



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

**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° 1122

#### **ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PRESIDENTE PERÓN DELIMITACIÓN DE ÁREAS, ZONAS Y ESPACIOS**

##### **DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

**ARTÍCULO 1º:** Establécese la distribución de áreas, zonas y espacios en el Partido de Presidente Perón, conforme al Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias.

##### **AREA URBANA.**

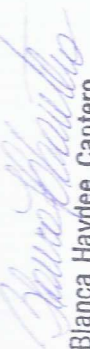
**ARTÍCULO 2º:** Considéranse Áreas Urbanas las comprendidas por los polígonos delimitados por las siguientes arterias, según Plano que se adjunta como anexo I:

- a) Av. Capitán Olivera desde Av. Hipólito Yrigoyen (R.P. 210) Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio Laferrere, Av. Eva Perón, Av. 21, Av. 41, Libertador Gral. San Martín, Calle Santo Domingo, Antártida Argentina, México, Francisco Zelada, Baigorria, Av. De Vinculación Pte. N. Kirchner, Pompeya, Nazca, La Inmaculada, Av. De Vinculación Pte. N. Kirchner hasta Av. Hipólito Yrigoyen (R.P. 210).
- b) Av. 41, calles Lomas de Zamora, General Paz y Av. 21.
- c) Alfonso Amat, Ruta 16 y Cáceres; y las parcelas nombradas catastralmente como; Circ. V Secc. K Mzs. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, Parcelas 380, 381A, 381b, 387.

##### **AREAS COMPLEMENTARIAS.**

**ARTÍCULO 3º:** Considéranse Áreas Complementarias las comprendidas por los polígonos delimitados por las siguientes arterias:

- a) Av. 41, Av. 38, General Paz y Av. Libertador General San Martín;
- b) Calle Cjal. Norberto Bracco, desde Av. Capitán Olivera Gregorio de Laferrere, Avs. Eva Perón, Espora y Capitán Olivera.
- c) México, Francisco Zelada, Australia, Av. Independencia, Roma y Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210).

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Isabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

## AREA RURAL.

**ARTÍCULO 4º:** Considérase Área Rural a la superficie del Partido de Presidente Perón, no incluida en las Áreas Urbanas y Complementarias, detalladas en los Artículos 2º y 3º de la presente Ordenanza.

## ZONAS, USOS Y ESPACIOS.

**ARTÍCULO 5º:** Establécese en el área urbana las siguientes zonas:

- a) -Residencial Mixta: RM.
- b) Comerciales : C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7
- c) -Residenciales: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8.
- d) Usos Específicos: UE1, UE3, UE6.

**ARTÍCULO 6º:** Establécese en el área complementaria las siguientes zonas:

- a) Residenciales: R9, R10, R11 y R12.
- b) De usos Específicos: UE2, UE5.
- c) Zona de Reserva ZR.

**ARTÍCULO 7º:** Establécese en el área rural las siguientes zonas:

- a) Residencial Extraurbana: REX.
- b) Comercial Extraurbana: CEX
- c) Uso industrial: I
- d) Reserva uso industrial: ZRI
- e) Reserva urbana: RU.
- f) Uso Específico: UE4

## ZONA RESIDENCIAL MIXTO (RM).

**ARTÍCULO 8º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Eva Perón, Hipólito Yrigoyen, Avenida 37 y Av. Rucci. Se excluyen de esta zona los frentistas de las Avdas. Eva Perón e Hipólito Yrigoyen.

*Bianca Haydee Cantero*  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

*Dra. Patricia Mabel Girves*  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

- b) USOS: Predominante: Comercial, Residencial Multifamiliar. Complementario: administrativo, institucional, usos compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 1000 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T.: 3 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 23m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVO 1 (C1).**

**ARTÍCULO 9º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Avenidas Eva Perón, Crisólogo Larralde, Raúl Scalabrini Ortiz, Arturo Jauretche y Av. 12. Se excluyen de esta zona las parcelas frentistas de las Avenidas Eva Perón, Arturo Jauretche, 12 y la calle Raúl Scalabrini Ortiz.
- b) USOS: Predominante: Administrativo, Institucional, Comercial, Cultural y Educacional. Complementario: Residencial Multifamiliar. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 500 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T.: 2.4 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 13m
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVO 2 (C2).**

**ARTÍCULO 10º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Arturo Jauretche, calle Raúl Scalabrini Ortiz, Av. Crisólogo Larralde, Av. 37 y Avenida 12. Se excluyen de esta zona las parcelas frentistas de la Av. Jauretche y calle Raúl Scalabrini Ortiz. Quedarán incluidas en esta zona las parcelas frentistas sobre la Av. 12, desde Av. Jauretche hasta Av. 37.

*Bianca Haydee Cantero*  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

*Dra. Patricia Mabel Girves*  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

- b) USOS: Predominante: Comercial, Administrativo, Institucional, cultural, educacional. Complementario: Residencial Multifamiliar. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 400 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2.1 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 13m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

### ZONA COMERCIAL 3 (C3).


**ARTÍCULO 11º:** DELIMITACION: Parcelas frentistas de Av. Eva Perón, desde la Avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210) hasta las avenidas 21/139. Esta zona, se dividirá en las siguientes subzonas:

#### I) C3 "A"

- a) DELIMITACION: Parcelas frentistas de Av. Eva Perón, desde la Avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210) hasta las parcelas ubicadas sobre la mano oeste de las calles 17/121.
- b) USOS: Predominante: Comercial, Administrativo, Servicios, Culturales. Complementario: Residencial Multifamiliar, Hotelero. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 600 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 3 F.O.S. 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 19m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.6.
- i) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

#### II) C3 "B"

- a) DELIMITACION: Parcelas frentistas de Av. Eva Perón desde las parcelas ubicadas sobre la mano este, de las calles 17/121 hasta las parcelas ubicadas sobre la mano oeste las calles 19"a"/ 133

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

- b) USOS: Predominante: Comercial, Administrativo, Servicios, Culturales. Complementario: Residencial Multifamiliar, Hotelero. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 500 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 16m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.6.
- i) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

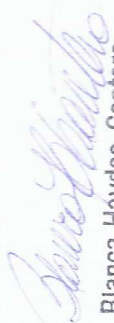
### III) C3 "C"

- a) DELIMITACION: Parcelas frentistas de Av. Eva Perón desde las parcelas ubicadas sobre la mano este, de las calles 19"a"/133 hasta las parcelas ubicadas sobre la mano oeste de las avenidas 21/139.
- b) USOS: Predominante: Comercial, Administrativo, Servicios, Culturales. Complementario: Residencial Multifamiliar, Hotelero. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 400 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T.: 1,8 F.O.S 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 10m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.6.
- i) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

### ZONA COMERCIAL 4 (C4).

#### ARTÍCULO 12º:

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de la Calle Scalabrini Ortiz; de la Av. Jauretche, desde Scalabrini Ortiz a la calle 17; y de la Avenida 12, desde la Av. Jauretche a la Av. Eva Perón.
- b) USOS: Predominante: Comercial, -específicamente rubros gastronómicos-, Recreativos, Cultural, Institucional y

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADM. N. STRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*


Educacional. Complementario: Residencial Multifamiliar.  
Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).

- c) DENSIDAD NETA: 280 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2.4 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 13m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) COCHERAS.
- h) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.6.
- i) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA COMERCIAL 5 (C5).**

**ARTÍCULO 13º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por: Calle 17 de Octubre, Intendente C. Mereles, Av. Eva Perón y Av. Hipólito Yrigoyen. Quedarán incluidas las parcelas frentistas de la Av. Intendente C. Mereles entre la Av. Eva Perón y la calle 17 de Octubre. Quedan excluidas las parcelas frentistas de las Av. Eva Perón, 17 de Octubre e Hipólito Yrigoyen.
- b) USOS: Predominante: Comercial, Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, recreativos, usos compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus usos y tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 350 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO: F.O.T. : 2.0 F.O.S. : 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 15m.
- f) COCHERAS
- g) SERVICIOS ESCENCIALES: Agua corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Máxima: 150hab/ha. F.O.T.: 0.9 Y F.O.S.: 0.5
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

  
Blanca Haydee Caistero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ZONA COMERCIAL 6 (C6).**



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

**ARTÍCULO 14:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de la Av. Hipólito Yrigoyen, desde Capitán Olivera hasta, en la mano par, la Calle Viena, y en la mano impar se extenderá hasta la calle Roma.
- b) USOS: Predominante: Comercial de gran superficie, estaciones de servicio, depósitos, talleres. Complementario: Residencial Multifamiliar, equipamiento. Prohibido: Industrial.
- c) DENSIDAD NETA: 400 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1,5 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 13m.

Quedan excluidas de esta disposición las parcelas frentistas de la Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210) ubicadas sobre la mano par, entre las Avenidas Eva Perón y 37, donde se permitirá una altura máxima de 18m.

- f) COCHERAS
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- h) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.5.
- i) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA COMERCIAL 7 (C7).**

**ARTÍCULO 15°:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de las calle 118 y 17 de Octubre, desde la Avenida Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210) hasta la Av. Intendente Carlos Mereles, inclúyense las parcelas frentistas de la Av. Intendente Carlos Mereles desde la calle 17 de Octubre hasta calle 118.
- b) USOS: Predominante: Comercial, Servicios. Complementario: Residencial Multifamiliar. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) RETIROS: Frente 2,5m en calles 17 de octubre y 118, en planta baja.
- d) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.
- e) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2,5 F.O.S.: 0.5
- f) ALTURAS MÁXIMAS: 13 m
- g) COCHERAS

  
Blanca Haydee Cafero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. F. M. Mabel Givres  
A. M. H. STRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón




*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*


- h) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- i) En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.5.
- j) PULMÓN DE MANZANA: 10% del largo del lote.

**ZONA RESIDENCIAL 1 (R1).**

**ARTÍCULO 16º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Hipólito Yrigoyen, Av. Capitán Olivera, Av. Juan Manuel de Rosas (97), Calle 17 de octubre. Quedarán exceptuadas las parcelas frentistas de las calles 17 de Octubre, 118 y de Av. Hipólito Yrigoyen.
- b) USOS: Predominante: Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, comercial de escala barrial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 350 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2,4 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 12m.
- f) COCHERAS
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.5.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ZONA RESIDENCIAL 2 (R2).**

**ARTÍCULO 17º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos delimitados por las siguientes arterias:
  - Av. Capitán Olivera, Av. 99, calle 17 de Octubre, Av. Intendente Carlos Mereles, Av. 12, Av. 37, Calle 15, Calle 17, Avda. Eva Perón y Concejal J. Capuano.
  - Av. De Vinculación Pte. Néstor Kirchner, Av. Mansilla, Neuquén, Mesopotamia, Juan Bautista Alberdi, Chaco e Hipólito Yrigoyen.





*Municipalidad de Presidente Perón*  
*Provincia de Buenos Aires*

Quedarán incluidas en esta zona las parcelas frentistas de las siguientes calles: 15, 17, Concejal Juan Capuano, y Lucio V. Mansilla. Quedarán excluidas las parcelas frentistas de las calles 17 de Octubre, 118, Intendente Carlos Mereles, entre Av. 17 de Octubre y calle 118 y las Avenidas Eva Perón, 12, Arturo Jauretche e Hipólito Yrigoyen.

- b) USOS: Predominante: Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, comercial de escala barrial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1,8 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 13m.
- f) COCHERAS
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.5.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA RESIDENCIAL 3 (R3).**

**ARTÍCULO 18º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Calle 100, Av. 139, Av. 21, L.C.V. de Alonso, Calle 17, Avenidas Eva Perón y Concejal Juan Capuano. Quedarán excluidas las parcelas frentistas de Av. Eva Perón. (C3) y Concejal Juan Capuano (R2)
- b) USOS: Predominante: Residencial multifamiliar, comercial. Complementario: servicios, equipamiento, comercial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial.
- c) DENSIDAD NETA: 250 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1.8 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 10m.
- f) COCHERAS
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 150hab/ha. F.O.T.:0.9 Y F.O.S.: 0.5.

Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

Dra. Patricia Mabel Girves  
ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

#### **ZONA RESIDENCIAL 4 (R4).**

#### **ARTÍCULO 19º:**

a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos delimitados por las siguientes arterias:

- Av. 21, Av. 41, Calle 15, Calle 17 y C.V.L. de Alonso;
- Av. 139, Calle 100, Avda. Concejal Juan Capuano y Capitán Olivera.
- Av. 41, República Dominicana, Av. Antártida Argentina y Av. 38

Quedarán incluidas las parcelas frentistas de la avenida 41 y de la calle República Dominicana. Quedarán excluidas de esta zona las parcelas frentistas de las calles 15, 17, Concejal Juan Capuano (R2) y las parcelas frentistas de las calles 100 y Leonor C. Viviano de Alonso. (C3)

b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: comercial de escala barrial, equipamiento, servicios, usos compatibles servicios. Prohibido: Industrial, depósitos, talleres.

c) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.

d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1,2 F.O.S.: 0.6

e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m

f) RETIROS: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.

g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 100hab/ha. F.O.T.:0.6 Y F.O.S.: 0.4.

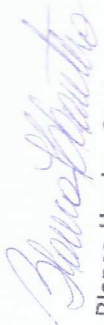
h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

#### **ZONA RESIDENCIAL 5 (R5).**

#### **ARTÍCULO 20º:**

a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos delimitados por las siguientes arterias:

- Av. Capitán Olivera, Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio de Laferrere, Av. Eva Perón y Av. 139;
- Av. Libertador Gral. San Martín, Quito, Avda. Antártida Argentina y República Dominicana;

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón*  
*Provincia de Buenos Aires*

- Lucio V. Mansilla, Av. De Vinculación Presidente Néstor Kirchner, Av. Centenario, Juan de Dios, Av. De las Américas, Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210), Brasil, José Lemos y Chaco.
- Calle Alfonso Amat, Ruta 16, Cáceres y las parcelas nombradas catastralmente como: Circ. V Secc. K Mzs. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, parcelas 380, 381a, 381b y 387.
- Av. 41, las calles Lomas de Zamora y General Paz y la Avenida 21.


Quedarán incluidas las parcelas frentistas de las calles Concejal Norberto Bracco, Gregorio de Laferrere, Av. Eva Perón entre Gregorio de Laferrere y Av. 21; Av. Libertador Gral. San Martín desde Avenida 41 hasta General Paz, Avenida Centenario y su continuación Juan de Dios desde Circunvalación hasta Avenida Las Américas. Quedarán excluidas las parcelas frentistas de la calle Mansilla (R2), la Av. 139 y de la calle República Dominicana. (R4)

- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: comercial de escala barrial, equipamiento, servicios, usos compatibles servicios. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 150 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1 F.O.S.: 0.5
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m
- f) RETIROS: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 80hab/ha. F.O.T.:0.8 Y F.O.S.: 0.6.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote.

**ZONA RESIDENCIAL 6 (R6).**

**ARTÍCULO 21º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Centenario, Juan de Dios, Av. de las Américas, Francisco Zelada, Baigorria, Av. De Vinculación Presidente Néstor Kirchner, Pompeya, Nazca, La Inmaculada, Av. De Vinculación Presidente Néstor Kirchner. Quedarán excluidas las parcelas frentistas de Avenida Centenario y su continuación Juan de Dios.
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: servicios, equipamiento, comercial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Wabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón




*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

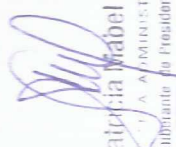
- c) DENSIDAD NETA: 100 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m.
- f) RETIROS: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que cuentan con un servicio (agua corriente o cloacas) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 80 hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

**ZONA RESIDENCIAL 7 (R7).**

**ARTÍCULO 22º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Provincial 210), Av. de las Américas, Francisco Zelada, y Calle México. Quedarán Excluidas las parcelas frentistas de Av. De las Américas (R5) y (R6) y de Av. Hipólito Yrigoyen (C6)
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: servicios, equipamiento, comercial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 80 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m
- f) RETIRO: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Alumbrado Público, Calles con mejorado, Energía Eléctrica domiciliaria. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 50hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

  
**Blanca Haydee Cantero**  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
**Dra. Patricia Isabel Girves**  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ZONA RESIDENCIAL 8 (R8).**

**ARTÍCULO 23º:**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Av. Libertador Gral. San Martín, Calle Quito, Avda. Antártida Argentina y Santo Domingo, quedando excluidas las parcelas frentistas de la calle Quito (R5)




*Municipalidad de Presidente Perón*  
*Provincia de Buenos Aires*

- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: servicios, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 80 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,6 F.O.S.: 0.4
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m.
- f) RETIROS: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles con Mejorado, Alumbrado público. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 60 hab/ha. F.O.T.:0.5 y F.O.S.: 0.3.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

**ZONA RESIDENCIAL 9 (R9).**

**ARTÍCULO 24º:**

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

- a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos delimitado por las siguientes arterias: Av. 41, Libertador San Martín, General Paz y Av. 38, quedando excluidas las parcelas frentistas de las Avenidas Libertador General San Martín(R5) y 41(R4)
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: comercial, servicios, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 100 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.4
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m
- f) RETIROS: Un retiro lateral de 2:5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles con Mejorado, Alumbrado público, Agua corriente, cloacas. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 60 hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

**ZONA RESIDENCIAL 10 (R10).**



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

### ARTÍCULO 25°:

- a) **DELIMITACION:** Comprenderán los polígonos delimitados por las siguientes arterias: Av. Capitán Olivera, Calle Cjal. Norberto Bracco desde Gregorio de Laferrere hasta Espora y el eje coincidente con la traza de la calle Ezeiza desde Av. Eva Perón hasta Av. Capitán Olivera, Quedarán incluidas las parcelas nombradas catastralmente como: Circ VIII Secc. N CH.2, Parcs. 599D y 599e Quedarán excluidas las parcelas frentistas de las calles Concejal Norberto Bracco y Gregorio de Laferrere (R5)
- b) **USOS:** Predominante: Residencial unifamiliar (tipo casa quinta). Complementario: Recreativo, cultural, rural intensiva, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) **DENSIDAD NETA:** 80 hab/ha.
- d) **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.4
- e) **ALTURAS MÁXIMAS:** 9m
- f) **RETIROS:** Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) **SERVICIOS ESENCIALES:** Energía Eléctrica domiciliaria, Calles con Mejorado, Alumbrado público. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 50hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.
- h) **PULMÓN DE MANZANA:** 20% del largo del lote

### **ZONA RESIDENCIAL 11 (R11).**

### ARTÍCULO 26°:

- a) **DELIMITACION:** Comprenderá el polígono delimitado por las siguientes arterias: Roma, Av. Hipólito Yrigoyen, la parcela 642 "e", Camino Real, Australia, Japón, Nueva Zelanda, Francisco Zelada, Australia y Av. Independencia.
- b) **USOS:** Predominante: Residencial unifamiliar (tipo casa quinta). Complementario: comercial, servicios, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) **DENSIDAD NETA:** 80 hab/ha.
- d) **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 0,6 F.O.S.: 0.3
- e) **ALTURAS MÁXIMAS:** 9m.
- f) **RETIROS:** Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) **SERVICIOS ESENCIALES:** Energía Eléctrica domiciliaria, Calles con Mejorado, Alumbrado público. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 50 hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.
- h) **PULMÓN DE MANZANA:** 20% del largo del lote

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Isabel Girves  
SECRETARÍA STRATÉGICA  
H. C. Municipalidad de Presidente Perón



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

## ZONA RESIDENCIAL 12 (R12).

### ARTÍCULO 27º:

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas nombradas catastralmente como CIRC. VIII SECC. N CH.1, Parcs; 592, 593, 600, 601, 594, 595.
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) DENSIDAD NETA: 80 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,6 F.O.S.: 0.3
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m.
- f) RETIROS: Un retiro lateral de 2.5m como mínimo, en planta baja.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles Mejoradas, Alumbrado público.
- h) PULMÓN DE MANZANA: 20% del largo del lote

## ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA (REX).

ARTÍCULO 28º: Establécese como zona residencial extraurbana, en los términos del artículo 7º inc. "a", apta para clubes de campo, barrios cerrados, y grandes emprendimientos inmobiliarios priorizando el desarrollo sustentable del territorio, haciendo uso de recursos ecológicos, los predios designados catastralmente como:

### CIRC II:

SEC A: Qta. 1, Qta.7, Qta.18, Qta.31. Ch. 1, Ch 2, Ch. 3, Ch. 4.  
SEC D, Qta. 1, Qta.2, Qta.3, Qta.4, Qta.5, Qta.6, Qta.7, Qta.8, Qta.9, Qta. 10, Qta. 11, Qta. 12, Qta. 13, Qta. 14, Qta. 15, Qta. 16, Qta. 17, Qta. 19. Ch. 70, Fracc.4, Parc. 6a, 7, 8, 9, 10, 11.; Ch. 71, Frac.1, Parc.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 10a, 11a, 11b; Ch. 72, Frac. II, Frac. III, Frac.IV y Frac.V.

### CIRC. V

SEC V: Parcs. 596, 597, 598, 599, 600, 601, 586, 587, 588, 529, 528  
SEC. Z, Parcs. 611a, 614a, 615, 649, 650, 651, 652, 655, 656, 657, 658, 659, 660a, 660c, 660d, 660e, 660f, 660g, 660h, 660k, 660m, 660n, 661d, 661h, 661p, 661q, 661r, 662a, 662c, 662b, 662e, 662f, 662g, 662h, 662k, 662m. 662ad; Frac.I, Frac.II, Frac.III, Frac.IV, Frac.V, Frac.VI, Frac.VII, Frac.VIII.

### CIRC. VII

Parcs. 403a, 403b, 403c, 403d, 403e, 403f, 403g, 403h, 403j, 403k, 404a, 405a, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414a, 414b, 414c, 415, 416, 417, 426, 428, 429, 430b, 430c, 434, 435, 440, 441, 446, 447, 448, 449, 450c, 450d, 500h, 500j, 500t, 500dd, 500kk, 500mm, 500nn, 500pp, 500rr, 500ss, 500tt, 500uu, 500vv, 500ww, 500xx, 500zz, 500aaa, 500bbb, 500ccc, 500ddd, 507d, 507p, 507z, 507aa, 507ab, 507ac, 518a.

### CIRC. VIII

SEC N:607f, 609, 610, 611.

Blanca Haydee Cantero

PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

ra. Patricia Mabel Girves

SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

Parcs. 689c., 705, 715 desde la Avenida de Vinculación Presidente Néstor Kirchner hasta el eje de la división de las parcelas 705 y 706

Quedan contempladas las futuras subdivisiones que pudieren efectuarse en los predios mencionados anteriormente y sean aprobadas por el organismo competente de la Provincia de Buenos Aires.

#### **ARTÍCULO 29º:**

- a) DELIMITACIÓN: Los predios mencionados en el Artículo 28º.
- b) USOS: Predominante: Clubes de Campo y Barrios Cerrados. Complementario: vivienda multifamiliar, equipamiento, hotelería, gastronomía, usos recreativos, esparcimiento, salud, educación y demás usos compatibles con usos residenciales. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 150 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,6 F.O.S.: 0.4
- e) SUBDIVISIÓN. Sup. Mínima 600m<sup>2</sup>, ancho 20m
- f) TIPOLOGÍA EDILICIA. Edificios perímetro libre.
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento hasta el acceso y los equipamientos comunes, mejorado el resto de las calles, Energía Eléctrica domiciliaria.

#### **ZONA COMERCIAL EXTRAURBANA (CEX).**

**ARTÍCULO 30º:** Establécese como Zona Comercial Extraurbana, en los términos del artículo 7º inc. "b", apta para equipamiento, comercios, centros comerciales, educativos, culturales, de salud, recreativos y de esparcimiento compatibles con el uso Residencial planteado y sobre el frente del lote, todos los predios frentistas a: la Ruta Provincial 16; la Avenida de vinculación "Presidente Néstor Kirchner" y la Ruta Provincial 58.

#### **ARTÍCULO 31º:**

- a) DELIMITACIÓN: Ruta Provincial 16 desde el cruce con la Ruta Provincial 58 hasta la traza de las vías del Ferrocarril General Belgrano; la Avenida de vinculación "Presidente Néstor Kirchner" entre las la traza de las vías del Ferrocarril General Belgrano y la Ruta Provincial 16; la Ruta Provincial 58 en todo su recorrido por el Distrito de Presidente Perón.
- b) USOS: Predominante: Comercios, centros comerciales, servicios, equipamiento, hotelería, gastronomía, usos recreativos, esparcimiento, salud, educación y demás usos compatibles con usos residenciales. Prohibido: Industrial, Talleres.
- c) DENSIDAD NETA: 180 hab/ha.





Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.4
- e) SERVICIOS ESENCIALES: Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica.

#### ZONA INDUSTRIAL (ZI).

**ARTÍCULO 32°:** Circ. V Parc. 438A, según lo normado por el artículo 1° de la Ordenanza n° 991 y sus modificatorias.

#### ZONA RESERVA INDUSTRIAL (ZRI).

**ARTÍCULO 33°:** Se afectan como área de reserva para ampliación de zona industrial, las parcelas nombradas catastralmente como Circ. V Parc. 435, 436 y 437a.

#### ZONAS DE RESERVA (ZR).

**ARTÍCULO 34°:** Se establecen las parcelas nombradas catastralmente como Circ. VIII, Parcelas 642a, 639C, 639D y 639E como zona de reserva para la resolución de la articulación del área previamente urbanizada, definición a cargo del Departamento Ejecutivo.

#### RETIROS FUTURA CIRCUNVALACIÓN.

**ARTÍCULO 35°:** El Departamento Ejecutivo definirá los retiros de frente obligatorios de las parcelas frentistas sobre la Calle Quito, Av. Gral. San Martín, Av. 41, Av. 21, Av. 139, Capitán Olivera, Néstor Kirchner, Baigorria, Av. Francisco Zelada y Av. de las Américas, para configurar una avenida que circunvale el área urbana, organizando y conectando los diferentes barrios.

#### ZONAS DE RESERVA PARA AMPLIACIÓN URBANA (RU).

**ARTÍCULO 36°:** Se establecen, las parcelas nombradas catastralmente como Circ. VIII, Parcelas 622B, 622C, 622D, 624C, 624D, como zona de reserva para ampliación urbana.

#### ZONAS APTAS PARA RECUPERACIÓN.

**ARTÍCULO 37°:** Establécense las parcelas nombradas catastralmente como Circ. VIII Secc. S Mzna 158 (Pda. 28239) Mzna 175 (Pda. 28699) Mzna 176 (Pda. 28700) Mzna 193 (Pda. 29185) Mzna 210; Mzna 211 (Pda. 29592) Mzna 212 (Pda. 29593) Mzna 227 (Pda. 29944) Mzna 228 (Pda. 29945) Mzna 229, como aptas para recuperación.

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Patricia Isabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
C. Deliberante de Presidente Perón



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

## USOS ESPECIALES.

**ARTÍCULO 38º:** Se establecen los siguientes usos especiales, de acuerdo a las tipologías que se determinan y en las parcelas cuya nomenclatura catastral es la que se detalla:

- UE 1:** Equipamiento: (Centro Cívico y áreas culturales y de recreación). Nomenclatura Catastral Circ VIII Secc. C Fracc. 2 (Partida 35704) Fracc. 3 (Partida 35705) Fracc. 4 (Partida 35706) Fracc. 5 (Partida 35707)
- UE 2:** Cementerio Parque Municipal. Nomenclatura Catastral Circ VIII rural, Parcs. 642B y 642C.
- UE 3:** Equipamiento (Hospital, Comisaría Presidente Perón 2da, Casa de los abuelos, Polideportivo Municipal). Nomenclatura Catastral Circ VIII Rural, Parc. 633A; partida 4047.
- UE 4:** Predio para equipamiento Nomenclatura Catastral Circ. III Parc. 791 A (Partida 2559) y 791B (Partida 2565)
- UE 5:** Planta de tratamiento de residuos cloacales. Nomenclatura catastral Circ. VIII, Sec. P, Qta. 30, parcelas 1,2,3,4,12,13, 14, 15, 16, 17, 18; Partidas 19659, 19660, 19661, 19662, 19670, 19671, 19672, 19673, 19674, 19675, 19676.
- UE 6:** Equipamiento Comunitario Nomenclatura catastral CIRC VIII-Sec: L-Fracs: I y II


## USOS EXISTENTES.

**ARTÍCULO 39º:** Los usos no especificados como predominantes o complementarios, que se consideren inconvenientes para la Zona, pero que constituyan un hecho existente, podrán admitirse, y quedarán incluidos en la Categoría de Uso Condicionado pre-existente. Su existencia no autoriza la habilitación y/o permiso municipal de otros iguales o similares a los existentes.

## USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.

**ARTÍCULO 40º:** Se consideran usos predominantes a aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades y que contaren con el estímulo de la acción oficial. Se consideran usos complementarios, aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

  
Blanca Haydee Cantero  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 41°:** Toda actividad que se considere molesta, nociva o peligrosa para la población, los bienes materiales y la funcionalidad del núcleo o que resulte inconveniente para su conformación morfológica, dentro de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales, podrá ser denegado o prohibida.

**ARTÍCULO 42°:** "Cocheras". Por vía reglamentaria el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta la zona, el impacto ambiental y el factor de ocupación, establecerá que se deberá prever el espacio interior para el estacionamiento de vehículos equivalente, como mínimo, a un tercio de las unidades funcionales permitidas.

**ARTÍCULO 43°:** En todos los casos, las parcelas de esquina y ante esquina, que no superen los 200 m<sup>2</sup> de superficie, el Departamento Ejecutivo, podrá eximir lo establecido en la presente ordenanza como pulmón de manzana.

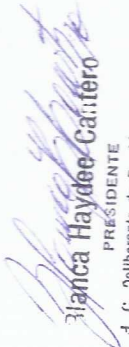
**ARTÍCULO 44°:** El Departamento Ejecutivo, previo dictamen de las áreas legales y técnicas correspondientes, podrá autorizar el desarrollo de emprendimientos que, aunque difieran de los parámetros de la presente, pudieran resultar de interés público, o beneficiosos para el Distrito en tanto no generen impacto negativo en el entorno.

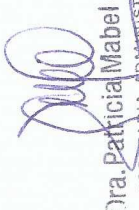
**ARTÍCULO 45°:** A los efectos de determinar la capacidad máxima de densidad por parcela, se aplicará lo establecido en el artículo 40° del Dto/Ley N° 8.912 y sus modificatorias.

**ARTÍCULO 46°:** Toda solicitud de subdivisión parcelaria en el Partido de Presidente Perón, deberá ser acompañada por la propuesta de utilización que origina la misma así como de un informe de impacto ambiental. Dichas subdivisiones deberán contar con la aprobación respectiva del Departamento Ejecutivo.

**ARTÍCULO 47°:** En todo amanzanamiento y/o parcelamiento aprobado con anterioridad a la Ley N° 8.912/77, no incluidos en las Áreas Urbanas y Complementarias antes mencionadas, podrá construirse la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar: F.O.T.: 0.4- F.O.S.: 0.4. Deberá encuadrarse en lo normado por el Artículo 45° de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 48°** Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos incluidos en ella. En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta Ordenanza y alguno de los anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al escrito; a excepción de la delimitación de zonas, aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica.

  
Blanca Haydee Caliterno  
PRESIDENTE  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón




*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

**ARTÍCULO 49°:** Incorpórense como anexos de la presente Ordenanza los siguientes: ANEXO I Plano de Delimitación de Áreas del Partido de Presidente Perón; ANEXO II Plano de Delimitación Zonas área Urbana y ANEXO III Plano de Delimitación Zonas del área Rural.

**ARTÍCULO 50°:** Deroganse las Ordenanzas N° 1522, 1546 y 2522 del Partido de San Vicente, con alcance al Distrito de Presidente Perón, según lo normado por el artículo 2° de la Ley N° 11.752, y las Ordenanzas N° 1079 y 1080 y toda norma que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 51°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Presidente Perón, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil dieciséis.-

  
*Patricia Mabel Girves*  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



  
*Blanca Haydee Cantero*  
PRESIDENTE

Guernica, 20 de julio de 2016.-

VISTO:

La Ordenanza N° 1.122 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Presidente Perón en fecha 19 de julio de 2016;

Por ello:

La Señora Intendente Municipal en uso de sus facultades

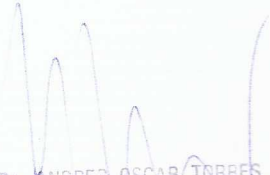
DECRETA

ARTICULO 1°: Promúlgase la ORDENANZA N° 1.122.-


ARTICULO 2°: Tomen conocimiento las áreas que correspondan.-

ARTICULO 3°: Comuníquese, regístrese, dese a publicidad y archívese.-

Dec. N° 1182.-

  
DR. ANDRÉS OSCAR TORRES  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERÓN



  
*Carina Mabel Biroulet*  
INTENDENTE MUNICIPAL INTERINA  
MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERÓN



Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires

## Fundamentos de la Ordenanza nº 1122

### VISTO:

La necesidad de actualizar la normativa referente al ordenamiento territorial del Partido de Presidente Perón; y

### CONSIDERANDO:

Que actualmente se encuentran en vigencia las ordenanzas 1079 y 1080 de Presidente Perón y 1522, 1546 y 2522 del Partido de San Vicente; estas últimas con más de treinta y cinco años de antigüedad;

Que en todos los años transcurridos, la ciudad de Guernica y el Barrio América Unida, han cambiando su fisonomía pasando a ser pujantes centros poblacionales en los que, desde 1995, fue permanente la realización de obras de servicios públicos e infraestructura como ser cloacas, agua corriente, teléfonos; pavimentos, el Hospital "Dra. Cecilia Grierson", la multiplicación de los servicios educacionales estatales, etc.;

Que Presidente Perón registra un crecimiento poblacional intercensal superior a la media provincial, lo que hace que cada día nuevas familias elijan nuestro Distrito para desarrollar su proyecto de vida, siendo el crecimiento registrado entre los Censos Nacionales de Población y Vivienda de 2001 y 2010 de 101,74%, pasando de 40.221 habitantes en 2001 a 81.141 en 2010;

Que desde la década de 1970, cuando fueron aprobadas las Ordenanzas referidas, lo que hoy es Presidente Perón ha dejado de ser una localidad semirural para incorporarse al Conurbano Bonaerense, con las características propias de éste;

Que asimismo, la cercanía a la ciudad de Buenos Aires y una red de accesos a la misma que hacen que el tiempo de viaje se vea reducido, han hecho que una gran cantidad de emprendimientos inmobiliarios de urbanizaciones cerradas y clubes de campo se instalen en Presidente Perón, especialmente en el llamado "corredor verde Canning-San Vicente" ubicado sobre la Ruta Provincial 58, del cual Presidente Perón forma la parte central;

Que esos cambios en la fisonomía del Distrito hacen que la normativa deba contemplar no solamente las transformaciones mencionadas, sino crear una base que además de contemplar la realidad del Partido de Presidente Perón en estos tiempos, plantee futuros y posibles escenarios de aquí a cincuenta o más años;

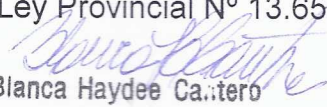
Que esa normativa debe prever que en no muchos años, Presidente Perón tendrá la fisonomía propia de los distritos con grandes concentraciones urbanas por un lado, pero además con una importante cantidad de clubes de campo, urbanizaciones privadas y emprendimientos inmobiliarios similares por otro, de tal manera que todas las posibilidades queden contempladas en la regulación;

Que no solamente emprendimientos urbanísticos se establecen en Presidente Perón, sino que las políticas activas de apoyo, estímulo y promoción a la actividad industrial llevadas a cabo, propenden a la instalación de zonas industriales, con iniciativas estatales, privadas y mixtas, en los cuales se asienten industrias no contaminantes y que se ajusten a lo normado por la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) de la Organización de las Naciones Unidas, conforme a lo establecido en la Ordenanza Nº 702 de este Municipio, por la cual se adhiere a la Ley Provincial Nº 13.656;

Por lo expuesto,

1

  
Dra. Patricia Mabel Girves  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
H. C. Deliberante de Presidente Perón

  
Blanca Haydee Cañero  
PRESIDENTE

H. C. Deliberante de Presidente Perón