



Honorable Concejo Deliberante de Pergamino
1983-2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA.

Ordenanza

Número:

Pergamino,

Referencia: EX-1307-23 ORD 9741-23 CODIGO ZONIFICACION

Pergamino, 15 de Junio de 2023

Sr. Intendente Municipal

Dr. Javier. A. MARTINEZ

Su despacho:

De mi más atenta consideración:

Cumplo en elevar a Ud. la normativa que este Honorable Cuerpo **aprobó por unanimidad**, en la **Séptima Sesión Ordinaria**, realizada el día 13 de Junio del corriente, al considerar el Expediente **EX-2023-1307-PERHCD-HCD D.E. eleva Expte. D-5175-18 (4087-1818-19) SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO** - Ref.: Modificación del Código de Zonificación, ampliación área urbana, Sector Norte, Ruta Nacional 188.-

Sancionándose el siguiente texto

ORDENANZA:

ARTICULO 1º: OBJETIVO: Apruébese el Esquema Director de Ordenamiento del sector Noreste de la ciudad de Pergamino, con desarrollo sobre el eje de la Ruta Nacional Nº 188, con los objetivos de:

- Ordenar y delimitar el crecimiento urbano y extraurbano, en dicho sector de la ciudad.-
- Vincular sectores discontinuos ya consolidados y promover su regularización dominial.-
- Determinar y jerarquizar las vías circulatorias que estructuran esa porción de territorio.-
- 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.-

ARTICULO 2º: DE LA DESAFECTACION: Desaféctase del Área Complementaria determinada en el Capítulo I, Título II, Al Este, del Código de Zonificación para el Partido de Pergamino el sector compuesto por los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 108, Parcela 2.-

- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 92, Parcela 2.-

Y delimitado por el Eje de la calle Presbítero J. Joaquín Escudero; límite establecido por el borde norte de la parcela 1853 b; eje calle Lucio Mansilla y el límite establecido por el borde norte de las manzanas 108 y 92.-

Desaféctese del Área Rural determinada por Ordenanza N° 4835/98 para la localización de un Club de Campo, que modifica el Código de Zonificación para el Partido de Pergamino, el sector compuesto por los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción II, Sección B, Chacra 108.-

Desaféctese 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 II, Sección A, Chacra 36.-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 48, Fracción I.-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 60.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 72, parcela 3, 1h.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Parcelas 2c.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95d.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95h.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95p.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 96.-
- Circunscripción XV, Parcela 1842aa, 1842as, 1842av, 1842bb, 1855a.-
- Circunscripción XVI, Parcela 2218g, 2219, 2220, 2221.-

ARTICULO 3º: DE LA LIMITACION Y CONCEPTO: Amplíese el Área Urbana de la Ciudad de Pergamino establecida en el CODIGO DE ZONIFICACION PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPITULO V – DE LA ZONIFICACION DE ZONAS RESIDENCIALES – TITULO XI DE LA ZONA RESIDENCIAL R5c a todos los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 108, Parcela 2.-
- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 92, Parcela 2.-

Quedando delimitado por: Limite de la Zona de Circulación Ci1a; Eje de la calle Presbítero J. Joaquín Escudero; límite establecido por el borde norte de la parcela 1853 b; Eje de la calle Lucio Mansilla; Vías del F.F.C.C. Bmé Mitre; Limite de la Zona Residencial con Disposiciones especiales RE2; Eje de la calle Miguel Cane; Eje de la calle Tropero Desiderio Chavero; Eje de la calle José Hernández; Limite de la Zona Residencial con Disposiciones Especiales RE1; ; Eje de la calle Lucio Mansilla; Eje de la calle Los Abedules.-

Amplíese el Área Complementaria de la Ciudad de Pergamino establecida en el CODIGO DE ZONIFICACION PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPITULO V – DE LA ZONIFICACION DE ZONAS RESIDENCIALES – TITULO XII DE LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS R6 a todos los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción II, Sección A, Chacra 36.-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 48, Fracción I.-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 60.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 72, parcela 3, 1h.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Parcelas 2c.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95d.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95h.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95p.-

- Circunscripción II, Sección B, Chacra 96.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 108.-
- Circunscripción XV, Parcela 1842aa, 1842as, 1842av, 1842bb, 1855a.-
- Circunscripción XVI, Parcela 2218g, 2219, 2220, 2221.-

Quedando delimitado por: Limite de la Zona R5d sobre frente Norte de la Ruta Nacional N° 32; Eje calle Caldén; Eje de las 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; Eje de la Ruta Nacional N° 188 con un ancho de banda, hacia el sureste, de quinientos sesenta y cinco (565) metros (+ - 5 metros), hasta Limite quebrado al sur de la parcela 1855a 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 Nacional N° 32.-

ARTICULO 4º: DE LA ZONA RESIDENCIAL R5C: Los usos predominantes, los usos complementarios, las subdivisiones, la ocupación de suelo (F.O.S.), la ocupación total (F.O.T.), la densidad poblacional, los servicios básicos y los retiros de edificación, estarán de acuerdo según el CODIGO DE ZONIFICACION PARA EL PARTIDO DE PERGAMINO – CAPITULO V – DE LA ZONIFICACION DE ZONAS RESIDENCIALES – TITULO XI DE LA ZONA RESIDENCIAL R5c.-

ARTICULO 5º: 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 predominantes de esta Zona los siguientes usos: Comercio Diario Agrupado, establecimientos de educación preescolar y primaria, 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 OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): Se determina para la presente Zona un índice de ocupación de 0,4.-

DE LA OCUPACION 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 BASICOS: 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 EDIFICACION: 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.-

ARTICULO 6º: DE LAS ETAPAS DE OCUPACION: Se determina para la presente Zona una primera

etapa de ocupación comprendida por todos los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 108, Parcela 2.-
- Circunscripción XV, Sección L, Manzana 92, Parcela 2.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Parcelas 2c.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95d.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95h.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 95, Manzana 95p.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 96.-
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 72, parcela 3, 1h, en un ancho de banda de 300 metros (+ - 15 metros).-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 36, Parcela 2.-
- Circunscripción II, Sección A, Chacra 36, Parcela 3.-
- Circunscripción XV, Parcela 1842aa, 1842as, 1842av, 1842bb, 1855a, en un ancho de banda de 300 metros (+ - 15 metros).-
- Circunscripción XVI, Parcela 2218g, 2219, 2220, 2221.-

Una vez alcanzada una ocupación del setenta (70) por ciento de las parcelas, y la total disponibilidad de servicios y equipamientos requeridos para cada zona, se habilitara los sectores restantes para su subdivisión y parcelamiento.-

ARTÍCULO 7º: 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 8º: ANEXOS: Los documentos listados a continuación forman parte de la presente Ordenanza:

ANEXO 1 – PLANOS DE ESQUEMA DIRECTOR.-

ANEXO 2 – PLANO DE ZONIFICACION.-

ANEXO 3– PLANO DE ETAPAS DE CONSOLIDACION.-

Ante discordancias entre la delimitación establecida en los planos y la enunciada en el Art. 2, prevalece la gráfica.-

ARTICULO 9º: LEY N° 14449: En las zonas ampliadas se deberá dar cumplimiento, cuando corresponda, a lo establecido en 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; o a la norma que en el futuro la modifique o reemplace.-

ARTICULO 10º: Derógase la Ordenanza 9020/18, y toda norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 11º: De forma

ORDENANZA N° 9741/23

