



**DEROGADO**  
Ord./Dep. N° 1122  
19/07/16

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° 1.080

### ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PRESIDENTE PERON DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁREAS Y DE ZONAS Y ESPACIOS

**ARTICULO 1°:** DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Se establece la nueva distribución de áreas y de zonas y espacios en el municipio de Presidente Perón, conforme al Decreto Ley 8912/77 y legislación vinculada.

**ARTICULO 2°:** ANEXOS. Forman parte integrante de la presente Ordenanza la siguiente documentación que se adjunta: Plano de Delimitación de Áreas del Partido de Presidente Perón; Plano de Delimitación Zonas del Partido de Presidente Perón; Plano de Delimitación Zonas de la zona Guernica

**ARTICULO 3°:** AREA URBANA. Considerése Área Urbana de la ciudad de Guernica la comprendida dentro de los poligonos inscriptos en las siguientes calles, según Plano Anexo 1:

- Av. Capitán Olivera, Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio Laferrere, Av. Eva Perón, Av. 21, Av. 41, Libertador Gral. San Martín, Calle Quito, Antártida Argentina, Av. de las Américas, Fray Luis Beltrán, Islas Malvinas, Francisco Zelada, Baigorria, Av. N. Kirchner, Pompeya, Nazca, La Inmaculada, Av. N. Kirchner; parcelas frentistas de la Av. Eva Perón entre Gregorio Laferrere y Av. 21;
- Barrio Las Lomas: comprendido entre las calles 41, Lomas de Zamora, General Paz y 21;
- Barrio América Unida: comprendido entre las calles Alfonso Amat, Ruta 16 y Cáceres; y Circ. V Secc. K las Mz. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, parcela 387 (Partida 22), 380 (Partida 15), 381A (Partida 16) y 381B (Partida 17).

**ARTICULO 4°:** AREAS COMPLEMENTARIAS. Considerense Áreas Complementarias de la ciudad de Guernica las comprendidas dentro de los poligonos inscriptos en las siguientes calles, según Plano Anexo 1:

- Av. 41, Av. 38, General Paz y Libertador General San Martín;
- Av. Libertador Gral. San Martín, Calle Quito, Avda. Antártida Argentina y Autopista Presidente Perón.
- Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio Laferrere, Av. Eva Perón, Av. Tomás Espora y Capitán Olivera; parcelas frentistas Av. Eva Perón entre Tomás Espora y Gregorio Laferrere.
- Av. de las Américas, Fray Luis Beltrán, Islas Malvinas, Francisco Zelada, Australia, Av. Independencia, Roma y Ruta 210.

LEONARDO ADOLFO MITR N. D.  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERON

MANUEL ALEJANDRO TOFANELLI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERON



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTICULO 5°:** **AREA RURAL.** Considerése Área Rural al resto de la superficie del Partido de Presidente Perón, excluyendo las Áreas Urbanas y Complementarias detalladas en los Art. 2° y 3° de la presente ordenanza; Según Plano Anexo 1.

**ARTICULO 6°:** **ZONAS, USOS Y ESPACIOS.** En el área urbana de la ciudad de Guernica se establecen las siguientes zonas, según Planos Anexos 2 y 3:

- a) -Residencial Mixta: RM.
- b) Comerciales : C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7
- c) -Residenciales: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R9.
- d) Usos Especificos: UE1, UE3

**ARTICULO 7°:** En el área complementaria de la ciudad de Guernica se establecen las siguientes zonas, según Planos Anexos 2 y 3:

- a) Residenciales: R7, R8, R9, R10, R11 y R12.
- b) De usos Especificos : UE2
- c) Zona de Reserva ZR

**ARTICULO 8°:** En el área rural de la ciudad de Guernica se establecen las siguientes zonas, según Plano Anexo 2:

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

**ARTICULO 9°:** **ZONA RM (RESIDENCIAL MIXTO)**

- **DELIMITACION:** Comprenderá el polígono contenido por las siguientes calles: Av. Eva Perón, Hipólito Yrigoyen, Calle 37 y Av. Rucci. Se excluyen de esta zona los frentistas de la Av. Eva Perón.
- **USOS:** Predominante: Comercial, Residencial Multifamiliar. Complementario: administrativo, institucional, usos compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- **DENSIDAD NETA:** 1000 hab/ha.
- **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 3 F.O.S.: 0.6
- **ALTURAS MÁXIMAS:** 23m.

*Manuel Aljandiro Tofinelly*  
MANUEL ALJANDIRO TOFINELLY  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

*Leonardo Adolfo Muhamad*  
LEONARDO ADOLFO MUHAMAD  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- **SERVICIOS ESENCIALES:** Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- **COCHERAS.**
- **RETIROS:** no se permiten retiros de frente.
- **CORAZÓN DE MANZANA:** 20% del largo del lote.

**ARTICULO 10º: ZONA C1 (COMERCIAL ADMINISTRATIVO 1).**

- a) **DELIMITACION:** Comprenderá el poligono contenido por las siguientes calles: Av. Eva Perón, Av. 12, Av. Jauretche, Scalabrini Ortiz y Crisólogo Larralde. Se excluyen de esta zona los frentistas de las calles Av. Eva Perón, Av. Jauretche, Av. 12 y 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:** 400 hab/ha.
- d) **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 2.4 F.O.S.: 0.6
- e) **ALTURAS MÁXIMAS:** 12m.
- f) **SERVICIOS ESENCIALES:** Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) **COCHERAS**
- h) **RETIROS:** no se permiten retiros de frente.
- i) **CORAZÓN DE MANZANA:** 20% del largo del lote.

**ARTICULO 11º: ZONA C2 (COMERCIAL ADMINISTRATIVO 2).**

- a) **DELIMITACION:** Comprenderá el poligono contenido por las siguientes calles y sus frentistas: Av. Jauretche, Scalabrini Ortiz, Av. Crisólogo Larralde, Av. 37 y Calle 12. Se excluyen de esta zona los frentistas de la Av. Jauretche.
- b) **USOS:** Predominante: Comercial, Administrativo, Institucional, cultural, educacional. Complementario : Residencial Multifamiliar. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos(en todos sus tipos).
- c) **DENSIDAD NETA:** 350 hab/ha.
- d) **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 2 F.O.S.: 0.6
- e) **ALTURAS MÁXIMAS:** 10m.
- f) **SERVICIOS ESENCIALES:** Agua Corriente, Red Cloacal, Alumbrado Público, Pavimento, Energía Eléctrica domiciliaria.
- g) **COCHERAS.**

**MANUEL ALEJANDRO TOFANELI**  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

**LEONARDO ADOLFO MICHAMEO**  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTICULO 12º: ZONA C3 (COMERCIAL 3).**

- a) DELIMITACION: parcelas frentistas de la Av. Eva Perón, desde la Ruta 210 a la calle 17.
- 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. 2,5 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 18m.
- 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.

**ARTICULO 13º: ZONA C4 (COMERCIAL 4).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de la Calle Scalabrini Ortiz, las parcelas frentistas de la Av. Jauretche desde Scalabrini Ortiz a la Av. 12, y las parcelas frentistas de la Av. 12 desde la Av. Jauretche a la Av. Eva Perón.
- b) USOS: Predominante: Comercial, -específicamente rubros gastronómicos-, Recreativos, Cultural, Institucional y Educacional. Complementario: Residencial Multifamiliar. Prohibido : Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 200 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2 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.

**ARTICULO 14º: ZONA C5 (COMERCIAL 5).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de la calle 118 y 17 de Octubre desde la Ruta 210 hasta la Av. Int. C. Mereles, las parcelas frentistas de la Av. Int. C. Mereles y la calle 115, desde 118 hasta la Av. Eva Perón.

MANUEL ALEJANDRO TOFANELLO  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ADOLFO MUHAMMAD  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- b) USOS: Predominante: Comercial, Servicios. Complementario: Residencial Multifamiliar. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).
- c) RETIROS: Frente 5m.
- d) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.
- e) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2.5 F.O.S.: 0.5
- f) ALTURAS MÁXIMAS: 12m.
- g) COCHERAS
- 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.

**ARTICULO 15º: ZONA C6 (COMERCIAL 6)**

- a) DELIMITACION: Comprenderá las parcelas frentistas de la Av. Hipólito Yrigoyen, desde Capitán Olivera hasta, en la mano par, la Calle 37, y en la mano impar se extenderá hasta la Av. de las Américas.
- b) USOS: Predominante: Comercial de gran superficie, estaciones de servicios, 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: 12m.
- 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.

**ARTICULO 16º: ZONA C7 (COMERCIAL 7)**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Calle 118, Av. Int. C. Mereles, Av. Eva Perón, Av. Hipólito Yrigoyen. Quedarán exceptuadas las parcelas frentistas de la calle 118, de la calle 17 de Octubre, de la Av. Int. C. Merele, a calle 115 y Av. Hipólito Yrigoyen.
- b) USOS: Predominante: Comercial, Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, recreativos, usos compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos (en todos sus tipos).

MANUEL ALJANDRO FOFANELLI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ADOLFO MUHAMED  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- c) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 2 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.

**ARTICULO 17º: ZONA R1 (RESIDENCIAL 1).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Av. Hipólito Yrigoyen, Av. Capitán Olivera, Av. 97, Calle 118 hasta Av. Hipólito Yrigoyen. Quedarán exceptuadas las parcelas frentistas de la calle 118 y de la Av. Hipólito Yrigoyen.
- b) USOS: Predominante: Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, comercial de diario, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos(en todos sus tipos).
- 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.

**ARTICULO 18º: ZONA R2 (RESIDENCIAL 2).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos comprendidos por las siguientes calles:
  - Av. Capitán Olivera, Av. 99, calle 118, Av. Int. C. Mereles, Av. 12, Calle 12, Av. 37, Calle 15, Calle 17 y Calle 121.
  - Av. Aeronáutica Argentina , Av. Mansilla, Neuquén, Juan Bautista Alberdi, Chaco y Hipólito Yrigoyen.

Quedarán exceptuadas las parcelas frentistas de: calle 118, Av. Eva Perón, Av. 12, Av. Intendente C. Mereles, y Av. Jauretche.

- b) USOS: Predominante: Residencial multifamiliar. Complementario: Servicios, equipamiento, comercial de diario, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, Talleres, Depósitos(en todos sus tipos).
- c) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.

MANUEL ALEJANDRO TOFANI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO YANUZZO MICHAMBI  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1,8 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 9m.
- 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.

**ARTICULO 19º: ZONA R3 (RESIDENCIAL 3).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Calle 100, Av. 139, Av. 21, L.C.V. de Alonzo, Calle 17 y Calle 121.
- 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. 1,5 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.

**ARTICULO 20º: ZONA R4 (RESIDENCIAL 4).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos comprendidos por las siguientes calles:
  - Av. 21, Av. 41, Calle 15, Calle 17 y C.V.L. de Alonzo;
  - Av. 139, Calle 100, Calle 121 y Capitán Olivera.
  - Av. 41, Dominicana, Av. Antártida Argentina y Av. 38
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: comercial de diario, equipamiento, servicios, usos compatibles servicios. Prohibido: Industrial, depósitos, talleres.
- c) DENSIDAD NETA: 200 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 1,2 F.O.S.: 0.6
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 7m.

MANUEL ALVARADO TOFANELLO  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO ADOLFO MUHAMMAD  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- f) **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.

**ARTICULO 21º: ZONA R5 (RESIDENCIAL 5).**

- a) **DELIMITACION:** Comprenderá los polígonos comprendidos por las siguientes calles:
- Av. Capitán Olivera, Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio Laferrere, Av. Eva Perón y Av. 139; y parcelas frentistas de la Av. Eva Perón entre Gregorio Laferrere y Av. 21.
  - Av. Libertador Gral. San Martín, Quito, Avda. Antártida Argentina y Dominicana;
  - Lucio V. Mansilla, Aeronáutica Argentina, Av. Centenario, Juan de Dios, Av. de las Américas, Ruta 210, Brasil, José Lemos y Chaco;
  - Calle Alfonso Amat, Ruta 16 y Cáceres; y Circ. V Secc. K las Mz. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27A, 27B, 28, 29, 30, 31, parcela 387 (Partida 22), 380 (Partida 15), 381A (Partida 16) y 381B (Partida 17).
- b) **USOS:** Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: comercial de diario, equipamiento, servicios, usos compatibles servicios. Prohibido: Industrial, depósitos.
- c) **DENSIDAD NETA:** 150 hab/ha.
- d) **VOLUMEN EDIFICATORIO :** F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.5
- e) **ALTURAS MÁXIMAS:** 4m.
- f) **RETIROS:** un retiro lateral 3m
- 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.:0.5 Y F.O.S.: 0.4.

**ARTICULO 22º: ZONA R6 (RESIDENCIAL 6).**

- a) **DELIMITACION:** Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Av. Centenario, Juan de Dios, Av. de las Américas, Francisco Zelada, Baigorria, Av. N. Kirchner, Pompeya, Nazca, La Inmaculada, Av. N. Kirchner
- b) **USOS:** Predominante: Residencial unifamiliar. Complementario: servicios, equipamiento, comercial, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.

*Manuel Alejandro Poparelli*  
MANUEL ALEJANDRO POPARELLI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

*Leonardo Adolfo Muiñamed*  
LEONARDO ADOLFO MUIÑAMED  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- c) DENSIDAD NETA: 100 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,8 F.O.S.: 0.4
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 7m.
- f) RETIROS: un retiro lateral 3m
- 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.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.

**ARTICULO 23º: ZONA R7 (RESIDENCIAL 7).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Ruta 210, Av. de las Américas, Francisco Zelada, y Calle s/n.
- 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. 0,6 F.O.S.: 0.4
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 7m.
- f) 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.

**ARTICULO 24º: ZONA R8 (RESIDENCIAL 8).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Av. Libertador Gral. San Martín, Calle Quito, Avda. Antártida Argentina y el futuro trazado de la Autopista Presidente Perón.
- 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.: 0.3
- e) ALTURAS MÁXIMAS: 7m.
- f) RETIROS: un retiro lateral 3m
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles Mejoradas, Alumbrado público. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 60hab/ha. F.O.T.:0.5 Y F.O.S.: 0.3.

ALEJANDRO TOFANELLI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

MANUEL

LEONARDO ADOLFO MUHAMMAD  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTICULO 25º: ZONA R9 (RESIDENCIAL 9)**

- a) DELIMITACION: Comprenderá los polígonos comprendidos entre las siguientes calles:
  - Av. 41, Lomas de Zamora, General Paz y Av. 21.
  - Av. 41, Libertador Gral. José de San Martín, General Paz y Av. 38.
- 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: 7m.
- f) RETIROS: un retiro lateral de 3m
- g) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles Mejorado, Alumbrado público, Agua corriente, cloacas. En sectores que no cuentan con los servicios los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad máxima: 60hab/ha. F.O.T.:0,5 Y F.O.S.: 0,3.

**ARTICULO 26º: ZONA R10 (RESIDENCIAL 10)**

- a) DELIMITACION: Comprenderán los polígonos comprendidos por las siguientes calles Capitán Olivera, Calle Cjal. Norberto Bracco, Gregorio de la Ferrere, Av. Eva Perón y calle s/n hasta Capitán Olivera; parcelas frentistas Av. Eva Perón entre Tomás Espora y Gregorio Laferrere.
- 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: 7m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles 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.

**ARTICULO 27º: ZONA R11 (RESIDENCIAL 11)**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Roma, Av. Hipólito Yrigoyen, Trazado Autopista Presidente Perón, Francisco Zelada, Australia y Av. Independencia.
- b) USOS: Predominante: Residencial unifamiliar (tipo casa quinta). Complementario: comercial, servicios, usos y rubros compatibles. Prohibido: Industrial, depósitos.

*Manuel Alejandro Tofaneli*  
MANUEL ALEJANDRO TOFANELI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

*Leonard Adolfo Mujumbe*  
LEONARDO ADOLFO MUJUMBE  
SECRETARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

- c) DENSIDAD NETA: 80 hab/ha.
- d) VOLUMEN EDIFICATORIO : F.O.T. 0,6 F.O.S.: 0.3
- e) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles 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.

**ARTICULO 28º: ZONA R12 (RESIDENCIAL 12).**

- a) DELIMITACION: Comprenderá el polígono comprendido por las siguientes calles: Capitán Olivera, Calle s/n, Tomás Espora y Av. Eva Perón; incluye las parcelas frentistas de la Av. Eva Perón desde Tomás Espora hasta calle s/n.
- 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: 7m.
- f) SERVICIOS ESENCIALES: Energía Eléctrica domiciliaria, Calles Mejorado, Alumbrado público.

**ARTICULO 29º: ZONA REX (RESIDENCIAL EXTRAURBANA).** Se establece por Ordenanza precedente la zona residencial extraurbana apta para clubes de campo, barrios cerrados, y grandes emprendimientos inmobiliarios.

**ARTICULO 30º: ZONA CEX (COMERCIAL EXTRAURBANA).** Se establece por Ordenanza precedente la zona comercial extraurbana 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. Se establecen los predios frentistas a la Ruta 58 como Zona Comercial Extraurbana.

**ARTICULO 31º: ZONA I (INDUSTRIAL).** Conforme a la Ordenanza 991/2015 se estableció la Circ. V Parc. 438A como zona industrial.

**ARTICULO 32º: ZONAS DE RESERVA (ZR).** Se establecen las parcelas de nomenclatura catastral Circ. VIII, Parcelas 642A (Partida 4052), 642B (Partida 4053), 639C (Partida 4049) 639D (Partida 4050) y 639E (Partida 4051), como zona de reserva para la resolución de la articulación del área previamente urbanizada con el trazado de la nueva Autopista, definición a cargo del Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Planificación Estratégica y Medio Ambiente.

**ARTICULO 33º: RETIROS FUTURA CIRCUNVALACIÓN.** El Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Planificación Estratégica y Medio Ambiente definirá los retiros de frente obligatorios de las parcelas frentistas sobre la Calle Quito, Av. Gral. San Martín,

LEONARDO ABLEDO MURAMBA  
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE PRESIDENTE PERÓN

MANUEL ALEJANDRO TOFANELLI  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

Av. 41, Av. 21, Av. 39, 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.

**ARTICULO 34º: ZONAS DE RESERVA ENSANCHE URBANO (RU).** Se establecen las parcelas de nomenclatura catastral Circ. VIII, Parcelas 622B, 622C, 622D, 624C, 624D, como zona de reserva para ensanche urbano, a definición del Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Planificación Estratégica y Medio Ambiente.

**ARTICULO 35º: ZONA RESERVA INDUSTRIAL (ZRI).** Se definen las parcelas Circ. V Parc. 437A y 436 como área como reserva para ampliación del parque industrial.

**ARTICULO 36º: ZONAS DE RECUPERACIÓN.** Se establecen que las siguientes nomenclaturas catastrales Circ. 8 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, no son aptas para usos urbanos, pero resultan recuperables mediante las obras adecuadas, las cuales serán fijadas por el Departamento Ejecutivo.

**ARTICULO 37º: USOS ESPECIALES.** Se designan los siguientes usos especiales:

**UE 1:** Equipamiento (Municipalidad, Concejo Deliberante, Juzgados de Faltas, Estación de Ferrocarril, Plazas). 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 Municipal. Nomenclatura Catastral Circ VIII Parc. 633A (Partida 4047). Según Ordenanza N° 201/2009

**UE 3:** Equipamiento (hospital, comisaría, casa de los abuelos). Nomenclatura Catastral Circ VIII Parc. 642C.

**UE 4:** Predio Ecopunto. Nomenclatura Catastral Circ. III Parc. 791B (Partida 2565) y 791 A (Partida 2559)

**ARTICULO 38º: USOS EXISTENTES.** Los usos existentes no especificados como predominantes o complementarios, que se consideren inconvenientes para la Zona, pero que por constituir un hecho existente, pueden admitirse, quedarán incluidos en la Categoría de Uso Condicionado y su existencia no posibilita la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares a los existentes en la misma Zona.

**ARTICULO 39º: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.** Se consideraran Usos Predominantes, aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades y que contarán con el estímulo de la acción oficial. Se considerarán Usos Complementarios, aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los Usos Predominantes.

MANUEL ALEJANDRO TOCANI  
PRESIDENTE  
NOMINABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

LEONARDO RAFAEL MITR N° 9  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
NOMINABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**ARTICULO 40°:** Todo uso que a criterio de las Autoridades Municipales pueda considerarse molesto, nocivo o peligroso para la población, los bienes materiales y funcionalidad del núcleo o resulte inconveniente para su conformación morfológica, dentro de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales, podrán ser denegados mediante Resolución fundamentada.

**ARTICULO 41°:** Todo uso que a criterio de las Autoridades Municipales pueda considerarse de relevancia para el desarrollo y el progreso para la población, dentro de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales, podrán ser aprobados mediante Resolución fundamentada.

**ARTICULO 42°:** A efectos de determinar la capacidad máxima por parcela, se aplicará lo establecido en el artículo 40. de la Ley N. 8.912 y su Decreto Reglamentario N° 1.359/78.

**ARTICULO 43°:** Todo pedido de subdivisión en el Área Complementaria o urbana de la ciudad de Guernica, deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo. La subdivisión mínima en estas Áreas y la aprobación estarán a cargo del Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planificación Estratégica y Medio Ambiente de Presidente Perón.

**ARTICULO 44°:** En todo amanzamiento 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. En ambos casos quedará prohibida toda nueva subdivisión.

**ARTICULO 45°:** Esta Ordenanza constituye la Primera Etapa del proceso de Planeamiento físico del Partido de Presidente Perón, de acuerdo con las disposiciones emanadas de la Ley N. 8.912/77.

**ARTICULO 46°:** Establécese que la presente Ordenanza comenzará a regir el día 1° de enero del año 2016.

**ARTICULO 47°:** Derógase toda normativa que se oponga a la presente

**ARTICULO 48°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo

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

  
**Leonardo Adolfo Muhamed**  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO



  
**Manuel Alejandro Tofanelli**  
PRESIDENTE



*Municipalidad de Presidente Perón  
Provincia de Buenos Aires*

Guernica, 16 de diciembre de 2015.-

VISTO:

La Ordenanza N° 1.080 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante del Partido de Presidente Perón en fecha 09 de diciembre de 2015;

Por ello:

La Señora Intendente Municipal en uso de sus facultades

DECRETA

ARTICULO 1°: Promúlgase la ORDENANZA N° 1.080.-

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

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

Dec. N° 1945.-

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



  
Carolina Mabel Biroulet  
INTENDENTE MUNICIPAL INTERINA  
MUNICIPALIDAD DE PRESIDENTE PERÓN



**Honorable Concejo Deliberante  
de Presidente Perón**

**Fundamentos de Ordenanza N° 1.080**

**VISTO:**

La normativa vigente en materia de ordenamiento territorial, Ordenanzas 1522/79 y 1546/80; y

**CONSIDERANDO:**

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;

Que las obras de infraestructura y equipamiento realizadas, en los últimos años coayuvan a este crecimiento, toda vez que las redes de servicios públicos se extienden a todos los barrios del Distrito;

Que la instalación del Parque industrial sin duda alguna transformará el perfil de nuestro Partido, que mutará de un "distrito dormitorio" a uno donde exista oferta genuina de trabajo para los peronenses;

Que nuevos emprendimientos inmobiliarios se encuentran afincándose en el distrito, especialmente en el llamado "corredor verde Canning-San Vicente", del cual nuestro Municipio forma la parte central;

Que se encuentran desarrollándose las obras de la Autopista Presidente Perón que unirá el Camino del Buen Ayre con la ciudad de La Plata;

Que se hace necesario dar cumplimiento al Art. 70° del DL 8912/77, con la necesaria actualización de las áreas urbanas, complementarias y rurales del distrito.

Por lo expuesto:

  
**LEONARDO ANZORO MUNAMED**  
SECRETARIO ADMINISTRATIVO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN

  
**MANUEL ALEJANDRO TOFANELLI**  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
PRESIDENTE PERÓN