



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-2013//4576-HCD-2016 - DESPACHO N° 23 - COMISION DE: **OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-**

VISTO

El Expediente N° 4011-0014127-MB-2011//3738-HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-2013//4576-HCD-2016; Referente a: Modificación Ordenanza 4980/2013 ; y

CONSIDERANDO

Que la Ordenanza 4980, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, promulgada por Decreto N° 2283 de fecha 6 de Diciembre de 2013 y tramitada en el marco de las actuaciones realizadas en el Expediente N° 4011-14142-MB-2011//3738-HCD-2013;

Que es necesario el dictado de una Ordenanza modificatoria para dar cumplimiento a las observaciones realizadas por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente de la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 5484

ARTÍCULO 1°: MODIFICASE el Artículo 1° de la Ordenanza 4980, el que quedará redactada de la siguiente manera:

ARTICULO 1°: DESAFECTASE de la Zona de Recuperación 2 (R2) perteneciente al Área Complementaria según Ordenanza 884/79 y su modificatoria 2412/92

- Circunscripción IV Sección F Fracción XL Parcela 1a.-
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLI Parcela 1.-
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLII Parcela 1a.-
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLIII Parcela 1a.-

ARTICULO 2°: INCORPORESE el Artículo 1° bis la Ordenanza 4980 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 1° bis: INCORPORANSE al Área Urbana del Partido de Berazategui a los predios mencionados en el Artículo 1° de la Ordenanza 4980 y su modificatoria.

ARTÍCULO 3°: MODIFICASE el Artículo 2° de la Ordenanza 4980 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2°: CREASE la Zona Comercial y de Equipamiento Metropolitanos (CEM), con las siguientes características e indicadores urbanísticos:

Inc. a) Concepto: área destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento Metropolitano.

Inc. b) Usos predominantes: Comercio, oficinas, servicios y hotel con Registro de pasajeros.

Inc. c) Usos complementarios: Vivienda del encargado o cuidador para el área comercial y de servicio (superficie máxima 50m²).-

Inc. d) Indicadores urbanísticos:

Densidad: 300 hab/ha.



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
 Capital Nacional del Vidrio
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-
 HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-
 2013//4576-HCD-2016

F.O.S.: 50%

F.O.T.: 200%

Superficie mínima: 1575,00m².

Retiro mínimo de frente: 5,00m

Retiro mínimo de ambos laterales: 5.00m

- Altura Máxima de edificación será de 12 mts. (4 niveles) para el uso comercial y de servicios.

La altura máxima podrá ser de 18 mts. (6 niveles) en parcelas superiores a los 6.000,00m² o de 70 ml de frente, sujeto a la aprobación por parte de la Comisión Dictaminadora de Zonificación Municipal, de acuerdo al proyecto urbano y arquitectónico.

Inc. e) Estacionamiento:

USO		SUPERFICIE	INDICE COCHERAS/M ²	UNIDAD DE COMPUTO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA
OFICINAS	Públicas de gobierno, Sindicales, Agencias Comerciales, Privadas.	Entre 30 y 120 m ² .	0.025	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	No requiere
		De 121 m ² a 500m ²	0.03			1
		De 501m ² a 1000m ²	0.04			1
		Más de 1000m ²	0.05			1c/40
SERVICIOS	Sucursales Bancarias, Aseguradoras, Agencias Financieras	Cualquier superficie	0.03	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	1 espacio para movimiento de caudales	1
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	Venta de productos alimenticios, Librerías, Papelerías, Peluquerías, Salón de Belleza, Farmacias, Lavanderías, Tintorerías	Entre 30 y 200m ²	0.025	Superficie neta de atención (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	No requiere
		De 201m ² a 300m ²	0.02			No requiere
		Mas de 301m ²	0.03			No requiere
COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Venta De materiales eléctricos, plomería, carpintería, herrería, electrodomésticos y computación, mueblerías. (adicional al área de carga y descarga)	Entre 30 y 120 m ²	0.025	120	No requiere	No requiere
		De 121m ² a 300m ²	0.03	300		No requiere
		Mas de 301m ²	0.04	300		No requiere
MATERIALES Y EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para venta o alquiler, (adicional al área de carga y descarga)	Cualquier superficie	0.03	Superficie neta de atención (sin servicios ni circulaciones)	1 espacio c/500m ²	1
CENTROS COMERCIALES	Tiendas de autoservicio, centros comerciales (adicional al área de carga y descarga)	Cualquier superficie	0.03	Superficie neta de atención (sin servicios ni circulaciones)	1 espacio c/500m ²	1 c/40 o fracción



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-
HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-
2013//4576-HCD-2016

ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, restaurantes, pizzerías, heladerías, salones de fiesta	Cualquier superficie	0.2	Superficie neta de atención cubierta s/cubierta (sin servicios ni circulaciones)	1 espacio	1 c/40 o fracción
CENTROS DE SALUD SIN INTERNACIÓN	Unidades sanitarias, laboratorios de análisis, consultorios odontológicos, centros de rehabilitación.	Cualquier superficie	1 cochera	N° consultorios	No requiere	1 c/40 o fracción
			0.25	Superficie sala de espera		
CENTROS DE SALUD CON INTERNACIÓN	Clínicas, Sanatorios, Policlinicas, Centros Médicos	Hasta 9 camas	1 cochera	N° camas	1 espacio + 1 espacio para ambulancia	1 c/40 o fracción
		Más de 10 camas	1.25 cocheras	N° camas		
EDUCACIÓN	Jardín de infantes, educación especial, centros de capacitación	Hasta 4 aulas	0.02	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	1 c/40 o fracción
		Más de 5 aulas	1 cochera	N° de aulas		
CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS	Auditorios, centros comunitarios, salones de usos múltiples, canchas cubiertas y descubiertas	Cualquier superficie	0.2	N° de Butacas	1 espacio c/ 500m ²	1 c/40 o fracción
HOTELES	Hoteles, posadas	Cualquier superficie	1	N° Dormitorios	1 espacio	1 c/40 o fracción
			0.2	Superficie Área Administrativa		

- 1) No se computará como superficie destinada a cochera la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. Se computará la superficie correspondiente a cochera efectiva de estacionamiento siendo el espacio para estacionar 2,50 m x 5,00 m. pudiendo ser descubierta, simicubierta o cubierta. Se deberá garantizar el correcto movimiento vehicular.
- 2) Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Comisión Dictaminadora de Zonificación.
- 3) Para los usos no contemplados en los cuadros de usos y en tanto no exista reglamentación especial al respecto, se determinará un espacio para estacionar por cada cuatro ocupantes.
- 4) Cuando más de un uso o destino se dé en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios pasara cada uno de los destinos.
- 5) La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 25,00m² por vehículos más la superficie necesaria para maniobras y espera. Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera, debiendo garantizar en todos los casos el funcionamiento de la carga y descarga.



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-
HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-
2013//4576-HCD-2016

Inc. f) Infraestructura Requerida en la Zona Comercial y de Equipamiento Metropolitano (CEM).

- Servicios Imprescindibles: los servicios de energía eléctrica, pavimento, desagües pluviales, agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público y recolección de residuos.
- Servicios complementarios los servicios de gas natural y teléfono.

ARTÍCULO 4°: INCORPORESE el Artículo 2° bis de la Ordenanza 4980 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2° bis: AFECTASE a la Zona Comercial y de Equipamiento Metropolitanos (CEM) a los predios designados catastralmente como:

- Una parte de la Fracción denominada Circunscripción IV Sección F Fracción XL Parcela 1a, predio delimitado entre calle 165, calle 23, colectora Autopista Bs. As.-La Plata en prolongación de calle 166 y calle 24, cuya ubicación surge del croquis que se encuentra agregado a la presente Ordenanza y forma parte integrante de la misma, identificándose como Anexo 1.-
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLI Parcela 1.
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLII Parcela 1a.
- Circunscripción IV Sección F Fracción XLIII Parcela 1a.

ARTÍCULO 5°: MODIFIQUESE el Artículo 3° de la Ordenanza 4980 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 3°: AFECTASE a la Zona de Esparcimiento € según lo establecido por el Artículo 21° de la Ordenanza N° 884/79 y su Modificatoria N° 2412/92, a un sector del inmueble designado catastralmente como Circunscripción IV - Sección F -Fracción XL - Parcela 1a., predio delimitado entre calle 165, calle 21 A, Colectora Autopista Bs. As.-La Plata en prolongación de calle 166 y calle 23, cuya ubicación surge del croquis que se encuentra agregado a la presente Ordenanza y forma parte integrante de la misma, identificándose como Anexo 1.-

Artículo 21° de la Ordenanza 2412/92 Decreto de Aprobación del Poder Ejecutivo Municipal N° 3818/93

Inc. a) Concepto: La zona designada E estará destinada a uso predominante de Esparcimiento.

Inc. b) Usos Predominantes: se designarán como predominantes con los siguientes suso: áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos al aire libre que podrán ser instalaciones similares cerradas de carácter complementario a las anteriores (natatorios – juegos de niños – gimnasios – golf – etc.)

Inc. c) Usos Complementarios: se designarán como complementarios los siguientes usos: Bares, Café, Restaurante, Parrillas, Estacionamiento vehicular, Whiskerías, Bowling, Confiterías Bailables, Hotel de Turismo con Registro de Pasajeros, Estación de Servicio, Comercio diario, Salud: Primeros Auxilios, Edificios de entidades y Vivienda de encargado, Seguridad y Defensa.



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
 Capital Nacional del Vidrio
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-
 HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-
 2013//4576-HCD-2016

Inc. d) Usos condicionados: Se designará como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyan hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico,, o de esa actividad.

Inc. e) Indicadores urbanísticos:

Densidad: 150 hab./ha.
 F.O.S: 40%
 F.O.T: 72%
 Frente mínimo: 40ml.
 Superficie mínima: 2.000,00m²

Inc. f) Estacionamiento:

USO		SUPERFICIE	INDICE COCHERAS/M ²	UNIDAD DE COMPUTO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, restaurantes, pizzerías, heladerías, salones de fiesta	Cualquier superficie	0.2	Superficie neta de atención cubierta s/cubierta descubierta (sin servicios ni circulaciones)	1 espacio	1 c/40 o fracción
CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS En caso que se proyecten grados o tribunas y/o se prevea la asistencia de público, el estacionamiento para éste se calculará aporte y en forma adicional y a razón de 1 módulo cada 8 espectadores	Auditorios, Centros Comunitarios, Salones de usos múltiples, canchas cubiertas y descubiertas	Cualquier superficie	0.2	N° de Butacas	No requiere	1 c/40 o fracción
	Gimnasios en general	Cualquier superficie	0.1	Superficie área pública (gimnasio + S.U.M.)	No requiere	
			0.2	Superficie área administración (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	
			2	cancha	No requiere	
			5	cancha	No requiere	
Natatorio		1 c/ 20m ²	Sup. Natatorio	No requiere		
CENTROS DE SALUD SIN INTERNACIÓN	Unidades sanitarias, laboratorios de análisis, consultorios odontológicos, centros de rehabilitación	Cualquier superficie	1 cochera	N° Consultorios	No requiere	1 c/40 o fracción
			0.25	Superficie Sala de Espera		
CENTROS DE SALUD CON INTERNACIÓN	Clínicas Sanatorios, policlínicas, centros médicos	Hasta 9 camas	1 cochera	N° camas	1 espacio	1 c/40 o fracción
		Más de 10 camas	1.25 cocheras	N° Camas		
		En todos	0.25	Superficie sala de espera + Administración		



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-
HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-
2013//4576-HCD-2016

EDUCACIÓN	Jardín de infantes, escuelas primarias, educación especial, centros de capacitación	Hasta 4 aulas	0.02	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	1 c/40 o fracción
		Más de 5 aulas	1 cochera	N° de aulas		
HOTELES	Hoteles, posadas	Cualquier superficie	1 cochera	N° dormitorios	1 espacio	1 c/40 o fracción
			0.2	Superficie Área Administrativa		
SEGURIDAD PÚBLICA Y JUSTICIA	Cuartel de Policía y/o tránsito	Cualquier superficie	0.03	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	1 c/40 o fracción
	Centros de Justicia, Juzgados, Cortes	Cualquier superficie	0.05	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)		

- 1) No se computará como superficie destinada a cochera la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. Se computará la superficie correspondiente a cochera efectiva de estacionamiento siendo el espacio para estacionar 2,50 m x 5,00m. pudiendo ser descubierta, simicubierta o cubierta. Se deberá garantizar el correcto movimiento vehicular.
- 2) Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Comisión Dictaminadora de Zonificación.
- 3) Para los usos no contemplados en los cuadros de usos y en tanto no exista reglamentación especial al respecto, se determinará un espacio para estacionar por cada cuatro ocupantes.
- 4) Cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios para cada uno de los destinos.
- 5) La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 25,00m² por vehículos más la superficie necesaria para maniobras y espera. Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera, debiendo garantizar en todos los casos el funcionamiento de la carga y descarga.-

Inc. g) Infraestructura requerida en las parcelas afectadas: dados los usos previstos y las densidades puntuales elevadas se considerarán:

- Servicios Imprescindibles: los servicios de energía eléctrica, pavimento, desagües pluviales, agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público y recolección de residuos.
- Servicios complementarios: los servicios de gas natural y teléfono.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0014127-MB-2011//3738-HCD-2013 Y 4011-0014127-MB-2013-Alc.3-2013//4576-HCD-2016

ARTICULO 6°: COMUNIQUESE a quienes corresponde, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 2 de Diciembre de 2016.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **SR. HUGO FERNANDEZ**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

f.