



**VISTO**

El Expediente N° 4011-14127-MB-2011-Alc. 3/2013//**4576-HCD-2016**; Ref. a: La Ordenanza 4980 sancionada con fecha 29 de NOVIEMBRE DE 2013 (Decreto 2283 de 2013) y su modificatoria 5484 sancionada con fecha 2 de Diciembre de 2016 (Decreto 1921 de 2016) que mediante Expediente N° 4011-14127/11 se tramita la convalidación provincial de las mismas para la Ampliación del Área Urbana del Partido; y

**CONSIDERANDO**

Que habiéndose procedido al análisis de las observaciones efectuadas por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial en su informe a fojas 211 a 213 del presente expediente, se comparte el criterio respecto de las modificaciones propuestas;

Que para la concreción final del trámite y simplificar el procedimiento administrativo se hace necesario unificar las modificaciones en una sola Ordenanza.-

**POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:**

**O R D E N A N Z A N° 5510**

ARTÍCULO 1°: DEROGUENSE la Ordenanza 4980/13 y su Modificatoria 5484/16.-

ARTICULO 2°: DESAFECTANSE de la Zona Recuperación 2 (Rc2) perteneciente al ..... Área Complementaria según Ordenanza 884/79 y su modificatoria 2412/92 e INCORPORENSE al área urbana del Partido de Berazategui los predios delimitados por la calle 21A, la calle 165, la Av. Padre Mujica y la Colectora Autopista Bs.As.-La Plata, designados catastralmente como:

- 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 3°: CREASE la Zona Comercial y de Equipamiento Metropolitanos ..... (CEM) en el área delimitada por la Calle 165, prolongación de la Calle 23, la Colectora Autopista Bs.As.-La Plata en prolongación de la Calle 166 y la Av. Padre Mujica, cuyos datos catastrales corresponden a:

- Una parte de la Parcela 1a de la Circunscripción IV Sección F Fracción XL, 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.

ARTICULO 4°: ENTIENDASE como Zona Comercial y de Equipamiento ..... Metropolitanos (CEM) a la zona destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano con las siguientes características e indicadores:



*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-14127-MB-2011-Alc.  
3/2013//4576-HCD-2016.-

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 50 m<sup>2</sup>).

Inc. d) Indicadores Urbanísticos:

Densidad: 300 hab./ha.

F.O.S.: 0.5

F.O.T.: 2

Frente Mínimo: 45m.

Superficie Mínima: 1575m<sup>2</sup>

Retiro Mínimo de frente: 5m.

Retiro mínimo de ambos laterales: 5 m

- 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 6.000,00m<sup>2</sup> 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	Índice	UNIDAD DE CÁLCULO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA
			Cocheras / m <sup>2</sup>			
OFICINAS	Públicas de gobierno, Sindicales, Agencias Comerciales, Privadas.	entre 30 y 120 m <sup>2</sup>	0.025	Superficie neta de uso (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	No requiere
		de 121m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup>	0.03			1
		de 501m <sup>2</sup> a 1000m <sup>2</sup>	0.04			1
		Más de 1000m <sup>2</sup>	0.05			1 c/ 40
SERVICIOS FINANCIEROS	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 200 m <sup>2</sup>	0.025	Superficie neta de atención (sin servicios ni circulaciones)	No requiere	No requiere
		de 201m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup>	0.02			No requiere
		más de 301m <sup>2</sup>	0.03			No requiere
COMERCIO 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 <sup>2</sup>	0.025	120	No requiere	No requiere
		de 121m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup>	0.03	300		No requiere



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-14127-MB-2011-Alc.

3/2013//4576-HCD-2016.-

USO		SUPERFICIE	Índice	UNIDAD DE CÓMPUTO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA
		más de 301m2	0.04	300		No requiere
<b>MATERIALES Y EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>	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/ 500 m2	1
<b>CENTROS COMERCIALES</b>	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/ 500 m2	1 c/ 40 o fracción
<b>ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS</b>	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
<b>CENTROS DE SALUD SIN INTERNACIÓN</b>	Unidades sanitarias, laboratorios de análisis, consultorios odontológicos, centros de rehabilitación.	Cualquier superficie	1 cochera	Nº Consultorios	No requiere	1 c/ 40 o fracción
			0.25	Superficie Sala de Espera		
<b>CENTROS DE SALUD CON INTERNACIÓN</b>	Clínicas, sanatorios, policlínicas, centros médicos.	Hasta 9 camas	1 cochera	Nº Camas	1 espacio + 1 espacio para ambulancia	1 c/ 40 o fracción
		más de 10 camas	1.25 cocheras	Nº Camas		
<b>EDUCACIÓN</b>	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	Nº de Aulas		
<b>CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y RECREATIVOS</b>	Auditorios, centros comunitarios, salones de usos múltiples, canchas cubiertas y descubiertas.	Cualquier superficie	0.2	Nº de Butacas	1 espacio c/ 500 m2	1 c/ 40 o fracción
<b>HOTELES</b>	Hoteles, posadas.	Cualquier superficie	1	Nº Dormitorios	1 espacio	1 c/ 40 o fracción
			0.2	Superficie Área Administrativa		



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-14127-MB-2011-Alc.  
3/2013//4576-HCD-2016.-

- 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 2,50m x 5,00m. pudiendo ser descubierta, semicubierta 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 para cada uno de los destinos.-
- 5) La superficie mínima para estacionamiento de carga y descarga será de 25,00m<sup>2</sup> 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. f) Infraestructura requerida en la Zona Comercial y de Equipamiento Metropolitanos (CEM)

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

ARTICULO 5°: CREASE la Zona de Esparcimiento 1 (E-1) en el área delimitada por ..... la Calle 165, la prolongación de la Calle 23, la Colectora Autopista Bs.As.-La Plata en prolongación de la Calle 166 y la Calle 21A, cuyos datos catastrales corresponden a: parte de la Parcela 1A, de la Circunscripción IV – Sección F – Fracción XL delimitada 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.-

ARTICULO 6°: ENTIENDASE como Zona de Esparcimiento 1 (E-1) a la Zona ..... destinada a usos predominantes de Esparcimiento con las siguientes características e indicadores:

Inc. a) Concepto: La zona designada Distrito de Esparcimiento 1 (E-1) estará destinada a uso predominante de Esparcimiento.-

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

Inc. c) Usos Complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Bar, Café, Restaurante, Parrilla, Estacionamiento vehicular, Whiskería, Bowling, Confeitería Bailable, Hotel de Turismo con Registro de pasajeros, Estación de Servicio, Comercio diario, Salud: Primeros Auxilios, Edificio de Entidades y viviendas de Encargado, Seguridad y Defensa.-



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-14127-MB-2011-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: 0.4

F.O.T: 0.7

Frente Mínimo: 40m.

Superficie Mínima: 2.000m<sup>2</sup>.-

Inc. f) Estacionamiento:

USO		SUPERFICIE	Índice	UNIDAD DE CÁLCULO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA					
			Cocheras / m <sup>2</sup>								
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 gradas o tribunas y/o se prevea la asistencia de público, el estacionamiento para éste se calculará aparte 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	Nº 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)		
								2	Cancha		No requiere
								5	Cancha		No requiere
Natatorio	1 c/ 20m <sup>2</sup>	Sup. Natatorio	No requiere								
CENTROS DE SALUD SIN INTERNACIÓN	Unidades sanitarias, laboratorios de análisis, consultorios odontológicos, centros de rehabilitación.	cualquier superficie	1 cochera	Nº 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	Nº Camas	1 espacio	1 c/ 40 o fracción					
		más de 10 camas	1.25 cocheras	Nº 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° 4011-14127-MB-2011-Alc.

3/2013//4576-HCD-2016.-

USO		SUPERFICIE	Índice	UNIDAD DE CÁLCULO	CARGA Y DESCARGA	MOVILIDAD REDUCIDA
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	Nº de Aulas		
HOTELES	Hoteles, posadas.	cualquier superficie	1 cochera	Nº 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 c/ 40 o fracción

- 1) No se computará como superficie destinada a cochera la correspondiente a rampas, ni a aquellos destinados a accesos, ni circulación. Se computará la superficie correspondiente a cochera efectiva de estacionamiento siendo el espacio para estacionar 2,50m. x 5,00m. pudiendo ser descubierta, semicubierta 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 cuadro 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 25,00m<sup>2</sup> 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. f) Infraestructura requerida en las parcelas afectadas: Dados los usos previstos y las densidades puntuales elevadas se consideran:

- 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.-

ARTICULO 7°: COMUNIQUESE a quienes corresponde, dése al Registro General y ..... cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 16 de Junio de 2017.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **HUGO FERNANDEZ**

Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA FIEL



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

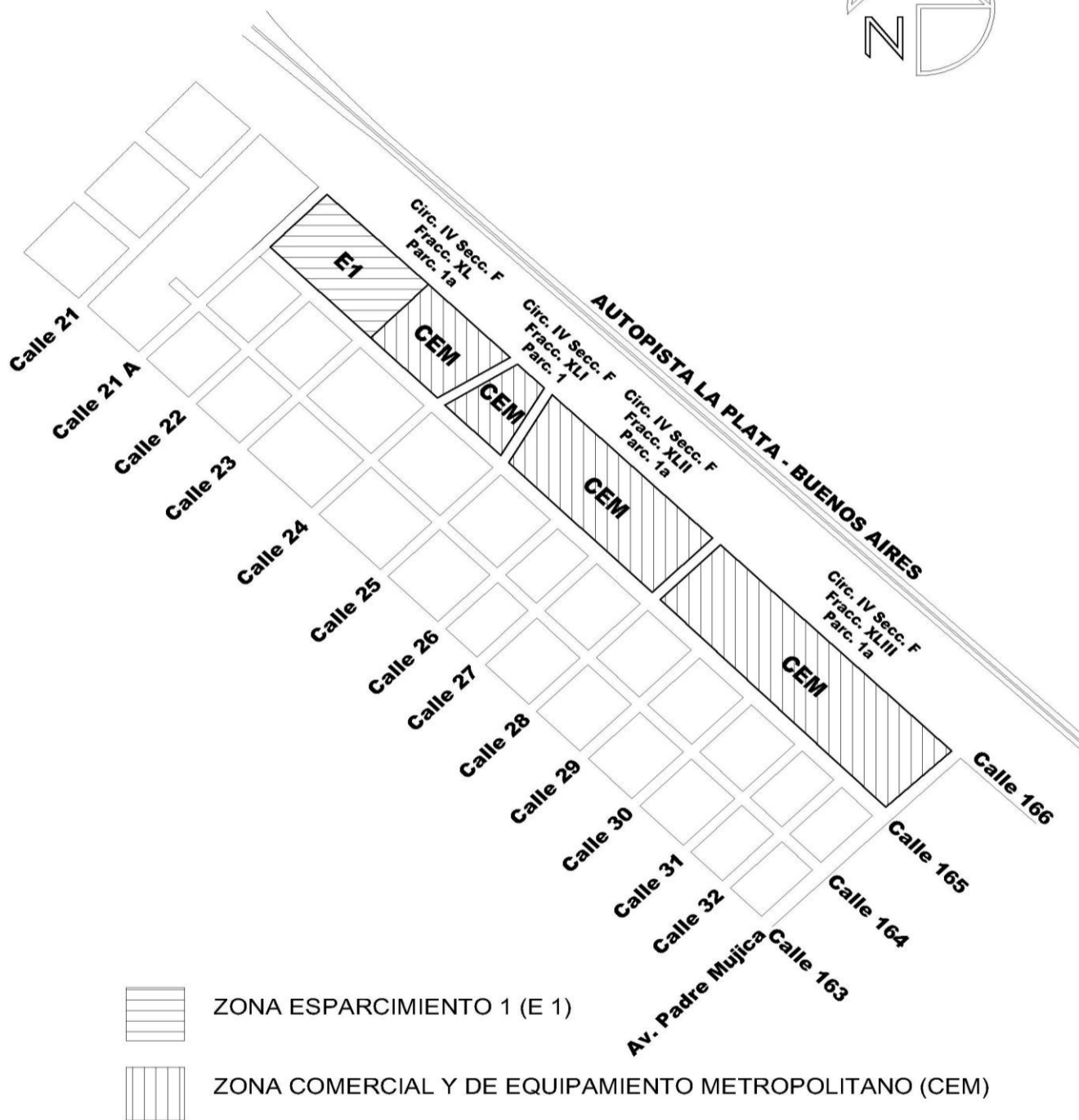
Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-14127-MB-2011-Alc.  
3/2013//**4576-HCD-2016.-**

CORRESPONDE EXP. 4011-14127 ALC. 3 / 2013

## ANEXO 1



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

ES COPIA FIEL