



SAN PEDRO (Bs. As.), OCTUBRE 27 de 2008.-

**Señor  
Intendente Municipal  
Prof. MARIO LEANDRO BARBIERI  
S/D**

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., transcribiéndole la *siguiente ORDENANZA N° 5.769*, sancionada por este Honorable Concejo Deliberante.

## **ORDENANZA N° 5.769**

### **VISTO :**

La necesidad de modificar y actualizar la Ordenanza N° 4139/87 vigente desde hace más de 20 años denominada “NORMAS DE USO, OCUPACION Y SUBDIVISION DEL SUELO” y al mismo tiempo formular un “PLAN ESTRATEGICO DE DESARROLLO LOCAL” para el Partido de San Pedro y con las facultades establecidos en los Art. 27° y 28° de la Ley Orgánica de las Municipalidades, Y

### **CONSIDERANDO :**

QUE la planificación estratégica y el uso y ordenamiento territorial del Municipio, no solo es una necesidad, sino una obligación de las autoridades para hacer más eficiente su gestión. Es esencial contar con planes a corto y mediano plazo para darle eficiencia a la gestión Municipal, preparar el presupuesto, concebir y legislar su desarrollo físico, definir la inversión en obras públicas y lograr los fondos para ellas, y a su vez, brindar seguridad jurídica y previsibilidad a los operadores privados e inversores, que redundará en la economía de la Ciudad y en beneficio de todos, con mejores servicios, mas inversiones, mejores empleos y mas eficiencia.

QUE San Pedro ya no es más el pequeño poblado que muchos añoran, pero tampoco es una metrópolis descarrilada y sin control, es una Ciudad que ha tenido un enorme y sostenido crecimiento en los últimos 15 años, que trajo aparejado un creciente grado de complejidad y esto en la actualidad y para el futuro requiere prácticas y herramientas de administración y gerenciamiento modernas.

QUE buscando orígenes, la necesidad de una planificación urbana surgió como consecuencia de la Revolución Industrial, primero en Gran Bretaña y luego en el resto de los países industrializados de Europa, para solucionar los estragos creados en las ciudades por el hacinamiento y la contaminación de los cursos de agua y el aire por efluentes industriales, residuos acumulados y aguas cloacales sin tratar. No es de sorprender que las primeras acciones se concentraran en resolver los problemas de salud y eficiencia económica, así es que usando el conocimiento científico y de la ingeniería, las ciudades fueron resolviendo sus problemas mas graves y urgentes, proveer agua potable, alcantarillado, electricidad, pavimentando calles de tierra y construyendo rutas y puentes sobre cursos de agua para mejorar su accesibilidad y eficiencia económica y social.

QUE planificar obliga a pensar en el futuro y eso nos ayuda a estar preparados para afrontarlo. La administración de una ciudad que crece, como la Ciudad de San Pedro, es una gran responsabilidad porque exige que los problemas se resuelvan con celeridad y eficiencia porque si no los costos pueden ser enormes, no solo políticos sino sociales, afectando a generaciones a través de la educación o el servicio de salud, la vivienda, las oportunidades de negocios, el empleo, la inversión, etc.



QUE la planificación es una herramienta que permite ver a los problemas en conjunto y contexto en tiempo real. La planificación estratégica ha pasado de ser una herramienta de trabajo del mundo empresarial a ser aplicada con mayor frecuencia en el ámbito del desarrollo urbano y regional. El dinamismo del entorno socio económico de la ciudad así como la creciente complejidad de los problemas que surgen, o se hacen evidentes, en las áreas urbanas, han forzado a los administradores y gestores tanto públicos como privados, a recurrir a enfoques de planificación innovadores que superan las limitaciones de los instrumentos más tradicionales. Estos instrumentos no se concentran como antaño en preparar un Plan como objetivo final, sino en el proceso de aplicación verificación y actualización constante de las estrategias convenidas.

QUE los principales beneficios de la planificación estratégica participativa son:

- Ofrece una visión global del sistema urbano a largo plazo (visión y misión de la Ciudad y sus localidades rurales, opciones y escenarios de crecimiento)
- Identifica tendencias y anticipa oportunidades (nuevos accesos y transportes, futuras urbanizaciones, desarrollos turísticos, solución de problemas medioambientales)
- Formula objetivos prioritarios y concentra recursos limitados en temas que son críticos. (agua – medioambiente – alcantarillado – desagües – cloacas – educación – salud - seguridad, etc.)
- Estimula el dialogo y el debate (colaboración y participación vecinal y de profesionales locales)
- Genera consenso y compromiso comunitario para la acción.
- Favorece el tejido social y la movilización social.
- Promueve la coordinación entre Administraciones Municipales Regionales y Gubernamentales.
- Involucra a la iniciativa privada (desarrolladores inmobiliarios y empresas privadas de servicios y constructoras, productivas e industriales, etc.)
- Amplía la perspectiva política social (oportunidades de empleo, mayores recursos y mejor utilizados, mayor eficiencia en la gestión municipal).

QUE el Municipio de San Pedro ya tiene importantes trabajos de análisis, diagnóstico, y recolección de información realizados, entre otros con el “GIS” realizado por la Universidad de la Plata el “ANALISIS PARTICIPATIVO DEL PROCESO DE TRANSFORMACION PRODUCTIVA E INSTUCIONAL EN EL PARTIDO DE SAN PEDRO” efectuado por Secretaria de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación. La propia y actual Ordenanza N° 4139 que junto a otras ordenanzas referidas a zonificación y utilización del suelo específicas y estudios y documentos disponibles, sirven de indispensable marco y referencia para tener en cuenta al actualizar y formular la presente disposición.

QUE hoy ya no es posible continuar con la planificación a mediano y largo plazo fundada en el mantenimiento de las tendencias y en objetivos fijos basados en un presente proyectado. La dinámica y velocidad que signan nuestra época requieren de la construcción permanente de estrategias que exploten ventajas, aprovechen oportunidades, adviertan amenazas y riesgos y sean capaces de asimilar nuevas tendencias y sorpresas; variando, si es necesario, los objetivos instrumentales sin



perder de vista las grandes metas de una mejor calidad de vida y del progreso colectivo.

QUE la calidad de vida depende, no solamente de los bienes que cada familia pueda procurarse con su esfuerzo individual, sino también del medio ambiente y de los equipamientos básicos compartidos con la comunidad (barrios, escuelas, servicios, infraestructura) y las actividades que se desarrollan en cada lugar (industrias, producciones agrícolas, comercios). La distribución territorial de estos bienes (públicos y privados) debe cubrir los requerimientos de cada lugar, pero también deben estar en armonía con el entorno. Por eso es tan importante conocer y discutir directamente con la comunidad las mejores opciones para establecer “que actividades conviene para cada lugar”.

QUE cualquier enfoque aplicado debe contemplar la participación de las organizaciones civiles y ciudadana, ya que sus opiniones y elecciones darán al plan la objetividad y sustentabilidad necesaria para que éste sea aplicado y respetado por sucesivos Gobiernos Municipales, aún cuando sean de diferentes extracciones políticas o partidarias, como ha venido sucediendo con el actual Código de Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo vigente desde el año 1987.

QUE como dice R.E. Pahl en su introducción a “Readings in Urban Sociology *“Las ciudades son el producto de las sociedades que las crean”*. De ser esto así significa que lo que sea en el futuro San Pedro depende de los anhelos y las acciones de sus autoridades electas y de todos sus habitantes.

QUE tenemos que trazar los nuevos mapas para los próximos 50 años de San Pedro, en la planificación urbana, en el uso del suelo, en la zonificación y en un plan estratégico de desarrollo local como en su momento lo fue “San Pedro 2.000” y no nos cabe ninguna duda que ese espíritu está y estará presente en el futuro próximo para asegurar que San Pedro encare su futuro como corresponde para preservar su prestigio y la calidad de vida todos de sus habitantes.

Por lo expuesto,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN PEDRO**  
**en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente**

**ORDENANZA**

**Art. 1°.-** Apruébase la necesidad de modificar y actualizar la Ordenanza N° 4139/87 denominada “NORMAS DE USO, OCUPACION Y SUBDIVISION DEL SUELO” que rige para el Distrito de San Pedro, teniendo en cuenta la Ley N° 10.128 y la Ley N° 8.912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, utilizando un clasificador de zonas, espacios y usos similar al ANEXO I.

**Art. 2°.-** Apruébase la necesidad de establecer la formulación de un “PLAN ESTRATEGICO DE DESARROLLO LOCAL” para el Partido de San Pedro, utilizando la participación institucional y vecinal, información de campo recolectada ya clasificada y las herramientas técnicas, profesionales y metodológicas ha utilizar para concretar lo dispuesto en al Artículo 1° de la presente Ordenanza.



**Art. 3°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá contemplar en el Presupuesto General de Gastos correspondientes a los años 2009 y 2010 las partidas presupuestarias suficientes para la ejecución de la modificación y actualización de las “Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo” y la formulación de un “Plan Estratégico de Desarrollo Local” que asegure su fluidez y consecución.

**Art. 4°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá contratar los profesionales necesarios y/o convenir con Universidades y/o Consultoras con antecedentes verificables en éste tipo de proyectos para ejecutar el proceso técnico-operativo de la tarea.

**Art. 5°.-** Lo dispuesto por los Artículo. 1° y 2° de la presente Ordenanza, deberá contar con el seguimiento y la participación de un “CONSEJO CONSULTIVO” a crearse, presidido por el Sr. Intendente Municipal e integrado por UN (1) Concejal de cada Bloque político en funciones, UN (1) Consejero Escolar, Secretarios y Directores del Departamento Ejecutivo Municipal; profesionales de la arquitectura, la ingeniería, el urbanismo y la agrimensura en representación de cada Centro o Colegio que los agrupa; martilleros y corredores inmobiliarios en representación de las cámaras respectivas; representantes del comercio, la industria y la producción agropecuaria delegados por sus entidades; representantes, operadores e inversores vinculados a la actividad turística y portuaria local, y de toda otra personalidad o asociación, entidad u Organización no Gubernamental de reconocida trayectoria con actuación y residencia en San Pedro que el Titular del Departamento Ejecutivo Municipal estime integrar.

**Art. 6°.-** Lo aprobado y dispuesto por la presente Ordenanza, incluyendo la necesaria intervención y dictamen de los Organismos Provinciales competentes – Art. 83°, Ley N° 10.128 - tendrá un plazo de ejecución que no podrá superar los DIECIOCHO (18) meses.

**Art. 7°.-** Durante el período dispuesto en el artículo precedente y hasta tanto se aprueben las nuevas “Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo” del Partido de San Pedro, no se dará curso a ningún pedido nuevo de excepción a la Ordenanza N° 4139/87, salvo los ingresados hasta la fecha de promulgación de la presente. Cuando el interés público lo requiera el Departamento Ejecutivo Municipal podrá elevar para su tratamiento al Honorable Concejo Deliberante la solicitud de autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la Ordenanza vigente. Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la actual Ordenanza debiendo contar la propuesta con los estudios y argumentos que la fundamenten (Art.102° - Ley 8912).

**Art. 8°.-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro del Honorable Concejo Deliberante y archívese.-

-----

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Pedro, a los VEINTICUATRO días del mes OCTUBRE del año DOS MIL OCHO.-



## **ANEXO I**

### **CLACIFICACION DE ZONAS Y ESPACIOS:** **(Art. 7° - Ley N° 8912)**

1. Agropecuaria extensiva: Uso del suelo destinado a actividades rurales agrícolas.
2. Agropecuaria intensiva: Uso del suelo para fruticultura, floricultura, viveros y otros.
3. Agropecuaria y Agro-Industrial: Uso del suelo destinado a actividades rurales agrícolas, ganaderas, cabañas, feedlot, criadero de pollos, cerdos, conejos, mataderos, cámaras de frío y empaques, silos, etc.
4. Industrial y Portuario: Uso del suelo destinado a industrias, plantas de manufacturas, ensamblados, actividades portuarias, logística y grandes depósitos.
5. Comercial Mayorista: Uso del suelo destinado a actividades comerciales de almacenamiento y venta mayorista como depósitos, manufacturas no nocivas, empacado, corralones de materiales, talleres, supermercados.
6. Centro Comercial: Uso del suelo destinado a actividades especializadas, propias del centro y micro-centro comercial urbano.
7. Comercial minorista: Uso del suelo destinado a actividades comerciales compatibles con la residencia, por ejemplo comercios de barrio.
8. Preservación Natural: Espacio destinado a conservar la calidad ambiental, impulsar la vida al aire libre, restringiendo la subdivisión del suelo, las actividades residenciales y otras con impacto ambiental negativo.
9. Recuperación Ambiental: Espacio destinado a recuperar la calidad ambiental a través de proyectos de tratamiento de suelos, forestación y otros.
10. Reserva Ambiental: Espacio destinado a conservar las actuales actividades, compatibles con la generación de superficie verde, como agrícolas, parques o espacios de recreación, barrancas y aledaños, delta y espejos de agua.
11. Turístico: Uso del suelo destinado a actividades de servicios turísticos como camping, guarderías y embarcaderos, hoteles y cabañas.
12. Residencial A: Uso del suelo predominantemente residencial destinado a contener las actuales áreas residenciales con diferentes tamaños de lotes, compatibles con comercios de tipo barrial.



13. Residencial B: Uso del suelo predominantemente residencial destinado a permitir la expansión de barrios pero con lotes superiores a 300 m<sup>2</sup>, con la obligación de realizar tratamiento de suelos en los casos de problemas ambientales (salinización, zona de barrancas, cavas o existencia de freáticas a muy poca profundidad).

**ORDENANZA N° 5.769**

**HOJA N° 06.-**

14. Residencial C: Uso del suelo residencial destinado a permitir la expansión de barrios pero con lotes superiores a 500 m<sup>2</sup>.
15. Residencial-Preservación Natural: Uso del suelo residencial destinado a contener los actuales barrios en una zona con entorno de preservación natural. Restricción a la ampliación de los espacios residenciales para conservar la calidad ambiental y la generación de superficie verde.
16. Propiedad Horizontal: Uso del suelo residencial destinado a edificios de propiedad horizontal.