

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI

Ordenanza Municipal n°6426/26

Decreto Municipal N°2083/23

Resolución Provincial n°783/23

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Intendente

Dr. Juan José Mussi

Director General de Desarrollo Urbano y Vivienda

Arq. Hector Ariel Lara

Dirección General de Planificación Territorial

Arq. Miguel Garaycochea

Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica. LPGE

Experto Coordinador

Esp. Arq. María Beatriz Sánchez Arrabal

Expertos

Esp. Arq. Andrea Marta Ulacia

Arq. Claudio Alberto Mansilla

Esp. Arq. Fabiana Andrea Carbonari

Arq. Diego Guillermo Delucchi

Colaboradores

Arq. Julia Pantaleón; Arq. Elisa Cremaschi; Arq. Rosario Urruzola;
Arq. Maximiliano Sánchez Jounio; Arq. Camila Martín; Arq. Camila Ailin Vila

CÓDIGO DE ORDANAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI

ÍNDICE PLANOS

PLANO DE CIRCUNSCRIPCIONES DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI	7
PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN IV Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES.....	8
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN B	9
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN C.....	10
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN D	11
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN E.....	12
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN F.....	13
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN J	14
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN K.....	15
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN L.....	16
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN M	17
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN N	18
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN O	19
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN P.....	20
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN Q.....	21
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN R	22
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN S.....	23
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN T.....	24
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN U	25
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN V	26
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN W	27
PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN V Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES.....	28
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN D	29
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN E.....	30
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN F.....	31
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN J	32
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN K.....	33
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN L	34
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN M	35
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN N	36
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN O	37
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN P.....	38
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN Q.....	39
CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN R	40
PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN VI Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES.....	41
41	
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN A	42
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN B	43
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN C.....	44
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN D	45
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN E.....	46

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN F	47
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN G	48
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN H	49
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN M	50
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN N	51
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN O	52
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN R	53
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN U	54
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN V	55
CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN W	56
PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN VII Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES	57
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN A	58
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN B	59
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN C.....	60
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN D	61
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN E.....	62
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN F	63
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN G	64
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN H	65
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN I.....	66
CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN J	67

ÍNDICE DE HOJAS DE ZONA

CUADRO 1: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)	68
HOJA DE ZONA 1: AU-B-R.....	69
HOJA DE ZONA 2: AU-B-R1.....	70
HOJA DE ZONA 3: AU-B-R2.....	71
HOJA DE ZONA 4: AU-B-R3.....	72
HOJA DE ZONA 5: AU-B-RM1	73
HOJA DE ZONA 6: AU-B-RM2	74
HOJA DE ZONA 7: AU-B-C1.....	75
HOJA DE ZONA 8: AU-B-C2.....	76
HOJA DE ZONA 9: AU-B-CEM.....	77
HOJA DE ZONA 10: AU-B-CI1A.....	78
HOJA DE ZONA 11: AU-B-CI1B.....	79
HOJA DE ZONA 12: AU-B-CI2	80
HOJA DE ZONA 13: AU-B-CI3	81
HOJA DE ZONA 14: AU-B-CI4	82
HOJA DE ZONA 15: AU-B-CI5	83
HOJA DE ZONA 16: AU-B-CI6A.....	84
HOJA DE ZONA 17: AU-B-CI6B.....	85
HOJA DE ZONA 18: AU-B-CI7	86
HOJA DE ZONA 19: AU-B-CI8	87
HOJA DE ZONA 20: AU-B-I2	88
HOJA DE ZONA 21: AU-B-E1	89
HOJA DE ZONA 22: AU-B-SUE 1A.....	90

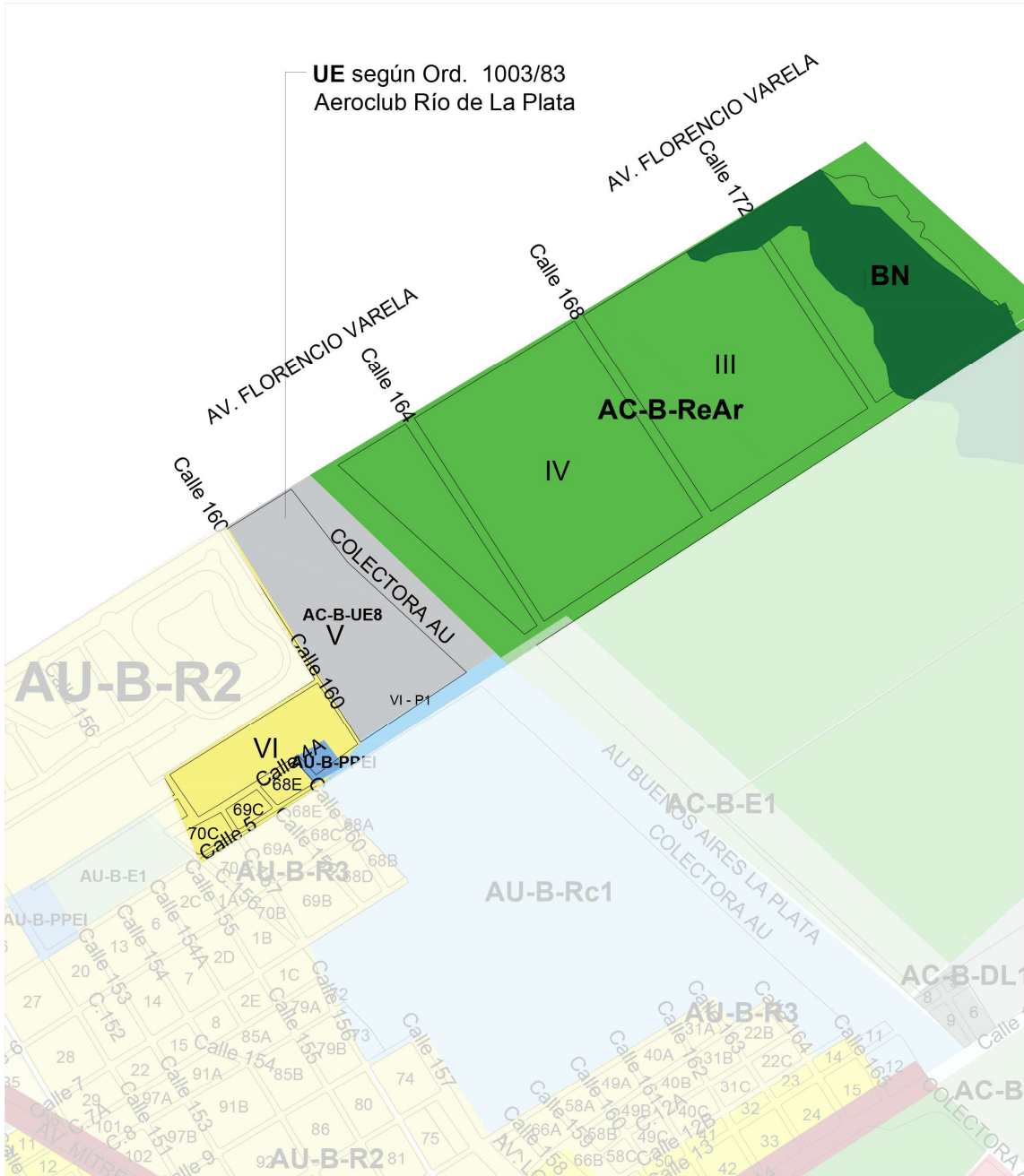
HOJA DE ZONA 23: AU-B-SUE 1B.....	91
HOJA DE ZONA 24: AU-B-SUE 2.....	92
HOJA DE ZONA 25: AU-B-SUE 4.....	93
HOJA DE ZONA 26: AU-B-SUE5.....	94
HOJA DE ZONA 27: AU-B-SUE 7.....	95
HOJA DE ZONA 28: AU-B-SUE 1° DE AGOSTO - 114.....	96
HOJA DE ZONA 29: AU-B-SUE 1° DE AGOSTO – 139.....	97
HOJA DE ZONA 30: AC-B-UE.....	98
HOJA DE ZONA 31: AU-B-PPEI.....	99
HOJA DE ZONA 32: AU-B-DI.....	100
HOJA DE ZONA 33: AC-B-E1.....	101
HOJA DE ZONA 34: AC-B-I1.....	102
HOJA DE ZONA 37: AC-B-RC1.....	105
HOJA DE ZONA 38: AC-B-UE22.....	106
HOJA DE ZONA 39: AC-B-DL1.....	107
HOJA DE ZONA 40: USOS ESPECÍFICOS DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA).....	108
CUADRO 2: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA.....	109
HOJA DE ZONA 41: AU-VE-R1.....	110
HOJA DE ZONA 42: AU-VE-CI1.....	111
HOJA DE ZONA 43: AU-VE-UE.....	112
CUADRO 3: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE SOURGIUES.....	114
HOJA DE ZONA 45: AU-S-R1.....	115
HOJA DE ZONA 46: AU-S-RM1.....	116
HOJA DE ZONA 47: AU-S-CI1.....	117
HOJA DE ZONA 48: AU-S-CI2.....	118
HOJA DE ZONA 49: AU-S-CI3.....	119
HOJA DE ZONA 50: AU-S-E1.....	120
HOJA DE ZONA 51: AU-S-SUE 1° DE AGOSTO.....	121
HOJA DE ZONA 52: AU-S-DI.....	122
HOJA DE ZONA 53: AU-S-UE.....	123
HOJA DE ZONA 54: AC-S-I1.....	124
CUADRO 4: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE RANELAGH.....	125
HOJA DE ZONA 55: AU-R-R1.....	126
HOJA DE ZONA 56: AU-R-R2.....	127
HOJA DE ZONA 57: AU-R-PHS.....	128
HOJA DE ZONA 58: AU-R-CCA.....	129
HOJA DE ZONA 59: AU-R-CCC.....	130
HOJA DE ZONA 60: AU-R-RC1.....	131
HOJA DE ZONA 61: AU-R-E1.....	132
HOJA DE ZONA 62: AU-R-ALC.....	133
HOJA DE ZONA 63: AU-R-GP.....	134
HOJA DE ZONA 64: AU-R-UE.....	135
HOJA DE ZONA 65: AU-R-APH.....	136
HOJA DE ZONA 66: AU-R-PPEI.....	137
HOJA DE ZONA 67: AU-R-DEM.....	138
CUADRO 5: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS.....	139
HOJA DE ZONA 68: AU-PL-R1.....	140

HOJA DE ZONA 69: AU-PL-RM1	141
HOJA DE ZONA 70: AU-PL-PHS.	142
HOJA DE ZONA 71: AU-PL-CI1.	143
HOJA DE ZONA 72: AU-PL-CI2.	144
HOJA DE ZONA 73: AU-PL-CEM	145
HOJA DE ZONA 74: AU-PL-E1.....	146
HOJA DE ZONA 75: AU-PL-EYR	147
HOJA DE ZONA 76: AU-PL-FPV	148
HOJA DE ZONA 77: AU-PL-ALC	149
HOJA DE ZONA 78: AU-PL-PPEI	150
HOJA DE ZONA 79: AU-PL-DI	151
HOJA DE ZONA 80: AU-PL-UE.	152
HOJA DE ZONA 81: AU-PL-SUE 1A.	153
HOJA DE ZONA 82: AU-PL-SUE 1B.	154
HOJA DE ZONA 83: AU-PL-SUE 1C.	155
HOJA DE ZONA 84: AU-PL-SUE 1D.	156
HOJA DE ZONA 85: AU-PL-DUE 5.....	157
HOJA DE ZONA 86: AC-PL-I1.....	158
HOJA DE ZONA 87: AC-PL- REAR.....	159
HOJA DE ZONA 88: AC-PL-ALC.....	160
CUADRO 6: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE HUDSON	161
HOJA DE ZONA 89: AU-H-R1.....	162
HOJA DE ZONA 90: AU-H-R2.....	163
HOJA DE ZONA 91: AU-H-R3.....	164
HOJA DE ZONA 92: AU-H-R4.....	165
HOJA DE ZONA 93: AU-H-I2.....	166
HOJA DE ZONA 94: AU-H-C1.....	167
HOJA DE ZONA 95: AU-H-CEM.	168
HOJA DE ZONA 96: AU-H-CI1.....	169
HOJA DE ZONA 97: AU-H-DUE1.....	170
HOJA DE ZONA 98: AU-H-PPEI.....	171
HOJA DE ZONA 99: AU-H-UE.	172
HOJA DE ZONA 100: AU-H-DI.	173
HOJA DE ZONA 101: AU-H-SUE6.....	174
HOJA DE ZONA 102: AC-H-I1.	175
HOJA DE ZONA 103: AC-H-E1.	176
HOJA DE ZONA 105: AC-H-REU1.....	178
HOJA DE ZONA 106: AC-H-REU2.....	179
HOJA DE ZONA 107: AC-H-REU3.....	180
HOJA DE ZONA 108: AC-H-SUE8.	181
HOJA DE ZONA 109: AC-H-ZET.....	182
HOJA DE ZONA 110: AC-H- REAR.....	183
CUADRO 7: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE GUTIERREZ.....	184
HOJA DE ZONA 111: AU-G-R1.....	185
HOJA DE ZONA 112: AU-G-R2.....	186
HOJA DE ZONA 113: AU-G-R3.....	187
HOJA DE ZONA 114: AU-G-RM1.	188

HOJA DE ZONA 115: AU-G-CCG.	189
HOJA DE ZONA 116: AU-G-CI1.....	190
HOJA DE ZONA 117: AU-G-CI2.....	191
HOJA DE ZONA 118: AU-G-UE.	192
HOJA DE ZONA 120: AC-G- REAM.....	194
HOJA DE ZONA 121: AC-G-REU1.....	195
HOJA DE ZONA 122: AC-G-REU2.....	196
CUADRO 8: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA.....	197
HOJA DE ZONA 123: AU-P-R1.	198
HOJA DE ZONA 124: AC-P-CI1.....	199
HOJA DE ZONA 125: AC-P-REAM-BN.	200
HOJA DE ZONA 126: AC-P-REAM.	201
HOJA DE ZONA 127: AC-P-PPEI.....	202
HOJA DE ZONA 128: AC-P-UE.	203
CUADRO 9: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE EL PATO.....	204
HOJA DE ZONA 129: AU-EP-R1.	205
HOJA DE ZONA 130: AU-EP-R2.	206
HOJA DE ZONA 131: AU-EP-C1.	207
HOJA DE ZONA 132: AU-EP-SUE 3.	208
HOJA DE ZONA 133: AU-EP-DI.....	209
HOJA DE ZONA 134: AU-EP-UE.....	210
HOJA DE ZONA 135: AU-EP-DUE 3.....	211
HOJA DE ZONA 136: AU-EP-PPEI.	212
HOJA DE ZONA 137: AC-EP-I1.....	213
HOJA DE ZONA 138: AC-EP-REU1.	214
HOJA DE ZONA 139: AC-EP-REU2.	215
HOJA DE ZONA 140: AU-EP-CI1.	216
HOJA DE ZONA 141: AR-EP-AE.	217
HOJA DE ZONA 142: AR-EP-IPA.	218
HOJA DE ZONA 144: AU-EP-PHS.	220

PLANO DE CIRCUNSCRIPCIONES DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI

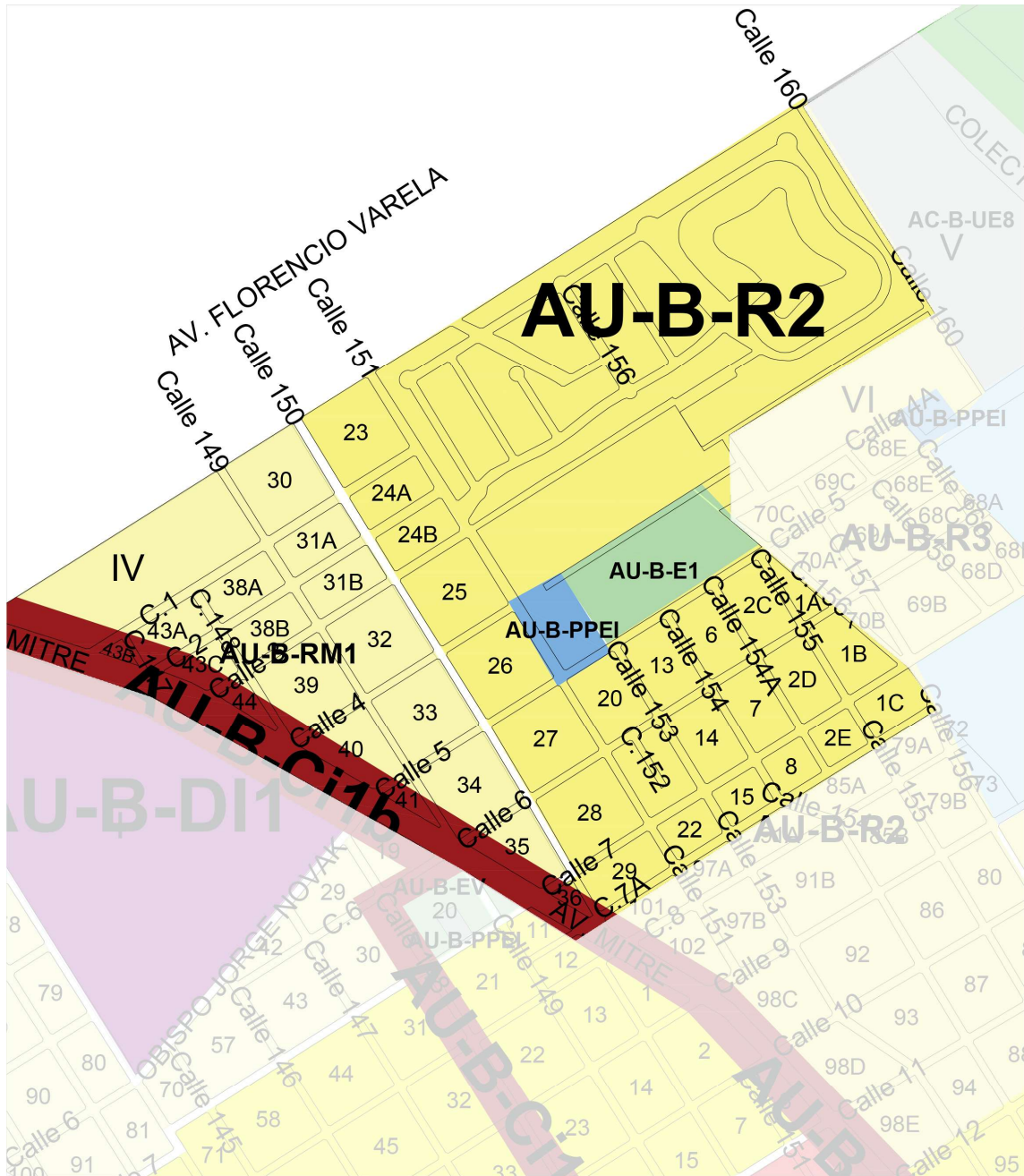
PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN IV Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 B



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
IV
SECC.
C

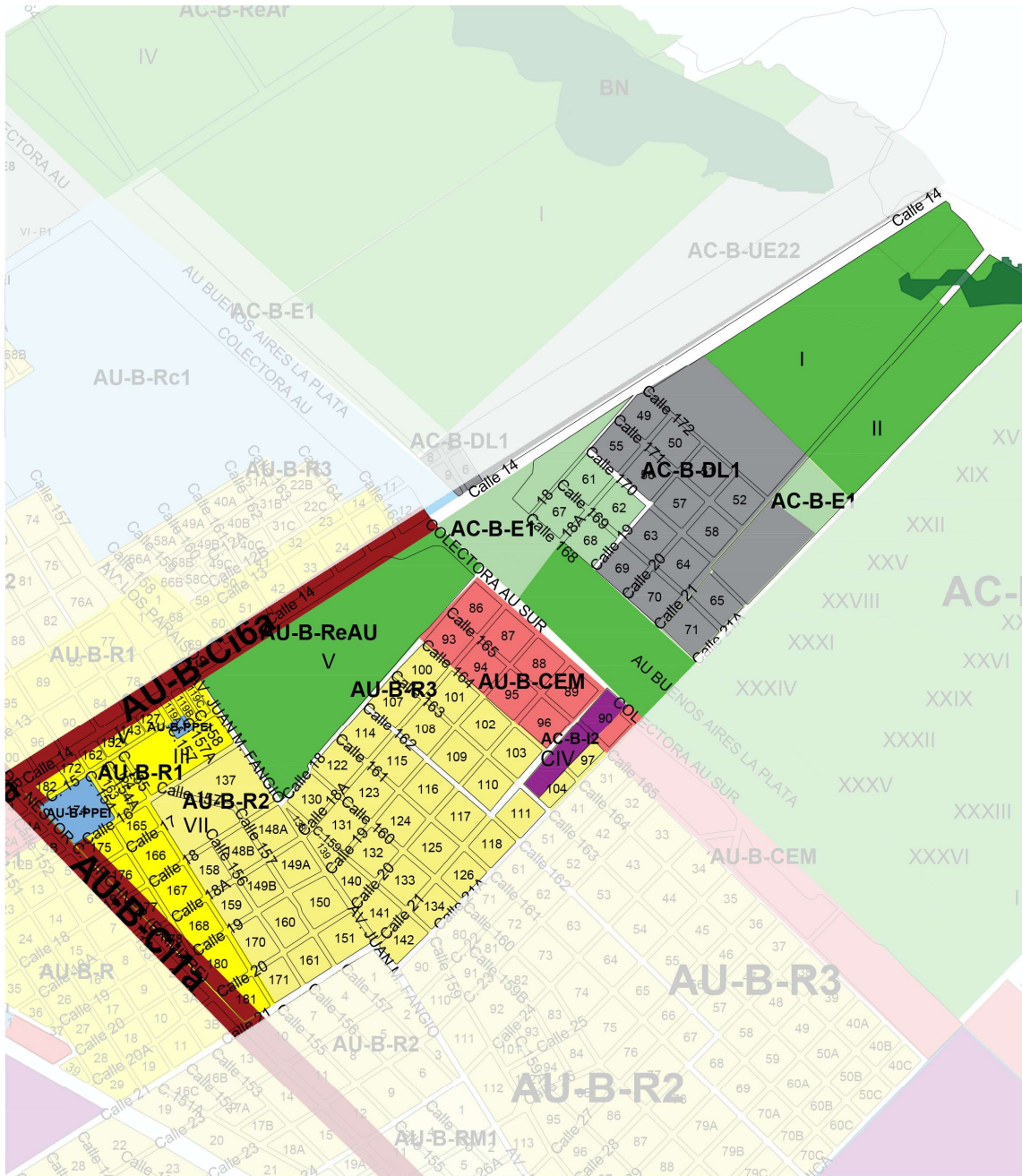


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. IV
SECC. D

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN D

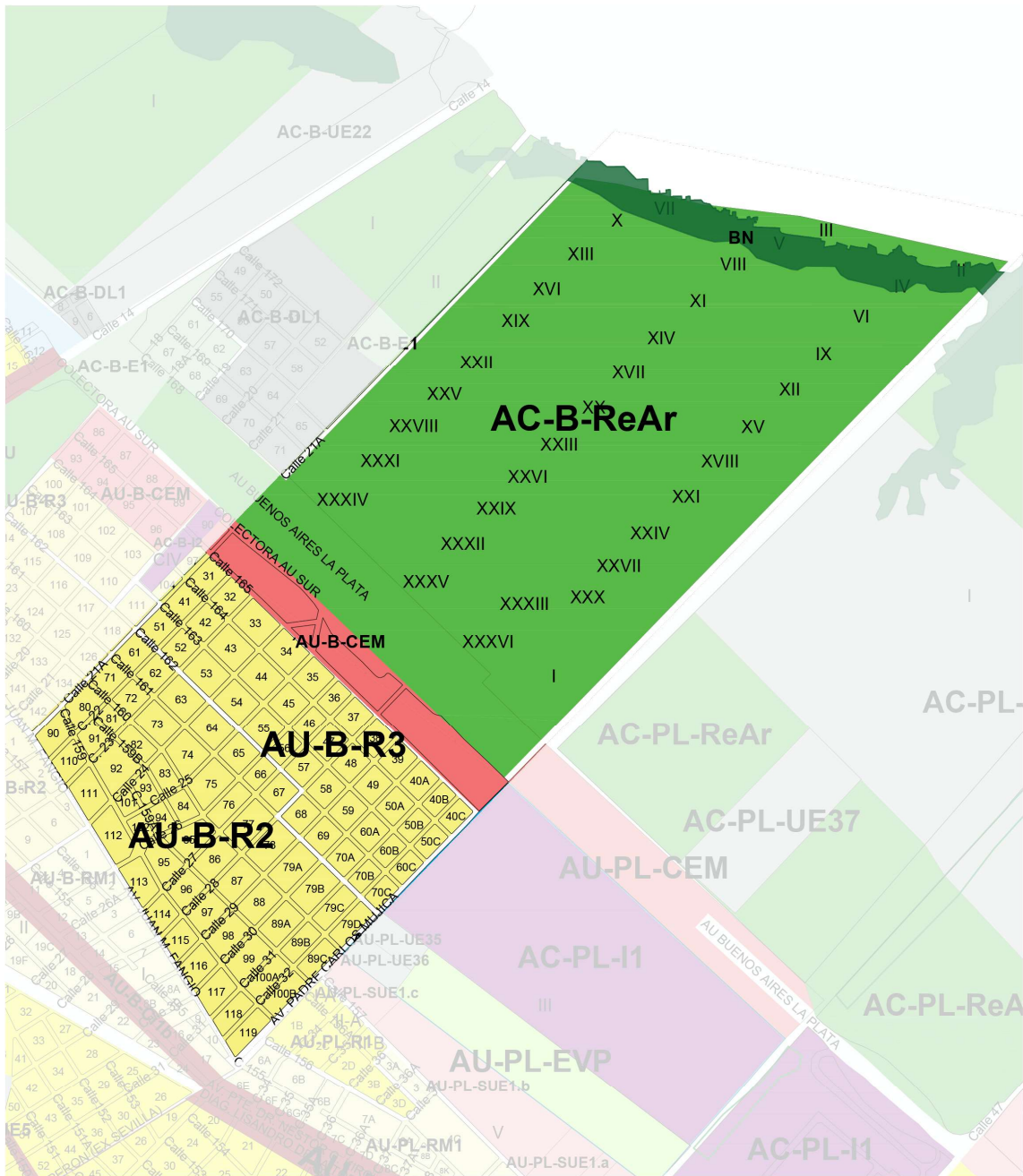


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 E**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN E

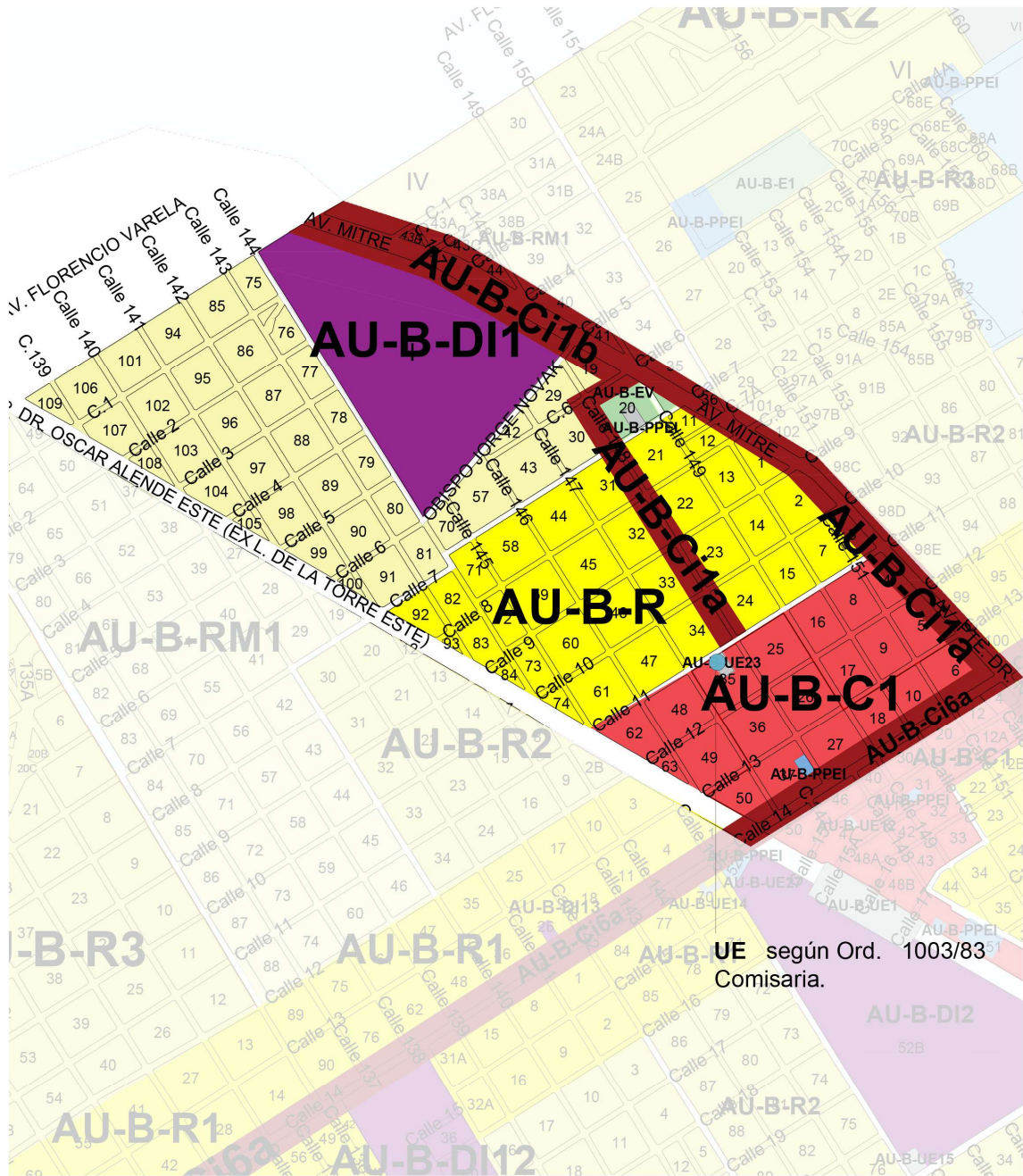


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 F**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN F



según Ord. 1003/83
Comisaria.

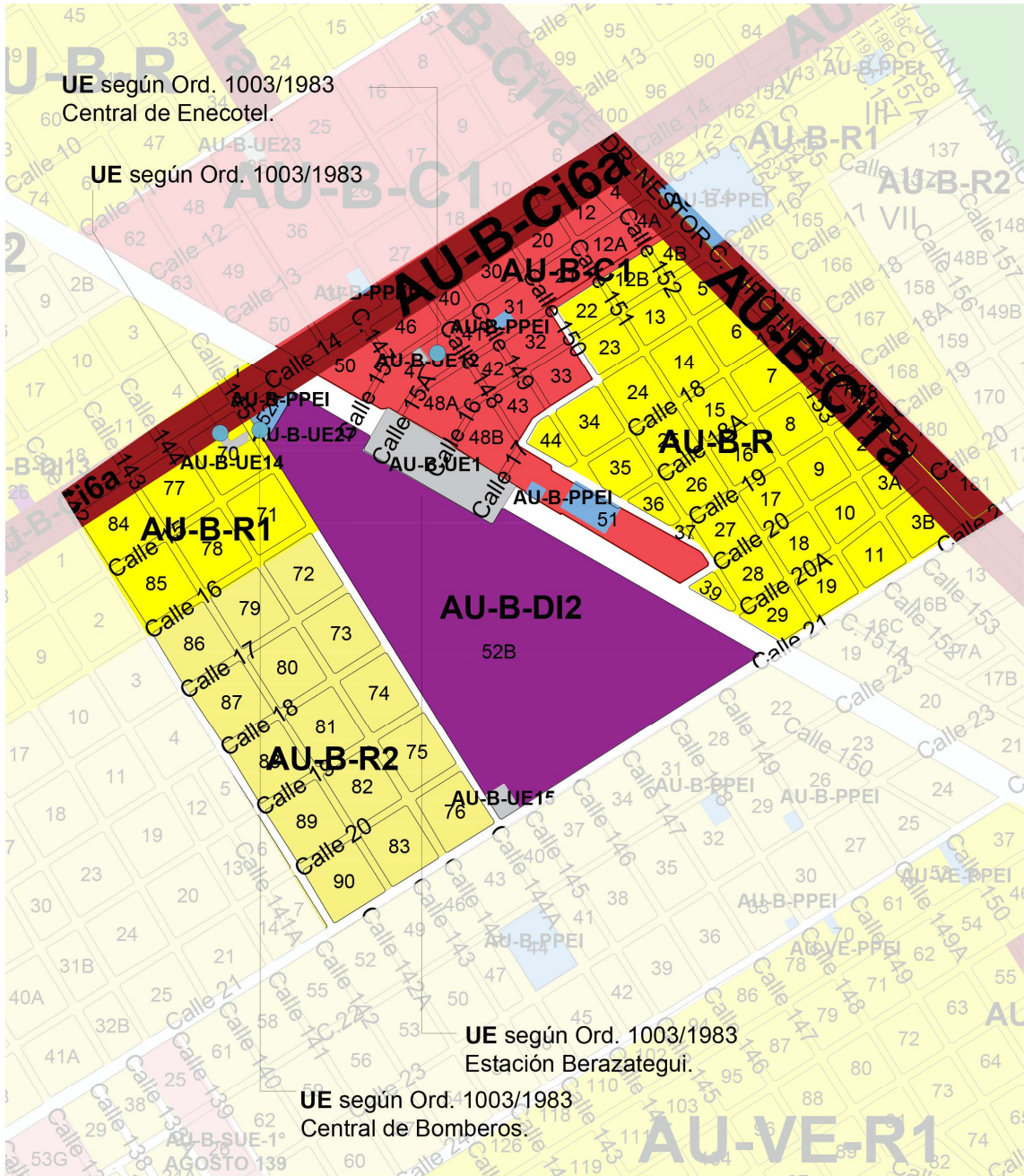


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
IV
SECC.
J

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN J



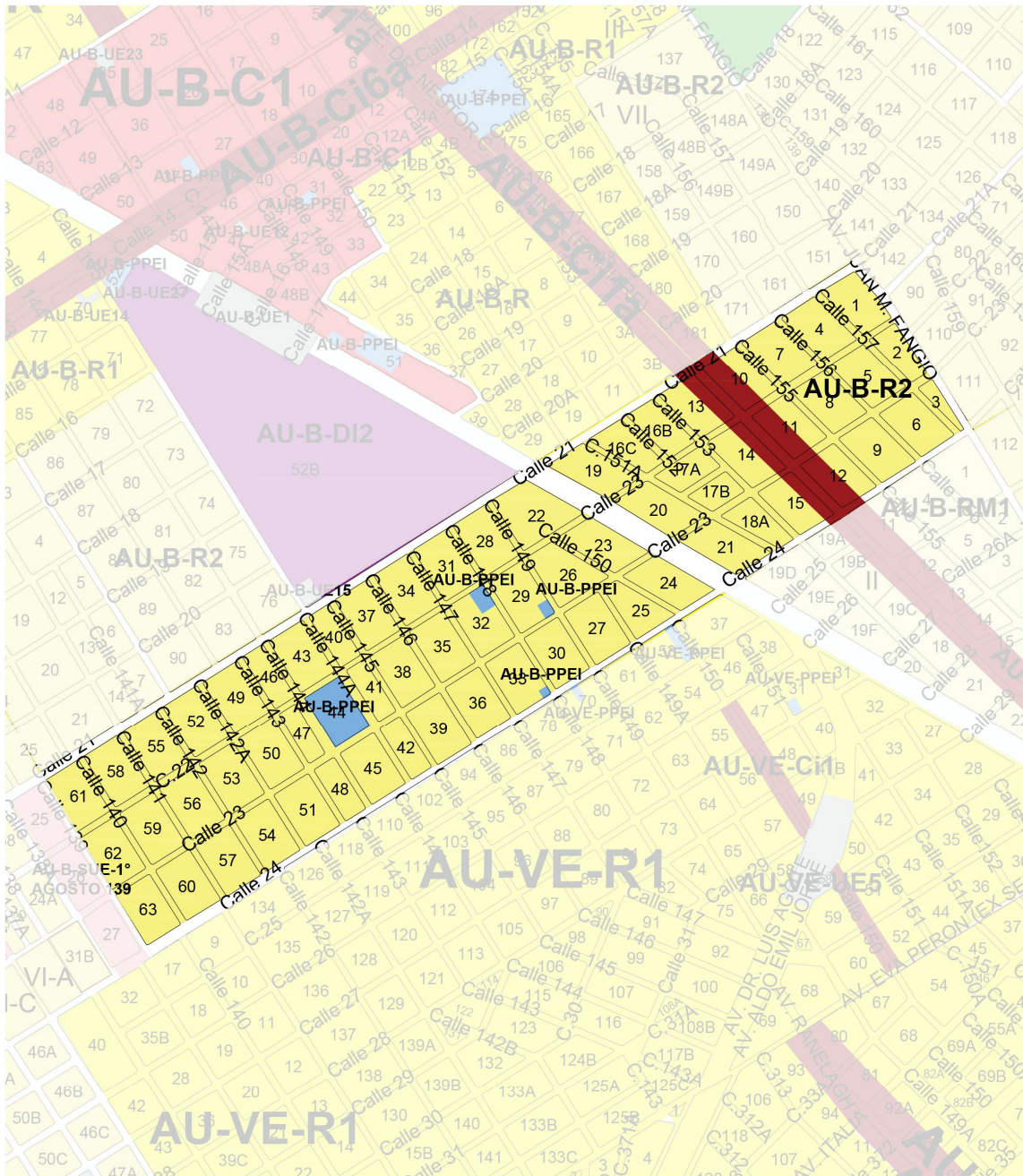
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 K

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN K

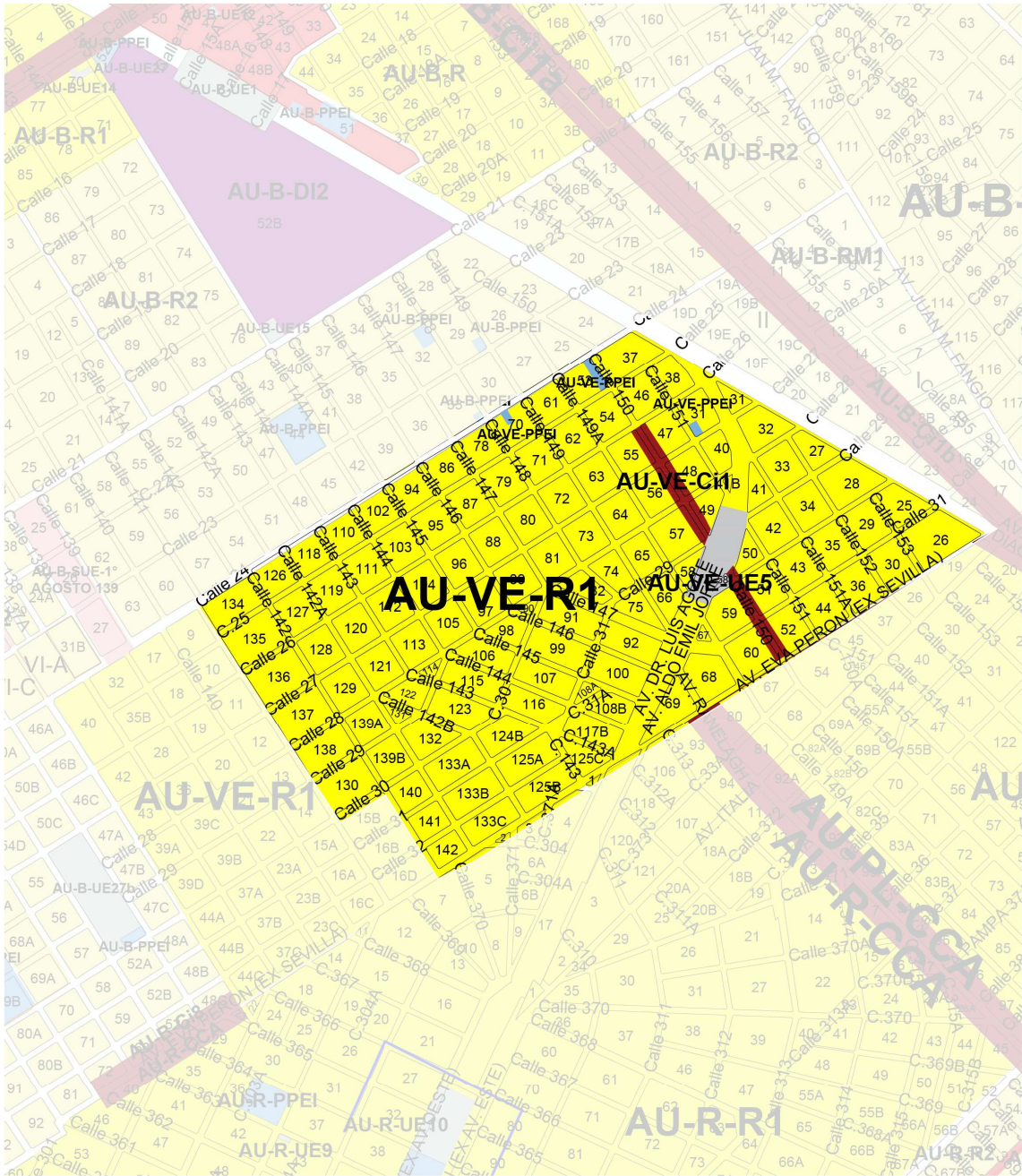


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 L

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN L

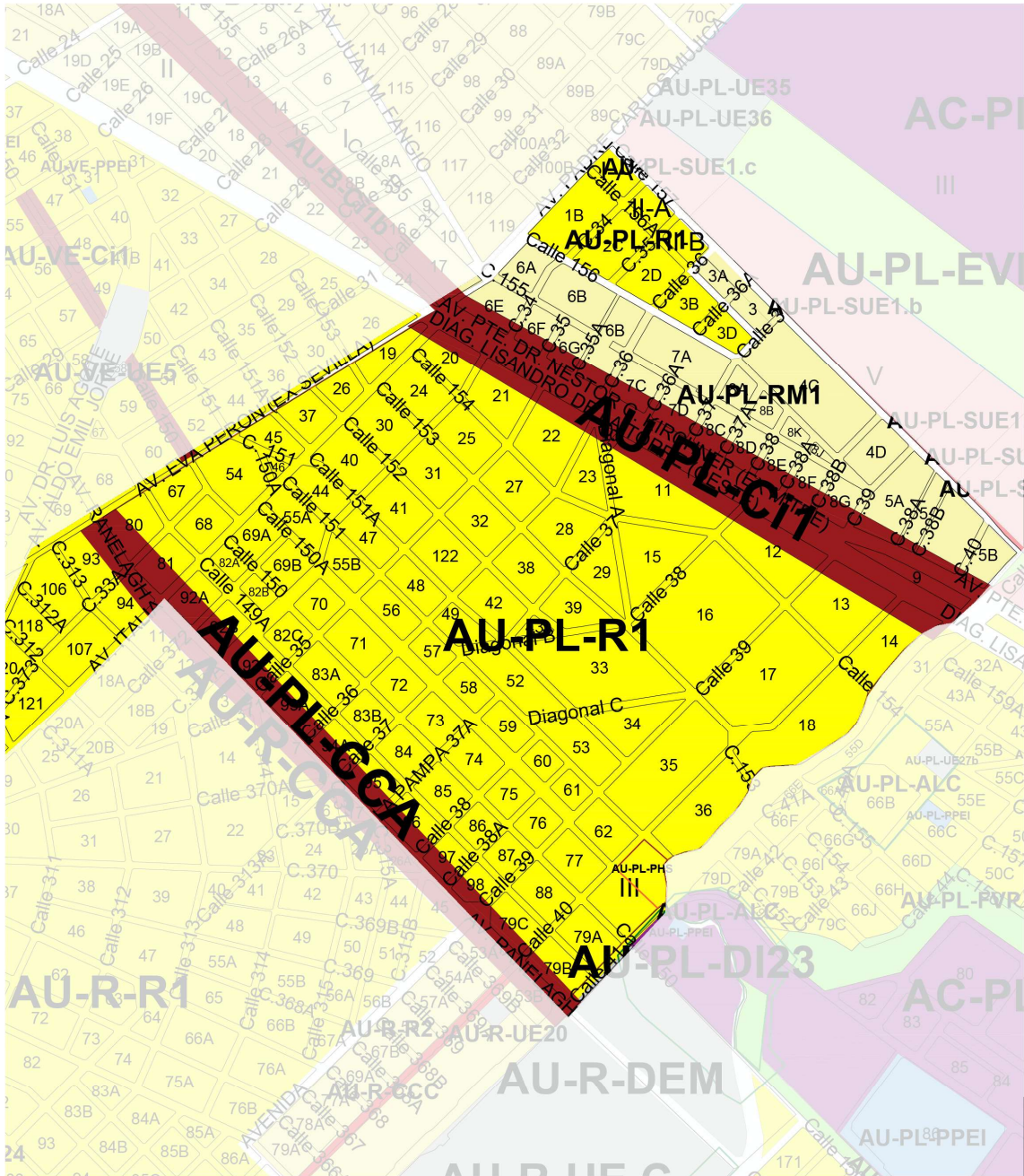


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 M**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN M

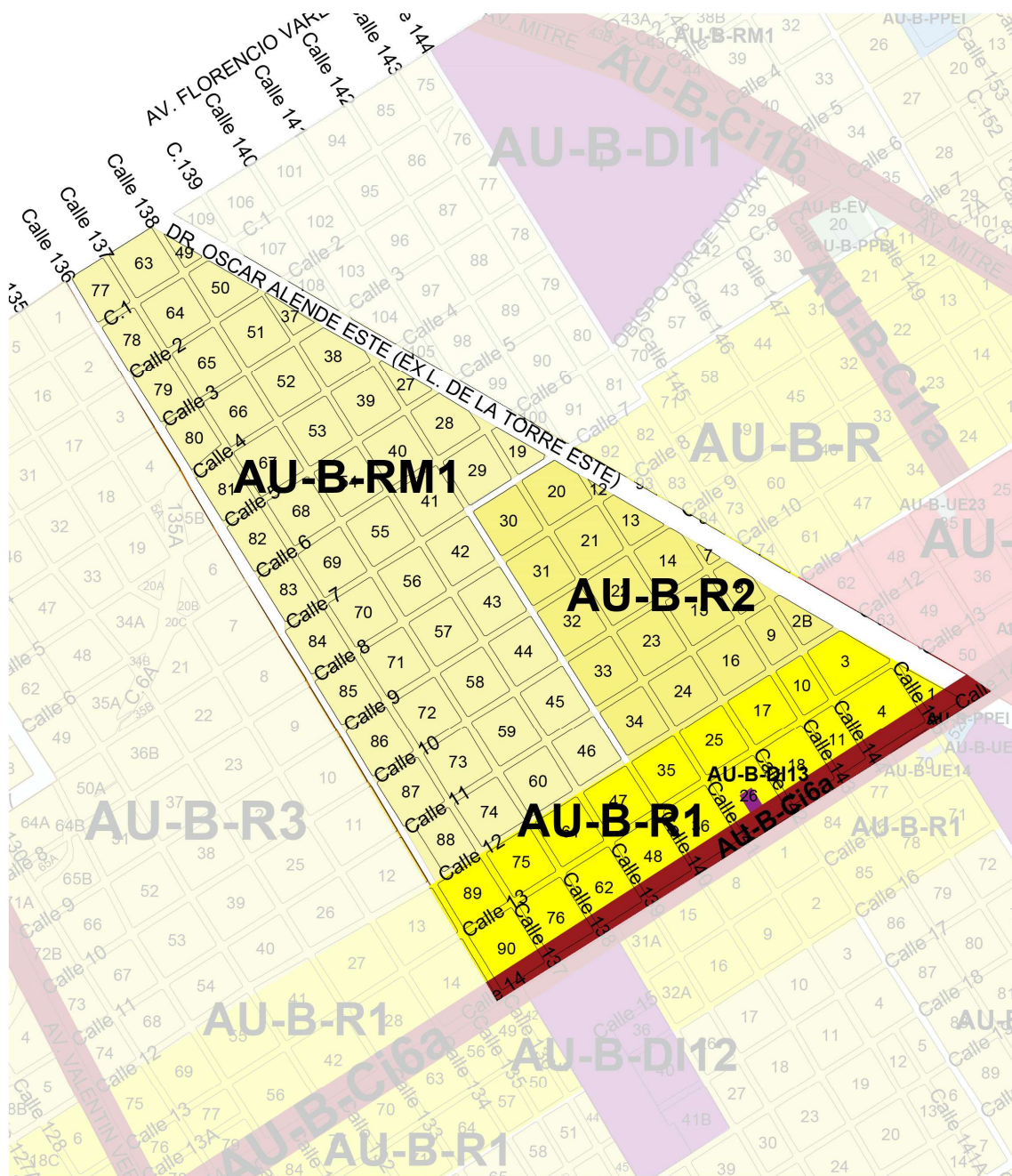


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 N

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN N

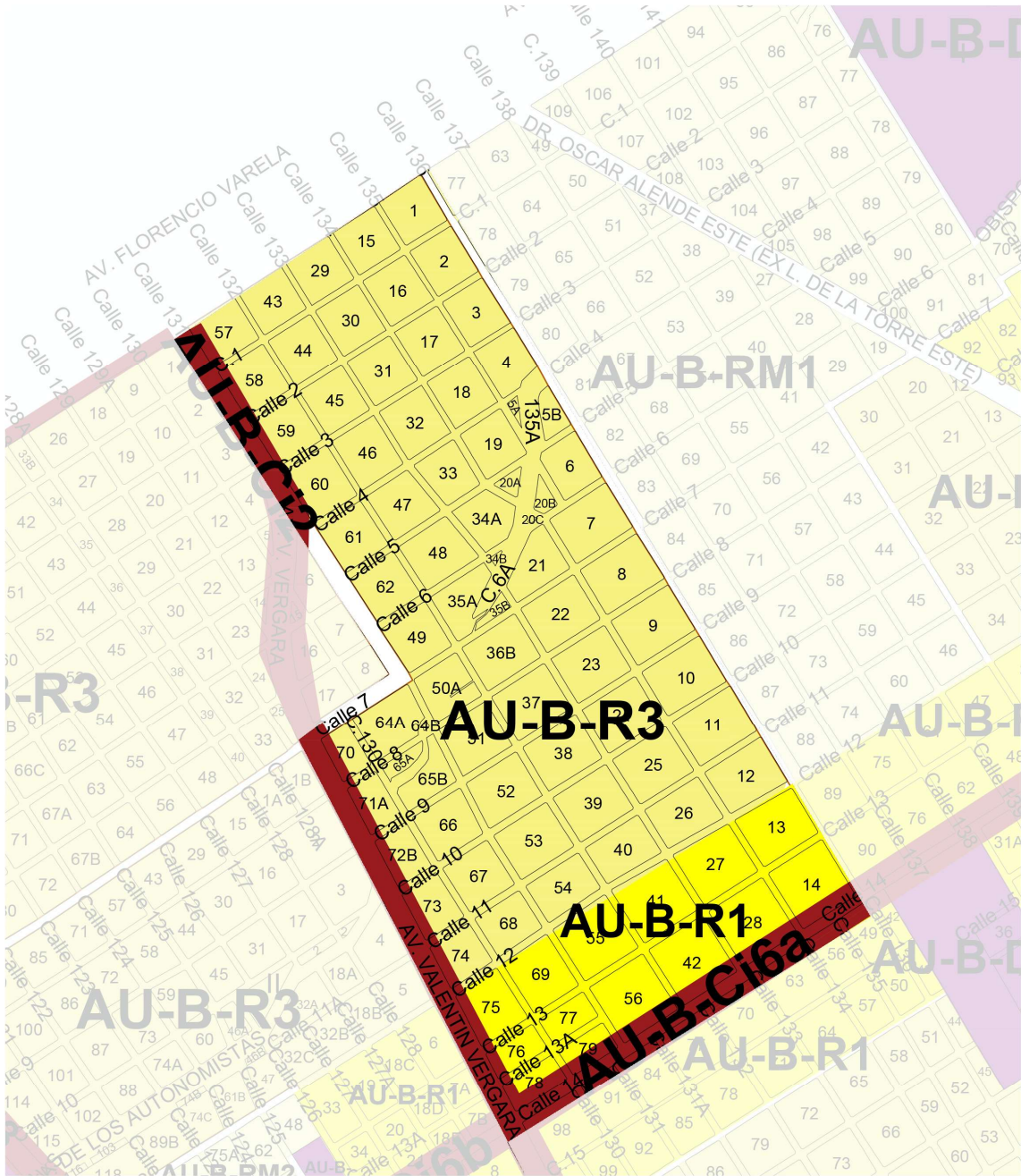


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 O**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN O

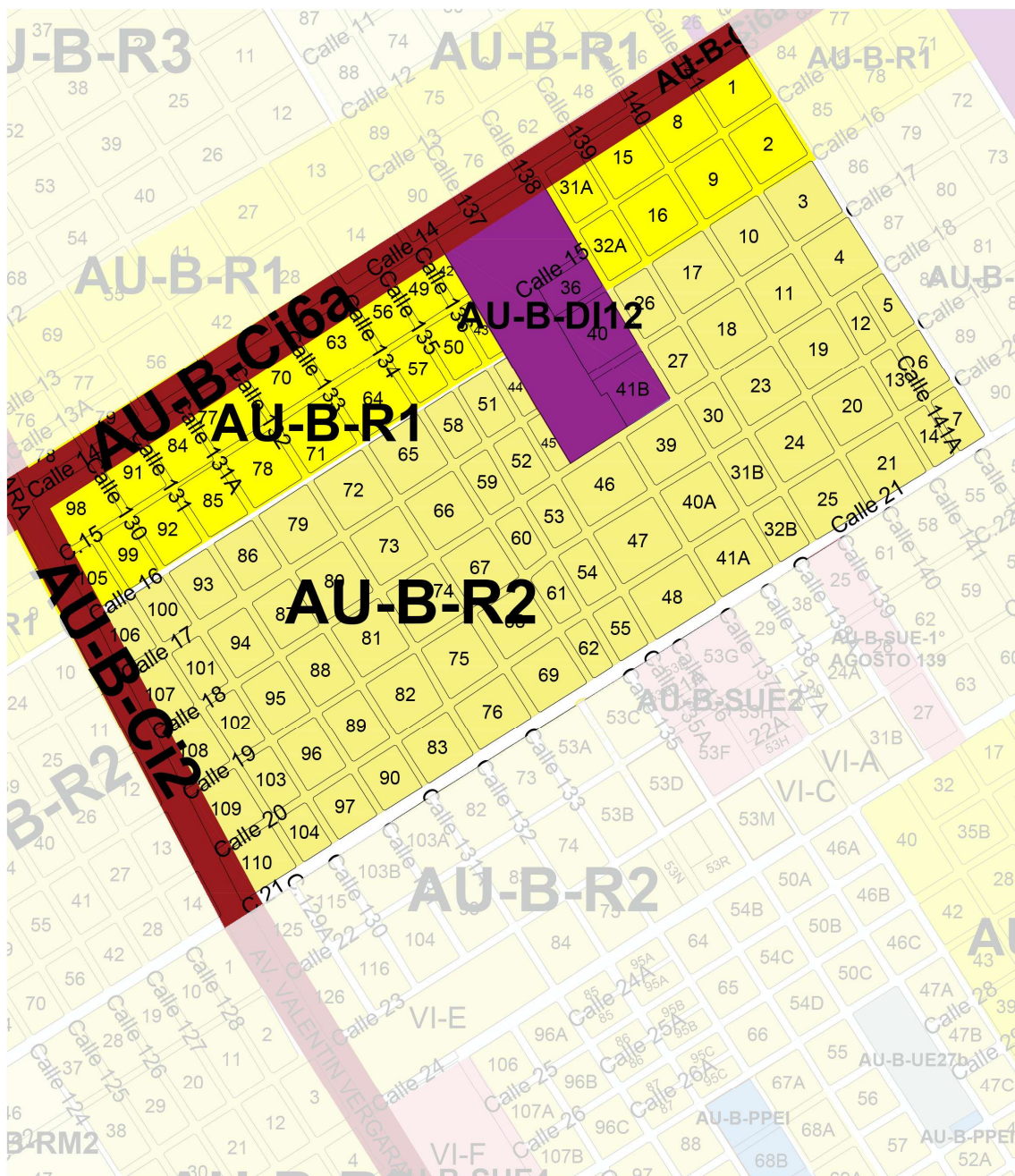


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 P**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN P

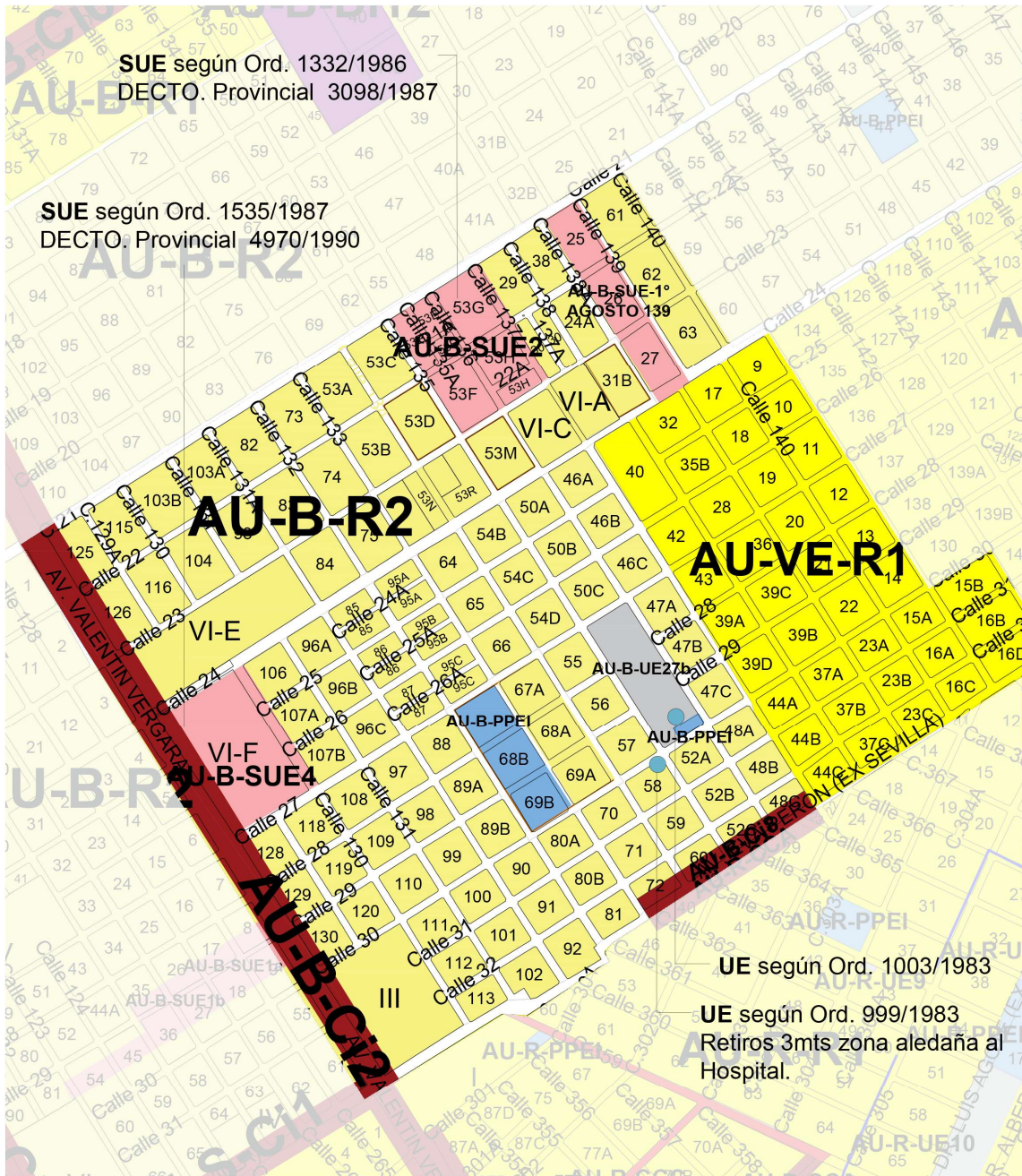


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 IV
 SECC.
 Q**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN Q



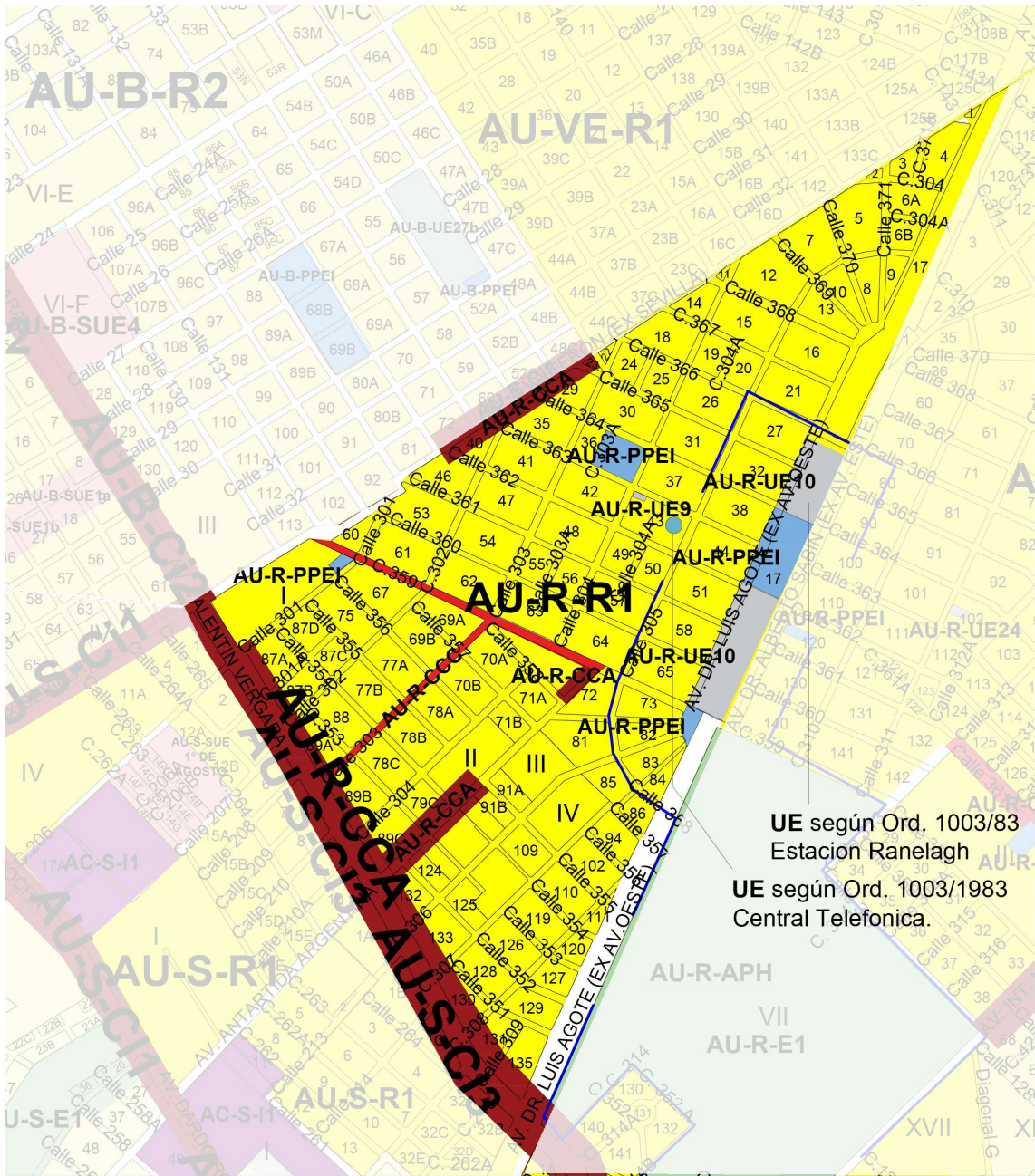
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
IV
SECC.
R**

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN R



UE según Ord. 1003/83
 Estacion Ranelagh
 UE según Ord. 1003/1983
 Central Telefonica.

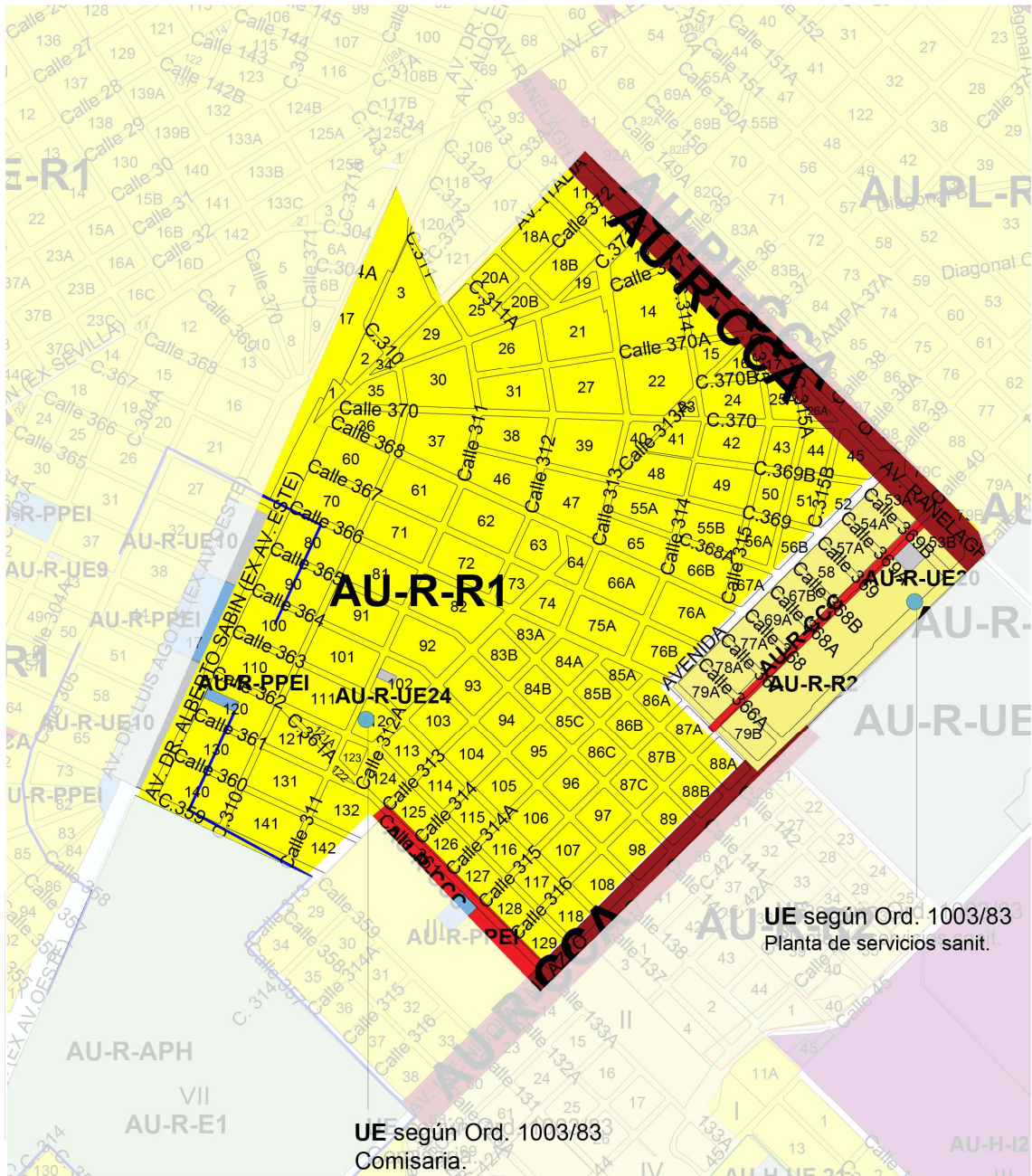


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 S

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN S

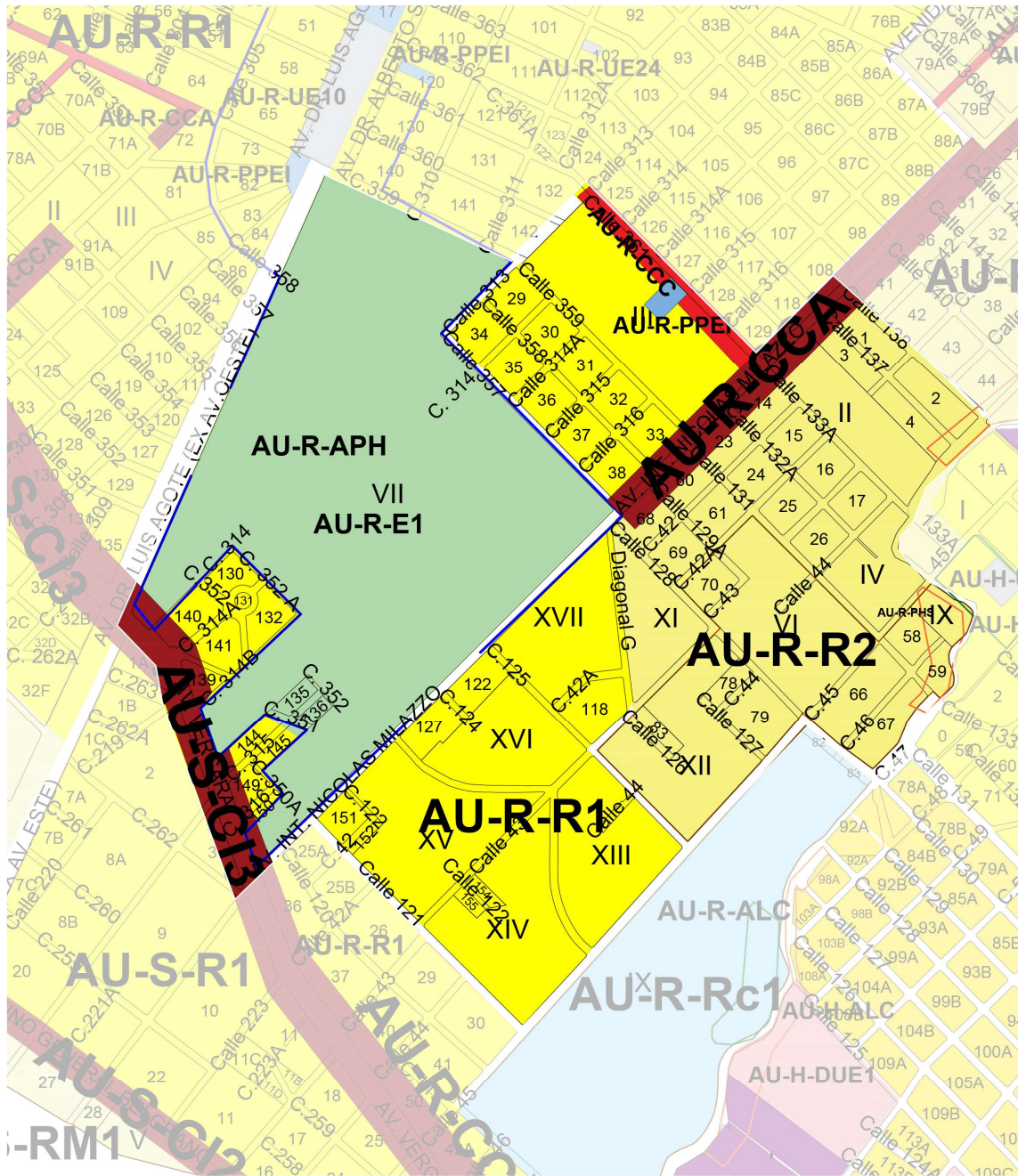


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. IV
SECC. T

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN T

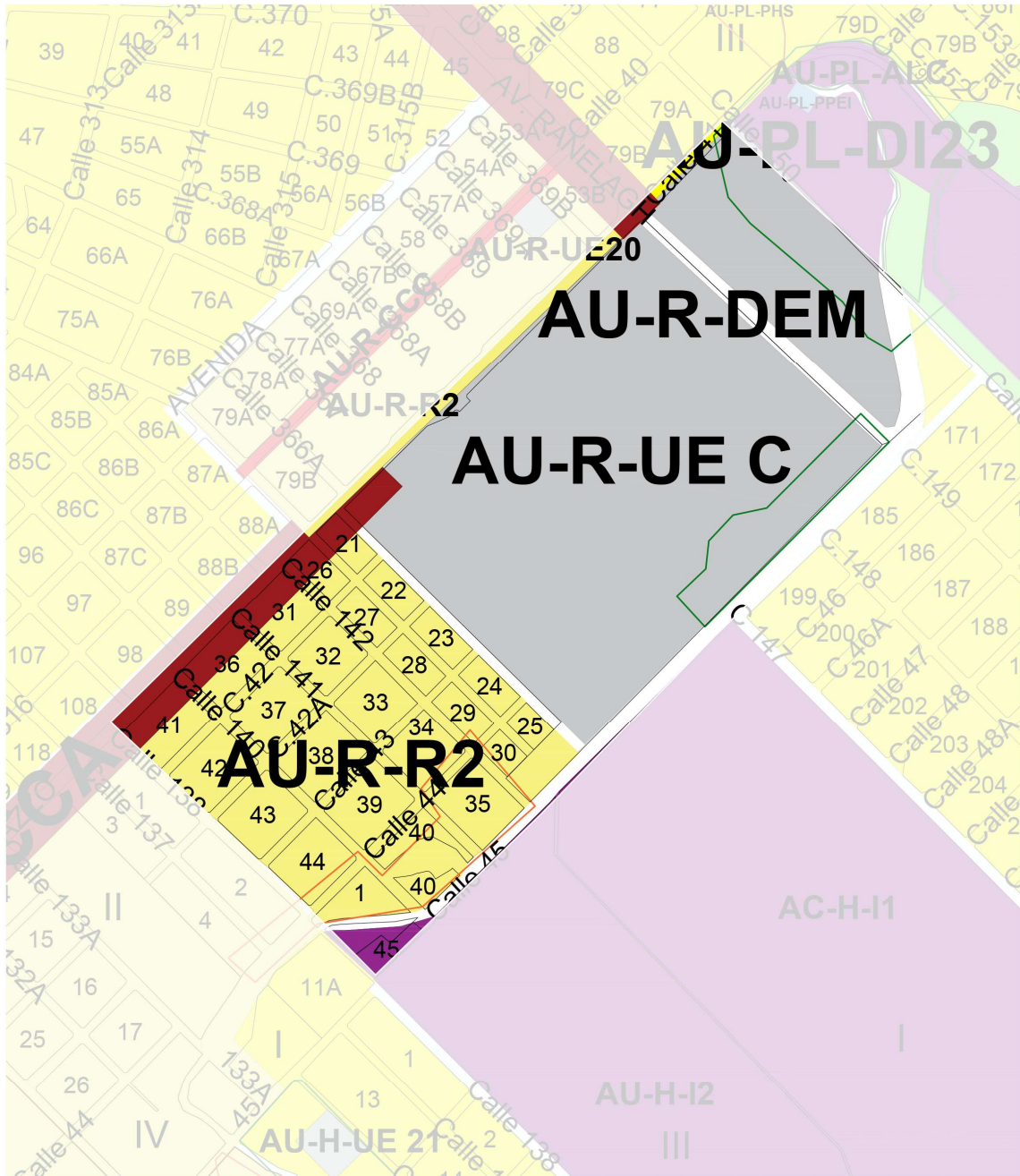


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 IV
 SECC.
 U

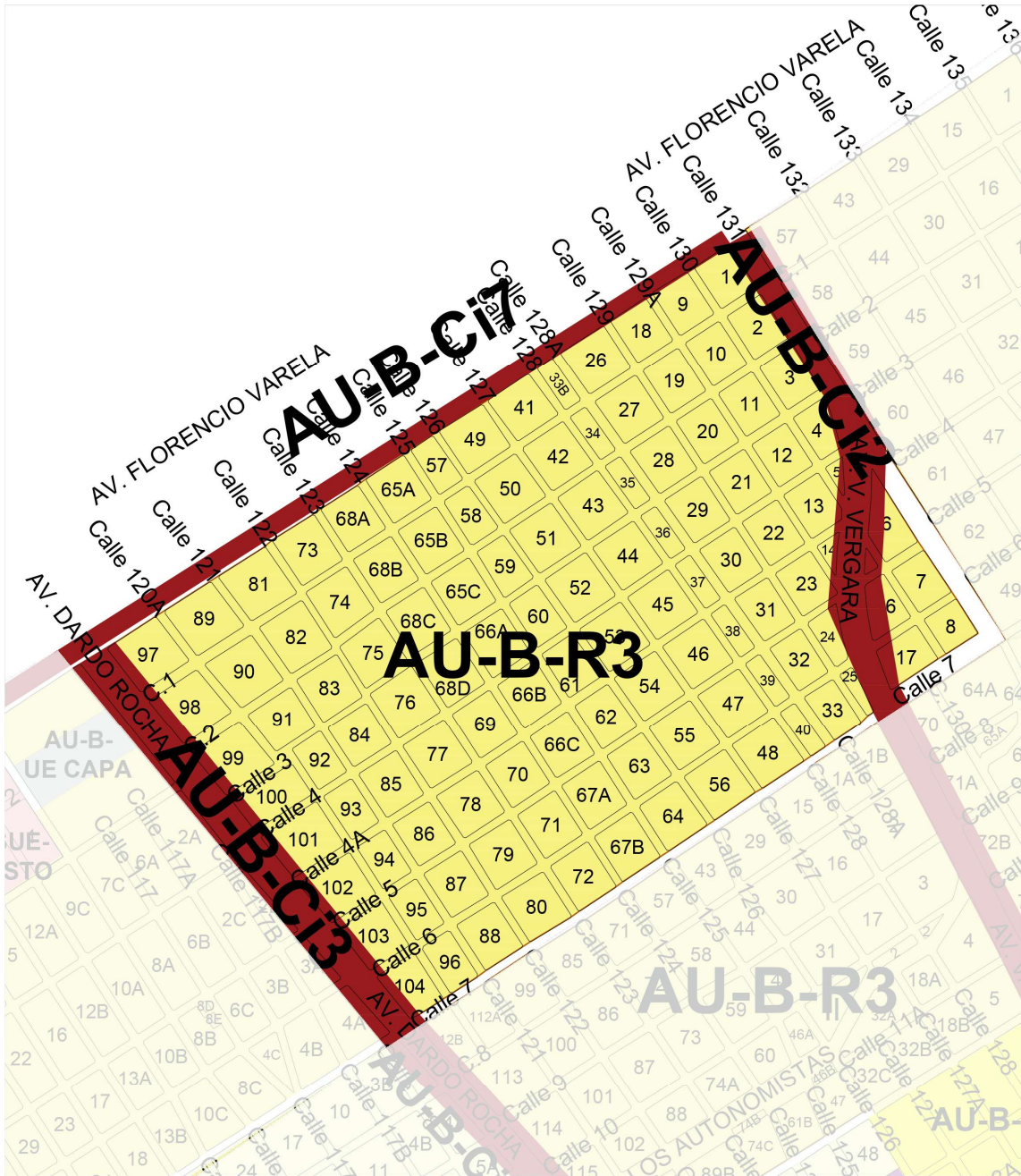
CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN U



	<p>MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI Secretaría de Obras y Servicios Públicos Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda</p>	<p>CIRC. IV</p>
	<p>PLANO DE ZONIFICACIÓN</p>	<p>SECC. W</p>

CIRCUNSCRIPCIÓN IV. SECCIÓN W

PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN V Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES

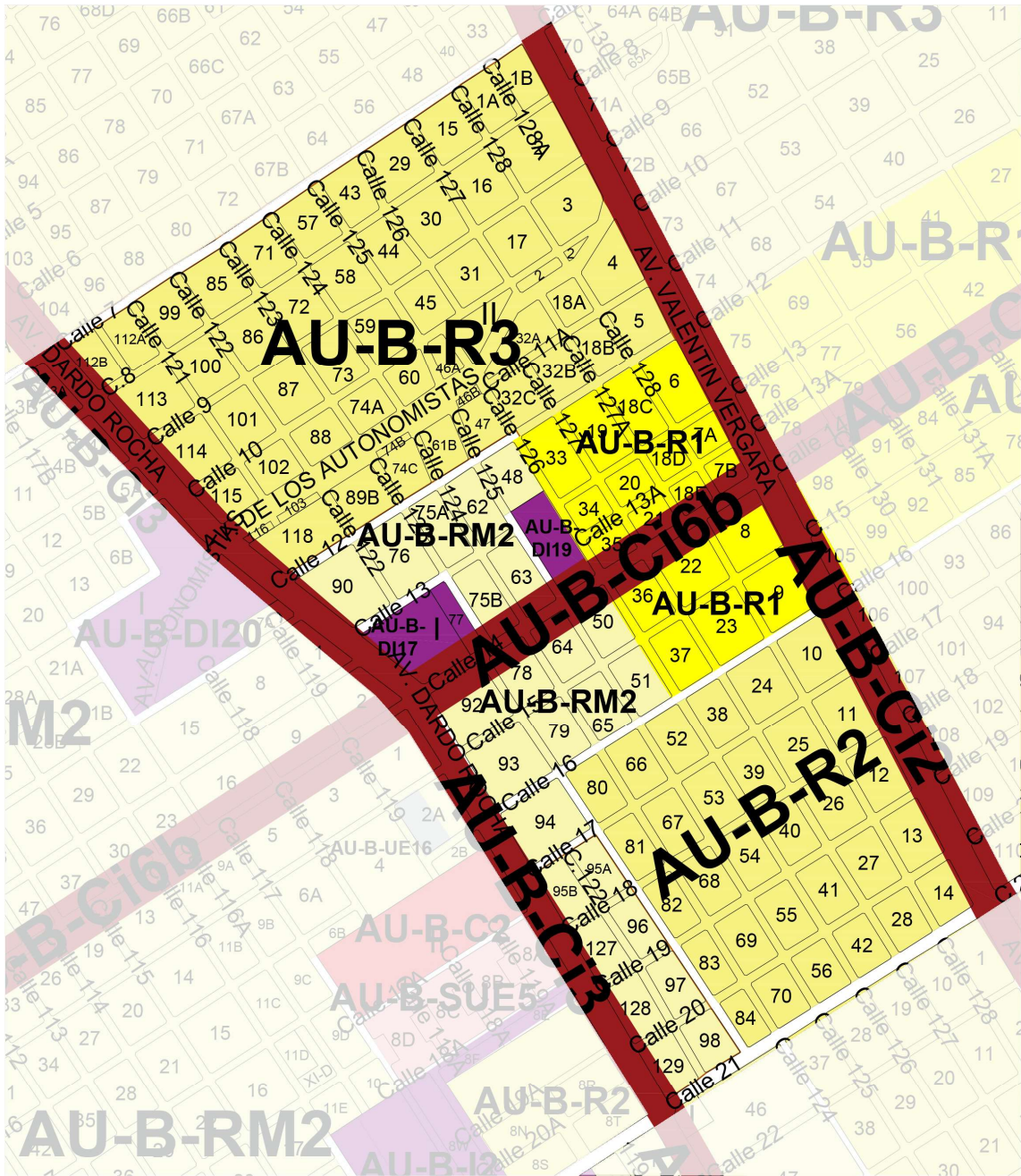


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. V
SECC. D

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN D

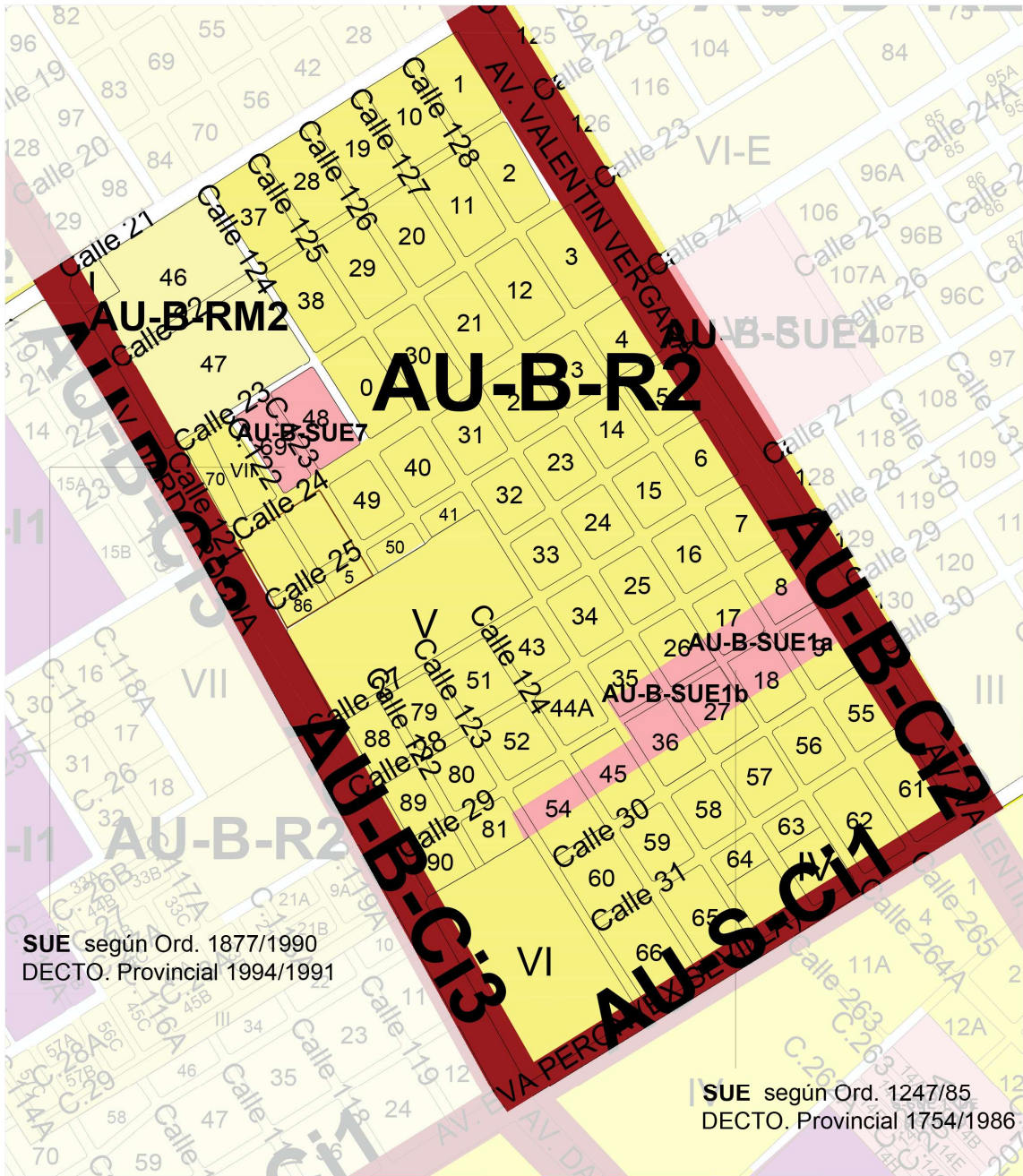


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 V
 SECC.
 E**

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN E



SUE según Ord. 1877/1990
 DECTO. Provincial 1994/1991

SUE según Ord. 1247/85
 DECTO. Provincial 1754/1986



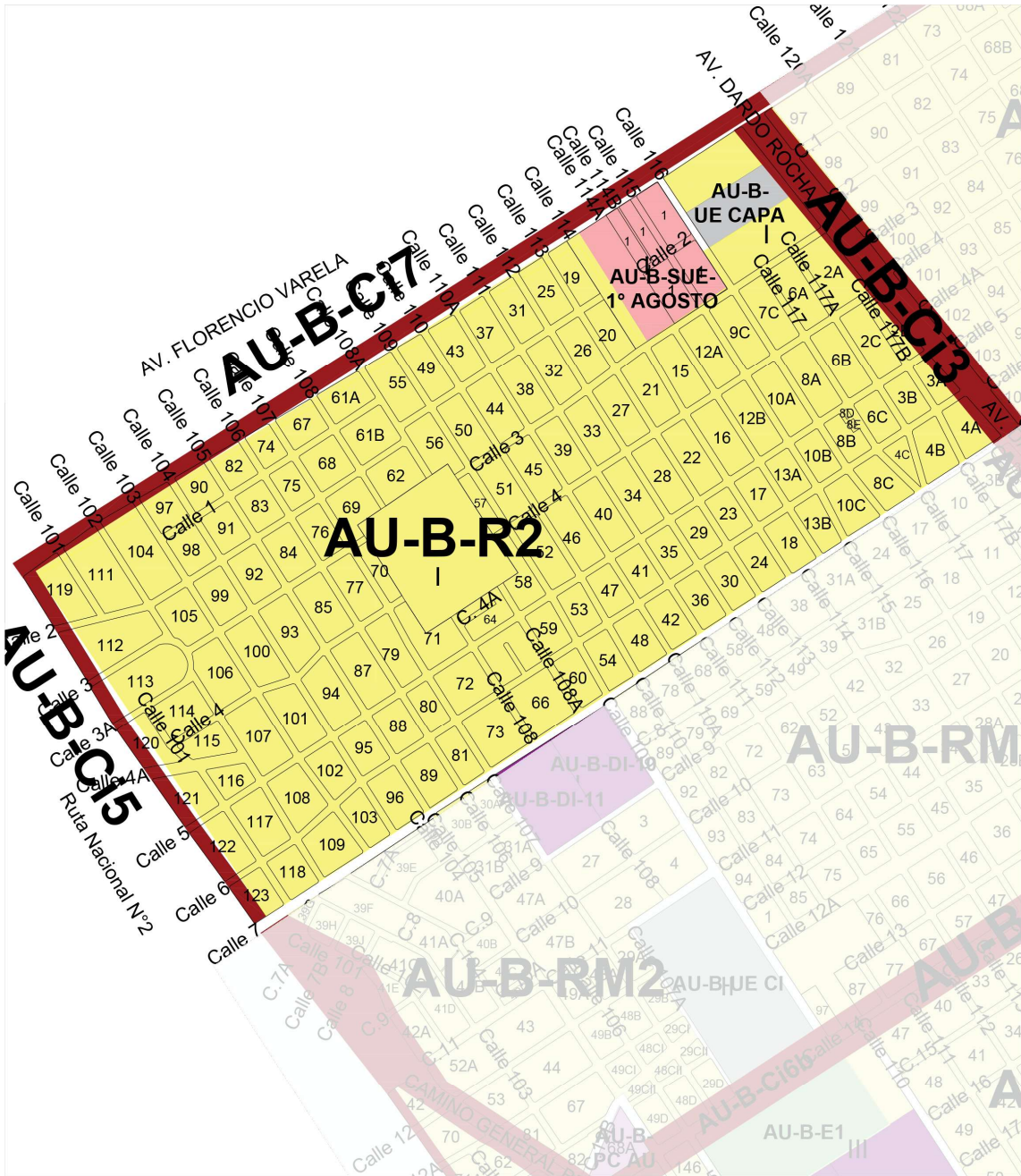
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACION

CIRC.
 V
 SECC.
 F

CIRCUNSCRIPCION V. SECCION F

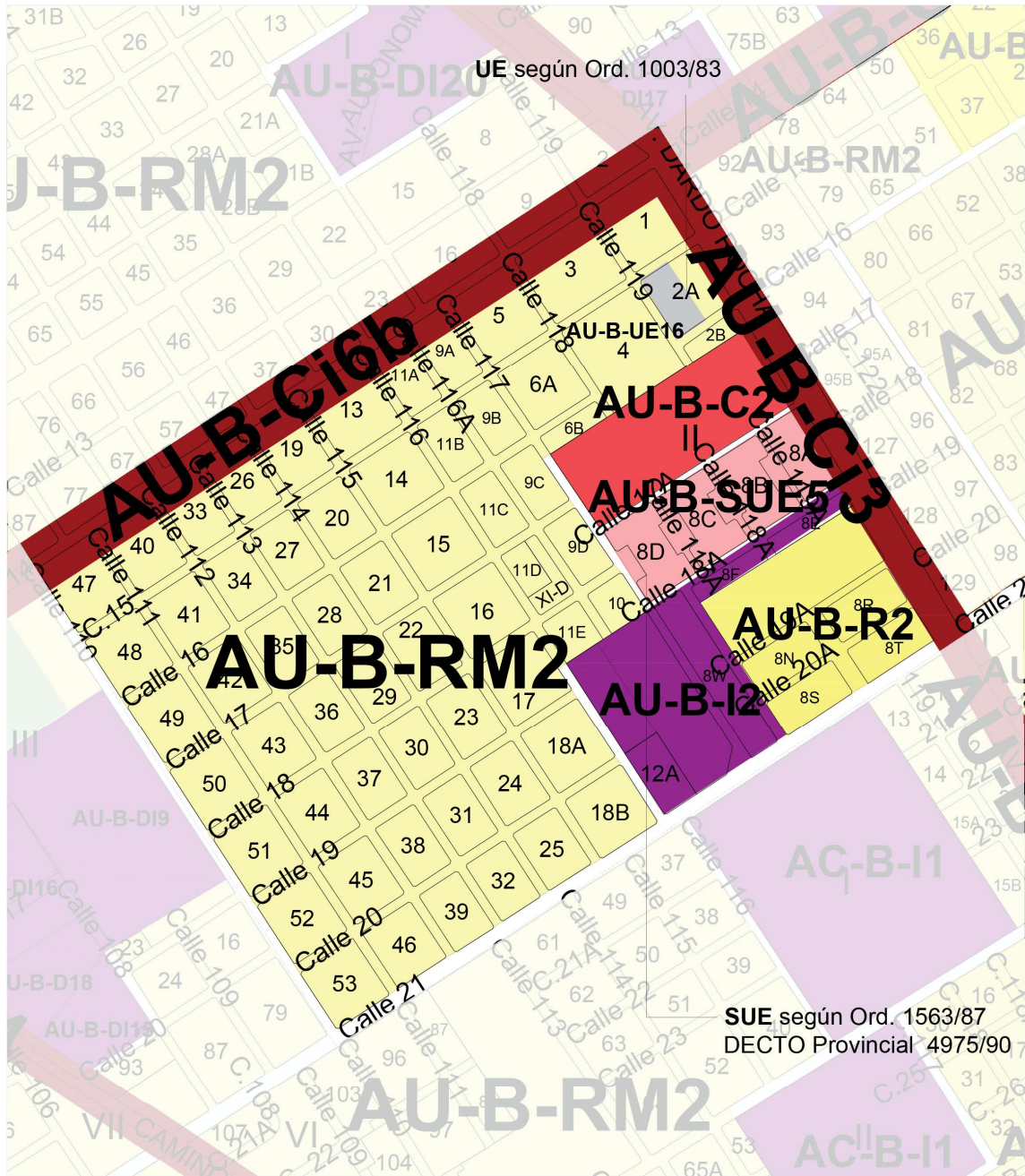


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. V
SECC. J

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN J

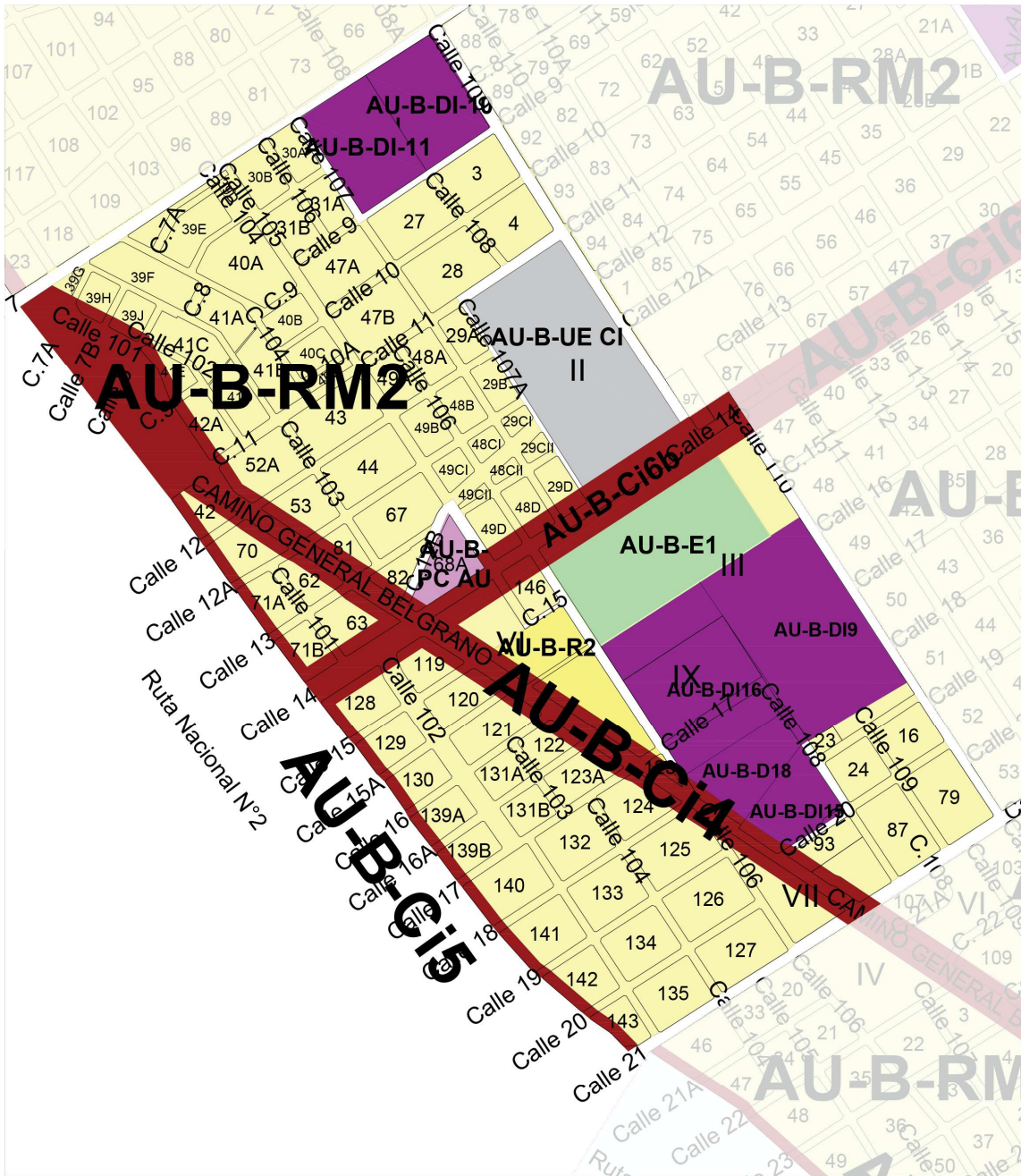


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 K

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN K

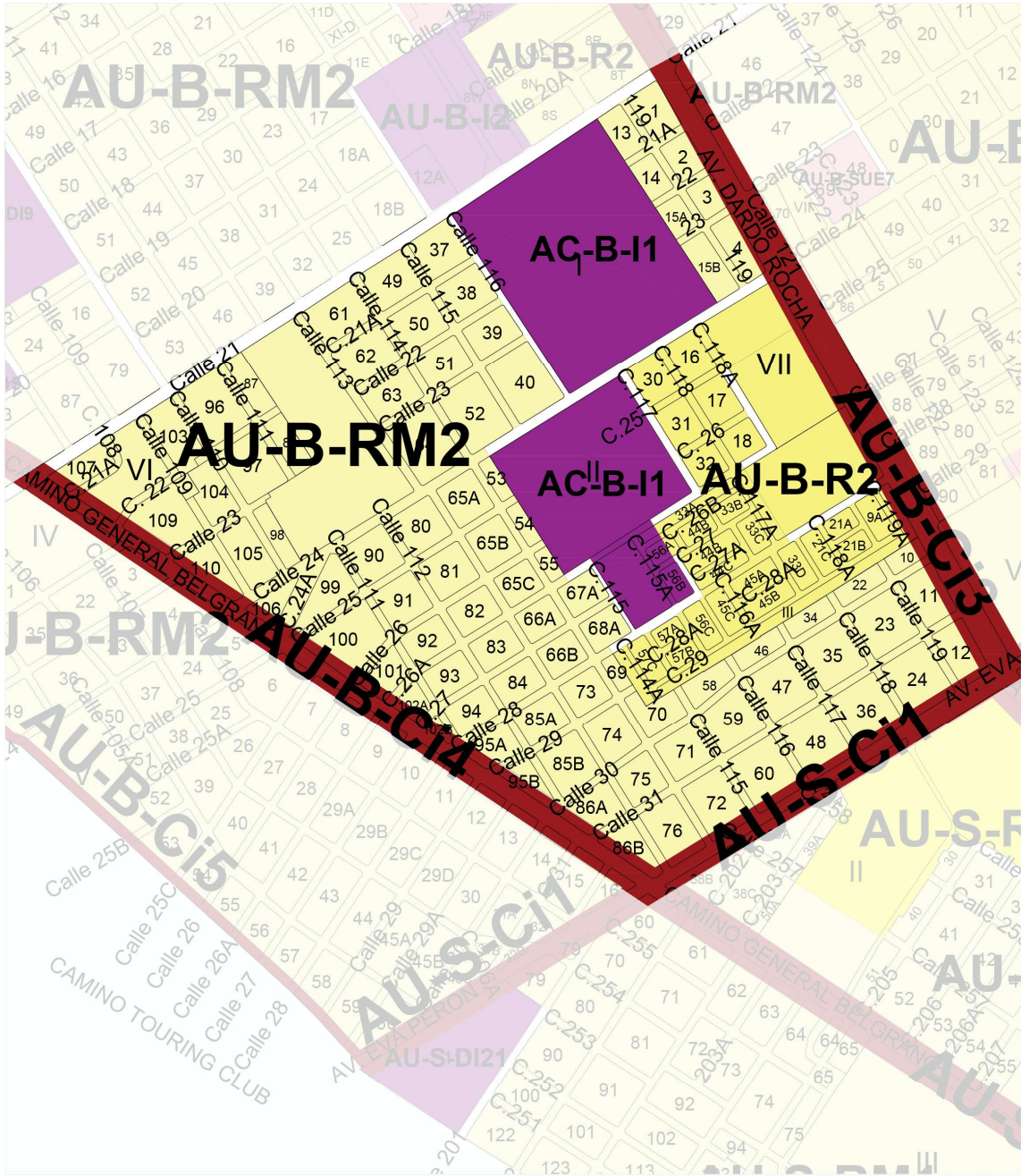


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 L

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN L

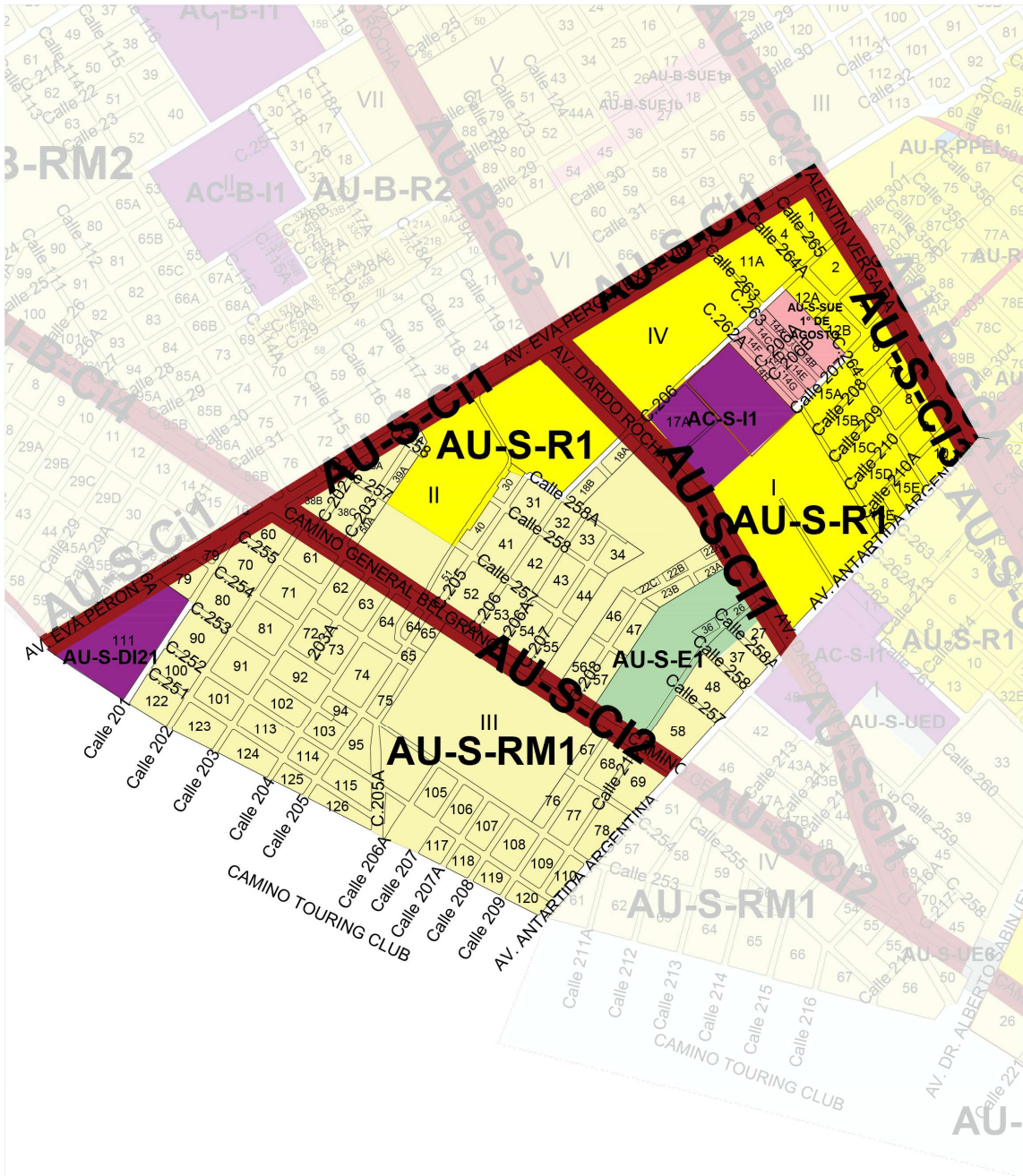


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. V
SECC. M

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN M

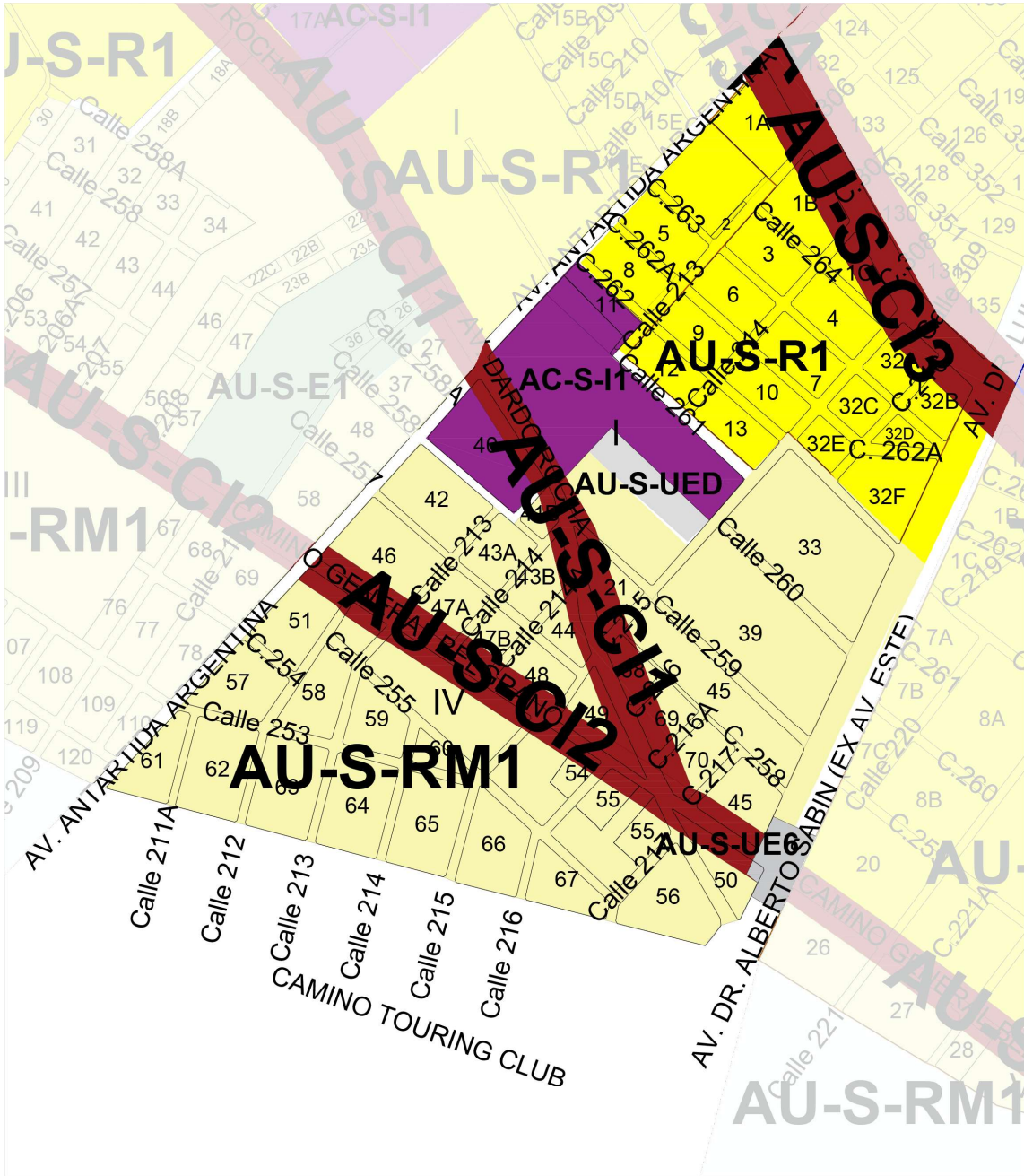


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 V
 SECC.
 N**

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN N

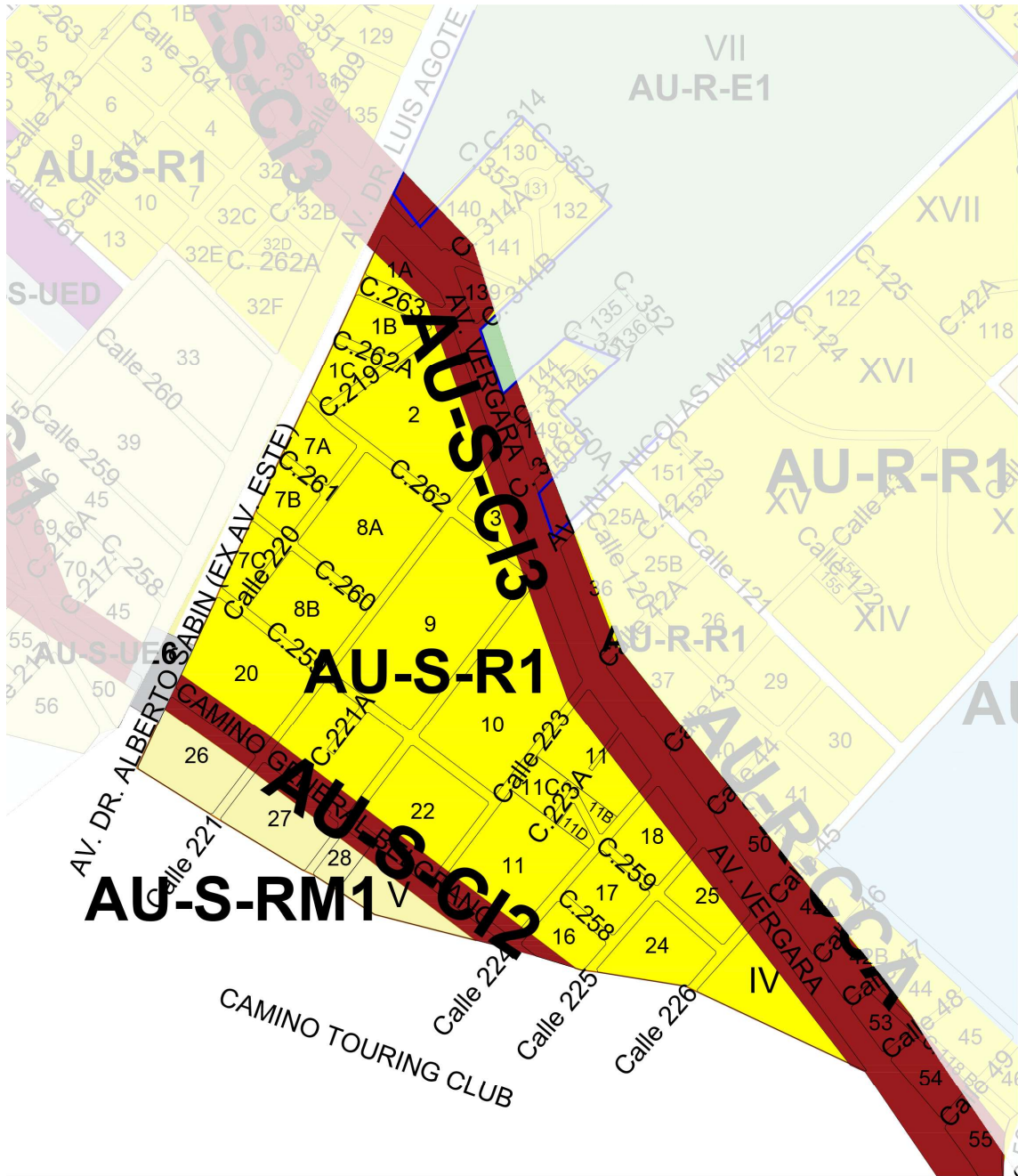


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 O

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN O

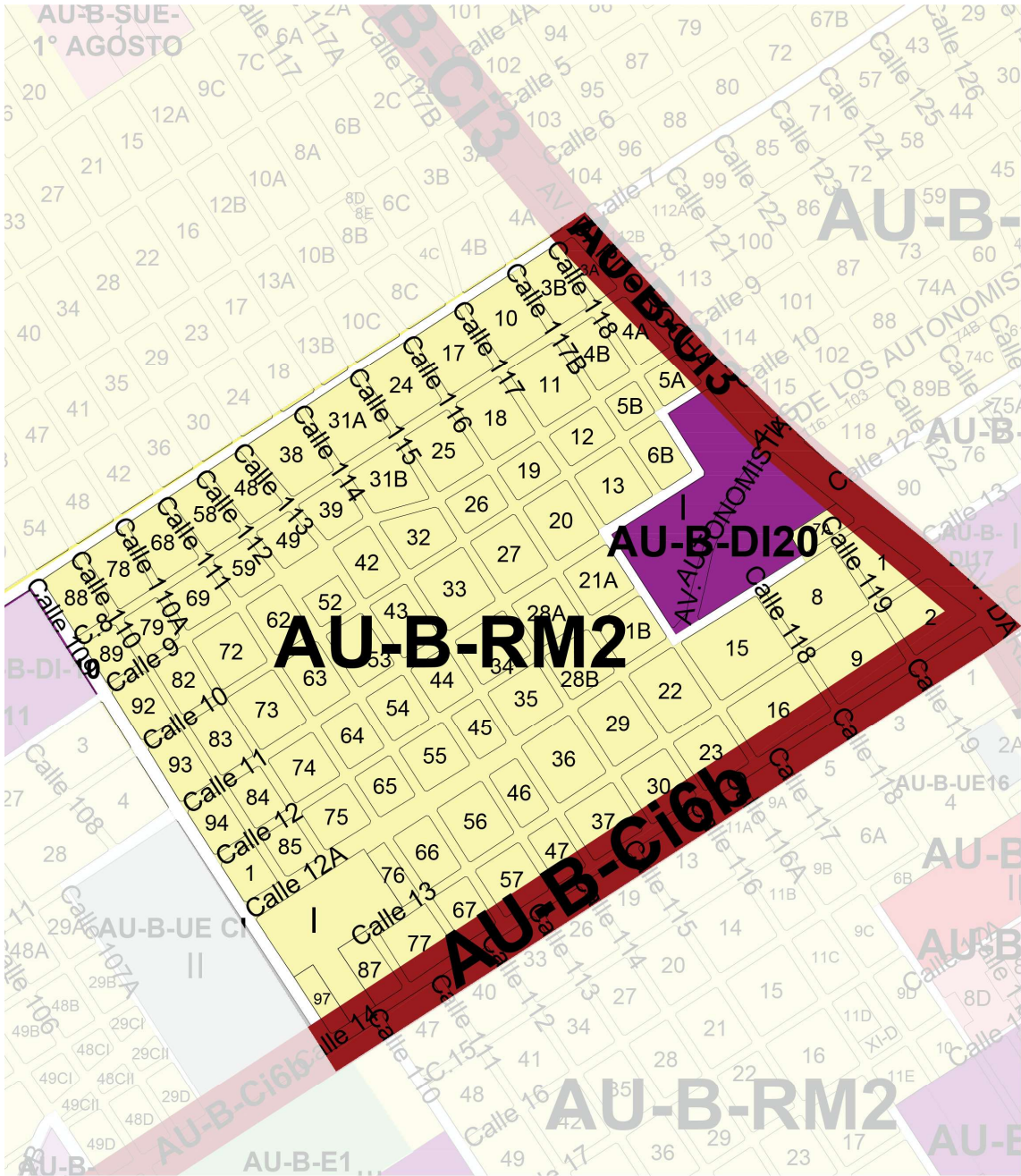


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 P

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN P

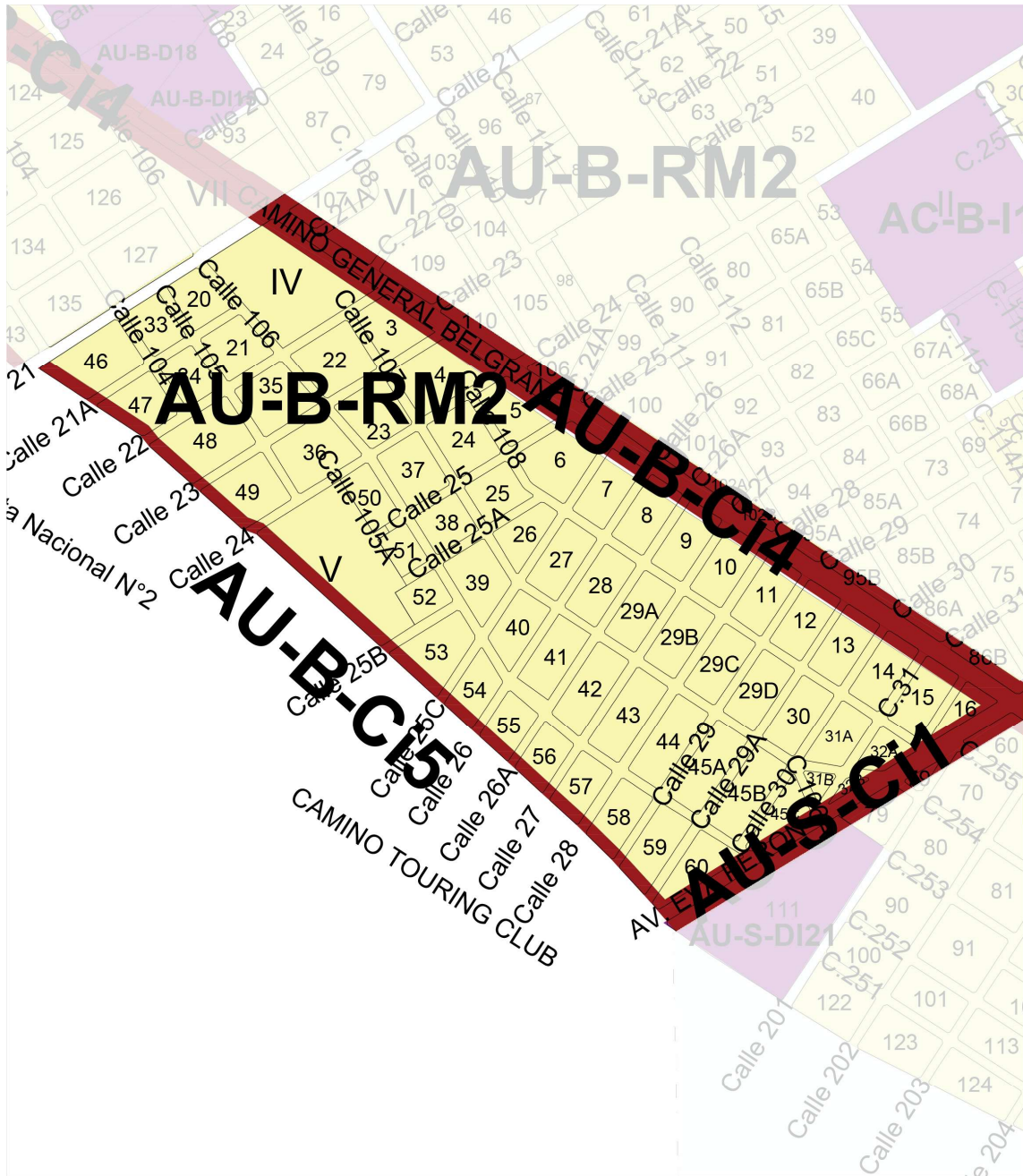


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 Q

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN Q



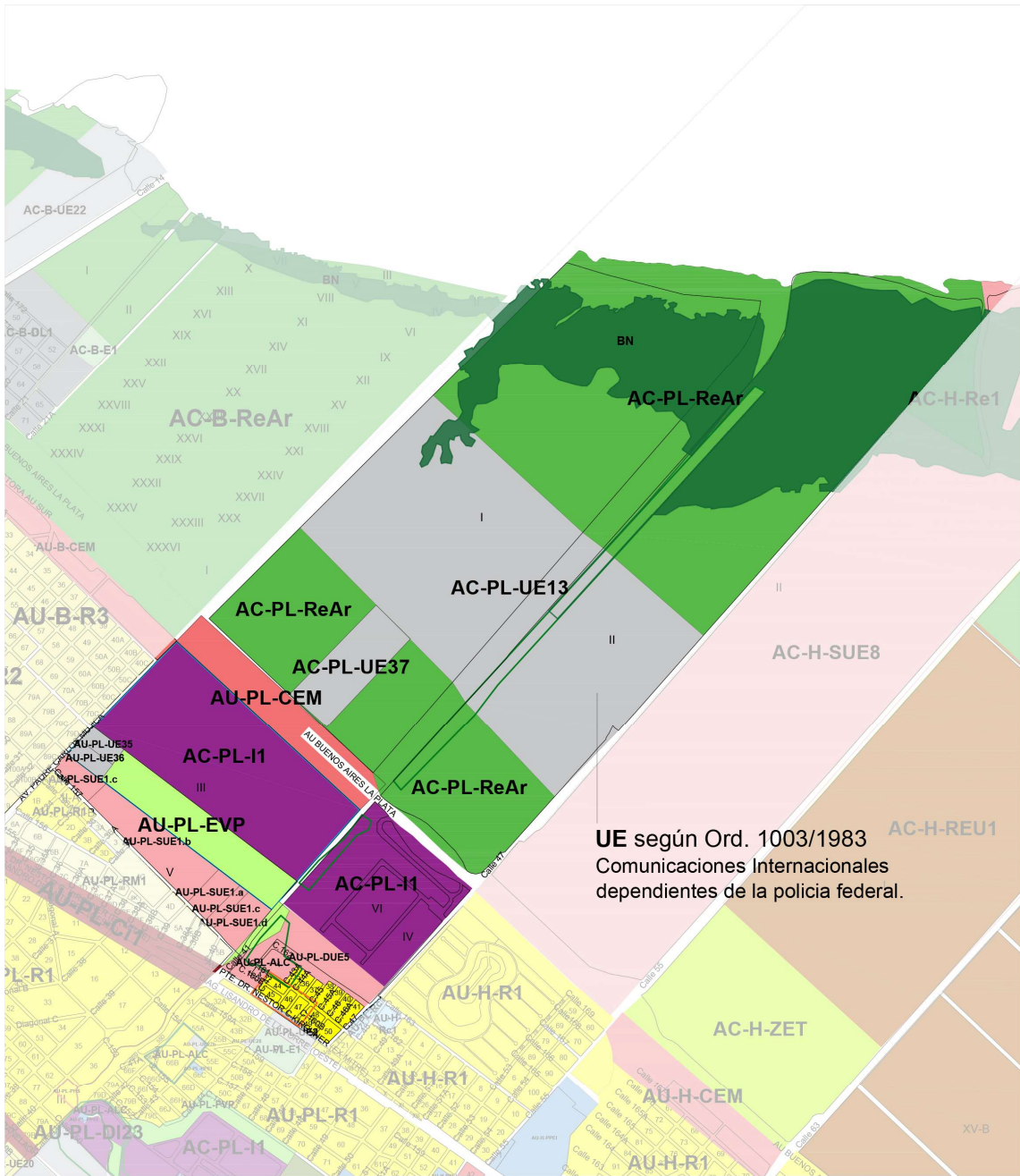
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 V
 SECC.
 R

CIRCUNSCRIPCIÓN V. SECCIÓN R

PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN VI Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES

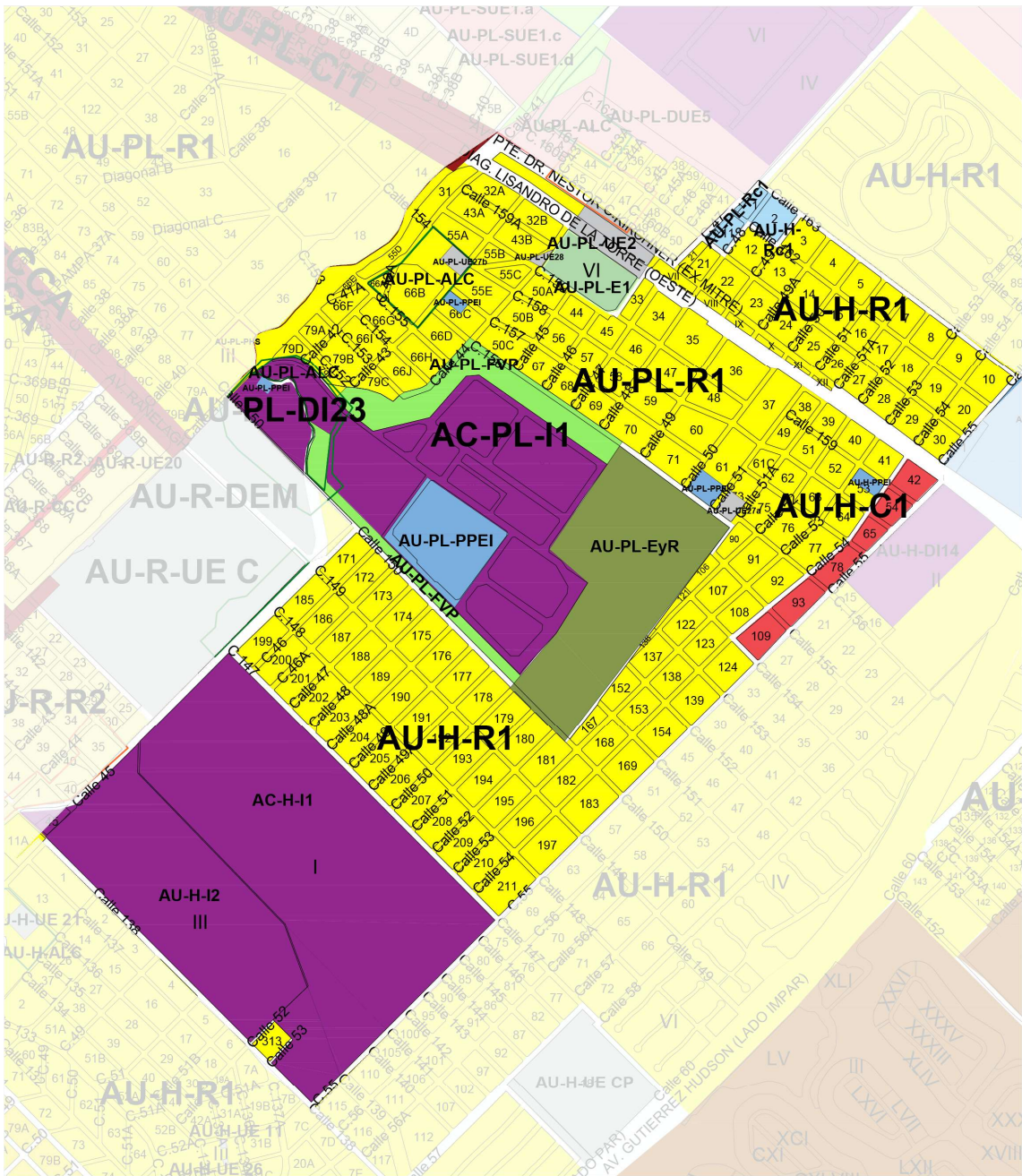


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VI
SECC. A

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN A

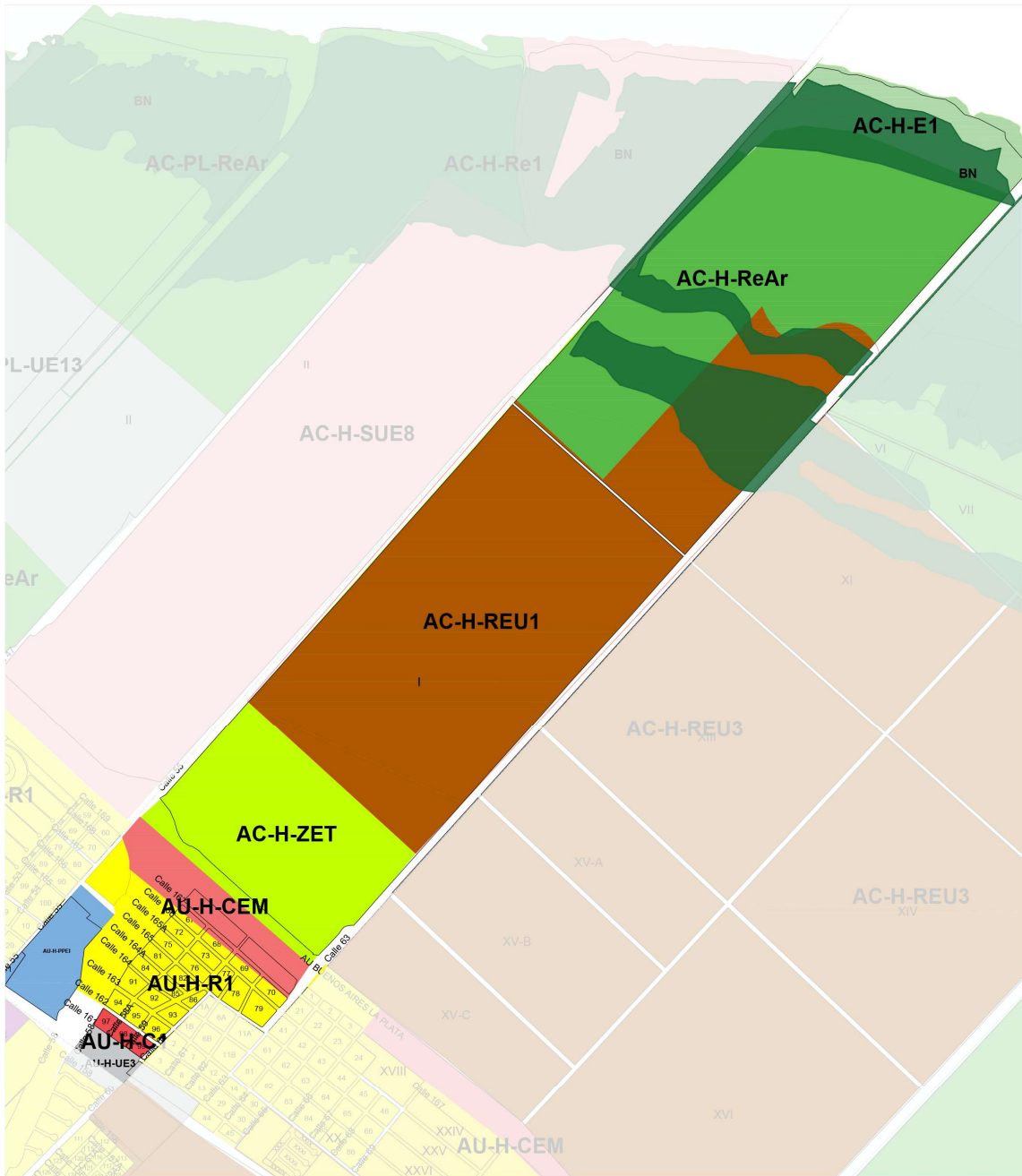


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 VI
 SECC.
 C

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN C

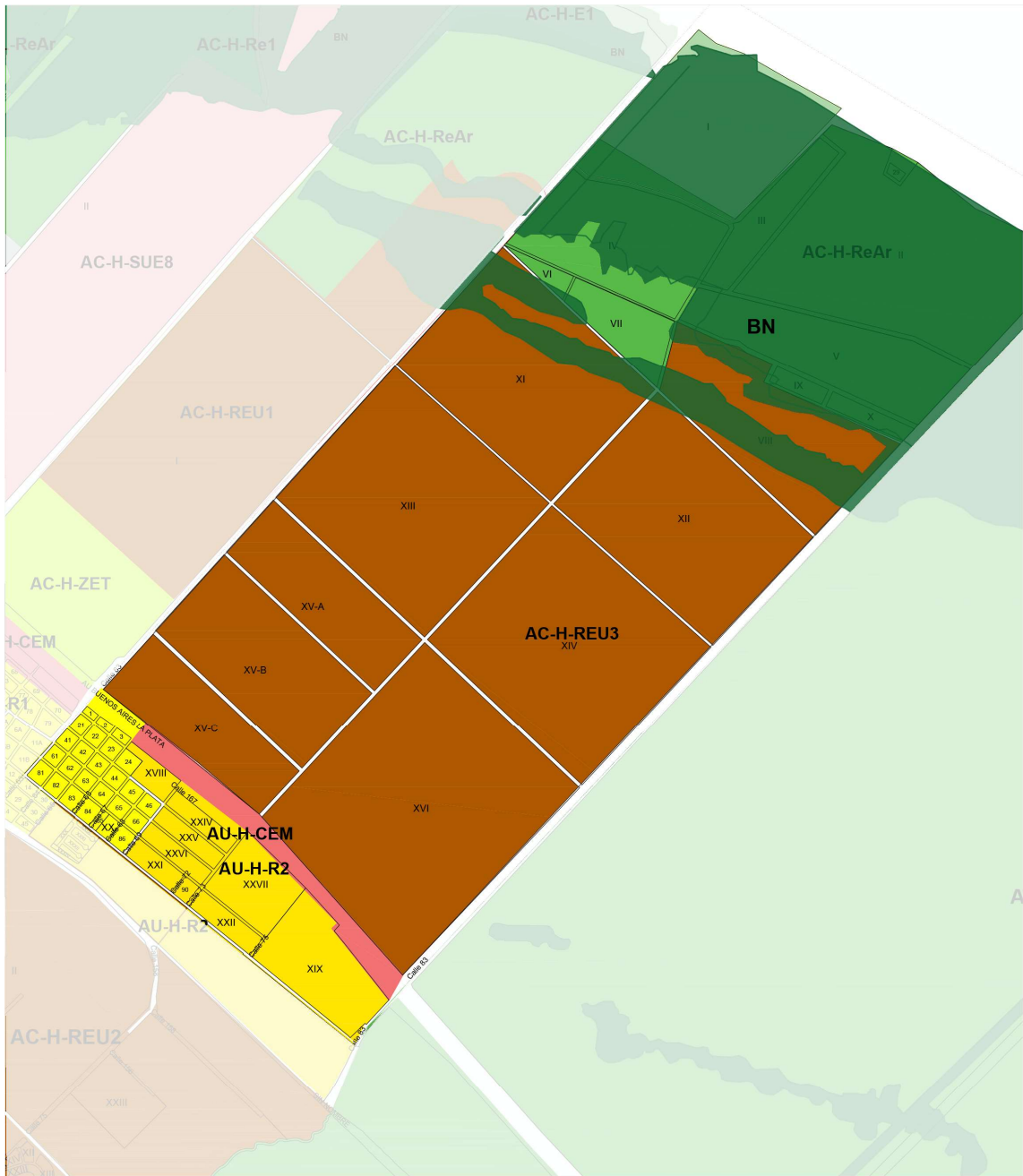


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VI
SECC. E

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN E

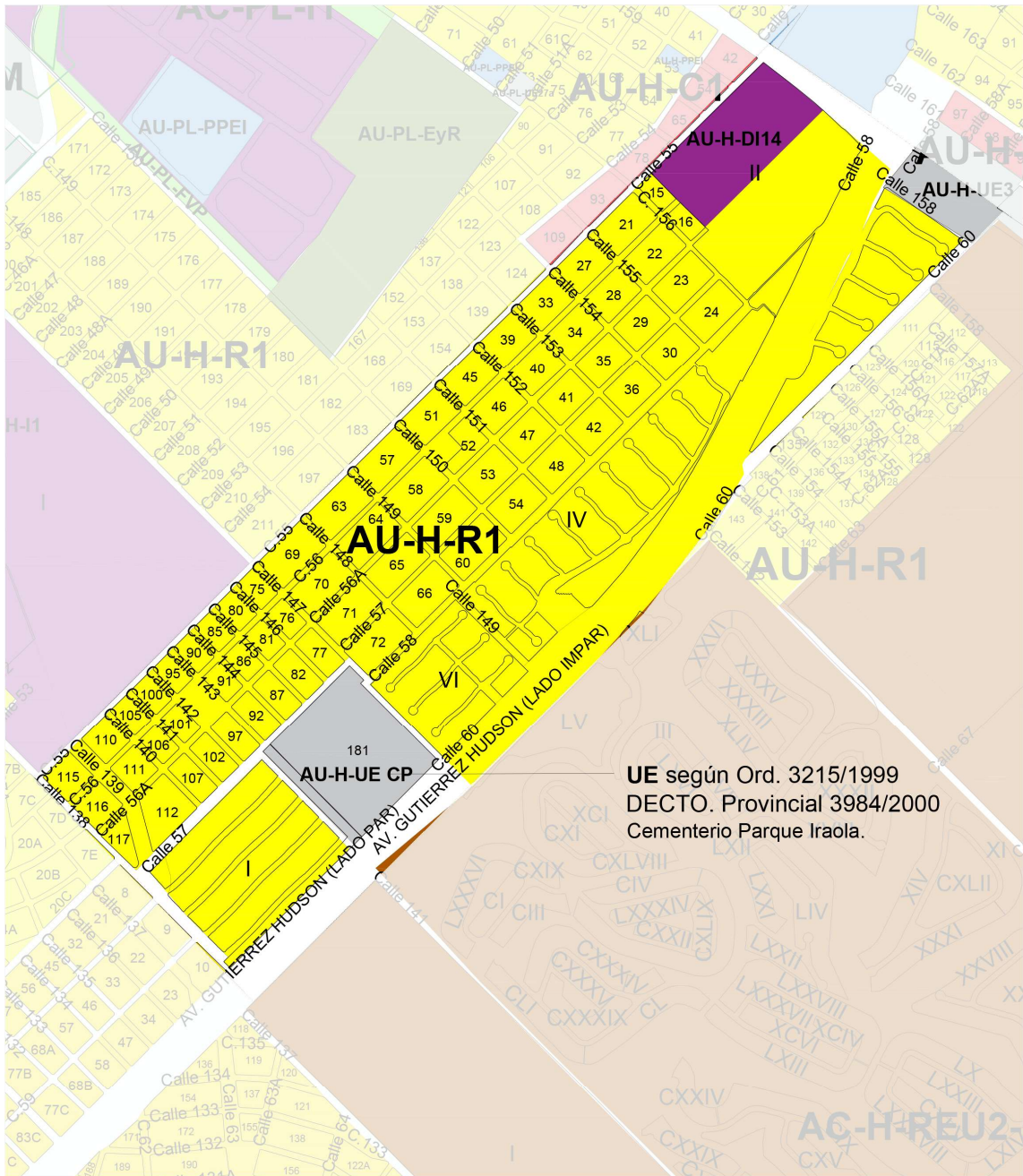


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VI
SECC. G

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN G



UE según Ord. 3215/1999
 DECTO. Provincial 3984/2000
 Cementerio Parque Iraola.

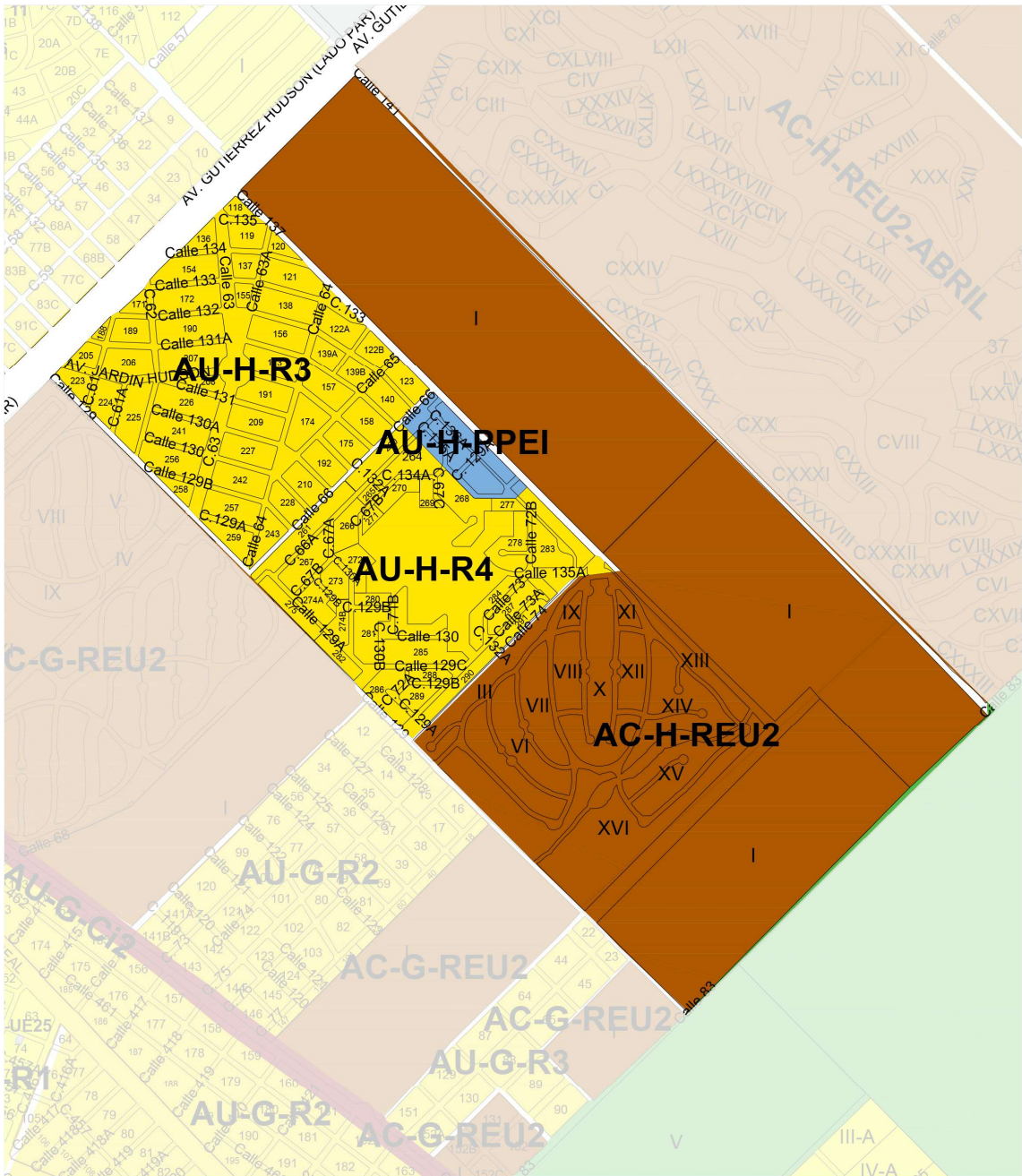


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 VI
 SECC.
 H

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN H

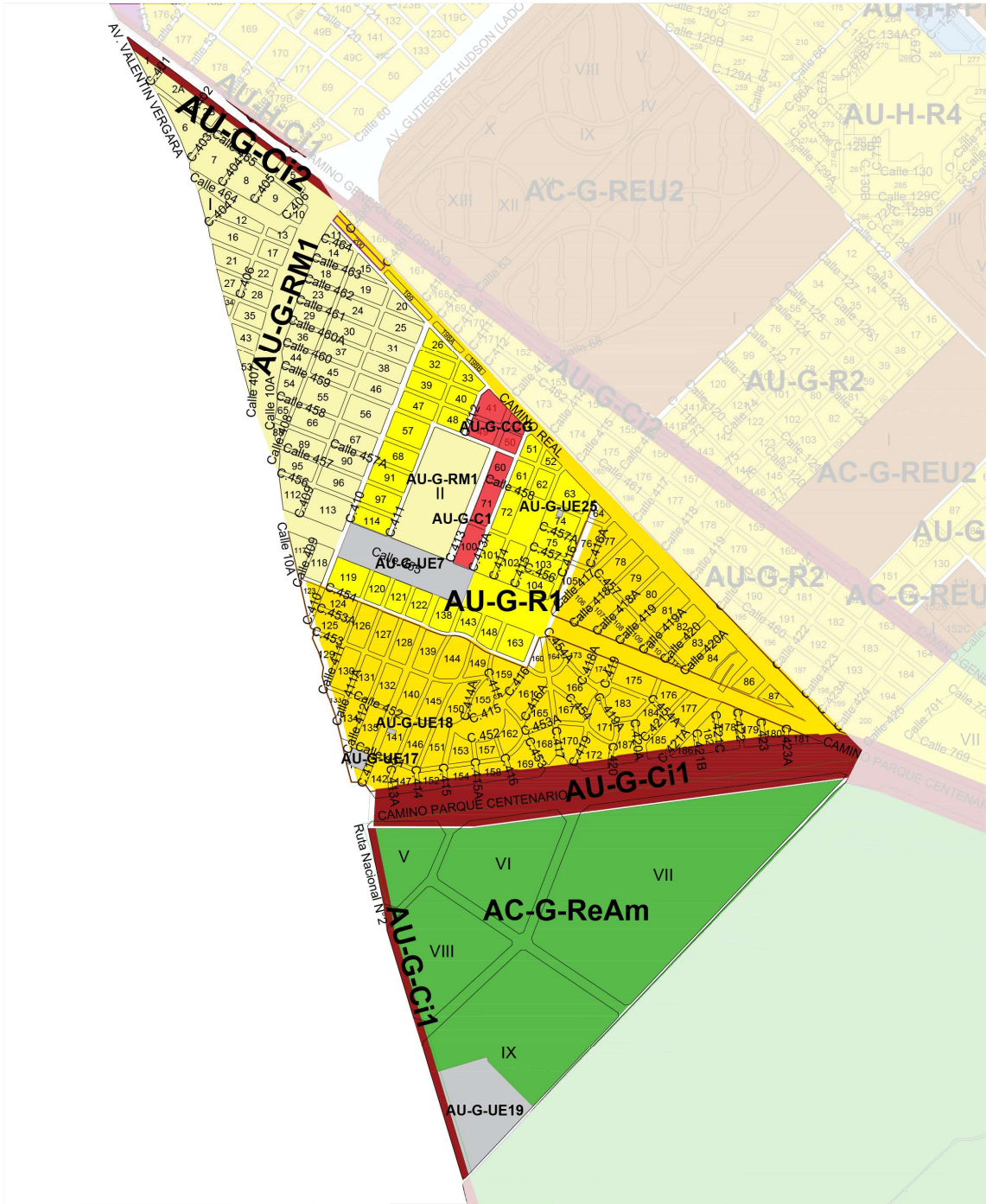


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VI
SECC. N

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN N

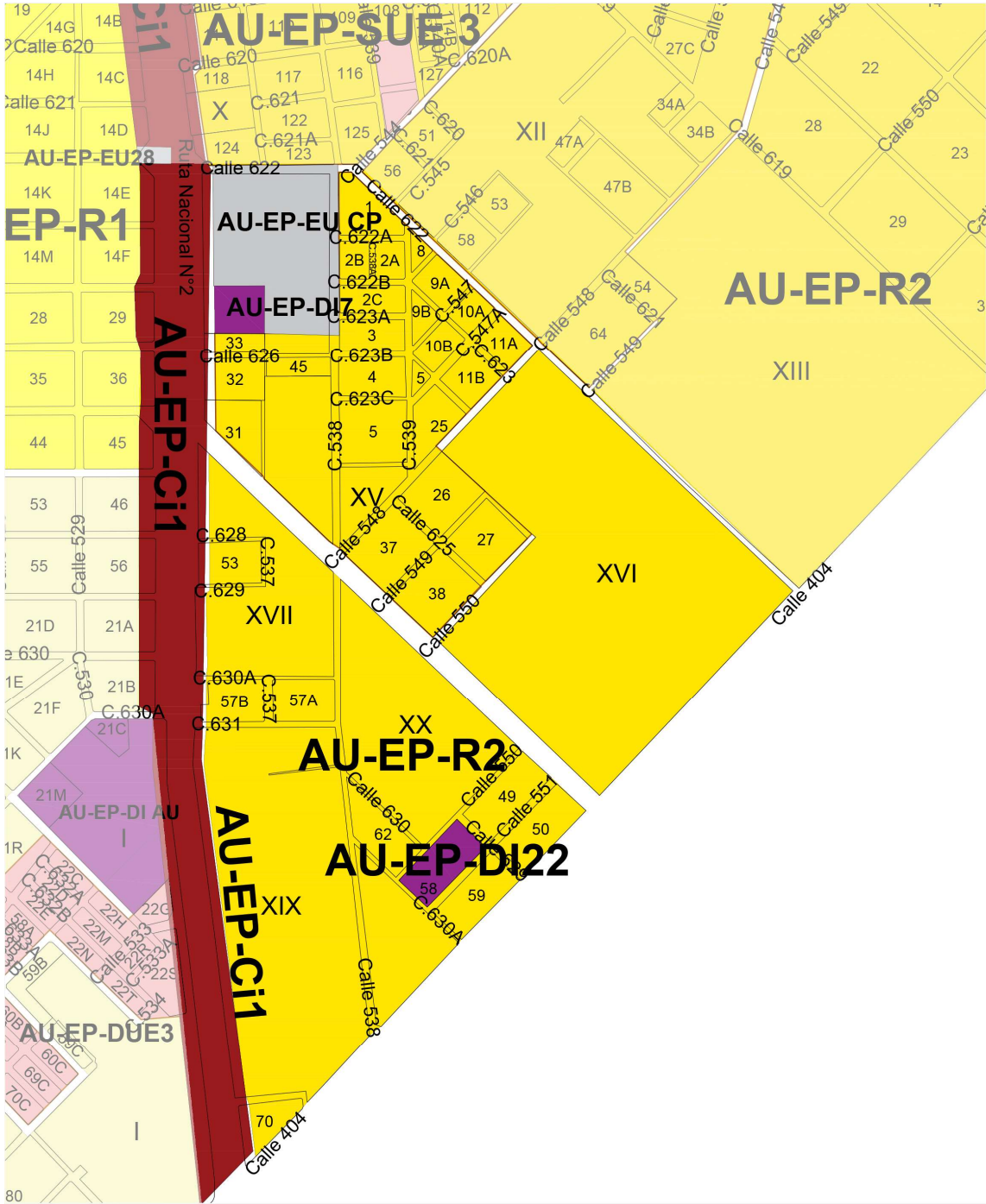


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 VI
 SECC.
 R

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN R

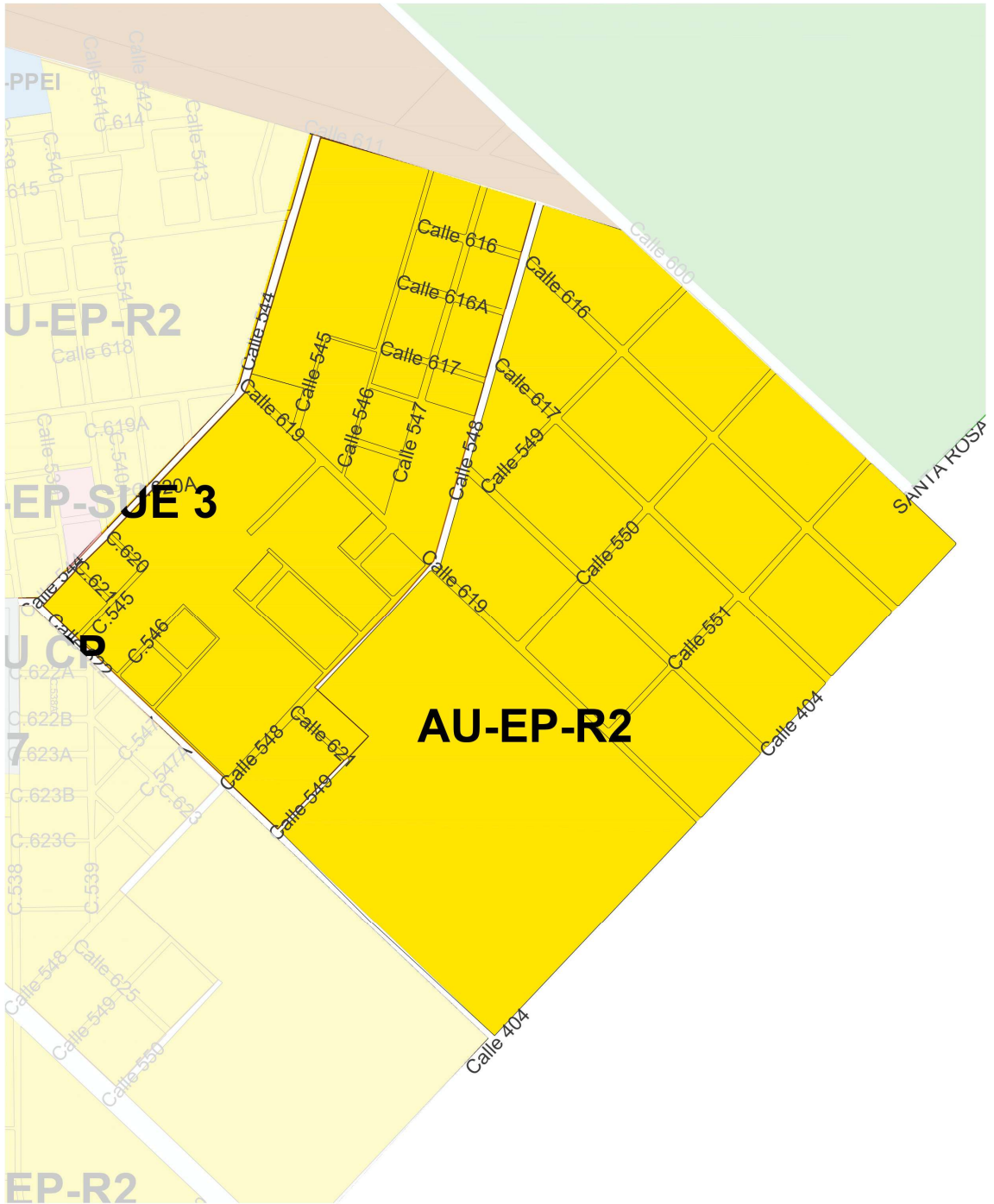


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
VI
SECC.
U

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN U

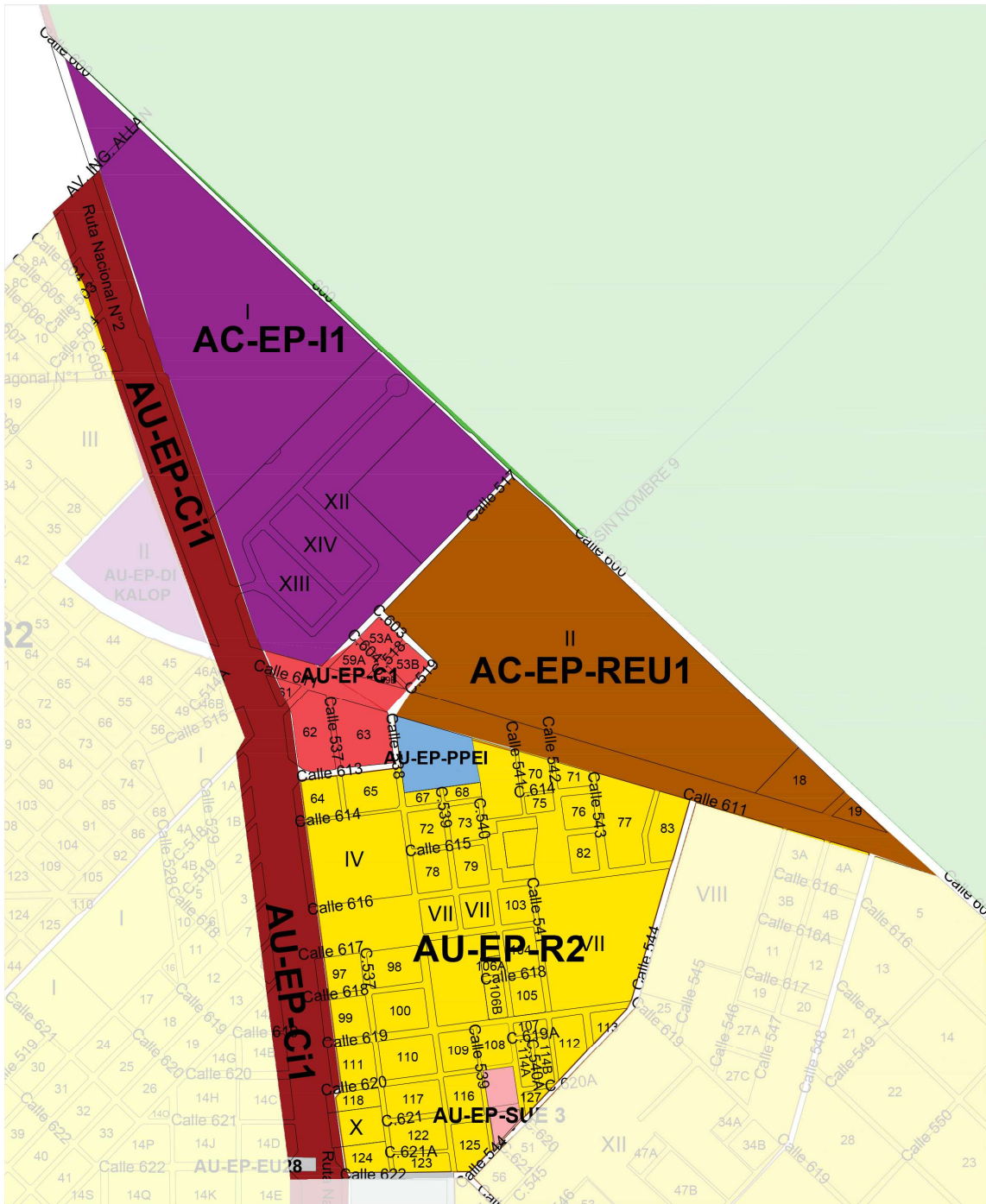


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 VI
 SECC.
 V**

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN V



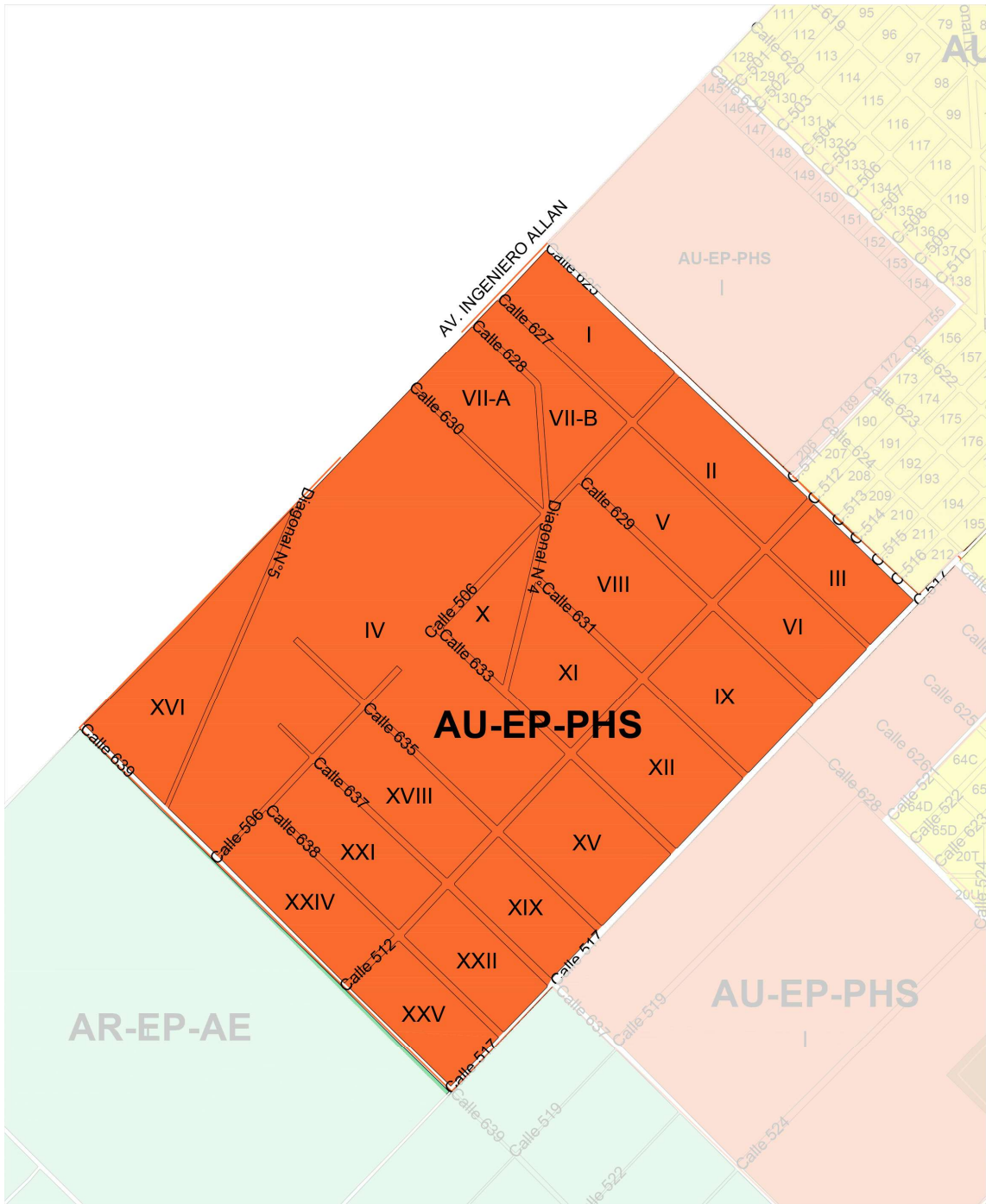
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VI
SECC. W

CIRCUNSCRIPCIÓN VI. SECCIÓN W

PLANO DE CIRCUNSCRIPCIÓN VII Y SUS RESPECTIVAS SECCIONES

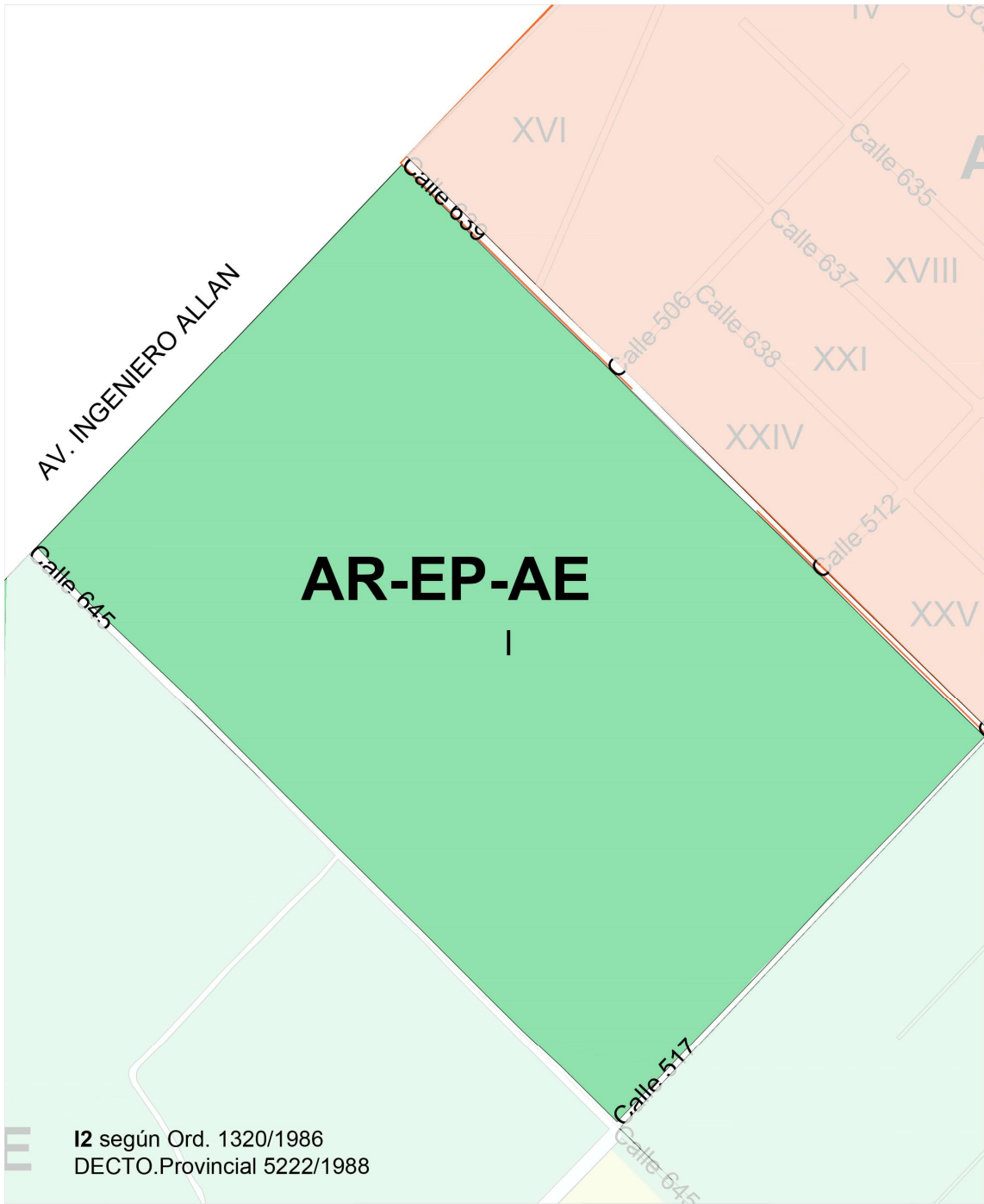


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 VII
 SECC.
 C**

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN C

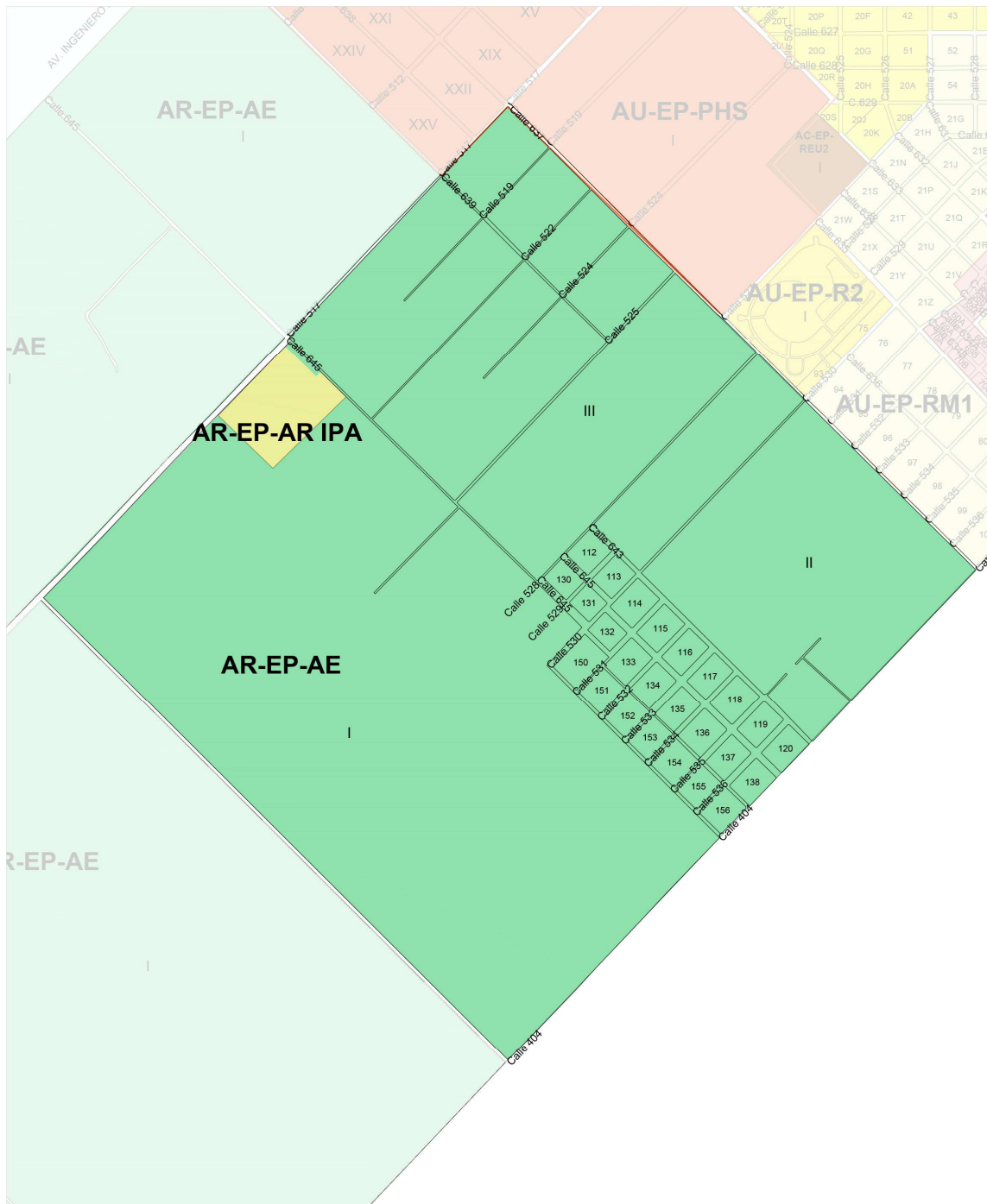


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
VII
SECC.
D

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN D

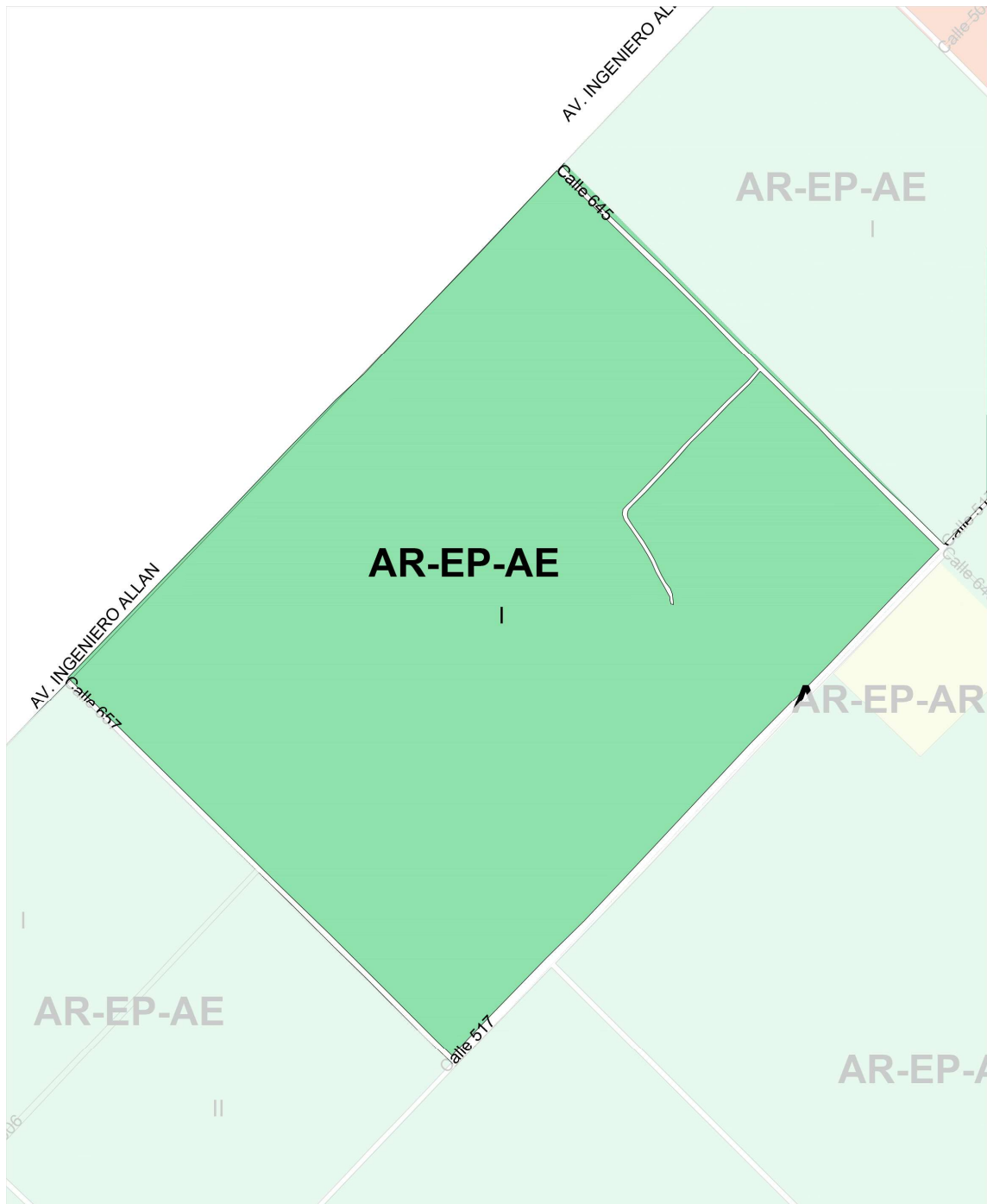


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC. VII
SECC. E

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN E

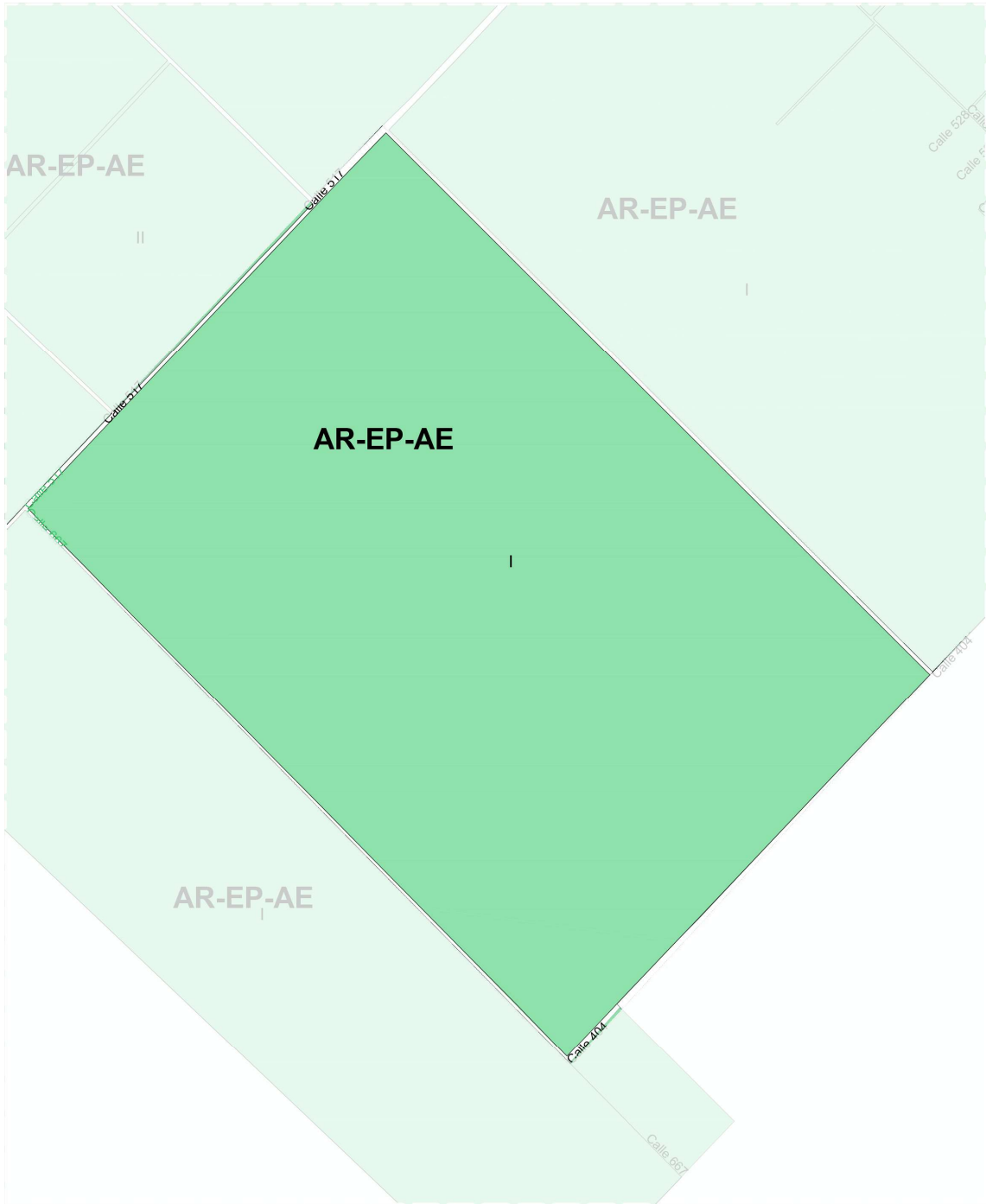


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 VII
 SECC.
 F

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN F

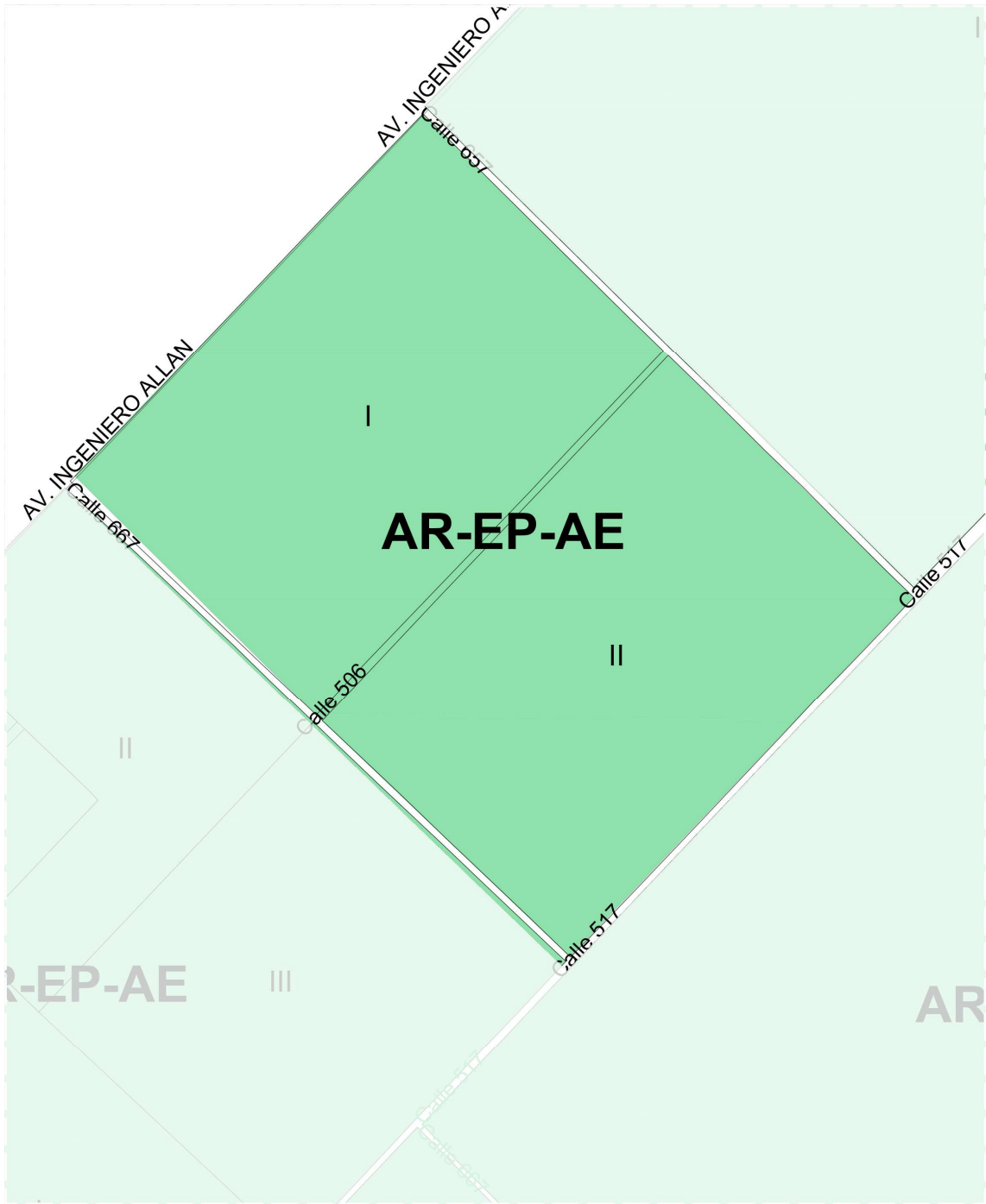


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 VII
 SECC.
 G**

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN G

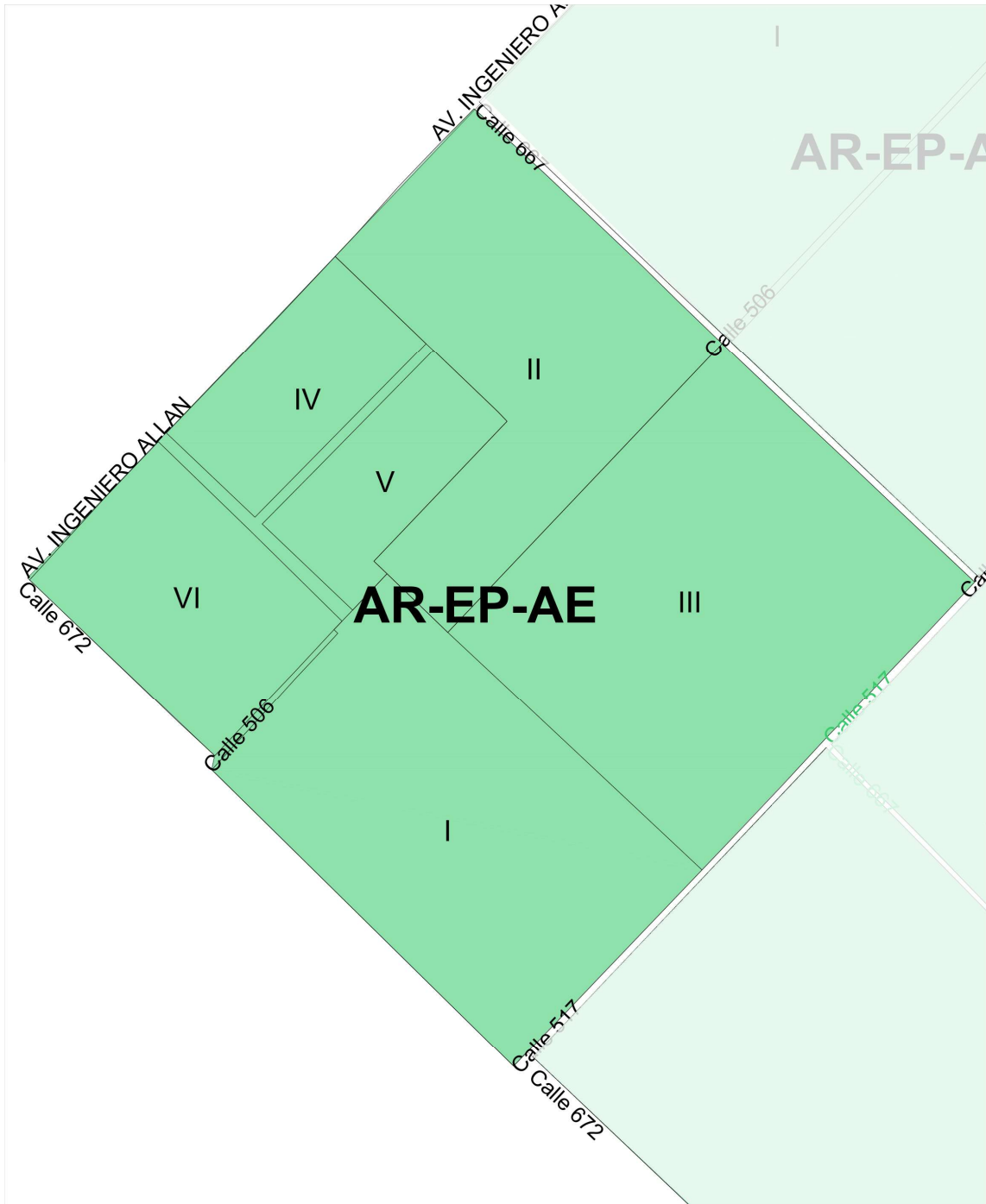


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 VII
 SECC.
 H**

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN H

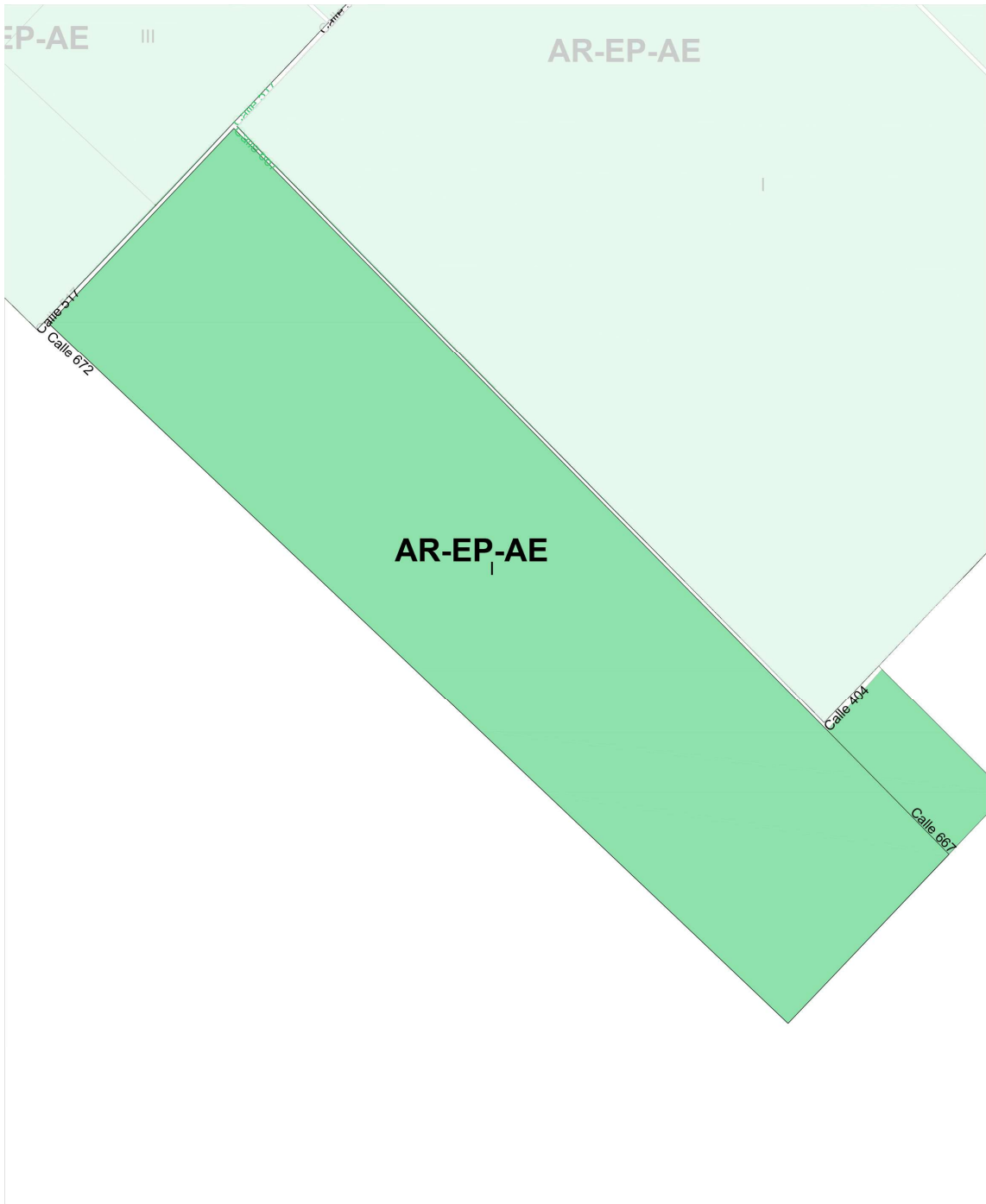


MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

CIRC.
 VII
 SECC.
 I

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN I



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
 Secretaría de Obras y Servicios Públicos
 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLANO DE ZONIFICACIÓN

**CIRC.
 VII
 SECC.
 J**

CIRCUNSCRIPCIÓN VII. SECCIÓN J

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)		AU-B-R	AU-B-R1	AU-B-R2	AU-B-R3	AU-B-RM1	AU-B-RM2	AU-B-CEM	AU-B-C1	AU-B-C2	AU-B-E1	AU-B-I2	AU-B-Ci1a	AU-B-Ci1b	AU-B-Ci2	AU-B-Ci3	AU-B-Ci4	AU-B-Ci5	AU-B-Ci6a	AU-B-Ci6b	AU-B-Ci7	AU-B-Ci8	AC-B-E1	AC-B-I1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar																							
	Vivienda agrupada																							
	Vivienda multifam.																							
	Barrios cerrados																							
SERVICIOS DE HOTELERIA																								
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS																								
SERVICIOS GASTRONOMICOS																								
SERVICIOS COMERCIALES																								
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado																							
	Supermercado																							
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)																							
	TIPO B)																							
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)																							
	TIPO B)																							
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)																							
	TIPO B)																							
	TIPO C)																							
GARAGE CERRADO	TIPO A)																							
	TIPO B)																							
	TIPO C)																							
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)																							
	TIPO B)																							
	TIPO C)																							
	TIPO D)																							
	TIPO E)																							
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS																								
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION																								
OBRADORES																								
TRANSPORTE																								
RECREACION	A) Locales cerrados																							
	B) Locales abiertos																							
CULTO																								
ESTACIONES DE SERVICIO																								
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era																							
	DE 2da.																							
	DE 3era																							
TALLERES																								
SERVICIOS EDUCATIVOS																								
SALUD																								
SERVICIOS FUNEBRES																								
INFRAESTRUCTURA																								
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General																							
	Agricultura Especial																							
	Ganadería General																							
	Ganadería Especial																							
	Otros																							

Cuadro 1: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera)

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL				
DESIGNACION	AU-B-R				
CONCEPTO	Destinada a asentamientos humanos intensivos, de uso relacionado con la residencia permanente y sus compatibles, emplazados en área urbana				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	2,5		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	900		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 7			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 1: AU-B-R.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-B-R1		
CONCEPTO	Destinada a asentamientos humanos intensivos, de uso relacionado con la residencia permanente y sus compatibles, emplazados en área urbana		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 2: AU-B-R1.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2				
DESIGNACION	AU-B-R2				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,2		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 3: AU-B-R2.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3				
DESIGNACION	AU-B-R3				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,0		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 4: AU-B-R3.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	AU-B-RM1		
CONCEPTO	<p>Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.</p>		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 5: AU-B-RM1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 2		
DESIGNACION	AU-B-RM2		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 6: AU-B-RM2.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 1		
DESIGNACION	AU-B-C1		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en área urbana. El uso es comercial –administrativo y análogo.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	.Comercial e institucional.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 10	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.			

Hoja de zona 7: AU-B-C1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 2		
DESIGNACION	AU-B-C2		
CONCEPTO	Zona Comercial y de Equipamiento Urbano		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar.Comercial e institucional.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	500
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 5	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 8: AU-B-C2.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO				
DESIGNACION	AU-B-CEM				
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5		
		F.O.T.	2		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,5		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas					
Cualquier propuesta de intervención estará condicionada a las limitaciones y recomendaciones que establezca la Dirección de Vialidad de la provincia respecto del impacto en fluidez del tránsito que pudiera provocar sobre la Autopista Buenos Aires- La Plata y sus colectoras					

Hoja de zona 9: AU-B-CEM.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 1a				
DESIGNACION	AU-B-Ci1a				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Mitre desde calle 21 hasta calle 6, calle 6 desde Av.Mitre hasta calle 148 y calle 148 desde calle 6 hasta calle 11-				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	2,7		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 10			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 10: AU-B-Ci1a.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 1b				
DESIGNACION	AU-B-Ci1b				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Mitre desde Av. Eva Perón hasta Av.21 y Av.Mitre desde calle 6 hasta Av.Florencio Varela.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	2,2		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 5			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 11: AU-B-Ci1b.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	AU-B-Ci2		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Valentín Vergara desde Av. Florencio Varela hasta Av. Eva Perón		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 12: AU-B-Ci2.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 3		
DESIGNACION	AU-B-Ci3		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Av. Dardo Rocha desde Av. Florencio Varela hasta Av. Eva Perón		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 13: AU-B-Ci3.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 4				
DESIGNACION	AU-B-Ci4				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino General Belgrano desde Av. Eva Perón hasta Av. Calchaquí.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 14: AU-B-Ci4.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 5				
DESIGNACION	AU-B-Ci5				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Calchaquí. desde Av. Eva Perón hasta Av. Florencio Varela				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 15: AU-B-Ci5.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 6a				
DESIGNACION	AU-B-Ci6a				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.14 desde calle 164 hasta calle 126.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	2,7		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 10			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.					

Hoja de zona 16: AU-B-Ci6a.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 6b				
DESIGNACION	AU-B-Ci6b				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.14 desde calle 126 hasta Av. Calchaquí.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	2,2		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 5			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 17: AU-B-Ci6b.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION		
DESCRIPCION	CORREDOR 7				
DESIGNACION	AU-B-Ci7				
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Florencio Varela, desde Av. V.Vergara hasta Av. Calchaquí.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 18: AU-B-Ci7.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 8		
DESIGNACION	AU-B-Ci8		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta a frentistas de Av. Eva Perón, desde la Calle 362 hasta la Calle 365.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a Contribución Municipal por Valorización Inmobiliaria			

Hoja de zona 19: AU-B-Ci8.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 2		
DESIGNACION	AU-B-I2		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	industrial mixto. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABILABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 20: AU-B-I2.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AU-B-E1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal			

Hoja de zona 21: AU-B-E1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	AU-B-SUE 1a		
CONCEPTO	Creado por Ord. N° 1247/85 - Dec. Provincial N° 1754/1986 construcción de un conjunto habitacional a implementarse por financiación del Banco Hipotecario Nacional		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial multifamiliar	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	1,1
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	632
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento Alumbrado publico Energía eléctrica domiciliaria Desagües cloacales Desagües pluviales Agua corriente y los correspondientes tendidos de cañería		
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1247/85			

Hoja de zona 22: AU-B-SUE 1a.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	AU-B-SUE 1b		
CONCEPTO	Creado por ord. 1247/85		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	242
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento Alumbrado publico Energía eléctrica domiciliaria Desagües cloacales Desagües pluviales Agua corriente y los correspondientes tendidos de cañería	HABITABILIDAD Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1247/85			

Hoja de zona 23: AU-B-SUE 1b.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2		
DESIGNACION	AU-B-SUE 2		
CONCEPTO	Creado por Ord.1332/86-Dec. Provincial 3098/87 Cooperativa de Vivienda Luz y Fuerza Ltda. "COVILYF" para la construcción de un conjunto habitacional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial: viviendas multifamiliares.	F.O.S.	0,25
		F.O.T.	1,1
USO COMPLEMENTARIO	Sin especificaciones	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	466
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)	Sin especificaciones		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento – alumbrado publico – energía eléctrica domiciliaria – desagües pluviales – desagües cloacales – agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1332/86			

Hoja de zona 24: AU-B-SUE 2.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 4		
DESIGNACION	AU-B-SUE 4		
CONCEPTO	Creado por ord.1535/87 - Dec. Provincial 4970/1990 para la construcción de un conjunto habitacional para la Asociación Mutual Primero de Agosto		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones		
LADO MINIMO (mL)	Sin especificaciones		
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
	HABITABILIDAD		
Sin especificaciones			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1535/87			

Hoja de zona 25: AU-B-SUE 4.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 5		
DESIGNACION	AU-B-SUE 5		
CONCEPTO	Creado por ord.1563/87 Dec. Provincial N° 4975/1990 para la construcción de un complejo habitacional de 500 (quinientas) viviendas FONAVI - S.M.A.T.A. Plan Habitacional		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	550
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	Sin especificaciones
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1563/87			

Hoja de zona 26: AU-B-SUE5.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 7		
DESIGNACION	AU-B-SUE 7		
CONCEPTO	Creado por Ord.1877/90 -Dec. Provincial 1994/1991 para la construcción del barrio de viviendas y actividades conexas "Barrio Nueva Esperanza"		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1877/90			

Hoja de zona 27: AU-B-SUE 7.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1° DE AGOSTO-114		
DESIGNACION	AU-B-SUE 1° DE AGOSTO-114		
CONCEPTO	Barrio de viviendas destinado a la Asociación Mutual Primero de Agosto-Av.Florencio Varela, 114,3,116		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se permitirán nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	
		Según Proy. Especifico	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 28: AU-B-SUE 1° de Agosto - 114.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1° DE AGOSTO-139		
DESIGNACION	AU-B-SUE 1° DE AGOSTO-139		
CONCEPTO	Barrio de viviendas destinado a la Asociación Mutual Primero de Agosto-Av.21, 138a,24,139		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se permitirán nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	
		Según Proy. Especifico	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 29: AU-B-SUE 1° de Agosto – 139.

Localidad				
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en areas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
AU	B	UE1	Estación Berazategui	
AU	B	UE12	Central Encotel Berazategui	
AU	B	UE14	Subestación Segba Berazategui	
AU	B	UE15	Subestación Segba Berazategui	
AU	B	UE16	Subestación Segba Ezpeleta Berazategui	
AU	B	UE23	Comisaria de Policia Berazategui	
AU	B	UE27	Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui	
AU	B	UE27b	Predio Hospital Zonal	
AU	B	CAPA	Centro de Abastecimiento Prod. Alimenticios - CAPA	
AU	B	CI	Cementerio Israelita	
DISPOSICIONES PARTICULARES				
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.				
UE1 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro comercial y gastronómico en Estación Berazategui				
UE1 afectado a zona AU-B-PPEI . Ver ficha correspondiente				
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.				
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.				

Hoja de zona 30: AC-B-UE.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-B-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
Designación		Ubicación	
Complejo Municipal San Francisco -Ex almacén de ramos generales de la familia Traverso		Calle 23 y 149	
Complejo Municipal Museo del Golf		Calle 28 y 132	
Complejo Municipal El Patio		Calle 149 entre 15 y 15 A	
Centro Cultural León F. Rigolleau		Calle 15 entre 155 y 157	
Centro de actividades Roberto de Vicenzo		Calle 148 y 18	
Ex Club DUCILO		Calle 151 y 5	
Plaza San Martín		Calles 149 y 148 entre 6 y 7	
Plaza Rigolleau		Avenida 14 y diagonal Lisandro de la Torre	
Plaza de la Paz		Calle 144 y 22	
Centro Urbano de Berazategui		desde 14 y 148	
Estación de Ferrocarril Berazategui		Lisandro de la Torre entre 15 y 17	
Parroquia Sagrada Familia		Calle 148 e/ 13 y 14	
Parroquia Sagrada Familia		calle 148 entre 9 y 10	
Hospital Evita Pueblo		Calle 135, 136 entre 27 y 30	
Parroquia Nuestra Señora de Luján		Calle 24 esq. 148	
Escuela N° 1		calle 24 y 150	
Soc.de Soc. Mutuos Cosmopolita La Esperanza		calle 149 entre 22 y 23	
Club Social Deportivo y Fomento San Francisco		calle 22 y 148	
Carnicería La Unión de la familia Dellagiovana		calle 22 y 150	
Monoblock proyecto Arq. Zalba		Av Kirchner entre 15 y 16	
Club Social y Deportivo "Villa España"		Calle 151 entre 26 y 17	
Aeroclub Río de La Plata		Calle 5 y 160 (Autopista Buenos Aires/La Plata).	
Biblioteca Popular Manuel Belgrano		Lisandro de la Torre entre 17 y 20	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p> <p>En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.</p>			

Hoja de zona 31: AU-B-PPEI.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL		
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado. Los distritos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.		
DESIGNACION	NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CATEGORÍA
AU-B-DI 1	DUCILO S.A	IV-J-I-1A IV-C-IV	3° Cat.
AU-B-DI 2	RIGOLLEAU S.A.	IV-K-52B-1A	3° Cat.
AU-B-DI 8	ALPESA S.A.	V-L-III-8, 9	2° Cat.
AU-B-DI 9	SUBPGA S.A.	V-L-III-3b	3° Cat.
AU-B-DI 10	HUYCK-MATY	V-L-I-1a	2° Cat.
AU-B-DI 11	M.T.M.SA	V-L-I-6C	2° Cat.
AU-B-DI 12	RAB S.A.	IV-Q-I-14a, 15a IV-Q-36-15	1° Cat
AU-B-DI 15	ITAL PAPELERA	V-L-83-1a-V-L-68-1a V-L-147-1a	3° Cat.
AU-B-DI 17	SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA	V-E-I-6e-6f-10/12	3° Cat.
AU-B-DI 19	PAPELERA BERAZATEGUI	V-E-Frac.I-4a	3° Cat.
AU-B-DI 20	CRISTAMINE	V-Q-I-2b-2c-Mz.6a	3° Cat.
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Todos los Distritos fueron creados por Ord.884/79			
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.			

Hoja de zona 32: AU-B-DI.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPARCIMIENTO		
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1				
DESIGNACION	AC-B-E1				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,3		
		F.O.T.	0,5		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	120		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
El retiro bilateral se exige a parcelas con frente mayor a 40mts. Este retiro deberá estar parquizado y no podrá usarse para estacionamiento					
Tratamiento de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos deberán realizarse dentro de las parcelas.					
La densidad de 120 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes.					

Hoja de zona 33: AC-B-E1.

Localidad				
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL	
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1			
DESIGNACION	AC-B-I1			
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.			
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO		
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6	
		F.O.T.	1,3	
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/	
		C.S.A.		0,2
		PREMIOS		NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA		
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2		
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)		
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0	
		LATERAL	0	
		BILATERAL	0	
		CENTRO DE MANZANA	SI	
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)
DISPOSICIONES PARTICULARES				
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela				

Hoja de zona 34: AC-B-I1.

C-			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
DESIGNACION	AC-B-ReAr		
CONCEPTO	Área de importancia y valor ambiental y pasajístico de relevancia regional. Su tratamiento quedará sujeto al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Sujeto a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al plan de manejo y conservación de bosque nativos (Ley Prov. 14.888)	F.O.S.	0
		F.O.T.	0
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas	PB + 0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las normas específicas para el sector centrarán sus objetivos en la preservación y puesta en valor del paisaje, orientadas al desarrollo sustentable del territorio, las que quedarán supeditadas al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que prestan, por parte de la Municipalidad de Berazategui con las posteriores aprobaciones de las autoridades provinciales competentes.			
Sujeto a plan de manejo y conservación de la Ley N° 14888 y su decreto reglamentario, Art. 10 y 11 de Protección de Bosques Nativos de la Prov. de Buenos Aires. Sujeto a la normativa alcanzada, tanto a nivel provincial como nacional.			

Hoja de zona 35: AC-B-ReAr.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	RESERVA DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA		
DESIGNACION	AC-B-ReAU		
CONCEPTO	Estará afectada a reserva de interés urbano potencial. En consecuencia, se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano	F.O.S.	0
		F.O.T.	0
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB + 0	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
DISPOSICIONES PARTICULARES			
La zona ReAU afecta a la Fracción 5 de la Sección E, Circ, IV, perteneciente a la Asociación Deportiva Berazategui. Se reconocen los usos actuales deportivos, hasta tanto se defina el destino de la zona mediante una nueva ordenanza.			

Hoja de zona 36: AC-B-ReAU.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RECUPERACIÓN		
DESIGNACION	AC-B-Rc1		
CONCEPTO	<p>Actualmente inundable o de reducida resistencia de suelo, no son reservas ambientales y estarán sujetas a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento. Para poder ser afectada a uso, ocupación y subdivisión del suelo, previamente deberán materializarse las obras mencionadas.</p>		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB + 0	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 37: AC-B-Rc1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECIFICOS
DESCRIPCION	Planta tratamiento de desechos cloacales y equipamiento complementario		
DESIGNACION	AC-B-UE22		
CONCEPTO	USO ESPECIFICO		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Planta tratamiento de desechos cloacales urbanos y anexos.	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,3
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	Sin especificación
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Calle abierta y consolidada, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y resolución de desagues pluviales.	PERIMETRAL	15
		HABILABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
No podrán cambiar el uso ni el estado parcelario para el que fue aprobado			

Hoja de zona 38: AC-B-UE22.

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECIFICOS		
DESCRIPCION	DISTRITO LOGISTICO 1				
DESIGNACION	AC-B-DL1				
CONCEPTO	USO ESPECIFICO				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Depósito fiscal general.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,2		
USO COMPLEMENTARIO	Servicios comerciales según lo establecido en el Capítulo XI - Anexo I	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento reforzado, red de incendio.	FRENTE			
		LATERAL			
		BILATERAL			
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Cof. hacin. (m2/hab.)			
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Deberá cumplir con los siguientes requisitos:					
Una superficie para carga y descarga y/o depósitos de mercaderías.					
Una superficie para estacionamiento de vehiculos particulares y/o empleados exclusivamente.					
El retiro perimetral no podrá ser ocupado por espacios de estacionamiento ni depósito de mercaderías y deberá ser forestado adecuadamente, con incorporación de especies perennes y caducifolias.					
Tratamiento de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos deberán realizarse dentro de las parcelas.					

Hoja de zona 39: AC-B-DL1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, ubicados en areas complementarias.		
DESIGNACION		NOMBRE	
AC	B	UE8	Aero Club Río de la Plata (Ord. 1003/83)
AC	B	UE22	Planta tratamiento de desechos cloacales y equipamiento complementario (Ord. 4228/09)
AC	B	DL1	Distrito Logístico 1(Ord.4228/09)
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las zonas de usos específicos UE22 Y DL1 se presentan aparte con sus respectiva hojas			

Hoja de zona 40: Usos Específicos de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera).

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE
USO COMPLEMENTARIO

VILLA ESPAÑA		AU-VE-R1	AU-VE-Ci1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda agrupada		
	Vivienda multifam.		
	Barrios cerrados		
SERVICIOS DE HOTELERIA			
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS			
SERVICIOS GASTRONOMICOS			
SERVICIOS COMERCIALES			
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado		
	Supermercado		
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)		
	TIPO B)		
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)		
	TIPO B)		
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
GARAGE CERRADO	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
	TIPO D)		
	TIPO E)		
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS			
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION			
OBRADORES			
TRANSPORTE			
RECREACION	A) Locales cerrados		
	B) Locales abiertos		
CULTO			
ESTACIONES DE SERVICIO			
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era		
	DE 2da.		
	DE 3era		
TALLERES			
SERVICIOS EDUCATIVOS			
SALUD			
SERVICIOS FUNEBRES			
INFRAESTRUCTURA			
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General		
	Agricultura Especial		
	Ganadería General		
	Ganadería Especial		
	Otros		

Cuadro 2: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Villa España

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-VE-R1		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 41: AU-VE-R1.

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-VE-Ci1		
CONCEPTO	Alineamiento comercial. Afecta solamente a parcelas frentistas de calle 150 desde Av.Eva Perón hasta calle 26		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas	PB + 3
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 42: AU-VE-Ci1.

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA		ZONA
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.		
DESIGNACION			NOMBRE
AU	VE	UE 5	Estación Villa España
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>UE5 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Cultura activa en Estación Villa España</p> <p>Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.</p> <p>Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.</p> <p>Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.</p>			

Hoja de zona 43: AU-VE-UE.

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-VE-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
Designación		Ubicación	
Parroquia "Nuestra Señora de Luján"		Calle 24 N4799 e/ 148 Y 149	
Escuela de Educación Primaria N1 "Francisco Narciso Laprida"		Calle 24 N4975 e/ 149a y 150	
Club Social y Deportivo - Villa España		Calle 21 n2676 e/ 26 y 27	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 44: AU-VE-PPEI.

CUADRO DE USOS

■ PREDOMINANTE
 ■ COMPLEMENTARIO

SOURIGUES		AU-S-R1	AU-S-RM1	AU-S-E1	AU-S-C1	AU-S-C2	AU-S-C3	AC-S-I1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	■	■		■	■		
	Vivienda agrupada				■	■		
	Vivienda multifam.				■	■		
	Barrios cerrados							
SERVICIOS DE HOTELERIA								
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS								
SERVICIOS GASTRONOMICOS								
SERVICIOS COMERCIALES								
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado							
	Supermercado	■			■	■		
EQUIP. CULTURALES	TIPO A)							
	TIPO B)							
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)							
	TIPO B)							
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)				■			
	TIPO B)							
	TIPO C)							
GARAGE CERRADO	TIPO A)							
	TIPO B)							
	TIPO C)							
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)							
	TIPO B)							
	TIPO C)							
	TIPO D)							
	TIPO E)							
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS								
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION								
OBRADORES								
TRANSPORTE								
RECREACION	A) Locales cerrados							
	B) Locales abiertos							
CULTO								
ESTACIONES DE SERVICIO								
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era		■					
	DE 2da.							
	DE 3era							■
TALLERES								
SERVICIOS EDUCATIVOS								
SALUD								
SERVICIOS FUNEBRES								
INFRAESTRUCTURA								
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General							
	Agricultura Especial							
	Ganadería General							
	Ganadería Especial							
	Otros							

Cuadro 3: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Sourigues

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-S-R1		
CONCEPTO	Zona destinada al uso residencial de baja densidad en convivencia con usos comerciales, equipamientos y servicios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Como hechos preexistentes se permiten, según Ordenanza 4566, el Depósito y Comercio Exclusivamente Mayorista de Productos de Almacén en el predio identificado Catastralmente como: Circunscripción V - Sección N - Fracción IV - Parcela 7. Y la planta para Verificación Técnica de Vehículos (V.T.V) en el predio identificado Catastralmente como N.C.: V - N - Frac. 4 - Parcela 2.			

Hoja de zona 45: AU-S-R1.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	AU-S-RM1		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido,vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida			

Hoja de zona 46: AU-S-RM1.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-S-Ci1		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta a parcelas frentistas de Av. Dardo Rocha desde Av. Eva Perón hasta Camino Gral. Belgrano. Y a parcelas frentistas de Av. Eva Perón desde Camino de Touring Club y Av. Valentín Vergara		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 47: AU-S-Ci1.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	AU-S-Ci2		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino General Belgrano desde Av. Eva Perón hasta Camino del Touring Club.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 48: AU-S-Ci2.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 3		
DESIGNACION	AU-S-Ci3		
CONCEPTO	Alineamientos de escala barrial de menor densidad, capacidad y accesibilidad. Admitirán usos comerciales y de servicios diarios de escala barrial cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno..Afecta solamente a parcelas frentistas. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Valentín Vergara desde Av. Eva Perón hasta Camino del Touring Club.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m ² proyectados.			

Hoja de zona 49: AU-S-Ci3.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AU-S-E1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,72
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal			

Hoja de zona 50: AU-S-E1.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1° DE AGOSTO		
DESIGNACION	AU-S-SUE 1° DE AGOSTO		
CONCEPTO	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO.Creado por Ord. 1502/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial. Conjunto habitacional	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1502/87			

Hoja de zona 51: AU-S-SUE 1° de Agosto.

Localidad					
SOURIGUES					
AREA	URBANA		ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL	
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL				
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descritos en un listado. Los precintos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.				
DESIGNACION			NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CÓDIGO
AU	S	DI21	HOUGHTON	V-N-III-1	1 ° Y 2° CAT.
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Todos los Distritos fueron creados por Ord.884/79					
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.					

Hoja de zona 52: AU-S-DI.

Localidad				
SOURIGUES				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
AU	S	UE D	Uso Deportivo Club Villa La Unión (Ord. N° 1487/87)	
AU	S	UE 6	Estación Sourigues (Ord. 1003/83)	
DISPOSICIONES PARTICULARES				
UE6 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro comercial y gastronómico en Estación Sourigues. Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados. Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada. Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.				

Hoja de zona 53: AU-S-UE.

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	AC-S-I1		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 54: AC-S-I1.

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

RANELAGH		AU-R-R1	AU-R-R2	AU-R-PHS	AU-R-E1	AU-R-ALC	AU-R-CCA	AU-R-CCC	AU-R-GP	AU-R-DEM
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar									
	Vivienda agrupada									
	Vivienda multifam.									
	Barrios cerrados									
SERVICIOS DE HOTELERIA										
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS										
SERVICIOS GASTRONOMICOS										
SERVICIOS COMERCIALES										
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado									
	Supermercado									
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)									
	TIPO B)									
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)									
	TIPO B)									
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)									
	TIPO B)									
	TIPO C)									
GARAGE CERRADO	TIPO A)									
	TIPO B)									
	TIPO C)									
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)									
	TIPO B)									
	TIPO C)									
	TIPO D)									
	TIPO E)									
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS										
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION										
OBRADORES										
TRANSPORTE										
RECREACION	A) Locales cerrados									
	B) Locales abiertos									
CULTO										
ESTACIONES DE SERVICIO										
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era									
	DE 2da.									
	DE 3era									
TALLERES										
SERVICIOS EDUCATIVOS										
SALUD										
SERVICIOS FUNEBRES										
INFRAESTRUCTURA										
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General									
	Agricultura Especial									
	Ganadería General									
	Ganadería Especial									
	Otros									

Cuadro 4: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Ranelagh

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-R-R1		
CONCEPTO	Estará destinada a uso predominante residencial con el fin de garantizar las buenas condiciones de habitabilidad barrial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar; se podrá construir una vivienda cada 400 m ² . de superficie de terreno con la obligación de contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un módulo de estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas	PB + 1
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario y recolección de residuos	FRENTE	3
		LATERAL	0
		BILATERAL	3
		LOTES EN ESQUINA	3
			EN EL LADO MENOR
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Se admiten obras complementarias a las viviendas, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente.</p> <p>Será obligatoria la preservación de la forestación existente. Cuando por razones justificadas deba alterarse la misma, quedará al criterio de la Dirección de Reforestación y arbolado Urbano, la tala, poda o reforestación de especies. En todo proyecto de obra nueva deberá preverse la plantación de arbolado urbano con la especie que defina la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano</p>			

Hoja de zona 55: AU-R-R1.

Localidad					
RANELAGH					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2				
DESIGNACION	AU-R-R2				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar; se podrá construir una vivienda cada 400 m ² . de superficie de terreno	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,0		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas	PB + 1		
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
		DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se admiten obras complementarias a las viviendas, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente.					

Hoja de zona 56: AU-R-R2.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	AU-R-PHS		
CONCEPTO	Residencia permanente y usos compatibles en el marco de proyectos de la ley 14449, para brindar un hábitat digno a las familias que previamente se asentaban a orillas del A° las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			

Hoja de zona 57: AU-R-PHS.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR DE AVENIDAS		
DESIGNACION	AU-R-CCA		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta parcelas frentistas en Av. Ranelagh desde Av. Int. Nicolás Milazzo hasta Av. Eva Perón. Av. Int. Nicolás Milazzo desde la Calle 143 hasta la Calle 128. Av. Valentín Vergara desde el Arroyo Las Conchitas hasta la Calle 314. Av. Valentín Vergara desde la Av. Dr. Luis Agote (Ex Oeste) hasta la Av. Eva Perón. Av. Eva Perón desde la Calle 362 hasta la Calle 365. Av. Antártida Argentina ambos frentes desde la Calle 359 hasta la Calle 358. Av. Antártida Argentina desde la Calle 355 hasta la Av. Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m ² proyectados.			

Hoja de zona 58: AU-R-CCA

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR DE CALLES		
DESIGNACION	AU-R-CCC		
CONCEPTO	Alineamientos de escala barrial de menor densidad, capacidad y accesibilidad. Admitirán usos comerciales y de servicios diarios de escala barrial cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta solamente a parcelas frentistas. Calle 316: desde Av. Ranelagh hasta Calle 366 A. Calle 303 de 359 a Av. Valentín Vergara. Calle 359 entre Av. Eva Perón y Av. Antártida Argentina. Calle 361 entre 313 y Av. Int. Nicolás Milazzo.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m ² proyectados.			

Hoja de zona 59: AU-R-CCC.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RECUPERACION
DESCRIPCION	ZONA DE RECUPERACIÓN		
DESIGNACION	AU-R-RC1		
CONCEPTO	Dado su alto grado de deterioro en términos ambientales y con la intención de impulsar su renovación y remediación, se crea la zona con el objetivo de transformar un pasivo ambiental en un núcleo que provea servicios ambientales a la comunidad local.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Las oficinas técnicas serán las encargadas de elaborar un "Programa de Recuperación Ambiental" para recuperar, regenerar y restablecer sus condiciones y poner en valor un pasivo ambiental con un perfil educativo, recreativo y productivo.	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas	0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
DISPOSICIONES PARTICULARES			
La zona quedará sin indicadores hasta tanto se ofrezcan soluciones integrales de saneamiento y desarrollo, y se determine consiguientemente, de acuerdo con las directivas de los Organismos Nacionales y Provinciales y disposiciones municipales, el uso y ocupación del suelo.			

Hoja de zona 60: AU-R-RC1.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AU-R-E1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,72
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.</p> <p>La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal</p>			

Hoja de zona 61: AU-R-E1.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	AU-R-ALC		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	-
		F.O.T.	-
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	-
		C.S.A.	-
		PREMIOS	-
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000		
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	-
		LATERAL	-
		BILATERAL	-
		CENTRO DE MANZANA	-
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.			

Hoja de zona 62: AU-R-ALC.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	GRANDES PARCELAS		
DESIGNACION	AU-R-GP		
CONCEPTO	Zona especial que no se encuentra geo referenciada. Se entiende por Grandes Parcelas a aquellas cuya superficie es igual o mayor a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en las que podrán desarrollarse proyectos especiales. Los indicadores son los que se presentan en esta ficha por lo tanto <u>no corresponde usar los de la zona de pertenencia.</u>		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Podrán proponerse reciclajes de edificios existentes de valor arquitectónico como casos especiales con destino a hotelería de bajo impacto, restaurante, bar, cafetería, salón gastronómico. En caso de proyectos de uso residencial se podrá construir una vivienda cada 400 m ² de superficie de terreno	F.O.S.	0,25
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de proyectos de uso residencial con una vivienda cada 400 m ² de superficie de terreno se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un módulo de estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada unidad.			
Se admiten obras complementarias al conjunto, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como Sala de Usos Múltiples, quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente. Estas obras anexas serán computables a los efectos de determinar los indicadores de F.O.S y F.O.T.			

Hoja de zona 63: AU-R-GP.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA		ZONA
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.		
DESIGNACION			NOMBRE
AU	R	UE C	Cementerio Parque Municipal (Ord. 884/79)
AU	R	UE 9	Central Telefonica Ranelagh(Ord. 1003/83)
AU	R	UE 10	Estación Ranelagh (Ord. 1003/83)
AU	R	UE 20	Planta Servicios Sanitarios Berazategui (Ord. 1003/83)
AU	R	UE 24	Comisaria de Policia Ranelagh (Ord. 1003/83)
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>UE10 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro comercial en la Estación Ranelagh</p> <p>Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.</p> <p>Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.</p> <p>Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.</p>			

Hoja de zona 64: AU-R-UE.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	DE PROTECCION
DESCRIPCION	ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA		
DESIGNACION	AU-R-APH		
CONCEPTO	Zona creada con el fin de proteger las características diferenciales, los espacios, el entorno, el ambiente construido, los conjuntos y los edificios que por sus valores históricos constituyen un ámbito singular e identificable como referentes de la localidad de Ranelagh.		
<p>La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado la Secretaría de Cultura preparará un <u>listado preventivo</u> con planos y documentación lo más completa posible que mencione los bienes de que se trate, el que será remitido a la Secretaría de Obras Públicas para conocimiento de las oficinas competentes.</p>			
<p>Toda acción a emprender, tanto sobre los bienes incluidos en esta zona, como en los incorporados en el <u>Listado Preventivo</u>, que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 65: AU-R-APH.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-R-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
Designación		Ubicación	
Estación de Ferrocarril Ranelagh y Parque		Av. Luis Agote y Av. Sabin	
Plaza Almirante Brown		Calle 359 y Luis Agote	
Plaza Belgrano		Calle 363 entre 303 y 304	
Parroquia Nuestra Señora de la Merced		Padres Mercedarios (359) y 301	
Club de Paleta Ranelagh		Av. Este, Dr. Sabin entre 361 y 362 N° 1953	
Complejo Cristal. Sindicato de Obreros de la Industria del Vidrio y Afines		Calle 361 entre 315 y Av. Milazzo -	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaría de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.</p>			

Hoja de zona 66: AU-R-PPEI.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	DISTRITO EQUIPAMIENTO MUNICIPAL		
DESIGNACION	AU-R-DEM		
CONCEPTO	Destinada a uso de equipamiento municipal.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento municipal. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	-	N° de plantas PB +	-
LADO MINIMO (mL)	-	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	-	FRENTE	-
		LATERAL	-
		BILATERAL	-
		CENTRO DE MANZANA	-
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos preexistentes de Equipamiento Municipal: Estación de servicio, Zoonosis, Parque Mascotero de Berazategui, Bromatología Berazategui, Clínica Veterinaria Municipal, Centro de Desarrollo Agropecuario y Forestal (Vivero Municipal).			

Hoja de zona 67: AU-R-DEM.

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

PLÁTANOS		AU-PL-R1	AU-PL-RM1	AU-PL-PHS	AU-PL-CEM	AU-PL-CI1	AU-PL-CI2	AU-PL-E1	AU-PL-EYR	AU-PL-ALC	AU-PL-FVP	AC-PL-I1	AC-PL-ALC
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar												
	Vivienda agrupada												
	Vivienda multifam.												
	Barrios cerrados												
SERVICIOS DE HOTELERIA													
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS													
SERVICIOS GASTRONOMICOS													
SERVICIOS COMERCIALES													
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado												
	Supermercado												
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)												
	TIPO B)												
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)												
	TIPO B)												
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
GARAGE CERRADO	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
	TIPO D)												
	TIPO E)												
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS													
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION													
OBRADORES													
TRANSPORTE													
RECREACION	A) Locales cerrados												
	B) Locales abiertos												
CULTO													
ESTACIONES DE SERVICIO													
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era												
	DE 2da.												
	DE 3era												
TALLERES													
SERVICIOS EDUCATIVOS													
SALUD													
SERVICIOS FUNEBRES													
INFRAESTRUCTURA													
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General												
	Agricultura Especial												
	Ganadería General												
	Ganadería Especial												
	Otros												

Cuadro 5: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Plátanos

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-PL-R1		
CONCEPTO	Zona destinada al uso residencial de baja densidad en convivencia con usos comerciales, equipamientos y servicios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB +	3
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 68: AU-PL-R1.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	AU-PL-RM1		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459			
El tratamiento y la evacuación de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perímetro de la parcela			
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida			

Hoja de zona 69: AU-PL-RM1.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	AU-PL-PHS		
CONCEPTO	Residencia permanente y sus compatibles, emplazados en la cuenca hídrica del arroyo Las Conchitas.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 70: AU-PL-PHS.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-PL-Ci1		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Néstor Kirchner desde Av. Eva Perón hasta el Arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 5	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 71: AU-PL-Ci1.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	AU-PL-Ci2		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta a frentistas de Av. Ranelagh, desde Av. Int. Nicolás Milazzo hasta Av. Eva Perón.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m ² proyectados.			

Hoja de zona 72: AU-PL-Ci2.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO		
DESIGNACION	AU-PL-CEM		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Cualquier propuesta de intervención estará condicionada a las limitaciones y recomendaciones que establezca la Dirección de Vialidad de la provincia respecto del impacto en fluidez del tránsito que pudiera provocar sobre la Autopista Buenos Aires- La Plata y sus colectoras			

Hoja de zona 73: AU-PL-CEM.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AU-PL-E1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,72
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal			

Hoja de zona 74: AU-PL-E1.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN		
DESIGNACION	AU-PL-EyR		
CONCEPTO	Se destina a usos recreativos, deportivos y culturales, debiéndose preservar la Casona, la Colonia de Vacaciones y la forestación existente, manteniendo el carácter de Parque Histórico de uso público.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
<p>las OT tendrán a cargo la realización de proyectos particularizados correspondientes a este sector, los que deberán contemplar la delimitación y afectación de los subsectores de Espacio Verde Público y de Equipamiento Comunitario, y establecer los indicadores que regulen los proyectos de obra correspondientes a locales e instalaciones de equipamientos sociales, en particular los factores de ocupación del suelo (FOS y FOT), para asegurar la preservación, el mejoramiento y conclusión de la parquización. Esta zona por su carácter no alojará población y por consiguiente no será regulado el indicador de densidad poblacional.</p>			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
<p>las OT tendrán a cargo la realización de proyectos particularizados correspondientes a este sector, los que deberán contemplar la delimitación y afectación de los subsectores de Espacio Verde Público y de Equipamiento Comunitario, y establecer los indicadores que regulen los proyectos de obra correspondientes a locales e instalaciones de equipamientos sociales, en particular los factores de ocupación del suelo (FOS y FOT), para asegurar la preservación, el mejoramiento y conclusión de la parquización. Esta zona por su carácter no alojará población y por consiguiente no será regulado el indicador de densidad poblacional.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 75: AU-PL-EyR.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	FRANJA VERDE DE PROTECCION		
DESIGNACION	AU-PL-FVP		
CONCEPTO	Se afectará como banda de protección de los futuros proyectos de Parque Industrial, y/o sector Industrial Planificado y será considerada su superficie a los efectos de cumplimentar los requisitos de la Ley 10119/83		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
<p>Quando se apruebe el Proyecto Particularizado de la zona AU-PI-EyR, Zona de Esparcimiento y Recreación, se deslindarán las superficies a afectar a Espacio Verde Público de las destinadas a Equipamiento Comunitario, que por el momento se reservan en conjunto.</p>			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
<p>Quando se apruebe el Proyecto Particularizado de la zona AU-PI-EyR, Zona de Esparcimiento y Recreación, se deslindarán las superficies a afectar a Espacio Verde Público de las destinadas a Equipamiento Comunitario, que por el momento se reservan en conjunto.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 76: AU-PL-FPV.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	AU-PL-ALC		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico gratuito y de calidad donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos		Sin especificaciones
USO COMPLEMENTARIO			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones		Sin especificaciones
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Sin especificaciones		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.			

Hoja de zona 77: AU-PL-ALC.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-PL-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Complejo Los Privilegiados		Calle 156 y 50	
Vivero Municipal		Calle 149 y av. Milazzo	
Parque Industrial Plátanos		Av. Milazzo Nº 3252 o Calle 150 esquina calle 52 y 53	
Congregación de Jesús, originalmente vivienda del arq. Alejandro Bustillo		Calle 43 entre 156 y 157	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 78: AU-PL-PPEI.

Localidad					
PLÁTANOS					
AREA	URBANA		ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL	
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL				
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado. Los precintos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.				
DESIGNACION			NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CATEGORÍA
AU	H	DI23	S.K.P. ESTABLECIM.METALURGICOS S.A.	VI-C-Frac.I-1f	2° CAT.
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Todos los Distritos fueron creados por Ord.884/79					
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.					

Hoja de zona 79: AU-PL-DI.

Localidad				
PLÁTANOS				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
AU	PL	UE 2	Estación Ricardo Levene	Creado por ord 1003/83
AC	PL	UE 13	Comunic. Internac.Policía Federal	Creado por ord 1003/83
AU	PL	UE 27a	Cuartel de Bomb. Vol. Hudson	Creado por ord 1003/83
AU	PL	UE 35	Alcaldía	
AU	PL	UE 36	Centro de Gestión Sustentable	
AC	PL	UE 37	Subestación Plátanos	Creado por ord 1003/83
DISPOSICIONES PARTICULARES				
UE2 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Punto de encuentro en Estación Plátanos				
UE 35 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Alcaldía Departamental				
UE 36 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro de Gestión Sustentable				
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.				
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.				
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.				

Hoja de zona 80: AU-PL-UE.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 a – Viviendas unifamiliares		
DESIGNACION	AU-PL-SUE1a		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		Sin especificaciones
			HABITABILIDAD
Sin especificaciones			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las áreas verdes parquizadas de las parcelas indicadas en los esquemas del Anexo 2 deberán garantizar la absorción del agua de lluvia y estarán destinadas a terreno o superficie absorbente. Se considera superficie absorbente al sustrato de suelo natural que garantiza la parquización. La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota habitable de la parcela, ni poseer solado, debiendo parquizarse.			
En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)			

Hoja de zona 81: AU-PL-SUE 1a.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 b – Viviendas multifamiliares		
DESIGNACION	AU-PL-SUE1b		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	1,6
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1000
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		Sin especificaciones
			HABITABILIDAD
Sin especificaciones			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Las áreas verdes parquizadas de las parcelas indicadas en los esquemas del Anexo 2 deberán garantizar la absorción del agua de lluvia y estarán destinadas a terreno o superficie absorbente. Se considera superficie absorbente al sustrato de suelo natural que garantiza la parquización. La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota habitable de la parcela, ni poseer solado, debiendo parquizarse.</p> <p>En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)</p>			

Hoja de zona 82: AU-PL-SUE 1b.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 c – Equipamiento		
DESIGNACION	AU-PL-SUE1c		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento para usos educativos, servicios de interés público y social, deportivos, religiosos.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		Sin especificaciones
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)			

Hoja de zona 83: AU-PL-SUE 1c.

Localidad				
PLÁTANOS				
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL	
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 d – Zona de restricción			
DESIGNACION	AU-PL-SUE1d			
CONCEPTO	Sector de preservación natural.			
USOS DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Queda prohibida la realización de rellenos y/o modificación del terreno natural que afecte el normal escurrimiento de las aguas, su absorción al suelo o impida los trabajos de limpieza y mantenimiento del curso de agua como así también la ejecución de cualquier tipo de construcción, edificación y/o estructura.</p>				
DISPOSICIONES PARTICULARES				

Hoja de zona 84: AU-PL-SUE 1d.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 5		
DESIGNACION	AU-PL-DUE5		
CONCEPTO	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar y multifamiliar	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	Comercio, Diario y Periódico, Establecimientos Sociales, Culturales y Educativos, Entidades de Bien Público, Salud.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	500
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Carpeta asfáltica, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, agua corriente, desagües cloacales, y los tendidos de cañerías correspondientes bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		
		HABITABILIDAD	Sin especificaciones
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Proyecto Urbanístico Integral: por lo tanto implica la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario			

Hoja de zona 85: AU-PL-DUE 5.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	AC-PL-I1		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 86: AC-PL-I1.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
DESIGNACION	AC-PL-ReAr		
CONCEPTO	Área de importancia y valor ambiental y pasajístico de relevancia regional. Su tratamiento quedará sujeto al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Sujeto a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al plan de manejo y conservación de bosque nativos (Ley Prov. 14.888)	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	N° de plantas	0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las normas específicas para el sector centrarán sus objetivos en la preservación y puesta en valor del paisaje, orientadas al desarrollo sustentable del territorio, las que quedarán supeditadas al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que prestan, por parte de la Municipalidad de Berazategui con las posteriores aprobaciones de las autoridades provinciales competentes.			
Sujeto a plan de manejo y conservación de la Ley N° 14888 y su decreto reglamentario, Art. 10 y 11 de Protección de Bosques Nativos de la Prov. de Buenos Aires. Sujeto a la normativa alcanzada, tanto a nivel provincial como nacional.			

Hoja de zona 87: AC-PL- ReAr.

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	AC-PL-ALC		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico gratuito y de calidad donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	Sin especificaciones	
USO COMPLEMENTARIO			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.</p> <p>Se pueden mantener lo usos existentes hasta que se implemente el Plan de Manejo.</p>			

Hoja de zona 88: AC-PL-ALC.

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

HUDSON		AU-H-R1	AU-H-R2	AU-H-R3	AU-H-R4	AU-H-CEM	AU-H-I2	AU-H-C1	AU-H-C1	AC-H-E1	AC-H-I1	AC-H-ZET	AC-H-SUE8	AC-H-REU ABRIL	AC-H-REU1	AC-H-REU2	AC-H-REU3
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar																
	Vivienda agrupada																
	Vivienda multifam.																
	Barrios cerrados																
SERVICIOS DE HOTELERIA																	
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS																	
SERVICIOS GASTRONOMICOS																	
SERVICIOS COMERCIALES																	
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado																
	Supermercado																
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)																
	TIPO B)																
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)																
	TIPO B)																
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)																
	TIPO B)																
	TIPO C)																
GARAGE CERRADO	TIPO A)																
	TIPO B)																
	TIPO C)																
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)																
	TIPO B)																
	TIPO C)																
	TIPO D)																
	TIPO E)																
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS																	
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION																	
OBRADORES																	
TRANSPORTE																	
RECREACION	A) Locales cerrados																
	B) Locales abiertos																
CULTO																	
ESTACIONES DE SERVICIO																	
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era																
	DE 2da.																
	DE 3era																
TALLERES																	
SERVICIOS EDUCATIVOS																	
SALUD																	
SERVICIOS FUNEBRES																	
INFRAESTRUCTURA																	
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General																
	Agricultura Especial																
	Ganadería General																
	Ganadería Especial																
	Otros																

Cuadro 6: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Hudson

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-H-R1		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 89: AU-H-R1.

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2				
DESIGNACION	AU-H-R2				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto. Vivienda e industria inocua.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar. Industria inocua	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,0		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 90: AU-H-R2.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3		
DESIGNACION	AU-H-R3		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	3
		LATERAL	0
		BILATERAL	3
		LOTES EN ESQUINA	3
			EN EL LADO MENOR
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 91: AU-H-R3.

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 4				
DESIGNACION	AU-H-R4				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	0,7		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
		DISPOSICIONES PARTICULARES			
Las parcelas frentistas a calle con ancho inferior a 15 metros deberán tener una restricción al dominio de 3,00 metros a partir de la línea municipal (L.M.). Además en todas las parcelas frentistas a calles de cualquier ancho deberán dejar un frente no edificable (FNE) de 5,00 metros de los límites de la parcela (en el que se incluyen si existieren los 3 (tres) metros del párrafo anterior).					

Hoja de zona 92: AU-H-R4.

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	INDUSTRIAL		
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 2				
DESIGNACION	AU-H-I2				
CONCEPTO	Uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	0,9		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/		
		C.S.A.		0,2	
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459 y sus Decretos reglamentarios					
El tratamiento y la evacuación de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela					
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida					

Hoja de zona 93: AU-H-I2.

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	COMERCIAL 1				
DESIGNACION	AU-H-C1				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,5		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	si		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
DISPOSICIONES PARTICULARES					

Hoja de zona 94: AU-H-C1.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO		
DESIGNACION	AU-H-CEM		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 95: AU-H-CEM.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-H-Ci1		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino Gral.Belgrano desde Autovía 2 hasta Av.Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El corredor solo afecta a frentistas de la via troncal correspondiente			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 96: AU-H-Ci1.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	AU-H-DUE 1		
CONCEPTO	PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDAS		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDAS	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,90
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Mínimas establecidas por Dec.Ley 8912/77	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 97: AU-H-DUE1.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-H-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Parroquia Santa María de Hudson		Calle 159 esq. 53	
Barrio Marítimo (con tanque de agua)		Sector calles 1, 2, 137 y 138	
E.P N° 2 "Juan José Paso"		Calle 54 entre 158 y 159	
Malteria Hudson		Avenida Mitre y Calle 55	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 98: AU-H-PPEI.

Localidad				
HUDSON				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
AU	H	UE 3	Estación Hudson (Ord. 1003/83)	
AU	H	UE 11	Central Telefonica Barrio Maritimo (Ord. 1003/83)	
AU	H	UE 26	Comisaria de Policia Plátanos (Ord. 1003/83)	
AU	H	UE 21	Planta Servicios Sanitarios Bo. Maritimo (Ord. 1003/83)	
AU	H	UE CP	Cementerio Privado (Ord.3215/99)	
DISPOSICIONES PARTICULARES				
<p>UE3 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro Institucional en Estación Hudson</p> <p>Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.</p> <p>Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.</p> <p>Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.</p>				

Hoja de zona 99: AU-H-UE.

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA		ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL	
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL				
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descritos en un listado. Los precintos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.				
DESIGNACION			NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CATEGORÍA
AU	H	DI24	KARTONSEC y REGINALD LEE	VI-D-II-3ee	3° CAT.
DISPOSICIONES PARTICULARES Todos los Distritos fueron creados por Ord.884/79 La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.					

Hoja de zona 100: AU-H-DI.

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	SUE
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 6		
DESIGNACION	AU-H-SUE 6		
CONCEPTO	Plan habitacional creado por ord. 1530/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar	F.O.S.	0,55
		F.O.T.	0,70
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1530/87			

Hoja de zona 101: AU-H-SUE6.

Localidad					
HUDSON					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL		
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1				
DESIGNACION	AC-H-I1				
CONCEPTO	Zona Industrial Exclusiva, equivale a zona C, según Ley 11459				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industrial 1. No se admite vivienda	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,3		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	6		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	6		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Equivalente a zona C, seg.art.45 dec.1741/96 de la ley 11459.					
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela					

Hoja de zona 102: AC-H-I1.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AC-H-E1		
CONCEPTO	Área destinada a paseo costero.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, turismo sustentable, establecimientos, equipamiento social, deportivo de bajo impacto ambiental, sujeto a Plan de Manejo y Conservación de la Ley N°14.888 y su decreto Reglamentario, de "Protección de Bosques Nativos de la Porvincia de Buenos Aires"	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	120
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.</p> <p>La densidad de 120 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes.</p> <p>Aprobado el Plan de Manejo y Conservación de la Ley N°14.888 se podrá avanzar en los usos acordes a las actividades sustentables y al desarrollo del territorio.</p>			

Hoja de zona 103: AC-H-E1.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA ABRIL		
DESIGNACION	AC-H-REU ABRIL		
CONCEPTO	CLUB DE CAMPO ABRIL		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,7
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	SIN ESPECIFICACIONES	
LADO MINIMO (mL)	20		
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario,y recolección de residuos.		
		HABITABILIDAD	SIN ESPECIFICACIONES
DISPOSICIONES PARTICULARES			
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			

Hoja de zona 104: AC-H-REU ABRIL.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1		
DESIGNACION	AC-H-REU1		
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia. Creado por Ord. 4807/2013		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	3,5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendran retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Línea Municipal.			
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos empre			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			
En las parcelas identificadas catastralmente como Circunscripción VI; Sección E; Fracción 2; Parcelas 3a, 3b y 3, deberá darse cumplimiento con lo normado por la Ley N°14.888, atento encontrarse dentro de las mismas, zonas de Bosques Nativos Categorías II y III			

Hoja de zona 105: AC-H-REU1.

Localidad					
HUDSON					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2				
DESIGNACION	AC-H-REU2				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia. Creado por Ord.4277/09				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,8		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,5		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 4			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	3,5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
				Coef. hacin. (m2/hab.)	15
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria					
No e admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.					
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.					
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.					

Hoja de zona 106: AC-H-REU2.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 3		
DESIGNACION	AC-H-REU3		
CONCEPTO	Creda por las Ord. 4933/13 y 5594/18 Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	3,5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria.</p> <p>En virtud de la magnitud de la propuesta se propone la implementación de un plan de tres etapas: Primera etapa: VI-G-XI-1,2,3a,4a,5a,6a, 7 y 8; VI-G-XIII-1,2,3,4,5a,7a y 8a; VI-G-XVA-1,2,3; VI-G-XVB-1,2,3,4 y 5; VI-G-XVC-1,2 y 3 Segunda etapa: VI-G-XIV-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11; VI-G-XVI-1,2,3,4,5 y 7 Tercera etapa: VI-G-V-2,3,4,5,6,7,8,9 y 10; VI-G-VIII-2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 y 13; VI-G-IX-1.2.3 y 4; VI-G-X-1,2,3,4a y 5; VI-G-XII-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11.</p> <p>Cuando cada etapa cuente con el 70% de consolidación residencial se habilitará directamente la etapa siguiente, siguiendo los mecanismos establecidos por el DL 8912/77 y normas conexas</p> <p>Las parcelas determinadas en las etapas 2 y 3 conservarán las características de zona RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA – ReAr manteniendo la regulación anterior (Zona Re según Ord. 820/77 y Ord. 884/79)</p> <p>Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendrán retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Línea Municipal.</p> <p>No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.</p> <p>Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.</p> <p>Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.</p>			

Hoja de zona 107: AC-H-REU3.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	SUE
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 8-Puerto Trinidad		
DESIGNACION	AC-H-SUE 8		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial Puerto Trinidad creado por Ord. 3010/97		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Recreativo/habitacional	F.O.S. unifam.	0,5
		F.O.S. multifam.	0,5
		F.O.T. UNIF.	0,7
		F.O.T.MULTIF.	1,50
		DENSIDAD MAX.UNIF.(hab x ha.)	70
USO COMPLEMENTARIO	Comercial minorista	DENSIDAD MAX. MULTIF.(hab x ha.)	150
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)	20		
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			
Está sujeto a aplicación de Contribución por Valorización Inmobiliaria, por aplicación del art. 46 incisos g) y f) del art. 46 de la ley 14449:			
<i>f) Las autorizaciones dministrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.</i>			
<i>g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable</i>			
Afectado por ordenanza 3010/97 decreto provincial 1711/99			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 3010/97			

Hoja de zona 108: AC-H-SUE8.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	ZONA DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO		
DESIGNACION	AC-H-ZET		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el alojamiento y el equipamiento turístico.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Vivienda unifamiliar y multifamiliar de uso turístico. En los casos multifamiliares deberán respetar la altura, con basamento comercial, administrativo y equipamiento.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	2000	N° de plantas PB + 5	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	NO
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona afectada a retiro obligatorio. Ver Ord. 5017/13			
Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendran retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Linea Municipal.			
Servicios complementarios al turismo estarán sujetos a Estudios de Impacto Ambiental.			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Queda afectado a un plan particularizado a evaluar por la Comisión Dictaminadora de Zonificación, mediante el cual se defina trazado, morfología, retiros y espacios edificables.			
Los predios que se encuentran afectados por extracción del suelo, deberán presentar un plan de recuperación y manejo que será evaluado por las áreas técnicas y/o provinciales con competencia en el tema.			

Hoja de zona 109: AC-H-ZET.

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
DESIGNACION	AC-H-ReAr		
CONCEPTO	Área de importancia y valor ambiental y paisajístico de relevancia regional. Su tratamiento quedará sujeto al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Sujeto a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al Plan de Manejo y Conservación de Bosque Nativo (Ley 14888)	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas	PB + 0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Las normas específicas para el sector centrarán sus objetivos en la preservación y puesta en valor del paisaje orientadas al desarrollo sustentable del territorio, las que quedarán supeditadas al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que presta, por parte de la Municipalidad de Berazategui con a las posteriores aprobaciones de las autoridades provinciales competentes.</p> <p style="text-align: right;">Sujeto a Plan de Manejo y Conservación de la Ley N° 14888 y su decreto Reglamentario, artículo 10° y 11° de protección de Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires.</p> <p>Sujeto a la normativa alcanzada tanto a nivel Provincial como Nacional.</p>			

Hoja de zona 110: AC-H- ReAr.

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

GUTIERREZ		AU-G-R1	AU-G-R2	AU-G-R3	AU-G-RM1	AU-G-C1	AU-G-CCG	AU-G-Ci1	AU-G-Ci2	AC-G-REU1	AC-G-REU2
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar										
	Vivienda agrupada										
	Vivienda multifam.										
	Barrios cerrados										
SERVICIOS DE HOTELERIA											
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS											
SERVICIOS GASTRONOMICOS											
SERVICIOS COMERCIALES											
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado										
	Supermercado										
EQUIP. CULTURALES	TIPO A)										
	TIPO B)										
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)										
	TIPO B)										
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
GARAGE CERRADO	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
	TIPO D)										
	TIPO E)										
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS											
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION											
OBRADORES											
TRANSPORTE											
RECREACION	A) Locales cerrados										
	B) Locales abiertos										
CULTO											
ESTACIONES DE SERVICIO											
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era										
	DE 2da.										
	DE 3era										
TALLERES											
SERVICIOS EDUCATIVOS											
SALUD											
SERVICIOS FUNEBRES											
INFRAESTRUCTURA											
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General										
	Agricultura Especial										
	Ganadería General										
	Ganadería Especial										
	Otros										

Cuadro 7: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Gutierrez

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-G-R1		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 111: AU-G-R1.

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	AU-G-R2		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 112: AU-G-R2.

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3		
DESIGNACION	AU-G-R3		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,75
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	180
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 113: AU-G-R3.

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	AU-G-RM1		
CONCEPTO	<p>Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.</p>		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459</p> <p>El tratamiento y la evacuación de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perímetro de la parcela</p> <p>El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida</p>			

Hoja de zona 114: AU-G-RM1.

Localidad					
GUTIERREZ					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	CENTRO CIVICO GUTIERREZ				
DESIGNACION	AU-G-CCG				
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con la administracion				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, administración. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5		
		F.O.T.	2		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,5		
		PREMIOS	si		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	3		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	3		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas					
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 115: AU-G-CCG.

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-G-Ci1		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zona de reducida ocupación del suelo, estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular. Afecta a parcelas frentistas adyacentes a la zona AU-G-R1 del Camino Parque Centenario desde calle 425 hasta AU 2 . Las parcelas adyacentes a la zona AU-G-Re1 y las de AU 2 desde Av.Ing.Allan hasta Camino Parque Centenario tendrán los indicadores de esta última.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,2
		F.O.T.	0,3
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	60
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA	N° de plantas	igual a zona por donde atraviesa
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 116: AU-G-Ci1.

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	AU-G-Ci2		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino Gral.Belgrano desde calle 83 hasta Av.Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 117: AU-G-Ci2.

Localidad				
GUTIERREZ				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
AU	G	UE 7	Estación J.M. Gutierrez	
AU	G	UE 17	Subestación Segba Gutierrez	
AU	G	UE18	Subestación Segba Gutierrez	
AU	G	UE 19	Planta Gas Natural del Estado	
AU	G	UE 25	Comisaria de Policía Gutierrez	
DISPOSICIONES PARTICULARES				
<p>UE7 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro Cívico Cultural en Estación Gutiérrez</p> <p>Los UE que no estén comprendidos en programas y proyectos del Plan de Ordenamiento deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados. Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.</p> <p>Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.</p>				

Hoja de zona 118: AU-G-UE.

Localidad					
GUTIERREZ					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	COMERCIAL 1				
DESIGNACION	AU-G-C1				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,5		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	si		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					

Hoja de zona 119: AU-G-C1.

Localidad				
GUTIERREZ				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA			
DESIGNACION	AC-G-ReAm			
CONCEPTO	Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui.			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Por Ley Nº 11.723/95 deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p> <p>Se recomienda consultar Ley Nº12.459, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales. No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p>				

Hoja de zona 120: AC-G- ReAm.

Localidad					
GUTIERREZ					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1				
DESIGNACION	AC-G-REU1				
CONCEPTO	Residencia y sus compatibles				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Barrio cerrado. N° de Registro: 11-2 Nombre: Fincas De Iraola Etapa 1.Tipo: BC.Resolucion: 39/01- N° de Registro: 11-257 Nombre: Fincas De Iraola li Tipo: BC.Resolucion: 787/08. N° de Registro: 11-263- Nombre: Barrancas De Iraola Tipo: BC Resolucion: 0341/10 N° de Registro: 11-263	F.O.S.	0,5		
		F.O.T.	0,75		
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	80		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
		DISPOSICIONES PARTICULARES			
Fondo Libre: según formula $F=0,5 (L-20)$, donde se admitirán únicamente dependencias de vivienda, casa de casero y/o instalaciones complementarias; hasta una altura máxima de cinco (5) metros.					
La franja de tierra colindante con el Cno. Gral. Belgrano, de un ancho de 50 mts, contados a partir del eje de la vía troncal, seguirá perteneciendo a la zona de circulación 2 (Ci2)					

Hoja de zona 121: AC-G-REU1.

Localidad					
GUTIERREZ					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2				
DESIGNACION	AC-G-REU2				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados, clubes de campo	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,8		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse.					

Hoja de zona 122: AC-G-REU2.

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

PEREYRA		AU-P-R1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda agrupada	
	Vivienda multifam.	
	Barrios cerrados	
SERVICIOS DE HOTELERIA		
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		
SERVICIOS GASTRONOMICOS		
SERVICIOS COMERCIALES		
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado	
	Supermercado	
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)	
	TIPO B)	
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)	
	TIPO B)	
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
GARAGE CERRADO	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
	TIPO D)	
	TIPO E)	
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS		
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION		
OBRADORES		
TRANSPORTE		
RECREACION	A) Locales cerrados	
	B) Locales abiertos	
CULTO		
ESTACIONES DE SERVICIO		
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era	
	DE 2da.	
	DE 3era	
TALLERES		
SERVICIOS EDUCATIVOS		
SALUD		
SERVICIOS FUNEBRES		
INFRAESTRUCTURA		
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General	
	Agricultura Especial	
	Ganadería General	
	Ganadería Especial	
	Otros	

Cuadro 8: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Pereyra

Localidad			
PEREYRA			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-P-R1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,75
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	180
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 123: AU-P-R1.

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION	
DESCRIPCION	CORREDOR 1			
DESIGNACION	AC-P-Ci1			
CONCEPTO	Ubicada en Ruta Nº 2 desde limite con Gutiérrez hasta calle 600;Camino Parque Centenario desde calle 425 hasta el límite con el Pdo. de La Plata; Cmno.Gral.Belgrano desde su intersección con Camino Parque Centenario hasta el límite con con el Pdo. de La Plata. Es una zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales,bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a laregión, y a la comunidad de Berazategui.			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Estará sujeta a las previsiones de la Ley Provincial 6312/60 y a la Ley Nº 11.544 /94 y su modificatoria Ley Nº12.814 que declara Reserva Natural Integral Mixta a la superficie designada catastralmente como Circ. VI, Sección F, Fracción I, Parc., 2a, 2b, 3a, 4ª y 5a por lo cual cualquier actuación en dicha zona se hará en conformidad con la categorización prevista por la Ley 10.907 condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente, a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia.</p>				
<p>Por Ley Nº 11.723/95 deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p> <p>Se recomienda consultar Ley Nº12.459, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales.</p> <p>No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p>				

Hoja de zona 124: AC-P-Ci1.

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA BOSQUE NATIVO			
DESIGNACION	AC-P-ReAm-BN			
CONCEPTO	Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui. Zona reserva natural Punta Lara. Zona perteneciente reserva biosfera Pereyra Iraola			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>La Ley Nº 11.544 /94 y su modificatoria Ley Nº12.814 declara Reserva Natural Integral Mixta a la superficie designada catastralmente como Circ. VI, Sección F, Fracción I, Parc., 2a, 2b, 3a, 4ª y 5a por lo cual cualquier actuación en dicha zona se hará en conformidad con la categorización prevista por la Ley 10.907 condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente, a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia.</p> <p>Por Ley Nº 11.723/95 deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p> <p>DISPOSICIONES PARTICULARES Se recomienda consultar Ley Nº12.459, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales. No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p> <p>Sujeto a las disposiciones de la Ley Nº14.888 de protección de los Bosques Nativos de la provincia de Buenos Aires</p>				

Hoja de zona 125: AC-P-ReAm-BN.

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA			
DESIGNACION	AC-P-ReAm			
CONCEPTO	<p>Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui.</p> <p>Zona perteneciente reserva biosfera Pereyra Iraola.</p>			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Por Ley Nº 11.723/95 deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p> <p>Se recomienda consultar Ley Nº12.459, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales.</p> <p>No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p>				

Hoja de zona 126: AC-P-ReAm.

Localidad			
PEREYRA			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AC-P-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Reserva de Biósfera (2008)		Ruta provincial N°2, Caminos Gral. Belgrano y Centenario	
Colegio María Teresa de Pereyra.		Frente Estación FFCC Pereyra	
Escuela de la Policía Juan Vucetich casco de la Estancia San Juan		Camino Centenario Km. 17.500	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 127: AC-P-PPEI.

Localidad			
PEREYRA			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.		
DESIGNACION			NOMBRE
AC	P	UE 4	Estación Pereyra (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 29	Centro CIFIM (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 30	Esc. Suboficiales y Tropa Coronel Dantas (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 31	Liceo Policial Provincia de Buenos Aires (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 32	Escuela de Policía Juan Vucetich (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 33	Cuerpo de Caballería Haras De La Teruca (Ord. 1003/83)
AC	P	UE 34	Destacamento Gutierrez del Cuerpo de Camineros (Ord. 1003/83)
DISPOSICIONES PARTICULARES			
UE4 afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro Cívico Cultural en Estación Gutiérrez			
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.			
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.			
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.			

Hoja de zona 128: AC-P-UE.

CUADRO DE USOS

■ PREDOMINANTE
 ■ COMPLEMENTARIO

EL PATO		AU-EP-R1	AU-EP-R2	AU-EP-C1	AU-EP-I2	AU-EP-RM1	AU-EP-C1	AC-EP-I1	AU-EP-PHS	AR-EP-IPA	AR-EP-AE	AC-EP-REU1	AC-EP-REU2
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Vivienda agrupada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Vivienda multifam.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Barrios cerrados	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS DE HOTELERIA													
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS													
SERVICIOS GASTRONOMICOS													
SERVICIOS COMERCIALES													
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado												
	Supermercado												
EQUIP. CULTURALES	TIPO A)												
	TIPO B)												
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)												
	TIPO B)												
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
GARAGE CERRADO	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
	TIPO D)												
	TIPO E)												
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS													
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION													
OBRADORES													
TRANSPORTE													
RECREACION	A) Locales cerrados												
	B) Locales abiertos												
CULTO													
ESTACIONES DE SERVICIO													
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era												
	DE 2da.												
	DE 3era												
TALLERES													
SERVICIOS EDUCATIVOS													
SALUD													
SERVICIOS FUNEBRES													
INFRAESTRUCTURA													
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General												
	Agricultura Especial												
	Ganadería General												
	Ganadería Especial												
	Otros												

Cuadro 9: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de El Pato

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-EP-R1		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 129: AU-EP-R1.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	AU-EP-R2		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 130: AU-EP-R2.

Localidad					
EL PATO					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	COMERCIAL 1				
DESIGNACION	AU-EP-C1				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,5		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	si		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
DISPOSICIONES PARTICULARES					

Hoja de zona 131: AU-EP-C1.

DISPOSICIONES PARTICULARES			
SERVICIOS ESPECIALES	<p>Sanitarios informado por la Dirección de Servicios certificación ADA y requisitos de acuerdo a lo posible mediante perforación y la descarga a circuitos existente. El abastecimiento de agua pavimento y su vinculación con la trama sumidero público, energía eléctrica domiciliaria,</p>	sin especificaciones	
		HABITABILIDAD	
CANTIDAD MINIMO (m ²)		sin especificaciones	
SUPERFICIE MINIMA (m ²)		no se admitirán nuevas subdivisiones	
SUBDIVISION DEL TERRENO		MORFOLOGIA	
COMPLEMENTARIO USO	<p>compatibles con la vivienda unifamiliar, periódica y ocasional que sirven para atender las necesidades inmediatas del barrio, comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia</p>	PREMIOS	especificaciones sin
		C.S.A	
		DENSIDAD MAX. (hab x m ²)	170
PREDOMINANTE USO	Residencias unifamiliares y multifamiliares	E.O.1.	0,30
		E.O.2.	0,3
USOS DEL TERRENO		OCUPACION DEL TERRENO	
CONCEPTO	Plan habitacional creado por ordenanza		
DESIGNACION	AU-EP-SUE 3		
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3		
AREA	URBANA	ANEXA	RESIDENCIAL
EL PAVO			
localidad			

Hoja de zona 132: AU-EP-SUE 3.

Localidad					
EL PATO					
AREA	URBANA		ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL	
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL				
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado. Los precintos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.				
DESIGNACION			NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CATEGORÍA
AU	EP	DI7	VARITECH	VI-U-XIV-21y 22	3° Cat.
AU	EP	DI22	FABRICA Nº 5	VI-U-58-1/6 – 17/20	2° Cat.
AU	EP	DI Kalop	KALOP	VII-A-2	2° Cat.
AU	EP	DI	CROMETA (exAcrow)	VII-B-1- 10AE	2° Cat.
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Todos los Distritos fueron creados por Ord.					
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.					

Hoja de zona 133: AU-EP-DI.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA		ZONA
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.		
DESIGNACION			NOMBRE
AU	EP	UE 28	Clinica Geriatrica El Pato (Ord. 1003/83)
AU	EP	UE CP	Cementerio Parque de la Gloria (Ord. N° 1605/88 y 3657/2004)
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.			
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.			
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.			

Hoja de zona 134: AU-EP-UE.

Hoja de zona 135: AU-EP-DUE 3.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-EP-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Complejo Recreativo "La amistad". Sindicato de Empleados de Comercio		Calle 538 entre FFCC y 614	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 136: AU-EP-PPEI.

Localidad			
EL PATO			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	AC-EP-I1		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada. No se admite vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	35
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 137: AC-EP-I1.

Localidad					
EL PATO					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1				
DESIGNACION	AC-EP-REU1				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos relacionados con la naturaleza				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar, barrios cerrados	F.O.S.	0,5		
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0,75		
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	100		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Las manzanas 18 y 19 de la Circunscripción: 6 Sección: W están sujetas a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 138: AC-EP-REU1.

Localidad					
EL PATO					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2				
DESIGNACION	AC-EP-REU2				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos relacionados con la naturaleza				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar, barrios cerrados	F.O.S.	0,5		
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0,75		
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	100		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
DISPOSICIONES PARTICULARES					

Hoja de zona 139: AC-EP-REU2.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	AU-EP-Ci1		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Además estará sujeta a las previsiones de la de la Ley Provincial 6312/60. Afecta solamente a parcelas frentistas de AU 2 desde desde Av. 600 hasta el límite con el Partido de La Plata		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El corredor solo afecta a frentistas de la via troncal correspondiente hasta una profundidad de 100 mts.			

Hoja de zona 140: AU-EP-Ci1.

Localidad			
EL PATO			
AREA	RURAL	ZONA	AGROPECUARIA
DESCRIPCION	ZONA AGRICOLA EXTENSIVA		
DESIGNACION	AR-EP-AE		
CONCEPTO	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva.		
USOS DEL SUELO		OCCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Agropecuario	F.O.S.	NO EXIGIBLE
		F.O.T.	NO EXIGIBLE
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	5
		C.S.A.	NO EXIGIBLE
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	UNIDAD ECONOMICA. Código Rural Provincia de Buenos Aires.	N° de plantas PB +	NO EXIGIBLE
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	NO EXIGIBLE	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	NO
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			
No se admitirán urbanizaciones cerradas en el área rural del Partido.			
No se permitirán las subdivisiones para uso residencial por régimen de Propiedad Horizontal seg. Cód.Civil y Comercial de la Nación			

Hoja de zona 141: AR-EP-AE.

Localidad			
EL PATO			
AREA	RURAL	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL POLO AGROALIMENTARIO		
DESIGNACION	AR-EP-IPA		
CONCEPTO	Destinada a crear un polo agroalimentario que integre la cadena de valor del sector hortícola y de alimentos de la región, con la captación, procesamiento y comercialización de su producción integrada en distintos espacios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrial mixto. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. sólo se admite una vivienda unifamiliar por parcela para el encargado del establecimiento y como complemento del uso predominante.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela. Requiere IPAR-CUS al tramitar su aprobación, y está sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 142: AR-EP-IPA.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	AU-EP-RM1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona 143: AU-EP- RM1.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	AU-EP-PHS		
CONCEPTO	Residencia permanente y usos compatibles en el marco de proyectos de la ley 14449, para brindar un hábitat digno a las familias que previamente se asentaban a orillas del A° las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas	PB + 2
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			

Hoja de zona 144: AU-EP-PHS.