



2412/92



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

LA PLATA, 18 OCT. 1993

Visto el Expediente N° 4011-13408/92 por el que la Municipalidad de Berazategui modifica la Zonificación según usos; y

CONSIDERANDO:

Lo informado a fs. 29 por la Asesoría General de Gobierno y lo establecido por el artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987).

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTICULO 1°: Apruébase la propuesta elevada por la Municipalidad de Berazategui por la que se modifica la Zonificación según usos conforme a la Ordenanza N° 2412/92 y Decreto N° 1029/92 que obran a fs. 4/16 del expediente N° - 4011-13408/92 y que forman parte integrante del presente.

ARTICULO 2°: Exceptúase de lo dispuesto por el artículo primero del presente decreto, el texto del artículo 3° de la Ordenanza N° 2412/92 por no compatibilizar con el Decreto-Ley 8912/77.

ARTICULO 3°: Déjase establecido que de acuerdo a lo dispuesto por las normas legales vigentes es necesaria la intervención del H.C.D. en lo referente a la delimitación de la Zona R2.

ARTICULO 4°: El Municipio deberá elaborar un texto ordenado de la Ordenanza, que recepte las observaciones formuladas.

ARTICULO 5°: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Justicia y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 6°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a sus efectos.

DECRETO N° 3818

Don FERNANDO NICOLAS GALMARINI
MINISTRO DE GOBIERNO Y JUSTICIA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Dr. EDUARDO ALBERTO DUHALDE
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Esc. HUGO DAVID TOLEDO
MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS



ONDE AL EXPEDIENTE N°



3818

Intendencia Municipal

Berazategui
Capital Nacional del Vidrio

BERAZATEGUI,

17 NOV 1992

DECRETO N°:

1029

Cde. Exp. n° 6030-HCO-92

VISTO

la Ordenanza n° 2412, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, que dice:

VISTO

el expediente n° 6030-HCO-92; referente a aprobar modificaciones de la Ordenanza n° 884/79; y

CONSIDERANDO

que es necesario adecuar las normas de zonificación según usos de la Ordenanza 884/79;

que durante el tiempo transcurrido desde la zonificación preventiva hasta la fecha, se verifican distintas problemáticas urbanas;

que las reglamentaciones vigentes generan trabas para el desarrollo urbano;

que el Partido de Berazategui, tuvo un crecimiento poblacional importante en los últimos años, provocado por corrientes migratorias;

que de acuerdo a la realidad territorial de Berazategui y los parámetros que forman el cordón del conurbano bonaerense, se impone adecuar las normativas de zonificación y uso de suelo;

que es necesario crear para un crecimiento ordenado, que satisfaga los intereses, aspiraciones y necesidades de la comunidad;

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 2412

ARTICULO 1º: MODIFICASE la Ordenanza 884/79, la que quedará redactado de la siguiente manera:

Encabezamiento: ESPACIO URBANO

Se considera como espacio urbano:

- a) el centro de manzana.-
- b) El espacio comprendido entre líneas municipal y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- c) El espacio entre parámetros verticales correspondiente a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.-
- d) El espacio entre parámetros laterales de edificios de perímetros libre y las líneas divisorias de parcela conectados directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.-
- e) Los patios perpendiculares que quedan incorporados a algunos espacios antes mencionados.-

Los locales de habitación y trabajo podrán iluminar y ventilar únicamente a espacio libre urbano a fin de garantizar buenas condiciones de habitabilidad. Las cocinas, baños y locales auxiliares podrán hacerlo a patio interno.-

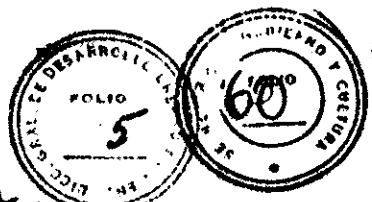
6.1. ESPACIOS LATERALES: El espacio entre parámetro lateral de un edificio y la línea divisoria de parcela, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre urbano interno debe-

[Handwritten signature]

INICIAL
G.P.

ES COPIA

JOSE ARANDA
SECRETARIA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO
SERVICIOS PUBLICOS



RESPONDE AL EXPEDIENTE N° 1348/02

17 NOV 1992



Intendencia Municipal

BERAZATEGUI,

Berazategui

DECRETO N°:

1029-92

Hospital Nacional del Virrio

//

rá tener un ancho mínimo de tres (3)m. cuando se trate de edificaciones de hasta planta baja y un piso, y de cuatro (4)m. para edificaciones de mayor altura.-

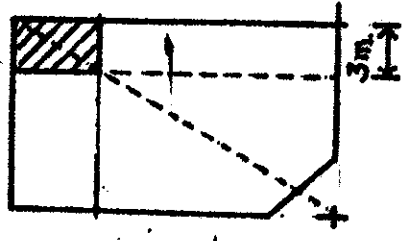
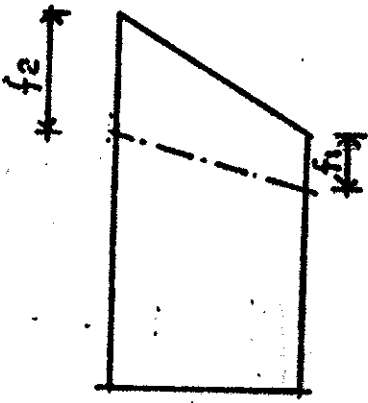
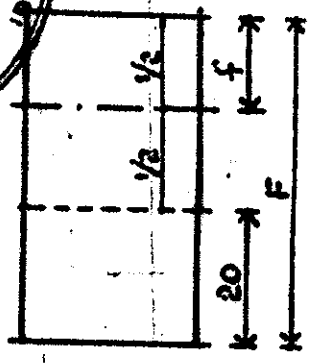
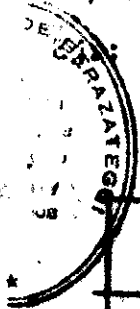
6.2. CENTRO DE MANZANA: Para la determinación del mismo se utilizará la fórmula:

f = 0,5 (F-20) en donde:

f = longitud o profundidad del CENTRO DE MANZANA.-

F = longitud o profundidad del terreno medido desde la línea municipal.-

Se aplicará sobre los dos ejes divisorios laterales, y en los lotes de esquina, además, sobre la diagonal formada por ambas líneas municipales.- Los paralelogramos resultantes podrán rectificarse, manteniendo la superficie.-



Quando las PARCELAS no excedan al CENTRO DE MANZANAS las construcciones deberán retirarse del eje divisor de predio una distancia nunca menor de 4,00m. si a ese espacio ventilen locales de habitación o de trabajo.-

Las parcelas interiores no contribuirán al CENTRO DE MANZANA. No será exigible en manzanas existentes o a crear en las que se proyecten edificios aislados, que forman parte de un proyecto inte-

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ROSA ARANDA
JEFA DE OFICINA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

19
2
2/
11
10-
18
2-
30-
2-
3,



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

3818



Intendencia Municipal

BERAZATEGUI

7 NOV. 1992

Berazategui

DECRETO N°

029

Capital Nacional del Vidrio

///

grado.-En manzanas cuando el lado mínimo sea inferior a 60 m.(sesenta - metros), no será exigible CENTRO DE MANZANA.-

Para parcelamientos ATÍPICOS o en LOTES CON SALIDA A DOS (2) CALLES, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda determinará la LINEA DE FONDO para la configuración al CENTRO DE MANZANA.-

EL CENTRO DE MANZANA, es de aplicación en obras nuevas y/o proyectos de ampliación en predios ubicados en zonas:

Comercial 1 (C1),; Comercial 3 (C3); Residencial (R); Residencial 3 (R3) Residencial 4 (R4); Residencial 5 (R5); Residencial 6 (R6) a partir del nivel + 000 de la parcela.-

En estas áreas afectadas a CENTRO DE MANZANA podrán construirse - edificaciones que no superen planta baja y primer piso, dichas construcciones deberán cumplir con las normas de ventilación e iluminación estipuladas en la presente Ordenanza.-

A excepción de las zonas R5 y R6, que se admitirán únicamente construcciones como complemento de la vivienda hasta una altura máxima de 5 mts.

MODIFICASE el artículo 99 de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 99: ESTACIONAMIENTO

En zonas con densidad mayor de 150 hab/ HA - se exigirá espacio para estacionar cuando un lote tenga 12,00 m. o más de frente, en lotes de medidas inferiores será optativa, salvo zonas R5- R6- R7, en que será obligatoria.-

Para vivienda Unifamiliar: un estacionamiento por parcela.-

Para comercios, oficinas y vivienda multifamiliar: equivalente al 15% de la superficie construida (excluido el subsuelo) y no inferior al 3,50 m2/ persona.-

Para Talleres- Depósitos e Industrias en zonas:

Zona R3 y R4 = equivalente al 15% de la superficie construida.-

Zona I2 = equivalente al 20% de la superficie construida.-

Zona II = equivalente al 40% de la superficie construida.-

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución - proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,50 m2. de disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de - 200m. (doscientos metros), contados a partir del respectivo edificio multifamiliar.-La habitación del edificio multifamiliar estará condicionada a que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o de cochera.-

MODIFICASE los incisos a; c; d; g; i; del artículo 100 de la Ordenanza 884/79 los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. a): Entiéndese por zona C1 la destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental, terciaria y residencial.-

Inc. c): Usos predominantes: Comercial, Institucional y Residencial: Servicios Públicos, Bancos, Finanzas, Seguros, Oficinas Privadas, Cultura, Bibliotecas, Salas de Conferencias, Exposición, Museos, Auditorio,

Handwritten signature

Handwritten signature and stamp



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N: *1348/92*

Intendencia Municipal
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio

BERAZATEGUI, 17 NOV 1992
DECRETO NO: 1029

////

Educación, Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Sanidad: Clínicas-Sanatorios con espacio para estacionar de 10 m2. cada 3 camas consultorios; Culto: Templo, Esparcimiento: Club Social, Cines, Teatro, Concursos, Confeiterías bailables, Confeiterías Wickerías, Bowling, Salón de Fiestas; Comercios: Periódico, Ocasional; Exposición y venta de artículos sanitarios, Vidrios, Revestimientos y Solados- sin almacenaje.-
Hotels con registro de pasajeros; Café, Bar, Restaurante, Cocheras Públicas y Privadas; Vivienda.-

Inc. f) Usos Complementarios: Comercio diario: artesanías (solamente anexas a comercio); Confección de ropa en pequeña escala y con máquinas manuales, fábrica de pastas, helados, emparedados para la venta directa al público, compostura de calzado, relojes, artículos eléctricos, tapicería manual (solamente para muebles), tejidos de punto con máquina manual, panadería elaboración hasta 300 kg. de harina diarios.-

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 90 de las presentes normas:



Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel + 000 será de 0,6.- Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60 Bajo el nivel ± 000 se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.- En caso de lotes interiores no será obligatorio el CENTRO DE MANZANA.-

Inc. i) Lado parcela y superficie: El lado mínimo de parcela será de 30 m. y la superficie mínima de 900 m2. de superficie.

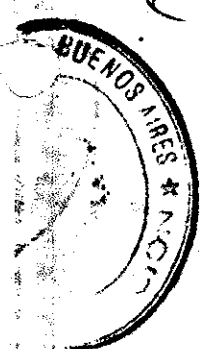
MODIFICASE los incisos a; c; d; g; i; del artículo 119 de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. a) Conceptos: La zona designada Central 3 (C3), estará destinada a uso Predominante Comercial y Residencial.-

Inc. c) Usos Predominantes: Administración: delegación de Organismos Oficiales; Oficinas privadas; Banco; Sanidad; Centro de Salud; educación; establecimientos secundarios; especiales y superiores; Cultura: bibliotecas, auditorio, museo, exposición; Culto; Templos; Comercios; Periódico ocasional; Hostelería con registro de pasajeros; café; bares; restaurantes, Esparcimiento: Club Social, cine, teatro, espectáculos confeiterías bailables, wickerías, bowling, salón de fiestas, inmobiliarias, gestorías; viviendas.-

Inc. d) Usos Complementarios: Comercio, diario, Consultorio médico Cocheras, Sanatorios (con espacio para estacionar de 10m2. cada 3 (tres) camas).-
Artesanía: Solamente anexa a comercio, confección de ropa en pequeña escala y con máquinas manuales; fábrica de pastas, helados, emparedados para la venta directa al público compostura de calzado, artículos eléctricos; tapicería manual; tejidos de punto con máquina manual; Panaderías: con elaboración hasta 300 kg. de harina diarios, reparación radio y TV.-

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 90 de las presentes normas.-



[Handwritten signature]

ES COM...
ROSA AMANDA...
[Handwritten signature]



RESPONDE AL EXPEDIENTE N°

1348/92



Intendencia Municipal

Berazategui

Hospital Nacional del Vidrio

BERAZATEGUI,

7 NOV 1992

DECRETO N°:

1029

//////

Inc. g): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima de suelo por parcela sobre el nivel ± 000 será de 0,6 de la superficie de la parcela subárea urbanizada y semiurbanizada, para subárea carente de servicios será de 0,5 de la superficie de la parcela. Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60.-
 Bajo el nivel ± 000 se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.-
 En caso de lotes interiores no será de aplicación el CENTRO DE MANZANA.-

Inc. i): Lado de parcela y superficie: El lado mínimo de parcela y la superficie será de: Para área urbanizada: - 15,00m. de lado mínimo y 375 m2. de superficie mínima. Para subárea semi-urbanizada: 15,00m. de lado mínimo y 375 m2. de superficie mínima.-
 Para subárea carente de servicios: 30,00 m. de lado mínimo y 750 m2. de superficie mínima.-

MODIFICAR los incisos c; d; g; h; del artículo 125 de la Ordenanza 824/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar, con estacionamiento de acuerdo al artículo 90 de las presentes normas.-

Inc. d): Usos Complementarios: Consultorios; Oficina privada, estudios profesionales; cochera; playas de estacionamiento; clínicas; sanatorios (con un estacionamiento de 10,00 m2. cada 3 (tres) camas); Establecimientos de Enseñanza: Bibliotecas, museos; Templos; Comercios: diario minorista; comercio periodístico ocasional, Bar, Café, Restaurante; Club Social.-
 Artesanías: (colectivamente anexa a comercios), confección de ropa en pequeña escala con máquinas manuales; Fábrica de pastas, helados, emparedados; Compostura de calzado; de artículos eléctricos; tapicería manual; para muebles y automotores; tejido de punto con máquinas manuales; Panaderías con elaboración hasta 300 kg. de harina diaria; Reparación de radio y TV; limpieza en seco y planchado.-

Inc. g): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 será de 0,6 de la superficie de la parcela.-
 Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60.-
 Bajo el nivel ± 000 se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.-
 En caso de lotes interiores no será obligatorio el CENTRO DE MANZANA.-

Inc. h): Factor de Ocupación total: (FOT): El factor de ocupación total será igual a 2,5 veces la superficie de la parcela.- *mediana?*

CONSTRUCCIONES EN TORRE: Para los edificios en Torre la ejecución del basamento será optativo y su altura será de 6,50m. por sobre esta cota de construcción de torre, contenida en un espacio envolvente

M

ES
 ROSA AMANDA M. DE BARCHINI
 Jefa de Oficina de Asesoría Jurídica
 Intendencia Municipal de Berazategui



Intendencia Municipal

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

3818
13/08/92



BERAZATEGUI,

17 NOV 1992

DECRETO N°:

1029



//////

propio cuya separación con respecto a los ejes medianeros será de 4,00 desde la cota del basamiento hasta los 18 m. de altura, sobre este nivel se incrementará dicha separación a razón de 0,40m. cada 2 (dos) pisos.-
La medida total de separación que así se obtenga de acuerdo con la altura del edificio dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel del basamiento (+ 6,50), es decir, no habrá escalonamiento.-
Las alturas + 6,50 m. y + 18 m. podrán tener ligeras variantes para que coincidan con el nivel del solado de un piso. En las torres no se permitirán patios interiores, los patios podrán ser de frente, contrafrente o laterales,. Siendo de aplicación el artículo 60.-

MODIFICASE el inciso g, del artículo 140 de la Ordenanza 684/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel \pm 000 referida al punto alto de la manzana será: sub-área urbanizada 0,60 de la superficie de la parcela; Subáreas: semiurbanizada y carente de servicios 0,50 de la superficie de la parcela. Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60.-

MODIFICASE los incisos g; i; del artículo 140 de la Ordenanza 684/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima de suelo por parcela sobre el nivel \pm 000 referida al punto alto de la manzana será: Subárea urbanizada 0,60 de la superficie de la parcela; Subáreas: semiurbanizada y carente de servicios 0,50 de la superficie de la parcela.-
Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60:

Inc. i) Lado y superficie de parcela: Subárea: urbanizada, semiurbanizada y carente de servicios 12m. lado mínimo y 300m2. de superficie.-

MODIFICASE los incisos c; f; y g del artículo 150 de la Ordenanza 684/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 10 de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 400m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementario).-

Inc. f) Densidades: La densidad poblacional Neta (DN) máxima será:
Densidad Potencial: subárea urbanizada 250 hab/HA.
Subárea semi-urbanizada: 150 hab/ HA.
Subárea carente de servicios: 130 hab HA.-

Inc. g) Factor de Ocupación del Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel \pm 000 referido al punto más alto de la manzana será:
Subárea urbanizada: 0,60 de la superficie de la parcela.-

[Firma manuscrita]

ES
ROSA MARÍA A. DE MARCHETTI
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y SERVICIOS



RESPONDE AL EXPEDIENTE N° 1348 m



Intendencia Municipal

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

BERAZATEGUI,

7 NOV 1992

DECRETO N°:

1029

///////

Subárea semi-urbanizada: 0,50 de la superficie de la parcela.-

Subárea carente de servicios: 0,50 de la superficie de la parcela.-

Se deberá dejar una superficie destinada a frente no edificable de profundidad de 3 (tres) metros medidos sobre los ejes divisorios y desde la Línea Municipal (L.M.).-

En lotes de esquina 3 (tres) metros se dejarán en el lado menor.-

-----MODIFICASE los incisos c; y g; del artículo 168 de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c) Usos Predominantes: Viviendas con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 19 de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 600 m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias).-

Inc. g) Factor de Ocupación del Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel + 000 referida al punto mas alto de la manzana será:
Subárea urbanizada: 0,5 de la superficie de la parcela.-
Subárea semi-urbanizada: 0,5 de la superficie de la parcela.-
Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.-
Se deberá dejar una superficie destinada a frente no edificable de profundidad igual a 5 (cinco) metros medidos sobre los ejes divisorios y desde la Línea Municipal (L.M.).-
En lotes en esquinas los metros serán 5 (cinco) y se dejarán sobre el lado menor.-

-----MODIFICASE el inciso c, del artículo 172 de la Ordenanza 884/79 el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. c) Usos Predominantes: Clubes de Campo: Los mismos deberán cumplir con lo estipulado en el capítulo V artículo 64 de la Ley 6912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.-

-----SUPRIMASE los incisos: d; e; f; g; h; i; j; k; del artículo 172 de la Ordenanza 884/79.-

-----MODIFICASE el inciso i, del artículo 180 de la Ordenanza 884/79 el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Para subáreas urbanizadas, semi-urbanizadas y carentes de servicios será 20 m. de lado mínimo y 1000 m2. de superficie mínima.-

-----MODIFICASE los incisos c; d; e; i; del artículo 200 de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Industria, inoqua y almacenaje con área destinada a carga, descargas, maniobras y estacionamientos dentro de la parcela, no inferior al 20% de la superficie construida; vivienda.-
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 7227 y su decreto reglamentario.-

ES COMUNA

POSA ARANDI... BARCHETTI



Presidencia Municipal

Peraxalegui

Municipalidad Nacional del Vildicio

///////

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

3818



17 NOV 1992

PERAXALEGUI,

DECRETO N°

1,029



Inc. d) Usos Complementarios: Establecimientos Educativos, Salud, estacionamiento, comercio: Diario, periódico, estación de servicio; Bar: café; restaurante; casa de comida; parrilla; supermercado; guardería infantil; Seguridad; (Bomberos-policia-defensas-primeros auxilios) Empresas Fúnebres que cumplen con la Ordenanza 161/73 y 278/80.-

Inc. p) Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 referida al punto más alto de la manzana será: Subárea urbanizada 0,6 y sub-área semi-urbanizadas y - carente de servicios: 0,5.-

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 60.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Subáreas: Urbanizada, semi-urbanizadas y carentes de servicios: 12p. de lado mínimo y 300 m². de superficie.-

MODIFICASE los incisos c; d; i; del artículo 220 de la Ordenanza 524/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc/c) Usos Predominantes: Se designarán como predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del Automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación, encendido, instrumental, accesorios), Estación de Servicio, garage; Playas de estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios gastronómicos; Expendio de comidas y bares.- Con estacionamiento dentro de la parcela; Vivienda- Todo nuevo asentamiento se agrupará a los existentes o se ubicará a una distancia mayor de 500 m. siendo éstos referencia para un nuevo agrupamiento.-

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como usos complementarios los siguientes: autocine; esparcimiento; confiterías beilable; miseria bowling; natatorio; Comercio: minorista; hoteles con registro de pasajeros, Motels con registro de pasajeros, Exposición y venta de juegos para jardín; artículos de camping; viveros; seguridad; defensa (con estacionamiento dentro de la superficie de la parcela).-

En todos los casos de tratarse de frentistas el acceso será indirecto desde la ruta afectada. Dicho acceso se dará coincidente con los centros de servicios es decir: distará de otro acceso a una distancia mayor de 500m.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Para todas las subáreas correspondientes a la banda de circulación 1 (cl 1), el lado mínimo y la superficie de parcela será la misma que la dispuesta en la zona por donde atraviezo la ruta.-

MODIFICASE los incisos c; d; del artículo 230 de la Ordenanza 524/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación y encendido, instrumental accesorio); Estación de servicios; garages; playas de estacionamiento; Exposición

[Handwritten signature]

ES COPIA

JOSE ALVARO... JEFE... Y SERVICIOS...



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 13408 pa

BERAZATEGUI, 2 NOV 1992
DECRETO N°:

A 029

Intendencia Municipal

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

//////////

y venta de automotores; servicios gastronómico; expendio de comidas y bebidas (restaurante, parrillas, casas de comida y bares) Con estacionamiento vehicular dentro de la parcela. Venta de repuestos partes del automotor; vivienda;

Inc. c) Usos Complementarios: Se designará como complementario los siguientes usos: autocine; esparcimiento; confitería bailable; wiskería bowling; natatorios; comercios: periódicos, diario, hoteles con registro de pasajeros, moteles con registro de pasajeros; Exposición y venta de artículos de camping, de juegos de jardín, viveros Seguridad, Defensa, Exposición y venta de viviendas - prefabricadas y/o promoldeadas (sistema de construcción aprobado por la Secretaría de Urbanismo y Vivienda); Inmobiliarias; puertas y ventanas (solamente exposición y venta sin depósito ni reparación).-
En la zona I 1 (Industrial 1), contigua a la ruta, deberá unificar accesos a la misma, los que distarán entre sí en mas de 500m.-

ATECUI

MODIFÍQUESE el inciso a, del artículo 259 de la Ordenanza - 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. e) Conceptos: En zona designada Re 1, estará afectada a Reserva por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos, quedando comprendida en los términos de la Ordenanza 1259/05, que protege los bienes culturales y reservas naturales del partido de Berazategui; en consecuencia, conservará el uso, ocupación y subdivisión existente, sólo se admitirán obras de mantenimiento de la edificación existente que no impliquen aumento de la superficie cubierta. Los titulares de las actividades localizadas en el área serán responsables de que el uso que realizan no afecte los valores de la misma.-

MODIFÍQUESE el inciso a, del artículo 260 de la Ordenanza - 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. b) Concepto: La zona designada Re2, estará afectada a reserva de interés urbano potencial. Mientras no se efectúen proyectos de carácter urbano, se regirá transitoriamente por lo establecido para la zona AB (Área complementaria). Cuando se realicen proyectos urbanos de subdivisión uso u ocupación del suelo, el área tomará el carácter y los indicadores urbanísticos de la zona R 2 (Residencial 2) o R3 (Residencial 3), de acuerdo a las características del proyecto, lo que será evaluado por la Comisión Dictaminadora de Zonificación.-

SUPRIMASE el inciso c, del artículo 260 de la Ordenanza - 884/79,

MODIFÍQUESE los incisos a; c, del artículo 270 de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. a) Concepto: La banda Re 3 esta conformada por la Red Vial primaria y las vías ferroviarias.-

Inc. c) Determinación de la línea de edificación: Las edificaciones que se realicen en las parcelas frontistas a la Red Vial primaria del Partido deberán retirarse hasta la Línea de Edificación que se establece a continuación, medida en todos los casos desde el eje de vía: 1) = 25m.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

//////////



Intendencia Municipal

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

//////////

3818

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

1268/02



BERAZATEGUI,

7 NOV 1992

1029

DECRETO N°:



Avenida Valentín Vergara: Desde Av. Florencio Varela hasta Ruta 2 y desde Ruta 2 hasta el límite del Partido.-

Avenida Dardo Rocha: Desde Av. Florencio Varela hasta Camino Gral. Delgrano.-
2) = 15 m.

Avenida 53: Desde 168 hasta el Río de La Plata.-

Avenida Gutiérrez-Hudson: Desde Camino Real. hasta vías del Ferrocarril General Roca y desde Ferrocarril General Roca hasta el Río de La Plata.-

Avenida 406: Desde Valentín Vergara hasta Camino Real.

Avenida 517: Desde 624 A. hasta el límite del Partido de Berazategui.-

Avenida 688: Desde Ruta 2 hasta el límite del Partido.-

Avenida Divisoria: Con los Partidos de Ensenada y La Plata en todo su recorrido.-

3) = 12,50 metros.-

Avenida Florencio Varela: Desde Av. Galchaquí hasta el Río de La Plata.-

Avenida Sevilla: Desde Ruta 2 hasta Valentín Vergara y desde Av. Mitre hasta el Río de La Plata.-

Avenida Nicolás Videla: Desde Ruta 2 hasta calle 142 (Rivadavia).-

4) = 12 metros.-

Avenida Lenz: Desde calle 142 hasta Camino Gral. Delgrano-

5) = 18 metros.-

Avenida Rigollegu: Desde Ruta 2 hasta Valentín Vergara.-

Avenida Sevilla: Desde Valentín Vergara hasta vías de circuito.-

Avenida Lavalle: Desde Ruta 2 hasta calle 131.-

Avenida El Estano: Desde Camino Gral. Delgrano hasta Av. Hennigh.-

6) = 9,50 metros.-

Avenida Antártida Argentina: Desde el Touring Club hasta calle 35.-

7) = Todas las parcelas frontistas a la Av. Sevilla entre vías del Circuito del Ferrocarril Gral. Roca y Av. Mitre, deberán dejar un retiro de línea de edificación (R.L.E.) de 2,50 metros de ancho.-

8) = 20 metros.-

Avenida Ingeniero Allal: Desde 600 (Av.) hasta los límites del Partido.-

----- PLEASE el inciso d, en el artículo 270 de la Ordenanza 884/79 el cual expresará lo siguiente:

Inc. c) Delimitación de la Red Ferroviaria: Las subdivisiones de la tierra que se realicen frente a las vías férreas, sus pleyas de maniobras y talleres, deberán dejar una vía pública de 20 m. de ancho, medidos desde el límite del predio de propiedad ferroviaria.-

[Firma manuscrita]

[Sello y firma manuscrita]
OSÁ ARANDA
JEFA COOP.



AL EXCMO. SR. GOBIERNO MUNICIPAL

Intendencia Municipal

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

BERAZATEGUI,

A 7 NOV 1992

CARRERA Nº:

1308/92

//////////

 REFORMAR el inciso e, del artículo 309 de la Ordenanza 104/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. e) del artículo 309: Control de las parcelas urbanas afectadas, en cuanto al uso de las mismas para: Vivienda Unifamiliar y un local comercial de abastecimiento diario en pequeña escala, mientras los Organismos Ejecutivos no puedan ofrecer a los propietarios de las mismas soluciones integrales.-

 REFORMAR el punto b, del inciso d, del artículo 310 de la Ordenanza 104/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Punto b) VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

 REFORMAR el artículo 339 de la Ordenanza 104/79.-

ARTICULO 20 CREARSE en el Partido de Berazategui la zona Residencial 2 (R2), la que quedará definida de la siguiente forma:

RESIDENCIAL 2 (R2):

- Inc. a) Uso: La zona estará destinada a asentamientos humanos de densidad media de uso residencial permanente con equipamientos complementarios del uso predominante.-
- Inc. b) Delimitación: Los límites de la zona serán determinados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación al momento de la presentación de proyectos de carácter urbano dentro de la zona denominada R2 (Reserva 2). Previa Ordenanza del H.C.D. a expedirse en un plazo, no mayor de 60 días corridos a partir de la fecha de presentación.
- Inc. c) Uso predominante: Vivienda multifamiliar.-
- Inc. d) Uso Complementarios: Equipamiento educativo, de salud, comercial, recreativo, cultural, y social como complemento de uso predominante.-
- Inc. e) Densidad: La Densidad Probacional Neta máxima será de 650 hab/ha.-
- Inc. f) Factor de Ocupación del suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 0,00 será de 0,48 sobre la superficie de la parcela. En esta zona se será de aplicación el CENTRO DE MANZANA.-
- Inc. g) Factor de Ocupación Total: (FOT): El Factor de Ocupación Total será igual a 1,20 veces de la superficie de la parcela.-
- Inc. h) Lado y Superficie de la Parcela: El lado mínimo será de 20,00 metros y la superficie mínima 600 m².-
- Inc. i) Servicios Imprescindibles: Para ser incorporados a esta zona los proyectos deberán ser provistos de los siguientes servicios: agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, red eléctrica, alumbrado público, abovedado y afinado de las calles interiores y de acceso desde el pavimento más cercano.-
- Inc. j) Premios: Las normas de trabajo fijadas para esta zona surgen de la consideración de los premios normados por la

//////////



ORDEN DE AL EXPEDIENTE N: 1208/m

3818



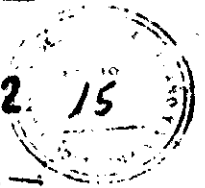
Intendencia Municipal

Berazategui

Municipal Nacional del Vidrio

7 NOV 1992

1029



//////////

Ley 5912, por lo que los mismos no serán de aplicación por sobre los valores aquí establecidos.-

ARTICULO 58: En las zonas: Residencial 3 (R3), Residencial 4 (R4) e Industrial 2 (I2), cuando se proponga la subdivisión del suelo de una manzana que se encuentre dividida en mas del 50% de su superficie con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza 624/79, las dimensiones de ancho y superficie de las parcelas podrán surgir del promedio de las parcelas existentes, no pudiendo en ningún caso ser el ancho inferior a las 10 m. (diez metros) ni la superficie menor a 200 m2. (doscientos metros cuadrados).-

La factibilidad de acogerse al presente artículo será determinada por la Comisión Dictaminadora de Zonificación y Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo no mayor de 60 días corridos.-

ARTICULO 59: Cuando se realicen los cálculos establecidos por la Ordenanza 624/79 y sus modificatorias, se tendrán en cuenta, las siguientes consideraciones:

- a) Densidad: Cuando el cálculo de la cantidad de habitantes que admite una parcela, surja de una cifra con decimales, se redondeará hacia arriba, al número inmediato superior.-
- b) Centro de Manzana: Si del cálculo de la línea determinen de del Centro de Manzana surgiera una medida inferior a 2 (dos) metros, la parcela no deberá contribuir a la conformación del mismo.-

ARTICULO 60: En aquellas zonas que solo admitan una vivienda por parcela o restrinjan la cantidad de las mismas, la Comisión Dictaminadora de Zonificación y el Honorable Concejo Deliberante a través de Ordenanza deberá expedirse en un plazo no mayor de 60 días, podrá analizar la factibilidad de proyectos de viviendas especiales que, no cumpliendo con esta condición, verifiquen los indicadores urbanísticos y las normas de tejido de la zona, y signifiquen una mejora para el área.-

ARTICULO 61: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido ARCHIVASE.-

Berazategui, 23 de octubre de 1992.-
FDO. DR. DANIEL SOTTOSANTI (PTE. HCD)
SR. RODOLFO VELASQUEZ (SRIO. HCD)

VISTO, el proyecto de Ordenanza n° 2412, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el día 23 de octubre de 1992, respecto de modificaciones introducidas en la Ordenanza n° 624/79 (Expediente n° 6030-HCD-92); y

CONSIDERANDO que el dictamen de la Asesoría Letrada ha puesto de manifiesto objeciones de índole constitucional y legal que presenta la norma sancionada, como luce en el dictamen de fojas 55/57 del expediente n° 6030-HCD-92 y que no se reproduce "brevitatis causae";

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
SECRETARIA DE CULTURA



Intendencia Municipal
Berazategui
Capital Nacional del Viejo

CONCORDA AL EXPEDIENTE N°

3818
12408/92



BERAZATEGUI,
DECRETO N°:

27 NOV 1992/6
1029

//////////

que el recambio de las actuciones al Honorable Concejo Deliberante permita la adecuación de la norma o los preceptos que se sustentan;

que no afectando el voto parcial precitado, la unidad y sin tematicidad del texto de la Ordenanza, procede la promulgación de la parte no objetada;

POR ELLO

EL ENTENDIMIENTO MUNICIPAL DE BERAZATEGUI, en uso de las facultades que le fueron conferidas, emite el siguiente

DECRETO

ARTICULO 1º: OBSERVASE en los artículos 2º, 3º y 5º del Proyecto de Ordenanza, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante - al que hace referencia el Visto del Expediente n° 6830-DCO-92, lo siguiente:

1. Artículo 2º inciso b) la cita: " Prevta Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo, no mayor de 60 días corridos a partir de la fecha de presentación".-
2. Artículo 3º, la cita: "La factibilidad de acogerse al presente artículo para determinado por la Comisión Dictaminadora de Zonificación y Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo no mayor de 60 días corridos".-
3. Artículo 5º, la cita: " y el Honorable Concejo Deliberante, a través de Ordenanza deberá expedirse en un plazo no mayor de 60 días

ARTICULO 2º: ENTENDESE como Ordenanza el proyecto aludido en el artículo precedente, con excepción de las observaciones formuladas.-

ARTICULO 3º: CONSIDERASE al Honorable Concejo Deliberante, las objeciones parciales formuladas.-

ARTICULO 4º: GIRENSE las actuciones a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, dado que la mencionada Ordenanza n° 2412 - concede modificaciones a la Ordenanza n° 336/79 de Zonificación y Uso del Suelo en el partido, para su oportuna elevación a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires a los fines de su correspondiente aprobación.-

ARTICULO 5º: El presente Decreto, será refrendado por los Señores Secretario de Gobierno y Cultura y Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 6º: CONSIDERASE, a quienes correspondan, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVASE.-

ach.

[Handwritten signatures and stamps]

EN CARTELERA AL...
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

[Handwritten signature]

[Circular stamp and handwritten notes]