



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**Fundamentos de Ordenanza N° 833**

**VISTO:**

Las recomendaciones del Departamento de Planeamiento Estratégico, dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en respuesta a la convalidación de la Ordenanza N° 521, gestionada por el Departamento Ejecutivo, mediante expediente municipal N° 4128-59886-N-2008, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Decreto-Ley N° 8912/77, en su artículo 70°, establece que: "La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial";

Que el ordenamiento territorial debe concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones hacia el logro de objetivos predeterminados reajustables en función de los cambios no previstos que experimentan la realidad sobre la que actúa;

Que la realidad que se presenta en la región hace necesario adecuar el esquema territorial y la clasificación de las áreas, organizando las actividades del espacio, creando las condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer los requerimientos y necesidades en materia de vivienda, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente;

Que la dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significado, en términos de inversión económica, con consecuencias y efectos positivos en materia de empleo y el fenómeno social resultante de este tipo de urbanizaciones ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente, ya que los emprendimientos en cuestión están dirigidos a sectores sociales con diferentes niveles de ingreso;

Que de los autos y vistos, expediente N° 21/09 caratulado "ACUMAR s/ Ordenamiento Territorial" (en autos Mendoza Beatriz Silvia y otros. c/ Estado Nacional y otros. s/ daños y perjuicios; daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo) destaca estar ante un mega objetivo de carácter ambiental, y afirma que los intendentes emplazados en la Cuenca Hídrica en saneamiento, poseen una responsabilidad social primaria sobre el territorio que gobiernan y tienen el deber de arbitrar todos los medios de hecho y de derecho con los que cuentan, maximizando los esfuerzos, no pudiendo deslindarse de las obligaciones que le han sido implícitamente impuestas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación;

Que en tal sentido el 6 de marzo del 2008 el Honorable Concejo Deliberante de Presidente Perón sancionó la Ordenanza N° 521 considerando, la necesidad de ordenar urbanísticamente y adecuarse a los cambios emergentes de los procesos sociales y económicos;

Que el Departamento Ejecutivo por Decreto 389/08 promulgo la Ordenanza N° 521, caratulado un ejemplar de la misma "Expediente Municipal N° 4128-59886-N-2008 a fin de requerir la convalidación provincial;

Que el Departamento de Planeamiento Estratégico dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires recomienda la realización de un proyecto de Ordenanza que incluya las observaciones efectuadas a los usos propuestos por la Ordenanza N° 521.  
Por lo expuesto

BUSTAVO JAVIER DIAZ  
VICE PRESIDENTE 1°  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO GÓLFEO MURMED  
VICE PRESIDENTE 2°  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN





Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PRESIDENTE PERÓN, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades sanciona la

## ORDENANZA N° 833

**ARTÍCULO 1°:** Ordénase territorialmente el Distrito de Presidente Perón, definiendo las zonas y áreas que conformarán la zonificación residencial extraurbana.

Delimitanse las zonas afectadas al ordenamiento urbanístico como residencial extraurbana, que se integrará con los inmuebles nombrados catastralmente como: Circunscripción II, Sección "A", "D" (todas las parcelas).

Circunscripción III, Parcelas N° 795"B", 795"C", 795"D", 795"E", 795"F", 795"G", 796"A", 796"B", 797"E", 798"E", 798"D", 798"M", 798"K", 799"E", 799"D", 799"H", 799"G", 800"A", 800"G", 800"H", 800"C", 800"D", 800"E", 800"F".

Circunscripción V, Sección "Z" (todas las parcelas); Sección "V" parcelas 528, 529, 582"C", 582"B", 583"A", 584, 586, 587, 588, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600 y 601.

Circunscripción VII (todas las parcelas)

Circunscripción VIII, Sección "K" Parcelas N° 689"C", 689"E", 705, 715. Sección "N" Chacras N° 1, 2, Fracciones N° XVII, XVIII, XXIII, XXIV, Parcelas N° 592, 593, 594, 595, 599 "E", 599"D", 600, 601, 607, 609, 610,

Todo emprendimiento que trate sobre Barrio Cerrado, Club de Campo, Condominio y/o Urbanizaciones Especiales Contenedoras de Centros Comerciales, deberá obtener, de corresponder, la documentación aprobada por las autoridades competentes, Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales.

**ARTÍCULO 2°:** Dejase expresamente establecido las siguientes denominaciones y/o definiciones.

**a) Barrios Cerrados, Clubes de Campo y/o Condominios:** Denominase Barrio Cerrado, Club de Campo y/o Condominio a las urbanizaciones orientadas a la producción de lotes de terreno con infraestructura, destinados a uso residencial extraurbano.

**b) Urbanizaciones Especiales Contenedoras de Centros Comerciales:** Se entiende por urbanizaciones especiales contenedoras de centros comerciales a toda aquella construcción que se realice dentro de los Barrios Cerrados, Clubes de Campo y/o Condominios, cuya superficie sea igual o mayor a Mil Metros Cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) y cuyas características sea la de una extensa superficie cubierta, semi-cubierta y/o descubierta que alberga diferentes usos de tipo comercial, servicios y entretenimientos, entre otros.

**ARTÍCULO 3°:** Establécese el siguiente nomenclador de usos:

**Usos admitidos:** Podrán ser admitidos los usos vinculados a culto, educación, salud, comercio y servicios, siempre y cuando se encuentren ubicados frente a una calle abierta al uso público y su uso sea irrestricto a toda la comunidad.

El uso del suelo, en cualquiera de sus casos, no podrá generar incompatibilidades dentro del hábitat de Presidente Perón, debiéndose proteger y controlar el paisajismo natural, la intensidad de uso, los volúmenes edilicios y la circulación vehicular.

**ARTÍCULO 4°:** Definanse los usos especialmente habilitados.

**a) Zona "Residencial extraurbana":** Para Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Condominios y/o Urbanizaciones Especiales Contenedoras de Centros Comerciales.

**b) Zona "Espacios Verdes Recreativos y/o de Esparcimiento":** Para usos deportivos o recreativos a escala del distrito.

**c) Zona "Servicios de Ruta":** Centros de servicios integrados para el automotor que contengan talleres de "mecánica ligera", estaciones de servicio con "anexo" tipo mercado de compras, gomerías, lavaderos de vehículos, lubricentros, agencias de compra-venta de vehículos y venta de repuestos para el automotor

BUSTAVO JANTER-DÍAZ  
VICE PRESIDENTE 1°  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ANGELO MARCHETTI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN





Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón

**d) Zona de Servicios Comerciales Varios:** Gastronomía, Servicios de hotelería, comercios "y/o Complejos Comerciales.

**ARTÍCULO 5º:** Establécese que para las urbanizaciones especiales contenedoras de centros comerciales, de las áreas y zonas determinadas en el artículo 1º de la presente, quedarán exceptuadas de los alcances de la Ordenanza N° 212.

**ARTÍCULO 6º:** Incorpóranse los siguientes Indicadores Urbanísticos y Nomencladores de Usos

Establécese que regirán los indicadores urbanísticos, según las normativas vigentes.

**1) Clubes de Campo:** Nomenclador de Usos:

**Uso Predominante:** Vivienda Unifamiliar.

**Usos Condicionados:** Vivienda Multifamiliar, Equipamiento Religioso, Salud, Social, Educación, Deportivo, Recreativo y Comercial.

**Usos Prohibidos:** Industrial y actividades rurales.

**FOS:** Vivienda Unifamiliar 40% (0,4), FOS Vivienda Multifamiliar y Hotelería 50% (0,5).

**FOS:** Comercio 60% (0,6).

**FOT:** Vivienda Unifamiliar 80% (0,8), FOT Vivienda Multifamiliar y Hotelería 120% (1,2).

**FOT:** Comercio 150% (1,5).

**Densidad:** Uso Residencial Máxima Bruta 120 hab/hec. Máxima Neta 200 hab./hec; Uso Comercial, Administrativo y análogo 1.000 hab./hec.

**Superficie mínima de parcelas:** Uso Residencial 600 m<sup>2</sup>; Uso Comercial 1.200 m<sup>2</sup> (Metros Cuadrados).

**Frente mínimo de parcela:** Uso Residencial 20 metros lineales; Uso Comercial 20 metros lineales.

**Altura máxima:** Para cubiertas planas: Uso residencial 9,00 metros. Uso comercial 12,00 metros, Construcción en Torre (Condominio) 16,00 metros.

**Altura máxima:** Para cubiertas con pendiente: uso residencial 10,00 metros. Uso comercial 13,00 metros, Construcción en Torre (Condominio) 16,00 metros.

**Cantidad de unidades funcionales:** Uso Residencial Unifamiliar una (1) por parcela; excepto para uso en condominio y vivienda multifamiliar.

**2) Barrios Cerrados y/o Condominios:** Nomenclador de Usos

**Uso Predominante:** Vivienda Unifamiliar.

**Usos Condicionados:** Vivienda Multifamiliar, Equipamiento Religioso, Salud, Social, Educación, Deportivo, Recreación y Comercial.

**Usos Prohibidos:** Industrial y actividades rurales.

**FOS:** Vivienda Unifamiliar 40% (0,4), FOS Vivienda Multifamiliar y Hotelería 50% (0,5).

**FOS:** Comercio 60% (0,6).

**FOT:** Vivienda Unifamiliar 80% (0,8), FOT Vivienda Multifamiliar y Hotelería 120% (1,2).

**FOT:** Comercio 150% (1,5).

**Densidad:** Uso Residencial Máxima Bruta 120 hab/hec. Máxima Neta 200 hab/hec; Uso Comercial, Administrativo y análogo 1.000 hab/hec.

**Superficie mínima de parcelas:** Uso Residencial Barrio cerrado y/o condominio 600 m<sup>2</sup>; Uso Comercial 1.200 m<sup>2</sup> (Metros Cuadrados).

**Frente mínimo de parcela:** Uso Residencial 15 metros lineales, Uso Comercial 20 metros lineales.

**Altura máxima:** Para cubiertas planas Uso Residencial 9,00 metros, Uso Comercial 12,00 metros, Construcción en Torre (Condominio) 16,00 metros.

**Altura máxima:** Para cubiertas con pendiente Uso Residencial 10,00 metros, Uso Comercial 13,00 metros, Construcción en Torre (Condominio) 16,00 metros.

**Cantidad de unidades funcionales:** Uso Residencial Unifamiliar una (1) por parcela; excepto para uso en condominio y vivienda multifamiliar.

Para los casos de proyectos integrales donde se contemplen los usos condicionados se deberá solicitar la correspondiente pre-factibilidad.

BUSTARDO JAVIER DÍAZ  
VICE PRESIDENTE 1º  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ADOLFO MURILLO  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN





**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTÍCULO 7º:** Dispónese que todo emprendimiento deberá garantizar los servicios esenciales acorde a lo siguiente:

**7.1 Agua:**

Deberá asegurarse el suministro de agua para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsible, calculados en base a la población tope estimada para el emprendimiento. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse mediante perforaciones individuales cuando:

a) Los pozos de captación se efectúan de acuerdo a las normas provinciales vigentes y autorizadas por la (ADA) Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires.

**7.2 Energía Eléctrica:**

Deberá presentar la factibilidad emitida por la empresa prestadora. Las instalaciones internas deberán cumplimentar con las normas vigentes, y presentar planos de los proyectos con sus visados y aprobaciones correspondientes.

**7.3 Tratamiento de calles y accesos:**

Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del emprendimiento; las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que garanticen su utilización en situaciones climáticas adversas. El acceso que vincula al emprendimiento con una vía externa deberá ser tratado conforme lo establezca esta municipalidad.

**7.4 Forestación:**

La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero como así también las calles internas.

**7.5 Disposición de Residuos Domiciliarios:**

Deberá prever un Contenedor general de residuos sobre vereda exterior (zona de servicios) que respetara las normas de estética y buen gusto, será pintado y parqueado en un todo de acuerdo con la urbanización. La recolección y disposición final se hará de común acuerdo con el sistema que se determine en la reglamentación de la presente.

**7.6 Desagües:**

a) Evacuación de las aguas pluviales

Se preverá la evacuación de las aguas pluviales de acuerdo al proyecto hidráulico que apruebe la Dirección Provincial de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires.

**7.7 Cloacas:** El proyecto de alcantarillado cloacal y sistema de tratamiento deberá ser aprobado por la prestadora. El vuelco de los efluentes tratados deberá contar con la aprobación de la Autoridad del Agua (ADA) de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 8º:** Establécese que para cada emprendimiento de, Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Condominios y/o Urbanizaciones Especiales Contenedoras de Centros Comerciales, el máximo de unidades funcionales se dará de la resultante, luego de analizar las cesiones de espacios verde públicos, espacios comunitarios según Decreto Ley Nº 8912/77 y dimensiones de calles y accesos.

**ARTÍCULO 9º:** Defínese que para los usos predominantes y condicionados se aplicaran los indicadores urbanísticos detallados en el artículo 6º de la presente.

**Retiros:** Toda construcción debe implementarse respetando las restricciones de dominio establecidas por las autoridades de vialidad provincial.

**ARTÍCULO 10º:** Determinase que las obras y la tipología constructiva, que se ejecuten, deberán ser en base a las artes y técnicas de la construcción, con materiales tradicionales y/o industrializados.

Si el proyecto constructivo de las viviendas fuera de carácter industrial deberá ser acompañado con el certificado de aptitud técnica (C.A.T), otorgado por los organismos competentes en la materia, y/o los certificados de aprobación del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI).

BUSTAVO GANIER DIAZ  
VICE PRESIDENTE 1º  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ADRIANO MUYINICH  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN





**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTÍCULO 11º:** Implementase la obligatoriedad de la construcción de cercos perimetrales olímpicos, que podrán contar con la inclusión de masa verde constituida de especies compatibles con la región.

**ARTÍCULO 12º:** Todo emprendimiento deberá contemplar, en su proyecto, superficies destinadas al estacionamiento de vehículos de acuerdo con la urbanización parcelaria proyectada.

**ARTÍCULO 13º:** Defínase que toda publicidad o propaganda, de los emprendimientos, deberá exhibirse en el interior de las parcelas integradas al proyecto, la superficie y el soporte estructural del aviso publicitario deberá ser aprobada por el área técnica del municipio.

**ARTÍCULO 14º:** Dispónese que las vías de circulación deberán trazarse respetando las ya existentes y ser aprobadas según el Catastro Municipal y Geodesia Provincial; cualquier modificación propuesta, deberá ser aprobada por el área técnica municipal

**ARTÍCULO 15º:** Déjase expresamente determinado que todas las disposiciones que emanan de la presente Ordenanza, se aplicaran sobre aquellos emprendimientos que se gestionen, ante este Municipio, a partir de la promulgación de la misma. Aquellos emprendimientos y/o instalaciones que ya se encuentran autorizados se deberán adecuar a las disposiciones de la presente Ordenanza, en el plazo y con la modalidad que disponga el Departamento Ejecutivo en la reglamentación.

**ARTÍCULO 16º:** Determinase que los accesos vehiculares a los emprendimientos y/o construcciones no podrán ser perpendiculares a las vías de comunicación. Deberán garantizar una intersección canalizada en plataformas de giro e isletas divisorias con dársenas de espera, carril de aceleración y desaceleración, de acuerdo a las normas de diseño geométrico de la Dirección de Vialidad.

**ARTÍCULO 17º:** Dispónese que cualquier emprendimiento, de los enumerados en el artículo 2º de la presente, que se desee instalar fuera de la zona establecida en el artículo 1º como Residencial Extraurbana, deberá contar con la sanción normativa correspondiente del Honorable Concejo Deliberante de Presidente Perón autorizándola.


**ARTÍCULO 18º:** Deróganse las ordenanzas N° 521 y N° 529.

**ARTÍCULO 19º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Presidente Perón, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil doce.

  
EDUARDO ADOLFO MUHAMED  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



  
GUSTAVO JAVIER DÍAZ  
VICE PRESIDENTE 1º  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN