



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

Ordenanza

Número:

Pergamino,

Referencia: EX-5154-24 ORDENANZA 10029-25 CAMBIO DE ZONIFICACION SECTOR NORESTE DE LA CIUDAD

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL

Javier A. Martínez

Su Despacho

VISTO:

El **EX-5154-2024 - PERHCD-HCD D.E. ELEVA EXPEDIENTE EX-2024-00260528- -PER-MEI#SGO.** Ref.: Solicitud de ampliación de áreas y zonas en el sector noreste de la ciudad.-

CONSIDERANDO:

Que en la Vigésima Sesión Ordinaria de este HCD, llevada a cabo el día 20 de diciembre de 2024, tomó estado parlamentario el expediente EX-5154-2024, donde se solicita la Ampliación del Área Urbana y Zona Extraurbana sobre el Área Complementaria del Sector Noreste de la ciudad de Pergamino, sobre el eje de la Ruta Nacional N°188; a los fines de incorporar en la totalidad de su superficie a las parcelas situadas en la intersección de la mencionada ruta y el Camino a Manantiales, e identificadas catastralmente como: Circunscripción XV Parcela 1842 AA y 1842 AS, con una superficie total de 159 ha 42 as 14 cas.-

Que los bienes en cuestión se emplazan actualmente, según la Ordenanza Municipal N°9741-2023, en Zona Residencial Extraurbana R6 en un ancho de banda, desde el eje de la Ruta Nacional N°188 hacia el sureste, de quinientos sesenta y cinco (565) metros (+ - 5 metros), según el ARTICULO 3º: DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO de la mencionada Ordenanza.-

Que por el alcance de la ordenanza vigente, en el predio se podría urbanizar una superficie aproximada a 55 has, lo que corresponde al 35% de la superficie total de la parcela, limitando urbanizaciones de carácter integral, como las pretendidas por la firma propietaria del predio.

Que el Esquema Director se formuló sin otra pretensión que la de mantener un equilibrio y una simetría de ocupación a uno y otro lado de la Ruta Nacional N°188, de forma preventiva y sin que existieran pedidos reales de urbanización al momento de la formulación de la ordenanza que condicionara su delimitación.

Que los predios adyacentes se destinan principalmente a la actividad agrícola extensiva, pero a partir de la Resolución Precautoria del Juzgado Federal N°2 de San Nicolás en agosto de 2019, que restringe la aplicación de fitosanitarios en un radio de 1095 metros a partir de la zona urbanizada, por lo que las parcelas de referencia y otras en el sector experimentaron una merma en su utilización como espacio de producción agrícola.

Que en las parcelas aludidas se conserva un marco paisajístico destacable, con un frondoso y añoso bosque y un curso de agua meandroso que termina desembocando en el Arroyo Pergamino, aguas abajo de la ciudad.

Que por tal motivo, se deberá exigir la conservación de las condiciones ambientales e hidráulicas existentes, por lo que se deberá respetar lo dispuesto en el Ley N°6253/60 de Desagües Naturales y dejar una franja de ancho de treinta (30) metros a cien (100) metros, según la cuenca de aporte, a contar de los respectivos bordes del curso ordinario, que se extenderá hasta donde hayan llegado las aguas por crecidas extraordinarias, sobre la cual no se permitirá variar el uso de la tierra ni construcciones de carácter permanente.

Que el predio es atravesado por tres Líneas de Alta Tensión (LAAT): 1. la LAT de 132 KV San Nicolás – Pergamino – Junín; 2. la LAT de 132 KV San Nicolás – Ramallo – Pergamino; y, 3. la LMT 33 KV Pergamino – Conesa; por lo cual en las áreas afectadas por la Servidumbre Administrativa de Electroducto, deberán respetarse las restricciones establecidas por las empresas concesionarias TRANSBA y TRANSENER, en cuanto a la construcción de edificaciones y plantación de árboles; como así también, los propietarios de las parcelas deberán tomar a su costo y cargo la adecuación de las Líneas de Alta Tensión (LAAT), para que sean aptas para suelo urbanizable, condición sine qua non, para la incorporación de la totalidad de la parcela a la zonificación vigente y aprobación definitiva de proyectos de urbanización.

Que previendo otras solicitudes de incorporación de la totalidad de la parcela a la zona predominante del sector es que se aconseja incluir también la totalidad de las parcelas identificadas catastralmente como: Circunscripción XV Parcela 1842AV; 1855B; 1857A y 1857B.

Que, en función de lo hasta aquí expuesto y lo establecido en el Código de Zonificación Vigente, surge la necesidad de realizar una modificación de la Ordenanza N°892/80.

POR LO EXPUESTO:

El Honorable Concejo Deliberante de Pergamino, en la Primera Sesión Ordinaria, celebrada el día martes 11 de Marzo de 2025, aprobó por mayoría la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: OBJETIVO. Apruébase la modificación del Esquema Director y la ampliación del Área Complementaria, Zona Residencial Extraurbana y Zona de Circulación, del sector Noreste de la ciudad de Pergamino, con desarrollo sobre el eje de la Ruta Nacional N°188, con los objetivos de:

- Ordenar y delimitar el crecimiento urbano y extraurbano en dicho sector de la ciudad.
- Incorporar remanentes de parcelas.
- Establecer las vías circulatorias que estructuran esa porción de territorio a fin de garantizar su accesibilidad.

- Establecer etapas de ampliaciones urbanas.
- Conservar las condiciones ambientales, manteniendo los Desagües Naturales del área y Zonas de Infraestructura de Transporte de Energía, sin urbanizar.
- **ARTÍCULO 2º: DE LA DESAFECTACIÓN.** Desafectase del Área Rural determinada en el Capítulo III, Título III del Código de Zonificación para el Partido de Pergamino el sector compuesto por los predios designados catastralmente como:

Circunscripción XV, Parcelas 1842AA; 1842AS; 1842AV; 1843; 1855B; 1856A; 1856B; 1856C; 1856D; 1856E; 1856F; 1857A; 1857B; 1858B; 1858C; 1859A; 1859B; 1859C 1859D; 1860 y 1861.

ARTÍCULO 3º: DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO. Ampliase el Área Complementaria de la Ciudad de Pergamino establecida en el CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPÍTULO IV – DE LA ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA CIUDAD DE PERGAMINO, a todos los predios indicados, de forma correlativa, en el Artículo 2º desafectados del Área Rural.

Ampliase la Zona Residencial Extraurbana sobre el Área Complementaria de la Ciudad de Pergamino establecida en el CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPÍTULO V – DE LA ZONIFICACIÓN DE ZONAS RESIDENCIALES – TÍTULO XII DE LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS R6 a todos los predios designados catastralmente como:

Circunscripción XV, Parcelas 1842AA; 1842AS; 1842AV; 1857A y 1857B.

Quedando delimitado por: Límite de la Zona R5d sobre frente Norte de la Ruta Provincial N°32; Eje calle Caldén; Eje de la calle Manzano hasta proyección del límite noroeste de la parcela 2C y de la Chacra 95, sección B, circunscripción II; Eje de la calle Los Ombúes; Eje de la proyección de la calle Las Araucarias; Eje de la calle Los Álamos; Proyección del límite noroeste de la parcela 1h de la Chacra 72, sección B, Circunscripción II; Eje de la calle D'Amico; Eje de la proyección de la calle delimitada por la Chacra 59 y 60; Eje de la calle delimitada por la Chacra 36 y 24; Eje de la Ruta Nacional N°188; límite entre de la Parcela 2218g y la Parcela 2218m de la circunscripción XVI; Vías de las F.F.C.C. Bmé Mitre; Eje del Camino a Manantiales; Parcela 1842aa, 1842as, 1842av, 1855a, 1857a, 1857b, de la circunscripción XV; Eje de la calle Presbítero J. Joaquín Escudero; Eje de la Ruta Nacional N°188; Línea de Cono de Visualización entre Ruta Nacional N°188 y la Ruta Provincial N°32.

Ampliase la Zona de Circulación sobre el Área Complementaria de la Ciudad de Pergamino establecida en el CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPÍTULO VIII – DE LA ZONAS DE CIRCULACIÓN – TÍTULO I DE LAS ZONAS DE CIRCULACIÓN Ci1a al predio designado catastralmente como:

Circunscripción XV 1855B.

Quedando delimitado por: Líneas de cono de visibilidad de ambos lados del eje de la Ruta Provincial N°32 y la intersección con Ruta Nacional N°188; eje de la Ruta Nacional N°188; eje de la calle José Escudero; límites y Parcela 1855b de la Circunscripción XV; límite de la Zona Residencial R5c; Límite de la Zona Residencial con disposiciones espaciales RE2.

ARTÍCULO 4º: DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA R6.

DE LOS USOS PREDOMINANTES. Será predominante de esta Zona el siguiente uso: Vivienda Unifamiliar.

DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS. Serán complementarios de esta Zona los siguientes usos:

Comercio Diario y Agrupado, establecimientos de educación preescolar, primaria y secundaria, centros y salas de primeros auxilios, culto, entidades sociales- recreativas y garajes.

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

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.). Se determina para la presente Zona un índice de ocupación de 0,4.

DE LA OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.). Se determina para la presente Zona un índice de ocupación de 0,6.

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; agua corriente; electricidad domiciliaria; alumbrado público; recolección de residuos y pavimentos en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejoras para vías secundarias.

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 un eje medianero de cuatro (4) metros, admitiéndose retiro de tres (3) metros de ambos ejes en urbanizaciones integrales y/o barrios cerrados.

ARTÍCULO 5º: DE LA ZONA DE CIRCULACIÓN Ci1a.

DE LOS USOS PREDOMINANTES. Serán predominantes de esta Zona los siguientes usos: 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 LOS USOS COMPLEMENTARIOS. Serán complementarios de esta Zona los siguientes usos: Comercio Diario Agrupado, establecimientos de educación preescolar, primaria y secundaria, centros y salas de primeros auxilios, estacionamientos y residencial (de baja densidad, ajustándose a las reglamentaciones dispuestas para la Zona Residencial R6).

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

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.). Se determina para la presente Zona un índice de ocupación de 0,6.

DE LA OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.). Se determina 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; agua corriente; electricidad domiciliaria; alumbrado público; recolección de residuos y pavimentos en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejoras para vías secundarias.

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 tres (3) metros de cada eje medianero.

DEL TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO. Los edificios deberán contemplar un tratamiento arquitectónico con una escala correcta y acorde a un acceso a la ciudad. Deberá ser presentado para previa aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 6º: DE LAS ETAPAS DE OCUPACIÓN. Las etapas de ocupación serán las mismas dispuestas en el ANEXO 3 de la Ordenanza N°9741/23, a excepción de proyectos urbanos integrales y/o cerrados que resuelvan a su cargo la provisión de servicios básicos.

ARTÍCULO 7º: ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Créase el Área de Protección Ambiental (APA) a toda la superficie afectada por estas restricciones de Servidumbre Administrativa de Electroductos y las limitaciones impuestas por la Ley N°6253/60 de Desagües Naturales del curso de agua que atraviesa el sector. En estos predios alcanzados por dichas restricciones deberá permanecer sin urbanizar, no se permitirá variar el uso de la tierra ni construcciones de carácter permanente. En el caso del curso de agua se deberá dejar una franja de ancho de treinta (30) metros a cien (100) metros, según la cuenca de aporte, a contar de los respectivos bordes del curso ordinario, que se extenderá hasta donde hayan llegado las aguas por crecidas extraordinarias. En el caso de la superficie afectada por la Servidumbre Administrativa de Electroductos, se deberá dar cumplimiento a lo especificado en el Artículo 8º de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 8º: DE LA AFECTACIÓN 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 la Ley N°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 las distancias necesarias para no producir en caso eventual de caída, daños en la línea de alta tensión. Se efectúa una Restricción al Dominio en lo concerniente a la altura máxima permisible que se calcula con la fórmula $h=(d+60) \cdot \frac{1}{2}$, 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 9º: DE LAS OBLIGACIONES GENERALES. Para el resto de las obligaciones deberán cumplirse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, Título II, del Código de Zonificación para el Partido de Pergamino.

ARTÍCULO 10º: ANEXOS. Los documentos listados a continuación forman parte de la presente Ordenanza:

ANEXO 1 – PLANO DE ESQUEMA DIRECTOR (reemplaza a plano de esquema director de Ord. 9741-23).

ANEXO 2 – PLANO DE ZONIFICACIÓN.

Ante discordancias entre la delimitación establecida en los planos y la enunciada en el Art. 3º, prevalece

la gráfica.

ARTÍCULO 11º: CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA.

En las zonas ampliadas se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N°9882/2024 de Contribución por Valorización Inmobiliaria (COVI) en el marco de la Ley N° 14449 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 N° 46, 47, 48, 49, 50, y 51.

ARTÍCULO 12º: Modifíquese el Plano del Esquema Director de la Ordenanza N°9741/23, y a todo lo que no adecue a la presente ordenanza rectificatoria.

ARTÍCULO 13º: El Visto y los Considerandos forman parte de la presente.

ARTÍCULO 14º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

ORDENANZA N° 10.029/2025.-