonificación para el Partido de Pergamino el sector compuesto por los predios designados catastralmente como:

Circunscripción 14, Parcela 1818f.

Circunscripción 14, Parcela 1818d.

ARTÍCULO 3º: DE LA LIMITACIÓN Y CONCEPTO: Amplíese el Área Complementaria de la Ciudad de Pergamino establecida en el CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO - CAPITULO VII - DE LA ZONAS INDUSTRIALES - TITULO II DE LA ZONA INDUSTRIAL I1a a todos los predios designados catastralmente como:

Circunscripción 14, Parcela 1818f.

Circunscripción 14, Parcela 1818d.

Quedando delimitado por: Ribera norte del arroyo Pergamino: Eje de la Ruta Nacional Nº 8 (Avda.Dr. Ricardo Balbín); Límites de la Zona Residencial con Disposiciones Especiales RE3; Eje de la Ruta Nacional Nº 188 (Avda. Presidente Dr. Arturo Frondizi); límites de la Zona Industrial l1 (Predio del Parque Industrial de Pergamino); Eje de la Autopista Nº 8 Pilar – Pergamino.

ARTÍCULO 4º: DE LA ZONA INDUSTRIAL I1a: DE LOS USOS PREDOMINANTES: Será predominante de esta Zona el siguiente uso: Industrial y Almacenaje.

No se permitirá aquellas industrias consideradas peligrosas o insalubres o que por desperdicios o residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción o descomposición contaminan el ambiente, suelo o aguas estancadas en lugares próximos.

Según los términos del Decreto Reglamentario 531/19 de la Ley Nº 11.459 - Anexo 1, Capítulo II, Art. 6- y con el objeto de establecer las equivalencias con esta Zona Industrial creada, con las establecidas en el citado Artículo de dicho Decreto, se considera a la misma como Zona C (Industrial Exclusiva): Apta para establecimientos de 1º, 2º y 3° categoría.

DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

Serán predominantes de esta Zona los siguientes usos: residencial (auxiliar de la industria, una unidad de vivienda por parcela), comercio diario y comercio al servicio de la Industria. Sobre las vías de circulación principales: comercio a escala regional y local, gastronomía, hotelería, estaciones de servicio, servicio al automotor, venta y exposición de vehículos livianos, pesados y maquinaria agrícola.

DE LAS SUBDIVISIONES:

Para todo parcelamiento, les nuevas parcelas deberán tener veinte (20) metros de ancho y una superficie mínima de ochocientos (800) metros cuadrados.

DE LA OCUPACION DEL SUELO (F.O.S):

Se determina para lo presente Zona un índice de ocupación de 0,6.

DE LA OCUPACION TOTAL (F.O.T):

Se determinó para la presente Zona un índice de ocupación de 0,8.

DE LA DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Se determina para la presente Zona una densidad poblacional de ochenta (80) habitantes/ hectárea.

DE LOS SERVICIOS BÁSICOS:

Se determina para la presente Zona los siguientes servicios: desagües pluviales, desagües cloacales industriales, agua corriente, electricidad monofásica y trifásica, alumbrado público, gas, recolección de residuos, pavimentos reforzado, teléfono.

DE LOS RETIROS DE EDIFICACIÓN:

Se determina para la presente Zona un retiro obligatorio de línea municipal de cuatro (4) metros.

Se determina para la presente Zona un retiro obligatorio de cada eje medianero de tres (3) metros.

DE LAS OBLIGACIONES GENERALES:

El resto de las obligaciones deberán cumplimentarse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, Título II del Código de Zonificación para el Partido de Pergamino (Ord. 892/80).

ARTÍCULO 5º: DE LA AFECTACION DE ELECTRODUCTOS:

En los predios que se encuentren afectados con Servidumbre Administrativa de Electroductos, y antes de toda subdivisión, el municipio cumplimentará lo establecido en el Art. 1º de la Resolución 445/2008 de la Dirección Provincial de Energía del Ministerio de infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, y exigirá, a los propietarios o a quien corresponda, la adecuación de la Línea de Alta Tensión (LAAT), cumpliendo las normativas de seguridad pública vigentes, y las que establezca la concesionaria de la LAAT, según la Resolución 382/2015 del Ente Nacional de Regulador de Electricidad (ENRE).

Para las parcelas afectadas por ley Nº 8398 de Servidumbre Administrativa de Electroducto, se establece que en la zona de electroducto no se podrá realizar ningún tipo de construcción, ni plantar árboles. En la franja adyacente de treinta (30) metros, los árboles que se planten y las instalaciones que se construyan, tales como luminarias, antenas, mástiles, etc., deberán guardar los distancias necesarias para no producir en caso eventual de caída, daños en la línea de alta tensión. Se efectúa una restricción al domino en lo concerniente a la altura máxima permisible que se calcula con la fórmula h=(d2+60).1/2 , en donde h: altura libre del árbol en mts., d: distancia del pie del árbol a la proyección del conductor más cercano en mts. 60: cte determinada por la menor distancia al suelo de los conductores; no se permitirán construcciones de carácter permanente, estacionamientos permanentes, ni actividades deportivas y/o recreativas.

ARTÍCULO 6º: ANEXOS: Los documentos listados a continuación forman parte de la presente Ordenanza:

ANEXO 1 - PLANO DE ESQUEMA DIRECTOR.

ANEXO 2 - PLANO DE ZONIFICACIÓN.

Ante discordancias entre la delimitación establecida en los planos y lo enunciado en el Art. 3, prevalece la gráfica.

ARTICULO 7º: CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA: En las zonas ampliadas se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 9882/2024 de Contribución por Valorización Inmobiliaria (COV) en el marco de la Ley N° 14.449 de Acceso justo al hábitat, Capítulo IV: Instrumento de actuación, Sección V: Acceso al suelo para la promoción del hábitat y

participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, en los Artículos Nº 46, 47, 48, 49, 50, y 51.

ARTICULO 8º: Deróguese Ordenanza Nº 9924/24 y toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 9º: El visto y los considerandos forman parte de la presente.

ARTICULO 10º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

ORDENANZA N° 10.019/25

Digitally signed by TEZON Lucio Quinto
Date: 2025.02.20 11:59:17 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Lucio Quinto Tezon
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

Digitally signed by TARUSELLI Gabriela Alejandra
Date: 2025.02.20 12:36:10 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Gabriela Alejandra Taruselli
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

Digitally signed by GDE HCD PERGAMINO
DN: cn=GDE HCD PERGAMINO, c=AR, o=Municipalidad de Pergamino, ou=Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Pergamino, serialNumber=CUIT 30999034515
Date: 2025.02.20 12:36:38 -03'00'