

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

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 Sanchez Jounio; Est. Camila Martín; Est. Camila Ailin Vila;

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- I.1. INTRODUCCIÓN
- I.2. OBJETIVOS
- I.3. ALCANCES
- I.4. ÁMBITO DE VIGENCIA
- I.5. VALIDEZ DE LOS PERMISOS Y HABILITACIONES PREEXISTENTES
- I.6. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

- II.1. DE LA DIVISIÓN DEL TERRITORIO
- II.2. DE LOS USOS
- II.3. DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO
- II.4. DE LA MORFOLOGÍA
- II.5. DE LA HABITABILIDAD
- II.6. DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO
- II.7. DE PATRIMONIO
- II.8. ABREVIATURAS UTILIZADAS

CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

- III.1. DIVISIÓN Y DESIGNACIÓN
- III.2. LIMITES
- III.3. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS
- III.4. DESCRIPCIÓN DE ZONAS DENTRO DEL ÁREA RURAL
- III.5. DESCRIPCIÓN DE ZONAS, ESPACIOS, DISTRITOS INDUSTRIALES Y USOS ESPECÍFICOS EN ÁREA COMPLEMENTARIA
- III.6. DESCRIPCIÓN DE ZONAS, ESPACIOS, DISTRITOS INDUSTRIALES Y USOS ESPECÍFICOS EN ÁREA URBANA

CAPÍTULO IV. NORMAS DE USO DE SUELO

- IV.1. DEFINICIÓN
- IV.2. TIPO DE USOS
- IV.3. CERTIFICADO DE USO CONFORME
- IV.4. USOS EN PARCELAS AFECTADAS POR ZONAS DIFERENTES
- IV.5. ESTACIONAMIENTO

CAPÍTULO V. NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO

- V.1. DEFINICIÓN
- V.2. DISPOSICIONES GENERALES
- V.3. APERTURA DE VÍA PÚBLICA
- V.4. PARCELAMIENTO
- V.5. CESIONES
- V.6. CASOS PARTICULARES

CAPÍTULO VI. NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO

- VI.1. DEFINICIÓN
- VI.2. TIPOS DE NORMAS EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO VII. NORMAS DE MORFOLOGIA

- VII.1. DEFINICIÓN

VII.2. TIPOS DE NORMAS MORFOLÓGICAS

CAPÍTULO VIII. NORMAS DE HABITABILIDAD

VIII.1. DEFINICIÓN

VIII.2. TIPO DE NORMAS

CAPÍTULO IX. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

IX.1. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

IX.2. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

IX.3. INSTRUMENTOS OPERATIVOS.

IX.4. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO

IX.5. OTROS INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS, DE FINANCIACIÓN Y EJECUCIÓN.

CAPÍTULO X. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS Y MODIFICACIONES AL CÓDIGO

X.1. COMISION DICTAMINADORA DE ZONIFICACION.

X.2. CONSEJO ASESOR URBANO

X.3. INTEGRACIÓN DEL CONSEJO EVALUADOR

X.4. CONVOCATORIA Y FUNCIONAMIENTO

CAPÍTULO XI. REGULACIÓN DE ZONAS POR LOCALIDAD

XI.1. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)

XI.2. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA

XI.3. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE SOURIGUES

XI.4. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE RANELAGH

XI.5. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS

XI.6. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE HUDSON

XI.7. CUADROS, PLANOS Y FICHAS DE ZONAS EN LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ

XI.8. CUADROS, PLANOS Y FICHAS DE ZONAS EN LA LOCALIDAD DE PEREYRA

XI.9. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE EL PATO

ANEXOS

ANEXO I

1. NOMENCLADOR GENERAL DE USOS

ANEXO II

1. CUADRO DE ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS DENTRO DE CADA LOCALIDAD

ANEXO III

1. PLANO DE ZONIFICACIÓN DE TODO EL PARTIDO

2. PLANO DE ÁREAS DE TODO EL PARTIDO

3. PLANO DE NUEVOS CORREDORES DE TODO EL PARTIDO

4. PLANO DELIMITACIÓN DE ZONAS DE EXIGIBILIDAD DE LA COVI

ANEXO IV

CERTIFICADO URBANÍSTICO

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 1: EXIGENCIAS DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN DESTINO

CUADRO 2: PARAMETROS MINIMOS DE HABITABILIDAD

CUADRO 3: ESTÁNDARES MÍNIMOS ADMISIBLES PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL PARTIDO DE BERAZATEGUI PARA USO RESIDENCIAL

CUADRO 4: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)

CUADRO 5: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)

CUADRO 6: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA).

CUADRO 7: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA

CUADRO 8: LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 9: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA

CUADRO 10: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE SOURIGUES

CUADRO 11: LOCALIDAD DE SOURIGUES ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 12: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE SOURIGUES

CUADRO 13: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE RANELAGH

CUADRO 14: LOCALIDAD DE RANELAGH ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 15: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE RANELAGH

CUADRO 16: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS

CUADRO 17: LOCALIDAD DE PLÁTANOS ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 18: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS

CUADRO 19: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE HUDSON

CUADRO 20: LOCALIDAD DE HUDSON ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 21: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE HUDSON

CUADRO 22: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ

CUADRO 23: LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 24: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ

CUADRO 25: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA

CUADRO 26: LOCALIDAD DE PEREYRA ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19

CUADRO 27: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA

CUADRO 28: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE EL PATO

CUADRO 29: LOCALIDAD DE EL PATO ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 14.459 DEC.531/19

CUADRO 30: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE EL PATO

CUADRO 31: CERTIFICADO URBANÍSTICO.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: DETERMINACIÓN DEL CENTRO DE MANZANA.

GRÁFICO 2: PATIOS APENDICULARES

GRÁFICO 3: DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS.

GRÁFICO 4: SUPERFICIE ABSORBENTE EN AU-B-SUE 1A Y 1B.

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)

PLANO 2: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA

PLANO 3: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE SOURIGUES

PLANO 4: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE RANELAGH

PLANO 5: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS

PLANO 6: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE HUDSON

PLANO 7: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ.

PLANO 8: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA.

PLANO 9: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE EL PATO

ÍNDICE DE HOJAS DE ZONA

HOJA DE ZONA 1: AU-B-R

HOJA DE ZONA 2: AU-B-R1

HOJA DE ZONA 3: AU-B-R2

HOJA DE ZONA 4: AU-B-R3

HOJA DE ZONA 5: AU-B-RM1

HOJA DE ZONA 6: AU-B-RM2

HOJA DE ZONA 7: AU-B-C1

HOJA DE ZONA 8: AU-B-C2

HOJA DE ZONA 9: AU-B-CEM

HOJA DE ZONA 10: AU-B-CI1A

HOJA DE ZONA 11: AU-B-CI1B

HOJA DE ZONA 12: AU-B-CI2

HOJA DE ZONA 13: AU-B-CI3

HOJA DE ZONA 14: AU-B-CI4

HOJA DE ZONA 15: AU-B-CI5

HOJA DE ZONA 16: AU-B-CI6A

HOJA DE ZONA 17: AU-B-CI6B

HOJA DE ZONA 18: AU-B-CI7

HOJA DE ZONA 19: AU-B-CI8

HOJA DE ZONA 20: AU-B-I2

HOJA DE ZONA 21: AU-B-E1

HOJA DE ZONA 22: AU-B-SUE 1A

HOJA DE ZONA 23: AU-B-SUE 1B

HOJA DE ZONA 24: AU-B-SUE 2

HOJA DE ZONA 25: AU-B-SUE 4

HOJA DE ZONA 26: AU-B-SUE 5

HOJA DE ZONA 27: AU-B-SUE 7
HOJA DE ZONA 28: AU-B-SUE 1° DE AGOSTO - 114
HOJA DE ZONA 29: AU-B-SUE 1° DE AGOSTO – 139.
HOJA DE ZONA 30: AC-B-UE
HOJA DE ZONA 31: AU-B-PPEI
HOJA DE ZONA 32: AU-B-DI
HOJA DE ZONA 33: AC-B-E1
HOJA DE ZONA 34: AC-B-I1
HOJA DE ZONA 35: AC-B-REAR
HOJA DE ZONA 36: AC-B-REAU
HOJA DE ZONA 37: AC-B-RC1
HOJA DE ZONA 38: AC-B-UE22
HOJA DE ZONA 39: AC-B-DL1
HOJA DE ZONA 40: AC-B-UE
HOJA DE ZONA 41: AU-VE-R1
HOJA DE ZONA 42: AU-VE-CI1
HOJA DE ZONA 43: AU-VE-UE
HOJA DE ZONA 44: AU-VE-PPEI
HOJA DE ZONA 45: AU-S-R1
HOJA DE ZONA 46: AU-S-RM1
HOJA DE ZONA 47: AU-S-CI1
HOJA DE ZONA 48: AU-S-CI2
HOJA DE ZONA 49: AU-S-CI3
HOJA DE ZONA 50: AU-S-E1
HOJA DE ZONA 51: AU-S-SUE 1° DE AGOSTO
HOJA DE ZONA 52: AU-S-DI
HOJA DE ZONA 53: AU-S-UE
HOJA DE ZONA 54: AC-S-I1
HOJA DE ZONA 55: AU-R-R1
HOJA DE ZONA 56: AU-R-R2
HOJA DE ZONA 57: AU-R-PHS
HOJA DE ZONA 58: AU-R-CCA
HOJA DE ZONA 59: AU-R-CCC
HOJA DE ZONA 60: AU-R-RC1
HOJA DE ZONA 61: AU-R-E1
HOJA DE ZONA 62: AU-R-ALC
HOJA DE ZONA 63: AU-R-GP
HOJA DE ZONA 64: AU-R-UE
HOJA DE ZONA 65: AU-R-APH
HOJA DE ZONA 66: AU-R-PPEI
HOJA DE ZONA 67: AU-R-DEM
HOJA DE ZONA 68: AU-PL-R1
HOJA DE ZONA 69: AU-PL-RM1
HOJA DE ZONA 70: AU-PL-PHS
HOJA DE ZONA 71: AU-PL-CI1
HOJA DE ZONA 72: AU-PL-CI2
HOJA DE ZONA 73: AU-PL-CEM

HOJA DE ZONA 74: AU-PL-E1
HOJA DE ZONA 75: AU-PL-EYR
HOJA DE ZONA 76: AU-PL-FVP
HOJA DE ZONA 77: AU-PL-ALC
HOJA DE ZONA 78: AU-PL-PPEI
HOJA DE ZONA 79: AU-PL-DI
HOJA DE ZONA 80: AU-PL-UE
HOJA DE ZONA 81: AU-PL-SUE 1A
HOJA DE ZONA 82: AU-PL-SUE 1B
HOJA DE ZONA 83: AU-PL-SUE 1C
HOJA DE ZONA 84: AU-PL-SUE 1D
HOJA DE ZONA 85: AU-PL-DUE 5
HOJA DE ZONA 86: AC-PL-I1
HOJA DE ZONA 87: AC-PL- REAR
HOJA DE ZONA 88: AC-PL-ALC
HOJA DE ZONA 89: AU-H-R1
HOJA DE ZONA 90: AU-H-R2
HOJA DE ZONA 91: AU-H-R3
HOJA DE ZONA 92: AU-H-R4
HOJA DE ZONA 93: AU-H-I2
HOJA DE ZONA 94: AU-H-C1
HOJA DE ZONA 95: AU-H-CEM
HOJA DE ZONA 96: AU-H-CI1
HOJA DE ZONA 97: AU-H-DUE1
HOJA DE ZONA 98: AU-H-PPEI
HOJA DE ZONA 99: AU-H-UE
HOJA DE ZONA 100: AU-H-DI
HOJA DE ZONA 101: AU-H-SUE6
HOJA DE ZONA 102: AC-H-I1
HOJA DE ZONA 103: AC-H-E1
HOJA DE ZONA 104: AC-H-REU ABRIL
HOJA DE ZONA 105: AC-H-REU1
HOJA DE ZONA 106: AC-H-REU2
HOJA DE ZONA 107: AC-H-REU3
HOJA DE ZONA 108: AC-H-SUE8
HOJA DE ZONA 109: AC-H-ZET
HOJA DE ZONA 110: AC-H- REAR
HOJA DE ZONA 111: AU-G-R1
HOJA DE ZONA 112: AU-G-R
HOJA DE ZONA 113: AU-G-R3
HOJA DE ZONA 114: AU-G-RM1
HOJA DE ZONA 115: AU-G-CCG
HOJA DE ZONA 116: AU-G-CI1
HOJA DE ZONA 117: AU-G-CI2
HOJA DE ZONA 118: AU-G-UE
HOJA DE ZONA 119: AU-G-C1
HOJA DE ZONA 120: AC-G-REAM

HOJA DE ZONA 121: AC-G-REU1
HOJA DE ZONA 122: AC-G-REU2
HOJA DE ZONA 123: AU-P-R1
HOJA DE ZONA 124: AC-P-CI1
HOJA DE ZONA 125: AC-P-REAM-BN
HOJA DE ZONA 126: AC-P-REAM
HOJA DE ZONA 127: AC-P-PPEI
HOJA DE ZONA 128: AC-P-UE
HOJA DE ZONA 129: AU-EP-R1
HOJA DE ZONA 130: AU-EP-R2
HOJA DE ZONA 131: AU-EP-C1
HOJA DE ZONA 132: AU-EP-SUE 3
HOJA DE ZONA 133: AU-EP-DI
HOJA DE ZONA 134: AU-EP-UE
HOJA DE ZONA 135: AU-EP-DUE 3
HOJA DE ZONA 136: AU-EP-PPEI
HOJA DE ZONA 137: AC-EP-I1
HOJA DE ZONA 138: AC-EP-REU1
HOJA DE ZONA 139: AC-EP-REU2
HOJA DE ZONA 140: AU-EP-CI1
HOJA DE ZONA 141: AR-EP-AE
HOJA DE ZONA 142: AR-EP-IPA
HOJA DE ZONA 143: AU-EP- RM1
HOJA DE ZONA 144: AU-EP-PHS

I. DISPOSICIONES GENERALES

I.1. Introducción

En el marco del programa creado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUYT) dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, se establece un proyecto cuyo objetivo general es alcanzar un plan de ordenamiento territorial de 50 municipios de la Provincia. El objetivo particular de cada municipio, en este caso el de Berazategui, fue realizar/completar/adaptar el plan de ordenamiento urbano y el código de zonificación para, luego, finalizar este proceso con un Código de Ordenamiento Urbano y Territorial y un proyecto de ordenanza de usos del suelo en el marco del Decreto Ley 8.912/77 que lo convalide.

Este Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de Berazategui (COUT) es el instrumento normativo de dicho plan, resultado de un proceso de elaboración en el que trabajó un equipo de gestión municipal junto a un equipo externo conformados por profesionales multidisciplinares, en articulación con un equipo soporte que reportaba a la DPOUYT.

I.2. Objetivos

Son objetivos del COUT promover el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, contribuir al desarrollo económico del Partido, garantizar un adecuado ordenamiento territorial, asegurar la protección del medio ambiente natural y el patrimonio histórico construido.

De acuerdo al Decreto Ley 8.912/77 que regula el ordenamiento territorial y usos de suelo en la Provincia de Buenos Aires, el COUT propone definir marcos de referencia generales y particulares en materia de:

- Uso del suelo.
- Subdivisión y parcelamiento.
- Densidad de población de acuerdo a la provisión de servicios de infraestructura.
- Morfología urbana.
- Parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente.
- Parámetros de protección y puesta en valor del patrimonio construido.
- Clasificación del territorio.
- Estructura vial jerarquizada.
- Espacio urbano público.
- Cesiones y cargas públicas.
- Normas específicas de áreas y zonas.

I.3. Alcances

Las disposiciones de este COUT alcanzan los asuntos de las intervenciones públicas o privadas en el territorio de Berazategui, cualquiera fuera su uso sin distinción que se relacionen con:

- Apertura y ensanche de la vía pública.
- Subdivisión y englobamiento de parcelas.

- Ocupación de parcelas.
- Demolición, construcción, refacción, reformas, ampliación y modificación de edificios.
- Usos de edificios, parcelas y vía pública.
- Preservación de los ámbitos de valor paisajístico, arquitectónico y/o histórico.

Lo mencionado debe considerarse como enunciativo y la aplicación del COUT no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo pero que, por su naturaleza, le alcancen sus disposiciones.

I.4. Ámbito de vigencia

Las disposiciones del COUT son aplicables tanto a personas físicas como jurídicas, sean éstas últimas de carácter público o privado, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro del Partido de Berazategui.

I.5. Validez de los permisos y habilitaciones preexistentes

La existencia de actos administrativos desarrollados con anterioridad a la puesta en vigencia del COUT da origen a derechos adquiridos que el Municipio reconocerá. Tendrán un plazo de 24 meses a partir de la puesta en vigencia del presente COUT para iniciar los trabajos, cumplido el mismo, caducará la autorización otorgada, debiendo adecuarse a las disposiciones vigentes.

I.6. Autoridad de aplicación

El COUT será aplicado por el Departamento Ejecutivo (D.E.) de la Municipalidad de Berazategui con intervención de sus Oficinas Técnicas (O.T.). Las mismas tendrán como función la de asesorar informando al D.E. respecto de los temas de su competencia sometidos a análisis o interpretación.

En este sentido las situaciones no contempladas, para su resolución, se fundamentarán los informes en la letra e interpretación armónica del presente COUT. Las cuestiones en estudio, serán resueltas exclusivamente por el D.E.

II. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

A los fines del presente código, se adjunta un glosario donde se precisa el contenido de las palabras y expresiones utilizadas.

II.1. De la división del territorio

Área: Secciones en las que se divide territorialmente el partido a los efectos del COUT serán denominadas Área Urbana, Complementaria y Rural

Zona: Polígono o sector del territorio con características homogéneas en cuanto a usos y parámetros de ocupación y subdivisión, perteneciente a alguna de las áreas.

Distrito: Unidad territorial dentro de una zona que por su destino particular de uso se le asignan normas e indicadores específicos, en oportunidades mediante un proyecto urbanístico integral.

Localidades: División administrativa en las que se divide el partido de Berazategui

II.2. De los usos

Uso exclusivo: Cuando la zona admite un único uso.

Uso predominante: Es el que define la actividad principal de cada zona.

Uso complementario: Es el destinado a satisfacer funciones necesarias o compatibles con el uso principal y subordinado al mismo.

Uso permitido: Usos (dominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona cumpliendo con los indicadores urbanísticos del mismo.

Uso prohibido: Aquel cuya localización no está permitida en la zona.

Uso conforme: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva. La autorización de demoler, construir, ampliar o remodelar todo tipo de locales, así como la posibilidad de habilitarlos para cualquier tipo de uso, supone el reconocimiento del derecho a realizar una actividad que no se halla genéricamente prohibida.

Usos No Consignados: Son aquéllos que no figuran en el Nomenclador General de Usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma. La solicitud de localización de un uso no consignado que no pueda asimilarse a otro existente, implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse, y su inclusión en el COUTB requiere Ordenanza modificatoria convalidada por la provincia.

Nomenclador de usos (se lo encuentra en el ANEXO I): Es un listado de tipos de usos que corresponde a un conjunto de rubros posibles, que en función de sus efectos sobre la conformación del espacio urbano fueron considerados equivalentes.

Uso no conforme: Actividad no permitida en la zona, pero por constituir un hecho existente habilitado por autoridad competente puede admitirse su subsistencia mediante certificado, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios y, si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo. Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros usos iguales o similares.

II.3. De la ocupación del suelo

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Es un coeficiente que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en planta baja. Establece la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Su valor máximo se establece para cada zona, no pudiendo superar en ningún caso el coeficiente 0,6 de la parcela.

Factor de ocupación total (F.O.T.): Es el coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la máxima superficie edificable en ella. Su valor máximo se establece para cada zona.

Densidad máxima: Es la cantidad máxima de personas admitidas por cada parcela. Será el resultado de multiplicar su superficie en hectáreas por la densidad que se fije para cada zona en particular.

Densidad Poblacional Bruta: Denominase así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Densidad Poblacional Neta: Denominase a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

Superficie edificable: Superficie del terreno descontados los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales donde pueden levantarse las construcciones, las cuales deberán respetar además los factores de ocupación (FOS - FOT) correspondientes.

Superficie libre: Es el terreno que queda libre de edificaciones y no debe ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la Zona. El 20 % de dicha superficie, como mínimo, debe destinarse a superficie absorbente.

Coficiente de superficie absorbente (CSA): Es el porcentaje de superficie libre de la parcela que debe garantizar la absorción del agua de lluvia.

Premios: Son incrementos que en algunas zonas se permitirán por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad que, en conjunto, no podrán superar el 70 % de los valores máximos establecidos según la zona.

II.4. De la morfología

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobre elevarse otros volúmenes edificados.

Edificio: Superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y para el desarrollo de actividades de diferente tipo.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la Línea Municipal.

Espacio público: Espacio urbano existente de bienes de dominio público librados en forma gratuita al uso público. Es el caso de calles, avenidas, plazas y parques y del que participan los pavimentos, aceras, sectores parqueizados.

Espacio libre urbano: Espacio aéreo (público o privado) afectado por restricciones tendientes a garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del suelo, visuales exteriores, vegetación, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase. Se considera como espacio libre urbano:

- El centro de manzana libre.
- El espacio comprendido entre línea municipal y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- La Distancia entre cuerpos de edificios
- El espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetros libres y las líneas divisorias de parcelas conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.
- Los patios apendiculares que quedan incorporados a algunos espacios antes mencionados.

Centro de manzana libre: Es la superficie no edificable, a nivel de terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre.

Patio: Espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a uno o varios volúmenes edificados.

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano. Se trata de patios adheridos a un espacio urbano por uno de sus lados, el cual debe ser igual a dos veces la profundidad del patio.

Estacionamiento: Es el espacio mínimo necesario para estacionar un vehículo y su desplazamiento entre el estacionamiento y la Vía Pública

Línea límite: Altura máxima de edificación, tomada desde el nivel 0,00. Dentro de esta altura deberán encontrarse las instalaciones complementarias (tanques y chimeneas), cajas de ascensores y escaleras.

Retiros laterales y bilaterales: Tienen el propósito de conectar el frente y fondo de las parcelas, dando lugar a un tejido urbano que destaca la autonomía de los volúmenes construidos.

Nivel 0,00: Nivel de cordón de vereda en el frente de la parcela. Cuando este cordón no se encuentre construido, la OT será la encargada de fijarlo.

Nivel de Vereda: Cota del nivel del cordón, existente o futuro, más el suplemento que resulta de la construcción de la vereda medido en el punto medio de la Línea Municipal o línea de frente de la parcela, determinada por la autoridad municipal competente.

Nivel de Parcela: Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

Distancia entre cuerpos de edificios: Es el espacio entre cuerpos separados de edificios dentro de una misma parcela.

Planta libre: Se define como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos.

II.5. De la habitabilidad

Parámetros mínimos: Medidas mínimas que se establecen para los usos residenciales y/o comerciales a fin de garantizar condiciones de vida y uso adecuados.

Coefficientes de hacinamiento: Relación entre el número de personas en una vivienda y la superficie de la misma.

Locales de primera clase: Dormitorio, comedor, sala de estar, biblioteca, local comercial, oficina, y todo local habitable que no se encuentre clasificado de otro modo en el COUT

Locales de segunda clase: Cocina, cuarto de baño, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, consultorio, estudio. Los no descriptos serán considerados de tercera clase.

Patios auxiliares: Áreas descubiertas y ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas que, por sus dimensiones, no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase.

Patio interno: Se entenderá por patio interno aquel que tiene como mínimo tres (3) lados edificados (excluido medianera). A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de segunda clase.

Instalaciones complementarias: Se denomina así a aquellas instalaciones centrales de un edificio: tanques de agua, salas de máquinas, escalera de acceso a azotea, cajas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilaciones.

Circulación común vertical: En edificios colectivos o multifamiliares se considera a la escalera y su caja reglamentaria en todos los niveles y el hueco por el que corre el ascensor o medio de la elevación vertical. Las superficies que ocupan estos huecos o cajas no computan a los efectos del F.O.T. Las circulaciones, pasos, pasillos horizontales que no forman parte de la trayectoria de la escalera ni sus descansos, y/o que sirvan de acceso a unidades u otros sectores del edificio, así como las circulaciones internas de viviendas o unidades funcionales, deben computarse para el F.O.T.

II.6. De la subdivisión del suelo

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye aceras y calzadas respectivas.

Calles sin salida: Son calles que están conectadas a otra vía por uno de sus extremos.

Caminos vecinales: Vías de circulación en zonas rurales que permite la intercomunicación entre los predios.

Estado parcelario: Características de la parcela constituida por sus elementos esenciales:

- La ubicación del inmueble y sus linderos.
- Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.
- Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Fracción: Clasificación del ordenamiento catastral formada por uno o más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.

Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo la forma de urbanización o subdivisión.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo de parcela en toda su longitud, establecido por la norma vigente.

Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones. Podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma (retiro de frente) que, en relación a cada zona, estuviere determinada.

Línea Municipal: Conformada por los frentes de parcelas que determinan el perímetro de un macizo o manzana. Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Eje Medianero: Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Línea Municipal de Esquina: Delimita la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales, dando lugar a la resolución de la ochava reglamentaria.

Lote: Bien inmueble de extensión territorial continua según se encuentra definido en las correspondientes escrituras de dominio. Su propietario podrá ejercer el dominio dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de uno o varios propietarios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

Manzana conformada: Se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro y así la denominó el organismo pertinente que aprobó su conformación.

Parcela: Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono cerrado, perteneciente a uno o varios propietarios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

Parcela de esquina: Aquélla que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Aquélla que no es predio de esquina y se encuentra rodeada en dos o más lados por otro u otros predios.

Pasajes o cortadas: Calles que se utilizarán cuando las condiciones del terreno no permitan continuar la trama existente.

Propietario: Persona física o razón social con capacidad de ejercer derechos reales sobre una parcela o fracción.

Subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra mediante la mensura de un predio.

Cesión de dominio: Obligación a cumplir en el marco del Decreto Ley 8912/77, artículos 50 al 52, 56, 57 y 59 al 61.

Urbanización: Toda mensura y subdivisión de tierra con el fin de ampliar, completar o consolidar el núcleo urbano, con modificación y cesiones en la red vial, espacios verdes y/o espacios libres para uso público; sujeta a las cargas públicas previstas en el DL 8912/77, la ley 14449 y su reglamentación.

Vías de distribución primaria: Vías públicas que interconectan, en sentido longitudinal y transversal, sectores urbanos entre sí, pudiendo tener separador central o plazoletas.

Vías de distribución secundarias: Vías públicas cuya función es canalizar el tránsito interno barrial hacia las vías de distribución primaria. Pueden ser de doble mano.

Vías de penetración y circunvalación: Son vías públicas de acceso a la ciudad (existente o proyectada) que la circundan como acceso de tránsito pesado a la ciudad.

Ochava: Es una forma de resolver la línea municipal de esquina que supone la sesión al dominio público de un espacio triangular de 3.00 m de cateto.

II.7. De patrimonio

Las zonas de protección del patrimonio y espacios de interés –PPEI- son ámbitos territoriales que por sus características históricas, culturales, urbanas, arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas o ambientales, requieren un tratamiento especial a fin de proteger y preservar dicha identidad.

Las zonas de protección del patrimonio y espacios de interés se deberán contemplar en forma especial, a fin de proteger intereses públicos comprometidos en su inalterabilidad y jerarquización, en virtud de sus especiales valores y características.

Las acciones a desarrollar por la Municipalidad y por los particulares sobre los bienes a preservar, consisten en:

Conservación: acción para mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, de distribución o funcionales.

Preservación: acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

Puesta en valor: diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permita su óptimo aprovechamiento.

Revalorización: acción que implica la devolución del valor o estimación que había perdido

Restauración: acciones que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación

Rehabilitación: acciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en alguno de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo

Reciclaje: acción dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original

Refuncionalización: implica volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que constituya necesariamente un cambio total de sus funciones

Renovación: acción destinada a volver un objeto a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos.

Reintegración: acciones que impliquen la restitución en su sitio original de partes que se hallan desmembradas del bien a fin de conservarlo (anastilosis)

II.8. Abreviaturas utilizadas

Oficinas Técnicas - **O.T.**

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de Berazategui - **COU**

Departamento Ejecutivo - **D.E.**

Eje Medianero - **E.M.**

Retiro de Frente - **R. F.**

Altura - **h.**

Altura Máxima - **H.M.**

Línea Municipal - **L.M.**

Retiro Lateral - **R.L.**

Club de Campo - **C.C.**

Barrio Cerrado - **B.C.**

Factor de Ocupación Total – **F.O.T**

Factor de Ocupación de Suelo – **F.O.S**

Coeficiente de Superficie Absolvente – **CSA**

Banco Municipal de Tierras – **BMT**

Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat – **FMDU/H**

Registro Municipal de Demanda Habitacional - **RMDH**

III. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

III.1. División y designación

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación, de acuerdo con lo especificado en el Decreto Ley 8.912/77 y conforme con los Usos del Suelo y el estado actual del parcelamiento del territorio, el área total del Partido de Berazategui queda dividido en localidades, áreas, zonas, distritos, espacios verdes públicos y usos específicos caracterizadas con letra y número como sigue:

Localidades

Berazategui - **B**

Villa España - **VE**

Sourigues - **S**

Ranelagh - **R**

Plátanos - **PL**

Hudson - **H**

Gutiérrez - **G**

Pereyra - **P**

El Pato - **EP**

Áreas

Urbana - **AU**

Complementaria - **AC**

Rural - **AR**

Zonas

Comerciales - **C**

Residenciales - **R**

Industriales - **I**

Distritos Industriales - **DI**

Esparcimiento - **E**

Circulación - **Ci**

Usos Específicos - **UE**

Reserva - **Re**

Preservación Patrimonial - **PP**

Recuperación - **Rc**

Las siglas para la designación de cada zona y área responden a la siguiente estructura que a modo de ejemplo se presenta en este cuadro:

AU	S	R	1
AREA	LOCALIDAD	ZONA	TIPO DE ZONA

Cuadro 1: Ejemplo de estructura a la que responden las siglas de designación de cada zona y área.

De manera tal que la sigla **AU-S-R1**, corresponde al Área Urbana, Localidad de Sourigues, RESIDENCIAL 1.

III.2. Límites

La Ord. Nº 1.001/83 determina con precisión los límites de las 9 localidades que integran el Partido: Berazategui (Ciudad Cabecera), Villa España, Plátanos, Ranelagh, Sourigues, Hudson, Gutiérrez, Pereyra y El Pato.

Se presenta en el CAPÍTULO XI una síntesis y un plano donde se muestran las áreas, zonas, espacios verdes públicos y usos específicos poseen cada localidad.

Los límites de cada una de las zonas, se definen en forma gráfica.

III.3. Descripción de áreas

Área Urbana - AU

Constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, las actividades secundarias (talleres) y terciarias (comercio, finanzas, administración), equipamientos y servicios comunitarios.

Área Complementaria - AC

Es el sector circundante o adyacente al área urbana. Los sectores que este COUT considera, que, por sus características, ubicación o dimensiones, presenta condiciones adecuadas para una posible ampliación del área urbana, de sus partes constitutivas o de otros usos específicos, lo harán teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto Ley 8912/77 su decreto reglamentario 1549/83, y otras normas conexas.

Área Rural - AR

Comprende aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como la agropecuaria extensiva y la producción Frutihortícola. Estarán destinadas a uso rural y sujetas a las disposiciones del Código Rural y su reglamentación Ley 10081, y Dto. 1573/83 y normas modificatorias.

III.4. Descripción de zonas dentro del área rural

Zona Agropecuaria Extensiva - AR-AE

Destinado a las actividades extensivas agrícolas y ganaderas.

Zona de Usos Específicos - AR-UE

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 cuyas actividades predominantes sean las agropecuarias.

Deben mantener la dimensión parcelaria, usos y carácter actuales. Cualquier modificación de uso, ocupación o ampliación de las mismas deberá responder a una necesidad fundada, ser probada por el Poder Ejecutivo (provincial) a propuesta del municipio y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate (s/art. 19 del DL 8912/77).

Zonas Industriales - AR-I

Destinadas a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable. Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales (s/art. 7 del DL 8912/77). El Polo Agroalimentario de EL Pato se encuentra en esta zona.

Distritos Industriales - AR-DI

Sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado.

III.5. Descripción de zonas, espacios, Distritos industriales y usos específicos en área complementaria

Zonas Residenciales Extraurbanas - AC-REU

Destinadas a la localización de segunda residencia o que contemplen una primera subdivisión en quintas y grandes parcelas cuya geometría admitan fraccionamientos posteriores. Admiten localización de barrios cerrados entendiendo como tal lo definido por el decreto 27/1998.

Zona Agropecuaria - AC-A

Permite actividades frutihortícolas, funcionando como transición ciudad - campo, y protegiendo el entorno de áreas de valor ambiental.

Zona Comercial Equipamiento Turístico - AC-ZET

La destinada a usos relacionados con la actividad turística y terciaria, emplazada en área complementaria adyacente a la AU La Plata-Buenos Aires. El uso es comercial administrativo y turístico. No tendrá edificios con uso exclusivo residencial.

Zona de Reserva Ambiental o Reserva Ambiental Ribereña – AC-ReAm/ReAr

- Ambientales: En razón de un interés específico orientado al bien común, tales son los casos de las reservas de bosque nativo y de biósfera.
- Reservas ribereñas: Las que, sin estar protegidas por ley, este COUT excluye de procesos de urbanización, dado que dicha designación obedece a la necesidad de protegerla por las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región.

Zona de Reserva de ensanche del Área Urbana – AC-ReAU

Sectores delimitados en previsión de futuras ampliaciones urbanas.

Zona de Usos Específicos - AC-UE

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, cuya superficie se encuentre a modo de enclave en el Área Complementaria.

Deben mantener la dimensión parcelaria, usos y carácter actuales. Cualquier modificación de uso, ocupación o ampliación de las mismas deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo (provincial) a propuesta del municipio y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate (s/art. 19 del DL 8912/77).

Distritos Industriales – AC-DI

Se designarán como Distritos industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado.

Zonas Industriales - AC-I

Destinadas a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable. Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. (s/art. 7 del DL 8912/77)

Se clasifican en Zonas industriales exclusivas (I) y en zonas industriales mixtas (Mix). La zona Mix, por sus características admite la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios), incluyendo la vivienda.

Zonas de Recuperación - AC-Rc

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.

Zonas de Protección Patrimonial y Espacios de Interés - AC-PPEI

Zonas, edificios, áreas o ambientes que, por sus características históricas, tradicionales y/o ambientales, serán objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

Sector de urbanización especial- AC-SUE

Distrito residencial exclusivo conformado por complejos habitacionales con tipología e identidad de proyecto de conjunto.

Zona Esparcimiento - AC-E

Estarán destinadas a uso predominante de esparcimiento. Son las zonas de usos públicos o privados reservadas a las actividades recreativas, de esparcimiento, deportivas y culturales en general.

Espacio Verde Público - AC-EVP

Corresponde a grandes predios o sectores de la ciudad afectado al uso público para los que se definen parámetros especiales. Cumplen funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales contribuyendo, asimismo, a la preservación del medio ambiente.

III.6. Descripción de zonas, espacios, Distritos industriales y usos específicos en área urbana

Zonas Residenciales - AU-R

Son aquellas destinadas a uso residencial exclusivo o mixto. Se identificarán distintos tipos de zonas residenciales, en función de las características que presentan los distintos sectores, tanto en lo referido a su nivel de consolidación urbana, diferentes combinaciones de usos (mixtos), como a las características geométricas y morfológicas del tejido urbano o planes de integración socio urbana en el marco de la ley 14449.

Zonas Comerciales - AU-C

Las destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en área urbana. El uso es comercial administrativo y análogo. No tendrán edificios con uso exclusivo residencial.

Corredores de Circulación - AU-Ci

Son bandas de circulación colindante con las vías troncales, emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. De características lineales, sus usos se vinculan fuertemente al carácter estructurante de la arteria a lo largo de la cual se agrupan. Permiten la localización de actividades que requieren y se benefician con los diferentes niveles de accesibilidad.

Espacio Verde Público - AU-EVP

Corresponde a grandes predios o sectores de la ciudad afectado al uso público para los que se definen parámetros y programas especiales. Cumplen funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales contribuyendo, asimismo, a la preservación del medio ambiente.

Zonas de Esparcimiento - AU-E

Estarán destinadas a uso predominante de esparcimiento. Son las zonas de usos públicos o privados reservadas a las actividades recreativas, de esparcimiento, deportivas y culturales en general.

Zonas Industriales - AU-I

Zonas industriales para establecimientos de 1ra categoría, que por sus características admiten la coexistencia con otros usos urbanos (recreativos, deportivos, comerciales y de servicios), incluyendo la vivienda.

Zonas de Protección Patrimonial y Espacios de Interés - AU-PPEI

Serán zonas, edificios, áreas o ambientes que, por sus características históricas, tradicionales y/o ambientales, serán objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

Zonas de recuperación- AU-Rc

Zonas actualmente inundables o reducida resistencia de suelo sujetas a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento.

Sectores o distritos de urbanización especial- AU-SUE/DUE

Distritos residenciales exclusivos conformados por complejos habitacionales con tipología e identidad de proyecto de conjunto.

Distritos Industriales – AU-DI

Se designarán como Distritos industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, que cuentan con habilitación de la autoridad competente. Anteriormente designados como Precintos Industriales, fueron reconocidos por ordenanzas precedentes que este COUT cita en los correspondientes cuadros. Los Distritos Industriales establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.

Zona de Usos Específicos - AU-UE

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, rodeadas de zonas urbanas consolidadas.

Deben mantener la dimensión parcelaria, usos y carácter actuales. Cualquier modificación de uso, ocupación o ampliación de las mismas deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo (provincial) a propuesta del municipio y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate (s/art. 19 del DL 8912/77).

IV. NORMAS DE USO DE SUELO

IV.1. Definición

Se entiende por uso de un inmueble (terreno, edificio o estructura) a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido. Los usos predominantes y complementarios establecidos para cada zona se describen sintéticamente en un cuadro dentro de la HOJA DE ZONA del CAPÍTULO XI.

IV.2. Tipo de usos

Para la condición de admitidos o prohibidos de los diferentes usos se especifica un nomenclador de usos (ANEXO I). Este nomenclador reúne usos posibles en un número acotado de casos tipo, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en el partido, permitiendo así, por analogía, la inclusión de otros.

Para su clasificación se ha adoptado un criterio por rubros genéricos a los fines de permitir una interpretación flexible dentro de los parámetros establecidos en cada uno de dichos rubros. En tal sentido los nombres comerciales o modas ocasionales que origine un nuevo tipo de comercio o servicio deberán encuadrarse en los rubros genéricos.

Por esta razón, en cada uno de los cuadros de usos por localidad dentro de la HOJA DE ZONA del CAPÍTULO XI, se vuelcan sobre una primera columna una lista de usos que engloba a una más subdividida que aparece en la segunda columna.

IV.3. Certificado de uso conforme

Es un certificado extendido por la O.T. que da cuenta de su condición de tal en el reconocimiento del derecho a realizar una actividad que no se halla genéricamente prohibida, que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela que cumpla con las normas previstas para la zona respectiva. Se fijará 12 meses desde la sanción de este COUT para los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada. Deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T. posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento con intervención de los organismos provinciales competentes. Para gestionar el certificado de subsistencia, se lo debe presentar en mesa de entrada de la Municipalidad de Berazategui. Para tal fin, se incorpora un modelo de Certificado Urbanístico (ANEXO IV). Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibile por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T. determinar en cada caso, el condicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

IV.4. Usos en parcelas afectadas por zonas diferentes

En aquellas parcelas pertenecientes a más de una zona, se deberán respetar los usos asignados al frente o a cada frente.

IV.5. ESTACIONAMIENTO

En los casos de comercios minoristas y oficinas, cuando la densidad sea mayor a 150hab/ha, se exigirá un espacio para estacionar cuando el lote tenga 12 metros o más de frente.

Para vivienda unifamiliar: un estacionamiento por parcela.

Para talleres, depósitos e industrias en zonas RESIDENCIALES O INDUSTRIALES Mix:

Zona RMix 1, equivalente al 40% de la superficie construida.

Zona RMix 2, equivalente al 20% de la superficie construida.

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

Exigencias según usos y/o destino

De acuerdo al uso o destino del edificio, se determinará la cantidad de módulos de estacionamientos que requiere cada uno, como a continuación se detalla:

USO	SUPERFICIES	INDICE	ESPECIFICACIONES
VIVIENDA UNIFAMILIAR	TODAS	-	1M X VIVIENDA
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	UNIDADES	80%	3,5 M2 POR PERSONA
EDIFICIO DE OFICINAS	UNIDADES	75%	3,5 M2 POR PERSONA
COMERCIOS MAYORES A 401 M2/ COMERCIO Y SERVICIOS	TODAS	40%	ESTAC.+CARGA Y DESCARGA
SERVICIOS COMERCIALES	TODAS	50%	1/2M POR HAB.
SERVICIOS DE SALUD	TODAS	-	1M+1M DISC.+ 1M AMBU.
CENTRO DE SALUD C/INTERNACIÓN	TODAS	25%	1M C/4 HAB.+1M AMBULANCIA +1M DISCA.
EDUCACIÓN	AULAS Y OFIC.	-	1M POR HAB.
RECREACIÓN / ESPECTÁCULOS/CULTO	AERA PUBLICO	25%	+AREA DE CARGA Y DESCARGA
INFRAESTRUCTURA	TODAS	-	1M POR HAB.+ CARGA Y DESCARGA
CLUBES O ASOCIACIONES DEPORTIVAS	CANCHAS	30%	1M C/4 JUGADORES
HOTELERÍA	HABITACIONES	60%	3,5 M2 POR PERSONA
ESTABLECIMIENTOS GASTRONÓMICOS	COMEDOR	25%	1M C/2 MESAS
ADMINISTRACIÓN	TODAS	-	1M POR LOCAL
INDUSTRIAS	TODAS	20 A 40%	ESTAC.+ CARGA Y DESCARGA

Cuadro 1: Exigencias de módulos de estacionamiento según destino.

V. NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO

V.1. Definición

Se establece un conjunto de disposiciones para la subdivisión de fracciones, parcelas o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- del Partido de Berazategui. Tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

V.2. Disposiciones generales

Toda solicitud de amanzamiento y/o fraccionamiento o subdivisión de tierras, tanto en el ámbito urbano como rural, así como cualquier modificación sobre lo ya existente, deberá ajustarse a las dimensiones y condiciones previstas en el COUT. Se podrán subdividir parcelas existentes en nuevas parcelas cuando:

a) Las disposiciones del presente COUT, Decretos y Leyes Provinciales vinculados y la Zona que las afecta, lo permitan y se cumplan las normas que imparte la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

b) En los casos en que corresponda, se garantice la provisión de los servicios básicos de infraestructura de electricidad, agua corriente, cloacas, soluciones hidráulicas y de todos los servicios e infraestructura establecidos para la Zona que afecta al inmueble a subdividir las que se encuentran en la hoja correspondiente dentro del cuadro *SUBDIVISIÓN DEL SUELO*.

c) Se respeten las dimensiones mínimas: Las superficies de las parcelas a crearse como así también el lado mínimo y superficies mínimas establecidas para la zona que afecta al inmueble a subdividir las que se encuentran en la hoja correspondiente dentro del cuadro *SUBDIVISIÓN DEL SUELO*.

d) Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

e) Las subdivisiones de parcelas o fracciones, derivadas o a consecuencia de modificaciones en zonificación de usos del suelo, deberán ajustarse a las condiciones de subdivisión especificadas en las zonas de Uso del suelo asignadas por el cambio de zonificación. Estas disposiciones alcanzan también a aquellos inmuebles que por su superficie o ubicación, accesibilidad, servicios, etc. generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbanos o que por sus características no se hayan integrado a la trama urbana -falta de apertura de calles para la continuidad de la trama vial o dotación de infraestructura de servicios básicos o no se desarrollen actualmente en la misma usos urbanos- es decir, que para su integración a la trama urbana requieran de subdivisiones, apertura de calles, dotación de infraestructura de servicios, asignación de usos, etc. En estos casos, la superficie a subdividir conformará manzanas, respetando las dimensiones determinadas por la continuación de las calles que la circundan o un futuro Plan de Reorganización Vial, que defina el estudio particularizado realizado o aprobado por las OT, excepto que constituya

un remanente que sea susceptible de completar una manzana preexistente. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos":

- 1) Los titulares registrales deberán presentar una nota solicitando al Intendente la Factibilidad del Proyecto, autorizando al Profesional interviniente a gestionar la misma. La nota debe contener los datos del inmueble, ubicación, nomenclatura catastral, datos de los titulares registrales, nombre y apellido, DNI, Teléfono de contacto, dirección de correo electrónico. Datos del Profesional nombre y apellido, matrícula provincial y municipal, copia de DNI, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico.
- 2) Memoria técnica descriptiva del proyecto.
- 3) Plano Municipal, con cálculo y silueta de superficies.
- 4) Copia Certificada por escribano Público de la Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble en cuestión. –
- 5) En caso de Fideicomiso el contrato respectivo con las constancias de inscripciones correspondientes. –
- 6) Factibilidad de los servicios esenciales (Electricidad, agua y cloaca), emitidos por los entes o empresas prestadoras.
- 7) Libre deudas de impuestos Municipales.
- 8) Informe de dominio

Los estudios particulares serán evaluados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación.

En los casos en que corresponda, se documenten las cesiones para la apertura de vía pública en un todo de acuerdo con las Leyes y Decretos Provinciales y las Ordenanzas Municipales vigentes.

f) En caso de encontrarse en el Área Rural, para el dimensionamiento de parcelas, se considerará la Unidad Económica Mínima de Explotación según lo establecido en el Código Rural y su reglamentación (Ley 10081, y Dto. 1573/83.

V.3. Apertura de vía pública

La propuesta de prolongación de la trama circulatoria vial sobre la parcela y/o sector, su distribución y dimensiones, serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, será determinada por las OT según las disposiciones que se indican a continuación:

Ancho Mínimo. Trama interna.

- a) Avenidas principales: Cuarenta (40) metros.
- b) Avenidas secundarias: Treinta (30) metros.
- c) Calles principales: Veinte (20) metros.
- d) Calles secundarias o de servicios: Quince (15) metros.
- e) Calles de penetración y retorno: Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.

f) Calles peatonales: Se admitirán únicamente en proyectos de conjunto, su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once (11) metros.

Ancho Mínimo. Trama externa

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.

Caminos de la red troncal municipal: (30) metros. En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte (20) metros y las medias calles de quince (15) metros. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de cuarenta (40) metros de diámetro.

Las OT podrán fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo cuando resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas. Deberá fundamentar la decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las retribuciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización. En caso de ampliación de áreas o zonas el municipio podrá excepcionalmente admitir dimensiones inferiores a las establecidas en el artículo cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

Red Vial Primaria / Red Vial regional: Se deberá respetar como mínimo 30 mts de ancho entre líneas municipales. En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectoras con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y/o nacionales.

Red Vial Secundaria. Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales

Red Vial Barrial. Calles: 15 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales.

V.4. Parcelamiento

Subdivisión de macizos existentes: Se entenderá por macizo existente toda fracción rodeada de calles no designada catastralmente como manzana. En dichos macizos deberá preverse la apertura de calles, o subdivisiones en nuevas unidades rodeadas de calles, en cumplimiento de lo establecido en el presente COUT en lo que respecta a cesiones y servicios, según corresponda.

Parcelas existentes edificadas. Las parcelas a crearse por subdivisión de parcelas existentes con edificación, deberán ajustarse a los indicadores de la Zona que afecta a la parcela a subdividir, en cuanto a FOS, FOT, densidad y dimensiones.

Parcelas irregulares. Cuando se proyecten parcelas irregulares por problemas de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

- De existir restricciones a la edificación fijadas en el Código para la Zona, la superficie no afectada de la parcela deberá ser apta -por su forma y dimensiones para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la Zona.
- El lado mínimo o ancho del frente de la parcela no será inferior a 12,00 m.

Línea Municipal de Esquina-Ochava. En las parcelas de esquina se debe conformar o adecuar L.M.E.-ochava - cuando se solicite permiso para:

- Mensura para subdivisión o unificación.
- Aperturas de calles.
- Construcciones de edificios nuevos.
- Modificaciones internas o externas en edificios existentes.
- Modificaciones o reparaciones en cercos existentes.
- Construcciones de cercos.

La superficie de las ochavas se excluirá del área del lote esquinero, quedando incorporada al dominio público.

Anexión de parcelas. Cuando se proponga anexión parcial de parcelas, la superficie final de la parcela cedente deberá cumplir con los mínimos establecidos para cada zona. En los proyectos de anexión de parcelas edificadas, deberá verificarse el cumplimiento de todos los indicadores urbanísticos de la zona en cuanto a retiros, FOS, FOT, densidad, etc. Las excepciones a las dimensiones mínimas de parcela, establecidas para la zona respectiva.

Unificación de parcelas edificadas. Cuando la edificación, se halle ubicada de forma tal que comprometa dos o más parcelas, pertenecientes directa o indirectamente a un mismo propietario, se podrá tramitar la unificación catastral de las mismas, conformando una sola unidad catastral. En caso de Uso No Conforme no se permitirá el englobamiento o unificación de parcelas aun en el caso de que las mismas se encuentren edificadas

Parcelas de Dimensiones Inferiores. Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

- Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por la OT.
- En proyectos de promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas (Ley 14.449, Artículos 20, 21 y 22).
- En proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios. (Ley 14.449, Art. 31).

Lado mínimo en manzanas o bloques. Cuando se conformen manzanas o bloques, las mismas tendrán la longitud de sus lados no inferior a 50,00 m. ni superior a 150,00 m.

Lado mínimo en manzanas o bloques para usos particularizados. En caso de usos tales como parque logístico o tecnológico, usos industriales u otros, que requieran por su funcionalidad bloques de mayor dimensión, será la OT mediante la realización o aprobación de un estudio

particularizado la que fijará el trazado de las calles, teniendo en consideración las condiciones de articulación con el entorno y la conectividad urbana de la zona. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos"

- 1) Los titulares registrales deberán presentar una nota solicitando al Intendente la Factibilidad del Proyecto, autorizando al Profesional interviniente a gestionar la misma. La nota debe contener los datos del inmueble, ubicación, nomenclatura catastral, datos de los titulares registrales, nombre y apellido, DNI, Teléfono de contacto, dirección de correo electrónico. Datos del Profesional nombre y apellido, matrícula provincial y municipal, copia de DNI, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico.
- 2) Memoria técnica descriptiva del proyecto.
- 3) Plano Municipal, con cálculo y silueta de superficies.
- 4) Copia Certificada por escribano Público de la Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble en cuestión. –
- 5) En caso de Fideicomiso el contrato respectivo con las constancias de inscripciones correspondientes. –
- 6) Factibilidad de los servicios esenciales (Electricidad, agua y cloaca), emitidos por los entes o empresas prestadoras.
- 7) Libre deudas de impuestos Municipales.
- 8) Informe de dominio

Los estudios particulares serán evaluados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación.

V.5. Cesiones

Deberán cederse las reservas para Áreas Verdes y Libres Públicas y Equipamiento Comunitario de acuerdo a lo dispuesto por la norma vigente Decreto Ley 8.912/77, y su localización se hará de común acuerdo con las O.T.

Los predios que sean atravesados o limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario Nº 1.549/83.

V.6. Casos particulares

Barrios cerrados. Se entiende como tal lo definido por el decreto 27/1998.

Podrán localizarse en Zonas Residenciales Extraurbanas - AC-REU

La implementación de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

- La localización deberá resultar compatible con los usos predominantes.
- Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace el medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales.

- La presentación de un estudio de Impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico-ambientales.

- El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescrito por los artículos 50 y 51 del Decreto-Ley 8.912/77, art. 1 del Decreto-Ley 9.533/80 y el art. 27 del Decreto-Ley 6.769/58.

- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.

- En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal deberán respetarse las condiciones establecidas en el inc. anterior.

- Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberá respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigente).

- Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y del tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.

- Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.

- Deberán cumplimentar lo establecido en el art. 56 del Decreto-Ley 8.912/77, en lo referido a la cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el art. mencionado y donde las O.T. determinen.

- La circulación perimetral deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos: calles de 15 metros cuando superan los 250 metros de extensión y de 13 metros las restantes, incluso las de penetración y retorno. Los cul-de-sac tendrán un diámetro de 25 metros.

- Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) así como Convalidación Técnica Final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los arts. 6 y 7, respectivamente, del Decreto 9.404/86.

- Para la aprobación de los planos de subdivisión se requiere de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) y la acreditación de la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento (art. 9 del Dto. 9404/86). Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán

responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio, y pasibles de las sanciones establecidas por el Código de Faltas Municipal.

- La aprobación del Barrio Cerrado constituye uno de los hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias establecidos por el art. 46 de la Ley 14449 y su reglamentación, razón por la cual sus propietarios están sujetos al cobro de la C.OV.I. (Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria) regulada en el capítulo IX INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (ítem IX.4)

VI. NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO

VI.1. Definición

Las normas de ocupación de suelo, tienen por objeto regular las características asociadas a la intensidad y a la calidad de la ocupación del suelo urbano existente o a crear, como asimismo promover tanto la consolidación de los niveles de densificación en algunas zonas de la ciudad como la renovación del tejido consolidado preservando la calidad y las condiciones que lo caracterizan en cada fragmento del área urbana del Partido. De acuerdo con los lineamientos, el modelo deseado y los programas y proyectos definidos en el plan urbano, se determinan indicadores que apunten a tal fin. Para establecer una relación entre la intensidad de ocupación, las características parcelarias y la edificación se establecen parámetros que se vuelcan en el F.O.S., F.O.T., la densidad, la superficie absorbente y los premios si los hubiera. Sobre esta base se establecerá una descripción de indicadores de ocupación de suelo los que se presentarán en un cuadro dentro la HOJA DE ZONA del CAPÍTULO XI.

VI.2. Tipos de normas en la ocupación del suelo

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): para cada zona ver hoja correspondiente en el CAPÍTULO XI.

En ninguna zona se computarán para el cálculo del FOS las siguientes superficies o proyecciones:

- Proyección de balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal de Esquina–ochava, en los casos en que las disposiciones para la respectiva Zona no los prohíban expresamente.
- Todos los cercos perimetrales del predio que no constituyan a su vez cerramiento de locales cualquiera sea su uso.
- Mesadas, parrilleros y armarios que no superen una altura de + 1,20 metros sobre nivel 0,00.
- Proyección de aleros y voladizos hasta 0,60 metros.
- Piletas de natación.
- Escaleras de emergencia, abiertas sin paramentos laterales ni cubierta, o contra incendios, siempre que exista escalera principal.

Para edificios de salud, culto, educación y seguridad, corresponde un F.O.S. máximo de 0,6, cualquiera sea la zona donde se inserten estos edificios, sin excepciones.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): para cada zona ver hoja correspondiente en el CAPÍTULO XI.

En ninguna zona se computarán para el cálculo del F.O.T. las siguientes superficies o proyecciones:

- Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.

- La superficie de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos cuando se ubiquen en azoteas.
- La mitad de las superficies semicubiertas siempre que sus dimensiones no superen los 2,50 metros de ancho.
- Las superficies destinadas a plantas de tratamiento de efluentes domiciliarios o industriales, cámaras transformadoras de energía eléctrica, instalaciones de telefonía, comunicaciones o similares que exijan las empresas prestadoras cuando corresponda.
- La superficie de escaleras, ascensores o montacargas se computarán una sola vez, cuando sirvan a múltiples plantas.
- Las cajas de escalera e instalaciones contra incendio en los casos en que sean obligatorias.
- La superficie de las Plantas libres, en cualquier nivel, dos lados abiertos y un máximo de 15 % de área cerrada.

Densidades: para cada zona ver hoja correspondiente en el CAPÍTULO XI.

Las parcelas que no cuenten con servicios de infraestructura de agua corriente o desagües cloacales, no podrán superar los valores de Densidad Neta superiores a los 150 hab/Ha. en el marco de lo establecido por el artículo 62 del Decreto Ley 8.912/77.

En zonas en las que se permita una vivienda unifamiliar por parcela, se admitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue a las necesidades del grupo familiar siempre y cuando se respeten los índices fijados en el punto VIII.2.

En establecimientos de uso residencial colectivo, viviendas multifamiliares, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas para cada uno de ellos, o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de las O.T. En las zonas donde se permiten este tipo de edificaciones, se requerirá Certificado de Factibilidad de parte del concesionario que corresponda, por los servicios de agua corriente y desagüe cloacal o de las obras requeridas para la provisión de esos servicios a las viviendas proyectadas.

A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas se computará como mínimo una persona por cada uno de ellos. En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente de acuerdo a la zona.

Coefficiente de Superficie Absorbente (CAS): para cada zona ver hoja correspondiente en el-CAPÍTULO XI.

La superficie resultante no podrá localizarse sobre sótanos o semisótanos y deberá estar parquizada. Para los casos en los que la actividad a desarrollarse requiera necesariamente que la parcela cuente con solado en toda su área libre de edificación, se deberán implementar instalaciones especiales tendientes a mitigar el impacto hidráulico del proyecto, con la aprobación de la O.T.

Premios: Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados, se establecerán, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos establecidos en un todo de acuerdo con lo normado por el art. 47 del Decreto Ley 8.912/77.

Ocupación en parcelas afectadas por zonas diferentes

Para la aplicación de diferentes indicadores de ocupación se adoptarán valores interpolados. En casos particulares, y debidamente justificados la OT podrá autorizar la aplicación de un valor de alguna de las zonas involucradas para la totalidad del predio u optar por el más conveniente de ellos para radicar un emprendimiento urbanístico.

VII. NORMAS DE MORFOLOGIA

VII.1. Definición

De acuerdo con los lineamientos, el modelo deseado y los proyectos y programas definidos en el plan urbano se determinan indicadores morfológicos que apunten a tal fin. Una síntesis de las normas de morfología establecidas para cada zona se describe sintéticamente en un cuadro dentro la HOJA DE ZONA del **CAPÍTULO XI**.

VII.2. Tipos de normas morfológicas

- **Centro de manzana libre**

Se aplicará sobre los dos ejes divisorios laterales, y en los lotes de esquina, además, sobre la diagonal formada por ambas líneas municipales. Los paralelogramos resultantes podrán rectificarse, manteniendo la superficie. Para parcelamientos atípicos o en lotes con salida a dos (2) calles, la O.T. determinará la línea de fondo para la configuración del centro libre de manzana.

Se utilizará la fórmula:

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

f = longitud o profundidad del Centro de manzana.

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

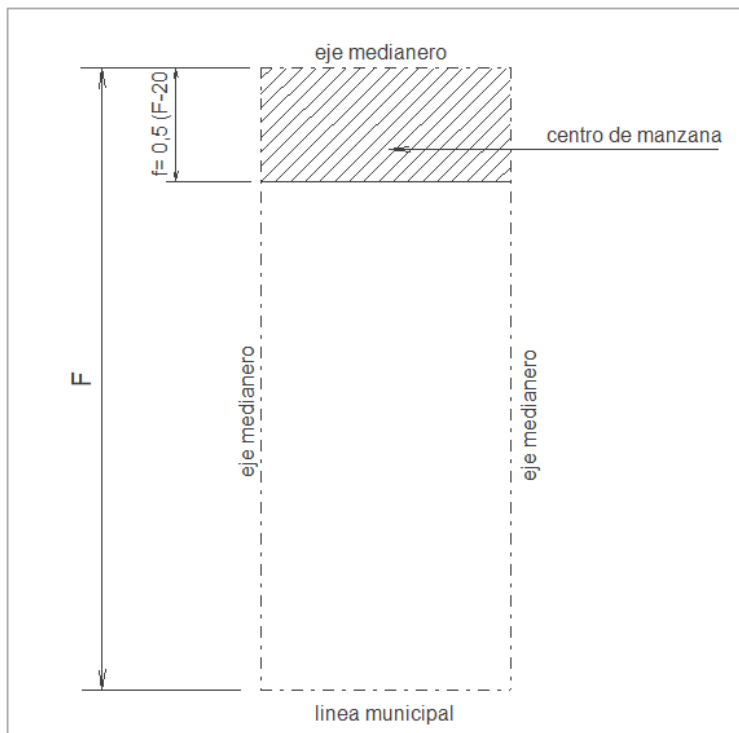


Gráfico 1: Determinación del centro de manzana

Parcelas con largo F menor a 20 metros deberán dejar una distancia mayor de 5,00 metros sin construcción, si a ese espacio ventilan locales de primera clase. No será exigible en manzanas existentes o a crear en las que se proyecten edificios aislados, que forman parte de un proyecto integrado. En manzanas cuando el lado mínimo sea inferior a sesenta (60) metros, no será exigible Centro libre de manzana, para parcelamientos atípicos o en lotes con salida a dos (2) calles, la O.T. determinara la línea de fondo para la configuración del centro libre de manzana.

- **Distancia entre cuerpos de edificios**

Los espacios de aire y luz entre cuerpos separados de edificios dentro de una misma parcela no serán considerados patios interiores cuando sus lados y alturas, medida desde el arranque, respondan a las siguientes relaciones:

$$b \geq 1/2.a$$

$$b \text{ mín.} = 6 \text{ m.}$$

$$h \leq 1,5 b$$

Cuando los parámetros enfrentados sean de distinta altura "h" será igual a la semisuma de los mismos.

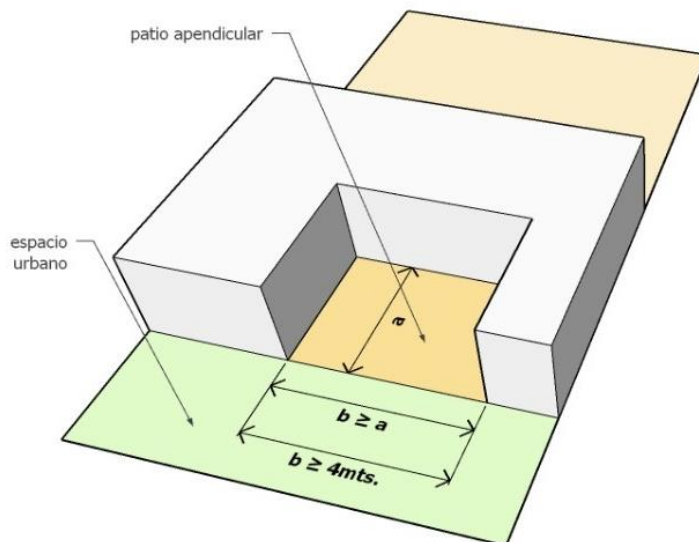


Gráfico 2: Patios apendiculares

- **Patios apendiculares**

Se denominarán patios apendiculares del espacio urbano aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, debiendo ser dicho lado igual o mayor a su profundidad y no menor a cuatro (4) metros. Se denominarán patios apendiculares a los patios internos cuyo lado de unión con ellos sean igual o mayor que dos veces su profundidad. Al mismo podrán ventilar locales

de segunda, siempre y cuando la distancia "d" desde el parámetro en el cual se encuentran los vanos hasta otro que se le enfrente, sea igual o mayor a tres (3) metros.

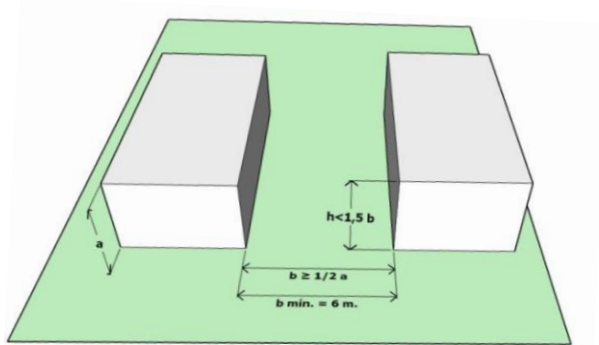


Gráfico 3: Distancia entre cuerpos de edificios

La superficie de los patios apendiculares de patios internos no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima de los mismos.

No se considerarán como patios apendiculares los movimientos de fachadas.

- **Parcelas con salida a dos calles**

Cuando una parcela con salida a dos calles paralelas o perpendiculares, esté afectada por dos Zonas, las construcciones deberán respetar las alturas máximas permitidas o mínimas obligatorias para cada Zona. En caso de solicitar un tratamiento diferencial, para un proyecto específico, se podrá presentar una propuesta, la cual contemplará los siguientes parámetros y será la O.T., mediante justificación escrita la que decidirá la viabilidad de la dicha propuesta:

- Usos predominantes, según zonificación, sobre cada calle.
- Longitud de los frentes de la parcela a cada calle.
- Morfología de la zona, existente y propuesta.
- Características del entorno y edificios linderos.
- Edificios con declaración Patrimonial.
- Edificios en altura.
- Usos del suelo existentes: educación, salud, etc.

VIII. NORMAS DE HABITABILIDAD

VIII.1. Definición

A fin de garantizar condiciones de vida adecuadas, se establecen para todas las zonas residenciales parámetros mínimos de habitabilidad. Una síntesis de las normas de habitabilidad establecidas para cada zona se describe sintéticamente en un cuadro dentro la HOJA DE ZONA del **CAPÍTULO XI**.

VIII.2. Tipo de normas

Coefficientes de hacinamiento: para cada zona ver hoja correspondiente en el CAPÍTULO XI.

Para todas las zonas:

Parámetros mínimos de habitabilidad:

CANTIDAD DE AMBIENTES	SUP. CUBIERTA MÍNIMA TOTAL
1	25 m ²
2	35 m ²
3	45 m ²
4	56 m ²

Cuadro 2: Parámetros mínimos de habitabilidad.

Las superficies especificadas no incluyen superficies destinadas a cocheras.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad total correspondiente a la zona ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponde individualmente.

Dormitorios lado mínimo 2,80 mts (solo 1° y 2° dormitorio)

Superficie mínima 10 mts²

Estándares mínimos admisibles para las construcciones en el Partido de Berazategui. Para uso residencial:

Tipología	Superficie mínima (m2)				Sup. mínima Total (m2)
	Estar- Comedor	Cocina	Dormitorio	Baño	
1 ambiente	22			3	25
2 ambientes	18	4	10	3	35
3 ambientes	18	4	20 (1°y2°)	3	45
4 ambientes	20	4	29 (1°,2°y 3°)	3	56
5 ambientes	20	6	37 (1°,2°,3°y4°)	3	66

Cuadro 3: Estándares mínimos admisibles para las construcciones en el Partido de Berazategui para uso residencial. Fuente: Código de Edificación

Destino de los locales: La O.T. se reserva el derecho de aprobación o rechazo de los proyectos en que el destino de los locales sea dudoso. La determinación del destino de cada local debe ser el que lógicamente resulte de sus dimensiones y ubicación en la planta y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

IX. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

Son instrumentos específicos, formas de gestión, figuras y conformación de asociaciones que contribuyen al logro de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y de este Código. Se busca a través de estos instrumentos canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano y aportar a su financiamiento.

IX.1. Instrumentos normativos.

Serán instrumentos normativos:

- **La Ordenanza Fiscal Anual:**

La que deberá incluir un ítem a fin de establecer a favor de la Municipalidad el cobro de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" –COVI-, aplicable por los hechos generadores enunciados en el artículo 46° de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, que produzcan un incremento de valor en los inmuebles localizados dentro de los límites del partido de Berazategui.

IX.2. Planes, programas y proyectos

- **Planes Provinciales y Regionales**

Serán aquellos comprendidos en el Art. 3° b del Decreto Ley 8.912/77.

- **Plan de Ordenamiento urbano y territorial**

Se considera instrumento de planificación al plan de ordenamiento urbano y territorial que da origen a este código con todos sus programas y proyectos.

- **Plan de Sector**

Aquellos que fije en el futuro la OT para áreas particularizadas.

IX.3. Instrumentos operativos.

- **Banco Municipal de Tierras (BMT).**

- i. Se crea el Banco Municipal de Tierras" (BMT) a fin de administrar los inmuebles de dominio privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano territorial y hábitat inclusivo, el cual funcionara en el ámbito de "Tierras y Hábitat" o en aquella dependencia que el departamento Ejecutivo defina a tal fin.
- ii. Los inmuebles a incorporar en el BMT deberán recibir tratamiento prioritario del área legal municipal a fin de ordenar su situación dominial y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.

- iii. La autoridad a cargo del BMT relevará y llevará un registro actualizado de los inmuebles (parcelas y edificaciones) de dominio municipal constituyendo un padrón único, incluyendo:
 1. Información Dominial,
 2. Información Técnica,
 3. Estado de deudas,
 4. Ordenanzas o Decretos con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público, donaciones y/o adjudicación a particulares.
 5. Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad.
- iv. El BMT contará con una base cartográfica anexa, en el cual se localizarán y graficarán los inmuebles incluidos, así como toda aquella información asociada y necesaria para facilitar la gestión del mismo.
- v. El Banco Municipal de Tierras estará conformado por:
 - a. Las tierras que provengan de:
 - lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal;
 - donaciones y/o legados sin cargo específico;
 - traspaso de tierras provenientes del estado nacional y provincial;
 - subastas judiciales en los cuales la municipalidad fuese parte actora.
 - b. Las tierras que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
 - por adquisición directa del municipio;
 - por prescripción administrativa (Ley nº 24.320);
 - por acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del art. Nº 58 de la Ley orgánica de las municipalidades).

Los inmuebles que pasen al dominio municipal resultado de "Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias", en cumplimiento de lo establecido por la Ley 14.449.

- vi. Los inmuebles bajo administración del BMT estarán destinados exclusivamente a:
 1. Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
 2. Operatorias de viviendas oficiales, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el RMDH.
 3. Provisión de espacios públicos de recreación y/o deportivos.
 4. Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios, etc. de uso público.
- vii. El Departamento Ejecutivo, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, o bien acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat" municipal.

Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización.

En el caso de equipamientos o infraestructura socio-comunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

- **Fondo Municipal de Desarrollo Urbano / Hábitat (FMDU/H)**

- i. Se crea el “Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat” (FMDU/H) con el objetivo de administrar los aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones urbanísticas, planes de pago municipales de inmuebles adjudicados, cobros producto de la implementación de procesos de movilización del suelo o edificación necesarias, o bien de “Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias”.
- ii. El Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat estará destinado exclusivamente al financiamiento de:
 1. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco Municipal de Tierras.
 2. La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial, programa lotes con servicios, integración socio-urbana, mejoramiento barrial, u operatorias de vivienda destinadas a inscriptos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
 3. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos o programas habitacionales estatales.
 4. La ejecución de parques, plazas o espacios públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.
- iii. La procedencia de los fondos a ingresar en el mismo y su asignación, deberán ser realizadas dentro de los principios y objetivos de ordenamiento territorial y gestión del hábitat, establecidos en las ordenanzas vigentes, y los criterios de información pública y transparencia en la gestión del Estado.

- **Convenio urbanístico**

Se entiende por “Convenio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre el Municipio y particulares, y/o con otros organismos gubernamentales para la gestión e implementación de acciones previstas en las normas municipales y tendientes al cumplimiento de sus objetivos, dentro del marco regulatorio de ordenamiento territorial y gestión del hábitat vigente, el cual, en ningún caso podrá ser modificado en sus usos o indicadores, ni eludido en general con motivo del Convenio.

- **Consortio Urbanístico.**

Se entiende por “Consortio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre el Municipio y particulares propietarios para la ejecución conjunta de proyectos de urbanización o edificación previstos en las normas municipales y tendientes al cumplimiento de sus objetivos, dentro del marco regulatorio de ordenamiento territorial y gestión del hábitat vigente, el cual, en ningún caso podrá ser modificado en sus usos o indicadores, ni eludido en general con motivo del Consortio.

- i. En el marco del consorcio una parte aporta inmuebles de su propiedad y la otra, obras de infraestructura o edificación, o bien, las gestiones técnico -administrativas necesarias como contrapartida municipal. Luego, y como resultado del acuerdo, cada parte recibe en

compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas, tal lo establecido por la ley 14.449, art. 55°.

- ii. Los Convenios y Consorcios Urbanísticos deberán precisar:
 - Objeto del convenio/consorcio celebrado y metas a alcanzar.
 - Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
 - Documentación del programa, norma, obra y/o plano de proyecto o subdivisión vinculado al Convenio/Consorcio. Cuando resultado del mismo se establezca una compensación que consista en edificaciones o parcelas a ceder al Municipio, las mismas deberán quedar perfectamente identificadas en el plano correspondiente.
 - Modo en que la Autoridad de Aplicación llevará a cabo los controles periódicos sobre los contenidos y resultados parciales, a los efectos de asegurar el cumplimiento de lo acordado.
- iii. La celebración de convenios y consorcios se regirá por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

- **Fideicomisos**

Bajo la figura de fideicomiso se podrá acceder a la adquisición fiduciaria de inmuebles o participar en fideicomisos de desarrollo urbano entre la Municipalidad y el sector privado para gerenciar proyectos de urbanización ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de que el propietario transfiera el dominio siempre y cuando el Municipio tenga participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

- **Asociación mixta**

Se llama así a las diferentes formas de asociación que el Municipio puede establecer con el sector privado, mediante concesiones, transferencia con cargo, convenios de explotación, padrinazgos, construcción y mejora de equipamiento y cualquier otra figura contractual a través de la cual se establezca la autorización a un interlocutor privado o social dispuesto a explotar o intervenir a través de mejoras en un determinado sitio o actividad que el municipio considera adecuada.

- **Registro Municipal de Demanda Habitacional (RMDH)**

- i. Crease el "Registro Municipal de Demanda Habitacional" (RMDH) a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del Municipio de Berazategui. El RMDH funcionará en el ámbito de "Tierras y Hábitat" o en aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin. El Registro contendrá y sistematizará los datos para el correcto análisis cuantitativo y cualitativo de las carencias habitacionales de la población local y el posterior proceso de ponderación, preselección y determinación de beneficiarios.

- ii. En el RMDH se inscribirán las personas mayores de edad o familias que manifiesten la necesidad de una parcela para edificar, vivienda nueva o mejoras constructivas de viviendas en condiciones materiales inadecuadas, inaccesibilidad, carencia de servicios de infraestructura, espacios aptos u otros déficits habitacionales. Asimismo, podrán considerarse las demandas relevadas por organizaciones e instituciones de la comunidad vinculadas a la problemática del hábitat y con fines de integración y solidaridad social. La inscripción en el RMDH será condición necesaria y obligatoria para poder constituirse como beneficiario de los proyectos o programas habitacionales municipales, provinciales y/o nacionales a desarrollarse en el ámbito del partido.
- iii. El Departamento Ejecutivo establecerá, por la vía reglamentaria, los formularios y/o plataformas online necesarias para implementar la inscripción. Todos los datos se incorporarán bajo declaración jurada en el RMDH, e incluirán:
- iv. Información personal o familiar
 - Nombre y datos de la persona y/o referente del hogar
 - Cantidad de miembros integrantes del hogar
 - Edades de los miembros
 - Condiciones particulares de salud/discapacidad, otras
 - Nivel de estudios alcanzados
 - Ingresos formales e informales mensuales del hogar
 - Asignación de planes sociales
 - Antigüedad de residencia en la localidad
 - Situación patrimonial de la totalidad de los integrantes
- v. Condiciones habitacionales actuales
 - Localización de residencia
 - Condición de residencia (alquiler, préstamo, ocupación, propiedad, otras).
 - Tipo de vivienda y superficie construida
 - Habitantes por cuarto
 - Calidad de los materiales
 - Condiciones de Habitabilidad (aptitud del sitio, iluminación, ventilación, dimensiones mínimas, etc.)
 - Infraestructura (agua potable, electricidad, cloacas, alumbrado, etc.)
 - Demanda habitacional específica desagregada (terreno, vivienda nueva, ampliación, completamiento, mejora, accesibilidad, etc.).
- vi. Documentación a presentar
 - DNI del referente y totalidad miembros integrantes del hogar
 - Recibos de ingresos (en caso de contar con trabajo formalizado) de cada uno de los miembros
 - Certificados de salud, embarazo, otros.
 - Boletos de compra-venta, escrituras u otros documentos que acrediten
 - derechos de posesión o propiedad (en caso de ser poseedor o propietario), contratos de alquiler, o documentación correspondiente

- vii. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos o la comprobación de falsedad en la declaración jurada, dará lugar a la desestimación de la solicitud o incorporación al RMDH.
- viii. Sistematización y ranking
La Secretaría/Dirección de "Tierras y Hábitat" u organismo que la reemplace, elaborará los informes socio-económicos pertinentes que permitan constituir el listado de personas/familias solicitantes, estableciendo un ranking que dará prioridad a quienes reúnan las siguientes condiciones:
- Mayor cantidad de miembros integrantes del hogar y edades de los mismos;
 - Grupos familiares con adultos mayores y/o menores a cargo, sean ellos hijos propios o por adopción o tenerlos en calidad de tutor por intervención de autoridad competente;
 - No ser propietario, ninguno de los integrantes del hogar, de inmuebles alternativos;
 - Situaciones sanitarias desfavorables, enfermedad de miembros o conflictos ambientales;
 - Ingresos formales e informales insuficientes respecto la necesidad a cubrir;
 - Miembros mayores del grupo familiar con una radicación continuada en el partido de Berazategui de por lo menos 5 años.
- ix. Selección de beneficiarios
Ante cada propuesta habitacional, proyecto de conjunto integral, programa de lotes con servicios o gestión de partidas dinerarias para mejoramiento del hábitat, se realizará el correspondiente proceso de selección y de acuerdo al ranking elaborado, se publicará el listado resultante en función de los puntajes asignados.
En caso de paridades de puntajes o insuficiencia de las parcelas, viviendas o recursos a asignar, se efectuará un sorteo público a fin de garantizar la transparencia del proceso de selección.
Una vez publicado el listado se abrirá un plazo para presentar oposiciones, las cuales deberán hacerse por escrito con identificación expresa del oponente y sustentadas con documentación fehaciente que acrediten las objeciones que se formulen. Las mismas deberán ser recibidas y resueltas por las áreas municipales competentes.

Audiencias Públicas.

- Será obligatoria la realización de Audiencias Públicas para informar y dar participación a la comunidad cuando a instancias de las evaluaciones periódicas se promueva la reformulación del Plan y la normativa vigente, o en cualquier oportunidad que se pretenda modificar la delimitación, es decir los límites perimetrales, de cualquiera de sus áreas (urbana, complementaria o rural).
- También podrán realizarse, a criterio de la Autoridad de Aplicación del Plan, cuando se propongan cambios sustanciales en la regulación de las zonas, usos o indicadores o cuando la importancia de lo evaluado así lo amerite.
- En todos los casos se realizarán con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes de las temáticas a tratar y de los miembros del "Consejo Asesor Urbano". La AA será la responsable de las convocatorias y la coordinación de su implementación, de acuerdo a los plazos y procedimientos que se definan por la vía reglamentaria.

Publicidad de los actos urbanísticos.

- x. El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinentes, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Plan o cualquier tipo de norma que implique el cambio de las regulaciones contenidas en el presente, en forma previa a su aprobación.
- xi. Asimismo, deberá hacer públicos:
 - Los informes producidos por el "Consejo Asesor Urbano".
 - Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas.
 - Los Convenios o Consorcios urbanísticos que se celebren en el marco del Plan vigente.

Publicidad y venta de inmuebles

- xii. Todo parcelamiento, generación de unidades funcionales bajo regímenes de PH, edificación y/o desarrollo inmobiliario, cualquiera fuera su tipo o escala, deberá cumplimentar los pasos legales establecidos para su aprobación, de acuerdo a la normativa municipal y provincial de aplicación a cada caso. Los mismos no podrán publicitarse ni venderse, bajo ninguna forma o medio, antes de concluir su aprobación final.
- xiii. Una vez cumplimentadas las aprobaciones correspondientes a cada caso, podrán publicitarse las ventas debiendo constar obligatoriamente en los carteles, folletos y/o publicaciones, la siguiente información:
 - 1. Número de expediente municipal y/o provincial
 - 2. Fechas de aprobación respectivas
 - 3. Detalle de las obras que ejecutadas y a ejecutar.
- xiv. La venta de parcelas, unidades funcionales, edificaciones y/o desarrollos inmobiliarios requerirá exhibir los planos correspondientes, los cuales deberán ser copia fiel de los aprobados por las autoridades municipales y/o provinciales competentes. En el caso de loteos o subdivisiones bajo regímenes de propiedad horizontal, deberán constar las parcelas y/o unidades funcionales debidamente acotadas, así como los amanzanamientos, cesiones de calles, espacios verdes y libres públicos, reservas para equipamientos comunitarios que correspondiesen por urbanizar o materializar el uso, incluyendo las restricciones al dominio que expresamente se hubieren impuesto. En todos los casos deberá cumplirse con lo dispuesto por el DL 9078/78 de la provincia de Buenos Aires y la Ley Nacional 22.802 de Lealtad Comercial. De producirse la venta sin el cumplimiento de lo antes descripto, el Municipio aplicará las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, pudiendo iniciar las acciones legales que correspondan.
- xv. Queda prohibido proceder a la venta de parcelas que no cumplan con alguna de las prescripciones de la normativa de ordenamiento territorial y usos del suelo municipal vigente, u otras normas municipales y/o provinciales de aplicación, o cuando no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - 1. Inscripción de la transferencia del dominio de los espacios cedidos (verdes públicos, reservas para equipamiento y unidades inmobiliarias en concepto de contribuciones obligatorias por valorizaciones inmobiliarias) a favor del Municipio, en el Registro Público de la Provincia.

2. Provisión de los servicios y recepción de las obras de infraestructura o compromiso y plazos de ejecución, de acuerdo a lo que corresponda en el marco de la normativa de aplicación.

- **Sistema de reajuste de tierras**

El DE podrá asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras, en un todo de acuerdo con el Art 64 de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

- **Englobamiento para desarrollos integrales.**

Es la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano. Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante.

- **Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios.**

El Ejecutivo Municipal, a través de planes y mediante ordenanzas específicas, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada. Los términos y cumplimientos de este punto se harán en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el Art 64 de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

IX.4. Participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la acción urbanística del estado

Valorización Inmobiliaria

Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones incluyen los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, así como las futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores según lo establecido por la Ley 14449, art. 46°. La valorización inmobiliaria (VI) se expresa en la diferencia entre la valuación inicial (V1), previa al hecho generador, y la valuación posterior (V2) de los inmuebles beneficiados ($VI = V2 - V1$).

Contribución Obligatoria

Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al

dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

Autoridad de Aplicación

La OT identificará las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicadas en ese proceso.

Sujetos de pago

Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" (COVI) los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo: – El Estado Nacional, Provincial y Municipal. – La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales. – Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que con posterioridad la reemplacen. – La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Momento de exigibilidad

La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción del Estado, será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14.449, art. 48°, cuando: – solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo se apruebe. – se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo; o – se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

Formas de pago

En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectivizará mediante la cesión de suelo o unidades inmobiliarias edificadas. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar dicha compensación material. Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son: – Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación, de valor equivalente al monto de la contribución. – Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15°, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas. – Cediendo al municipio

unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución. – Abonando en dinero efectivo el monto correspondiente a dicha contribución. Las parcelas, porciones de parcelas o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación con la mejor delimitación y localización en función del interés colectivo y contar con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. En el caso excepcional que la COVI deba ser equiparada por dinero en efectivo, se considerará el valor del m2. de un predio o construcción de similares características, vigente al momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. Cuando sea financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio. La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

Determinación de la COVI

Se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles. En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado (Ley 14.449, art. 50°). En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.

Cómputo de las Contribuciones mínimas y Plazos de cesión o pago

Las contribuciones se efectuarán según lo previsto en el ítem “Determinación de la Contribución” en las zonas delimitadas en el Plano Anexo N°4 del Anexo III: “Delimitación de Zonas de exigibilidad de la COVI” en las que a futuro se generen, de acuerdo con lo previsto por la presente. Toda modificación de los límites de áreas y zonas requerirá de la actualización de dicho Plano Anexo que será aprobado en forma conjunta con la ordenanza modificatoria de la zonificación vigente. El cómputo de la COVI se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación. En los casos no previstos específicamente por la presente, que encuadraren como hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, la Autoridad de Aplicación municipal, determinará la contribución correspondiente. Cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI ($n\% \times 2$). Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

a) Subdivisión de predios de más de 5000 m2 en el área urbana:

Esta contribución es aplicable a predios del área urbana con una superficie total igual o mayor a 5.000 m2., a los que se haya otorgado un mayor aprovechamiento, a partir de la vigencia del presente COUT. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen. Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo. Las parcelas a recibir por el Municipio deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión. La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes y será del 10% para cualquier zona que se encuentre dentro del Área Urbana.

b) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana:

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se ha incrementado el FOS, FOT y/o la densidad y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir de la vigencia del presente COUT. La COVI se determinará en superficie cubierta, calculada sobre la diferencia entre las edificadas o edificables en el predio objeto de la valorización, previas a esta normativa, y las superficies que se pretendan construir según lo indicado en el plano municipal de permiso de obra. Las unidades edificadas a recibir por el Municipio como contribución por el mayor aprovechamiento edificatorio deberán constar detalladamente en dichos planos (parte gráfica e inscripciones en carátula), ser cedidas al momento de finalizar las obras, circunstancia que será precisada en el Convenio Urbanístico a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos y será del 15% para cualquier zona que se encuentre dentro del Área Urbana.

c) Ampliaciones de Área Urbana y Creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas:

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a la de los predios afectados. Las parcelas a recibir por el Municipio, como contribución por ampliaciones del área Urbana o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas (zonas de Clubes de Campo o análogas), deberán estar precisamente identificadas en los Planes Directores y Convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos. Asimismo, en los Convenios se establecerá si dichas cesiones se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza, o bien cuando se aprueben subdivisiones, edificaciones (materialización del uso) o transferencias de dominio. Cuando no se efectúen al momento de la convalidación provincial y ante la eventualidad que no sucedan aprobaciones o transferencias, podrá incluirse, expresamente, el plazo máximo para efectivizar dicha contribución obligatoria contado a partir de la vigencia de la Ordenanza respectiva. La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la ampliación del Área Urbana se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes de acuerdo al Plan Director del área de ampliación (DL 8912/77, art. 17°): y será el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie neta edificable.

En tanto que la proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas o análogas, en área Complementaria o Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes será el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie neta edificable.

d) Subdivisión de predios por Programa Lotes con Servicios (Ley Provincial. 14.449):

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados al programa, y será aplicable cuando los mismos sean propiedad de particulares. Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por la aplicación del "Programa Lotes con Servicios" deberán constar detalladamente en los planos de mensura y división correspondientes (parte gráfica e inscripciones en carátula) y ser cedidas al momento de aprobar la subdivisión (PLCS), circunstancia que será precisada en el Convenio urbanístico correspondiente. La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes y será el equivalente en Parcela/s al 15 % de la superficie neta edificable, para cualquier zona ubicada dentro del Área Urbana y el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie neta edificable, para predios adyacentes al área Urbana de cualquier zona ubicada dentro del Área Complementaria o Rural.

e) Autorización de Barrios Cerrados, o grandes desarrollos inmobiliarios

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios. Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por las autorizaciones para desarrollar Barrios Cerrados en cualquier zona, deberán constar detalladamente en los planos de mensura y de proyecto urbanístico (partes gráfica e inscripciones en carátula) en la etapa de Factibilidad. La contribución se efectivizará en dos momentos: el pago a cuenta del 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes (Ley 14449, art. 51°) previo a obtener la Factibilidad, y el saldo al momento de aprobar la subdivisión bajo el régimen aplicable a conjuntos inmobiliarios. La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante se calculará sobre la superficie total del emprendimiento, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes y será el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie total.

f) Ejecución de Obras Públicas

Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, 30 % de la valorización inmobiliaria.

g) Otros hechos generadores

Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes

enunciados. En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

Modo de Implementación

Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación municipal iniciará el procedimiento administrativo correspondiente a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria, incluyendo su determinación, la forma y el plazo de cesión o pago, así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad. El expediente contendrá la documentación que acredite:

- Información del inmueble (nomenclatura catastral, titularidad de dominio, superficie parcelaria, superficie edificada y edificable).
- Valuación Inicial (Val 1) y Valuación Posterior (Val 2) al hecho generador, especificando la fuente origen de las mismas.
- Cálculo de la valorización producida sobre el inmueble (VI)
- Determinación de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" (COVI) de acuerdo a lo establecido.
- Delimitación de las porciones de suelo a ceder de valor equivalente a la COVI acompañada de los planos de mensura y subdivisión correspondientes, y/o montos dinerarios a recibir con la documentación que acredite la imposibilidad de efectuar cesiones de suelo o inmuebles.
- Plazos fijados para efectivizar la Contribución Obligatoria, incluyendo detalle de las posibles multas o sanciones a ejecutar por su incumplimiento.
- Convenios Urbanísticos celebrados entre el Municipio y los particulares interesados en los casos que se requiera, o cuando dadas las características del hecho generador resulte conducente para efectivizar la contribución obligatoria determinada.

La Autoridad de Aplicación podrá adicionar o requerir toda aquella información o documentación que considere necesaria o pertinente para posibilitar la correcta implementación de la determinación y cobro de la COVI.

IX.5. Otros instrumentos tributarios, de financiación y ejecución.

Son aquellos que además de la COVI permiten crear los recursos necesarios para la gestión del planeamiento y la forma de ejecución de obras de equipamiento e infraestructura. Los recursos tributarios se establecerán a través de la Ordenanza Fiscal, que contendrá un título específico "Otros instrumentos urbanos".

- **Pago de tributos con valores no monetarios.**

El DE podrá aceptar como forma de pago por los tributos vencidos o por vencer, valores no monetarios como:

Compensación de deudas por inmuebles de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal vigente. Dicho inmueble será evaluado por la OT, la cual mediante estudio fundado podrá disponer un proyecto específico para él, según su localización y necesidades del área o recomendar su venta. En este caso lo recaudado por su venta deberá integrar el Fondo establecido por el banco de tierras.

Compensación de deudas por bienes y/ o servicios destinados a la ejecución de obras de equipamiento urbano, construcción de infraestructura, construcción de viviendas, y equipamiento de salud y educación, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal.

- **Aportes por materialización de uso y/o división del suelo:**

Aquellos que por Ley se deben realizar a los fines de prever la continuidad de la traza vial, la cesión de espacios verdes, la cesión para equipamiento Industrial y comunitario.

- **Aportes por mitigación de impacto urbano ambiental**

Son los que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, etc. fuera del predio sobre el cual se hace el estudio a los fines de mitigar el impacto urbano ambiental. Las mitigaciones necesarias dentro del predio que surjan del estudio se realizarán como parte del proyecto a realizar.

X. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS Y MODIFICACIONES AL CÓDIGO

X.1. Comisión Dictaminadora de Zonificación

A partir de la fecha de aprobación del presente Código seguirá en función la comisión dictaminadora integrada por: el Señor Intendente Municipal, el Señor Director de Planeamiento, el Señor Director de Asesoría Letrada, el Señor Director de Obras Públicas, el Señor Director de Servicios Sanitarios, el Señor Director de Salud Pública, los Señores Jefes de Catastro Técnico – Obras Particulares quienes tendrán como función primordial la atención de los casos particulares no previstos y/o no prescriptos explícitamente en el presente código (*Art.35 de la Ordenanza N°884/79*). La Comisión dictaminará si dichos casos encuadran en alguno de los supuestos del Código por analogía, o si requiere un cambio normativo a través del Concejo Deliberante, previa intervención del Consejo Asesor Urbano.

X.2. Consejo asesor urbano

El Consejo Asesor Urbano, tendrá la función de fiscalizar el ordenamiento territorial y ambiental propuesto en el COUT. Analizar las consecuencias urbanas y ambientales del conjunto de las acciones. Realizar evaluaciones periódicas de los resultados alcanzados en la aplicación del COUT y asesorar al Departamento Ejecutivo respecto a las propuestas de modificación del mismo.

X.3. Integración del consejo evaluador

El Consejo Asesor Urbano deberá estar integrado por al menos un representante del D.E., tres del Concejo Deliberante y uno de cada uno de los colegios profesionales de Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Agrimensores del Partido de Berazategui.

X.4. Convocatoria y funcionamiento

El DE convocará al Consejo Asesor Urbano cada 24 meses contados a partir de la sanción de la ordenanza que convalide este COUT, y su funcionamiento se establecerá por vía reglamentaria. También podrá ser convocado ante situaciones especiales por el DE mediante nota en la que se determine el tema a tratar. Las conclusiones del Consejo Asesor Urbano serán elevadas con proyecto de Ordenanza y por vía reglamentaria se establecerán los temas sobre los que deberá expedirse con dictamen obligatorio previo a su homologación en el HCD.

XI. REGULACIÓN DE ZONAS POR LOCALIDAD

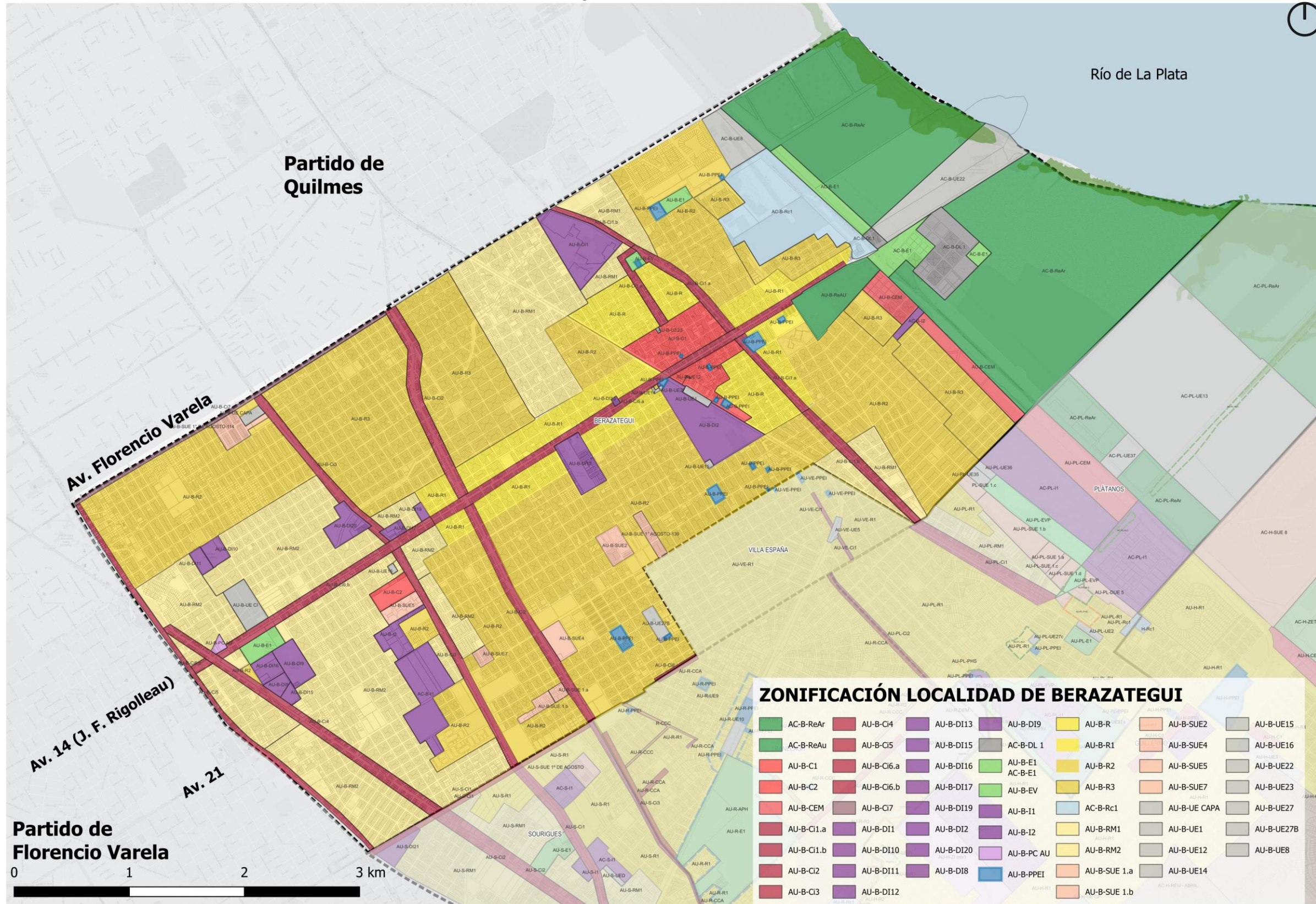
En los puntos siguientes se muestran planos, fichas y cuadros, de cada localidad, en el siguiente orden:

- plano de zonificación,
- cuadro de Zonas y Distritos por Área;
- cuadro de zonas y sus equivalencias según la Ley 11459
- cuadro de usos, y
- hojas de zona.

Los encabezamientos de cuadros, listados y hojas de cada localidad se muestran con distinto color.

XI. 1 Plano de zonificación, cuadros, y hojas de zona en la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera)

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 1: Nueva zonificación de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera).

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)								
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE		
URBANA	RESIDENCIALES		AU	B	R	RESIDENCIAL		
			AU	B	R1	RESIDENCIAL 1		
			AU	B	R2	RESIDENCIAL 2		
			AU	B	R3	RESIDENCIAL 3		
			AU	B	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1		
			AU	B	RM2	RESIDENCIAL MIXTA 2		
	COMERCIALES			AU	B	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	
				AU	B	C1	COMERCIAL 1	
				AU	B	C2	COMERCIAL 2	
	ESPARCIMIENTO			AU	B	E1	ESPARCIMIENTO 1	
	INDUSTRIALES			AU	B	I2	INDUSTRIAL 2	
	CORREDORES			AU	B	Ci1a	CORREDOR DE CIRCULACION 1a	
				AU	B	Ci1b	CORREDOR DE CIRCULACION 1b	
				AU	B	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2	
				AU	B	Ci3	CORREDOR DE CIRCULACION 3	
				AU	B	Ci4	CORREDOR DE CIRCULACION 4	
				AU	B	Ci5	CORREDOR DE CIRCULACION 5	
				AU	B	Ci6a	CORREDOR DE CIRCULACION 6a	
				AU	B	Ci6b	CORREDOR DE CIRCULACION 6b	
	DE PROTECCION			AU	B	Ci7	CORREDOR DE CIRCULACION 7	
				AU	B	Ci8	CORREDOR DE CIRCULACION 8	
				AU	B	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES	
		SECTORES DE URBANIZACION ESPECIAL			AU	B	SUE1a	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1a
					AU	B	SUE1b	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1b
					AU	B	SUE2	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2
					AU	B	SUE4	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO
					AU	B	SUE5	S.M.A.T.A.
				AU	B	SUE7	NUEVA ESPERANZA	
				AU	B	SUE114	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO	
			AU	B	SUE139	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO		
	DISTRITOS INDUSTRIALES			AU	B	DI1	DUCILO S.A.	
				AU	B	DI2	RIGOLLEAU S.A.	
				AU	B	DI8	ALPESA S.A.	
				AU	B	DI10	HUYCK-MATY	
				AU	B	DI11	M.T.M.SA	
				AU	B	DI12	RAB S.A.	
				AU	B	DI13	GARAFFINI HNOS.	
				AU	B	DI15	ITAL PAPELERA	
				AU	B	DI16	ROGACEVI S.A.	
				AU	B	DI17	SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA	
				AU	B	DI19	PAPELERA BERAZATEGUI	
				AU	B	DI20	CRISTAMINE	
		USOS ESPECIFICOS			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	Comisaría de Policía Berazategui		
			AU	B	UE27	Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui		
			AU	B	UE27b	Predio Hospital Zonal		
			AU	B	UE CI	Cementerio Israelita		
			AU	B	CAPA	Centro de Abastecimiento Prod. Alimenticios - CAPA		
COMPLEMENTARIA	RECUPERACION		AC	B	RC1	Recuperación 1		
	INDUSTRIALES		AC	B	I1	Industrial exclusiva		
			AC	B	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
			AC	B	ReAU	RESERVA DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA		
	ESPARCIMIENTO		AC	B	E1	ESPARCIMIENTO 1		
	USOS ESPECIFICOS		AC	B	UE8	Aero Club Río de la Plata (Ord. 1003/83)		
		AC	B	UE22	Planta tratam. de desechos cloacales y equip. Complem.			
		AC	B	DL1	Distrito Logístico 1			

Cuadro 4: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera).

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	B	R	RESIDENCIAL
	AU	B	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	B	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO
	AU	B	E1	ESPARCIAMIENTO 1
	AU	B	SUE1a	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1a
	AU	B	SUE1b	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1b
	AU	B	SUE2	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2
	AU	B	SUE4	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO
	AU	B	SUE5	S.M.A.T.A.
	AU	B	SUE7	NUEVA ESPERANZA
	AU	B	SUE114	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO
	AU	B	SUE139	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO
	AC	B	RC1	Recuperación 1
	AC	B	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA
	AC	B	ReAU	RESERVA DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA
	AU	B	UE1	Estación Berazategui
	AU	B	UE12	Central Encotel Berazategui
	AU	B	UE23	Comisaria de Policia Berazategui
	AU	B	UE27	Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui
	AU	B	UE27b	Predio Hospital Zonal
Zona B- Residencial mixta	AC	B	E1	ESPARCIAMIENTO 1
	AU	B	R2	RESIDENCIAL 2
	AU	B	R3	RESIDENCIAL 3
	AU	B	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	B	RM2	RESIDENCIAL MIXTA 2
	AU	B	C1	COMERCIAL 1
	AU	B	C2	COMERCIAL 2
	AU	B	Ci1a	CORREDOR DE CIRCULACION 1a
	AU	B	Ci1b	CORREDOR DE CIRCULACION 1b
	AU	B	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
	AU	B	Ci3	CORREDOR DE CIRCULACION 3
	AU	B	Ci4	CORREDOR DE CIRCULACION 4
	AU	B	Ci5	CORREDOR DE CIRCULACION 5
	AU	B	Ci6a	CORREDOR DE CIRCULACION 6a
	AU	B	Ci6b	CORREDOR DE CIRCULACION 6b
	AU	B	Ci7	CORREDOR DE CIRCULACION 7
	AU	B	Ci8	CORREDOR DE CIRCULACION 8
	AU	B	PPC	PROTECCION AL PATRIMONIO CONSTRUIDO
	AU	B	UE14	Subestación Segba Berazategui
	AU	B	UE15	Subestación Segba Berazategui
	AU	B	UE16	Subestación Segba Ezpeleta Berazategui
	AU	B	CAPA	Centro de Abastecimiento Prod. Alimenticios - CAPA
	AU	B	I2	Industrial 2
	AC	B	UE8	Aero Club Río de la Plata (Ord. 1003/83)
	AC	B	UE CI	Cementerio Israelita
	AC	B	DL1	Distrito Logístico 1
	AC	B	I1	Industrial exclusiva
Zona C - Industrial exclusiva	AC	B	UE22	Planta tratam. de desechos cloacales y equip. Complem.
	AU	B	DI1	DUCILO S.A
	AU	B	DI2	RIGOLLEAU S.A.
	AU	B	DI8	ALPESA S.A.
	AU	B	DI10	HUYCK-MATY
	AU	B	DI11	M.T.M.SA
	AU	B	DI12	RAB S.A.
	AU	B	DI13	GARAFFINI HNOS.
	AU	B	DI15	ITAL PAPELERA
	AU	B	DI16	ROGACEVI S.A.
	AU	B	DI17	SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA
	AU	B	DI19	PAPELERA BERAZATEGUI
AU	B	DI20	CRISTAMINE	

Cuadro 5: Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera) zonas y equivalencias con la Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 6: 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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
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	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.	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 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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
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-12				
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		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)			12
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-12.

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		
		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		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 áreas 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	Comisaría de Policía 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 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			
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 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 parqueado 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	
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
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			
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	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.		
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 desagües pluviales.	PERIMETRAL	15
		HABITABILIDAD	
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	
		Coef. 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.			

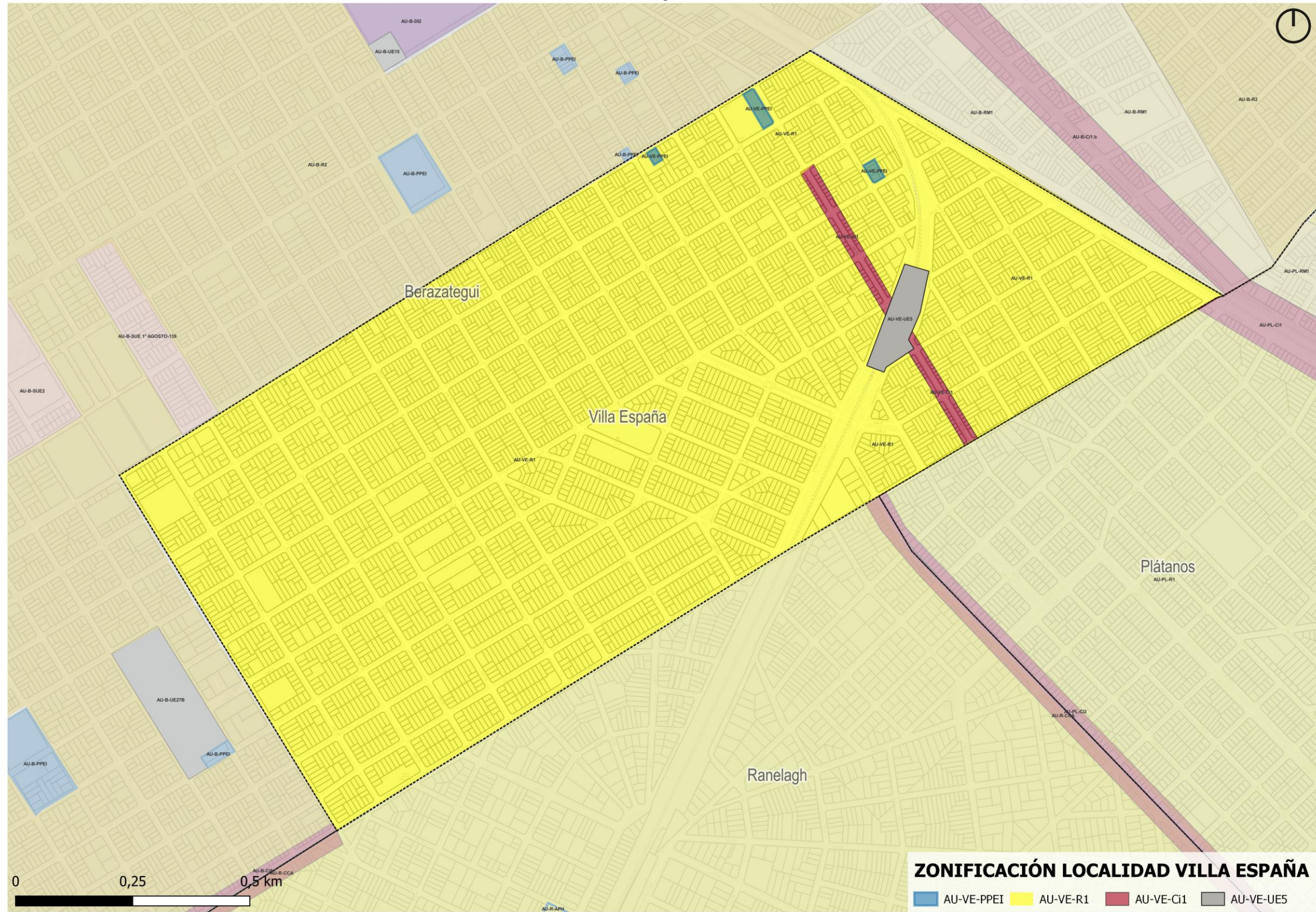
Hoja de zona 39: AC-B-DL1.

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 áreas 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).

XI. 2 Cuadros, planos y hojas de zona en la Localidad de Villa España

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 2: Nueva zonificación de la Localidad de Villa España.

VILLA ESPAÑA						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	VE	R1	RESIDENCIAL 1
	CORREDORES		AU	VE	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
		PROTECCION	AU	VE	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
		USOS ESPECIFICOS	AU	VE	UE 5	ESTACION VILLA ESPAÑA

Cuadro 7: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Villa España.

VILLA ESPAÑA				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	VE	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	VE	UE 5	Estación Vila España
	AU	VE	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
Zona B- Residencial mixta	AU	VE	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1

Cuadro 8: Localidad de Villa España zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 9: 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 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					

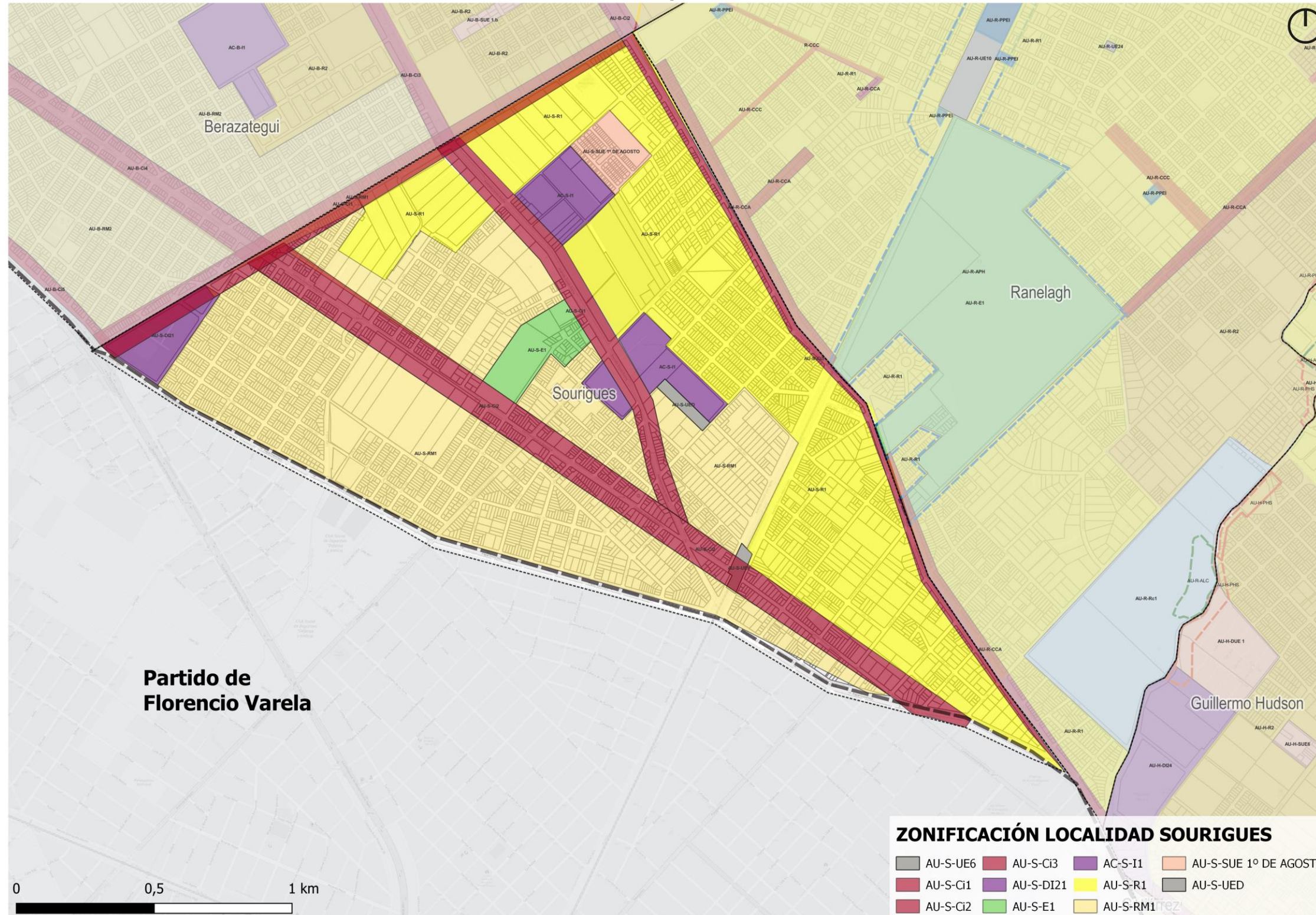
Hoja de zona 42: AU-VE-Ci1.

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.		
<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 se presenta el siguiente catálogo.</p>			
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	
<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			
<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 44: AU-VE-PPEI.

XI. 3 Cuadros, planos y hojas de zona en la Localidad de Sourigues

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 3: Nueva zonificación de la Localidad de Sourigues.

SOURIGUES						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	S	R1	RESIDENCIAL 1
			AU	S	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
		ESPARCIAMIENTO	AU	S	E1	ESPARCIAMIENTO 1
	CORREDORES		AU	S	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
			AU	S	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
			AU	S	Ci3	CORREDOR DE CIRCULACION 3
	SUE		AU	S	SUE	SUE 1° DE AGOSTO
		INDUSTRIALES	AU	S	D21	HOUGHTON
		USOS ESPECIFICOS	AU	S	UE D	Uso Deportivo Club Villa La Unión
			AU	S	UE 6	Estación Sourigues
COMPLEMENTARIA	INDUSTRIALES		AC	S	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA1

Cuadro 10: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Sourigues. 2

SOURIGUES				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	S	E1	ESPARCIAMIENTO 1
	AU	S	UE D	Uso Deportivo Club Villa La Unión (Ord. Nº 1487/87)
	AU	S	UE 6	Estación Sourigues (Ord. 1003/83)
	AU	S	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	S	SUE	SUE 1° DE AGOSTO
Zona B- Residencial mixta	AU	S	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AU	S	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	S	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
	AU	S	Ci3	CORREDOR DE CIRCULACION 3
Zona C-Industrial exclusiva	AC	S	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA1
	AU	S	D21	HOUGHTON

Cuadro 11: Localidad de Sourigues zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 12: 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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		15	
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 Almacen 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			

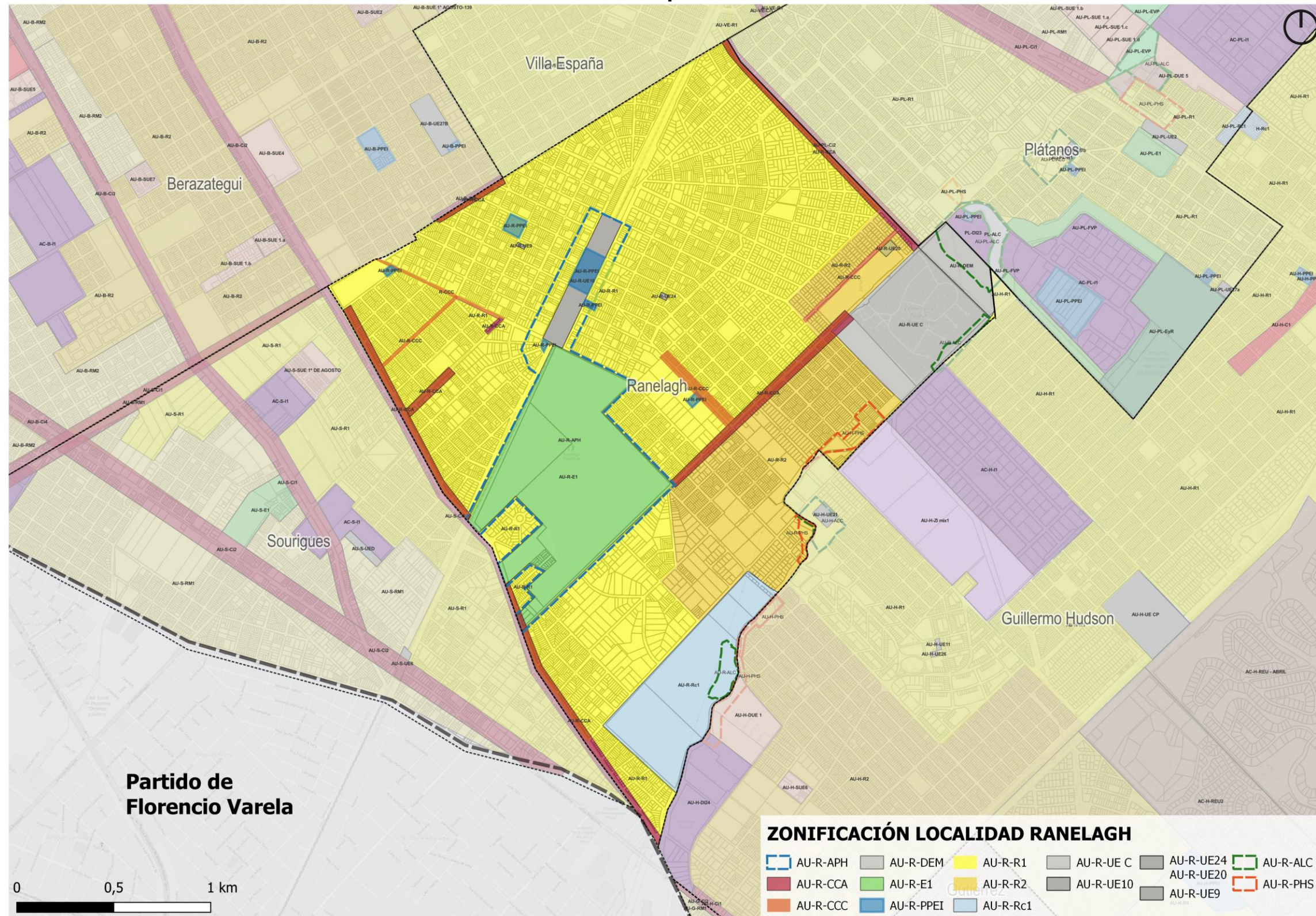
Hoja de zona 51: AU-S-SUE 1° de Agosto.

Localidad					
SOURIGUES					
AREA	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			
		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 54: AC-S-I1.

XI. 4 Cuadros, planos y hojas de zona en la Localidad de Ranelagh

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 4: Nueva zonificación de la Localidad de Ranelagh.

RANELAGH						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	R	R1	RESIDENCIAL 1
			AU	R	R2	RESIDENCIAL 2
			AU	R	PHS	PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL
	SECTORES DE URB.ESPECIAL		AU	R	GP	GRANDES PARCELAS
	ESPARCIMIENTO		AU	R	E1	ESPARCIMIENTO 1
		PROTECCION	AU	R	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	PROTECCION		AU	R	APH	ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA
	ESPACIO VERDE PÚBLICO		AU	R	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS
	CORREDORES		AU	R	CCA	CORREDOR COMERCIAL DE AVENIDAS
			AU	R	CCC	CORREDOR COMERCIAL DE CALLES
	RESERVA AMBIENTAL		AU	R	Rc1	ZONA DE RECUPERACION 1
		USOS ESPECIFICOS	AU	R	UE C	Cementerio Parque Municipal
			AU	R	UE 9	Central Telefonica Ranelagh
			AU	R	UE 10	Estación Ranelagh
			AU	R	UE 20	Planta Servicios Sanitarios Berazategui
			AU	R	UE 24	Comisaria de Policía Ranelagh
			AU	R	DEM	DISTRITO EQUIPAMIENTO MUNICIPAL

Cuadro 13: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Ranelagh.

RANELAGH				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	R	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	R	R2	RESIDENCIAL 2
	AU	R	E1	ESPARCIMIENTO 1
	AU	R	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS
	AU	R	CCC	CORREDOR COMERCIAL DE CALLES
	AU	R	UE 9	Central Telefonica Ranelagh
	AU	R	UE 10	Estación Ranelagh
	AU	R	UE 24	Comisaria de Policia Ranelagh
	AU	R	GP	GRANDES PARCELAS
	AU	R	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	AU	R	Rc1	ZONA DE RECUPERACION 1
	AU	R	UE C	Cementerio Parque Municipal
	AU	R	DEM	DISTRITO EQUIPAMIENTO MUNICIPAL
	AU	R	UE 20	Planta Servicios Sanitarios Berazategui
Zona B- Residencial mixta	AU	R	CCA	CORREDOR COMERCIAL DE AVENIDAS
	AU	R	PHS	PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL
NOTA	AU	R	APH	ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA por tratarse de zonas especiales, superpuestas a la zonificación según usos, no corresponde establecer equivalencia (será la que corresponda a la zona según uso).

Cuadro 14: Localidad de Ranelagh zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 15: 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
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12
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	
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
		F.O.T.	
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	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. 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	
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			
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 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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	-		
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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)			12
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	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>			
<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 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 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			
<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>			

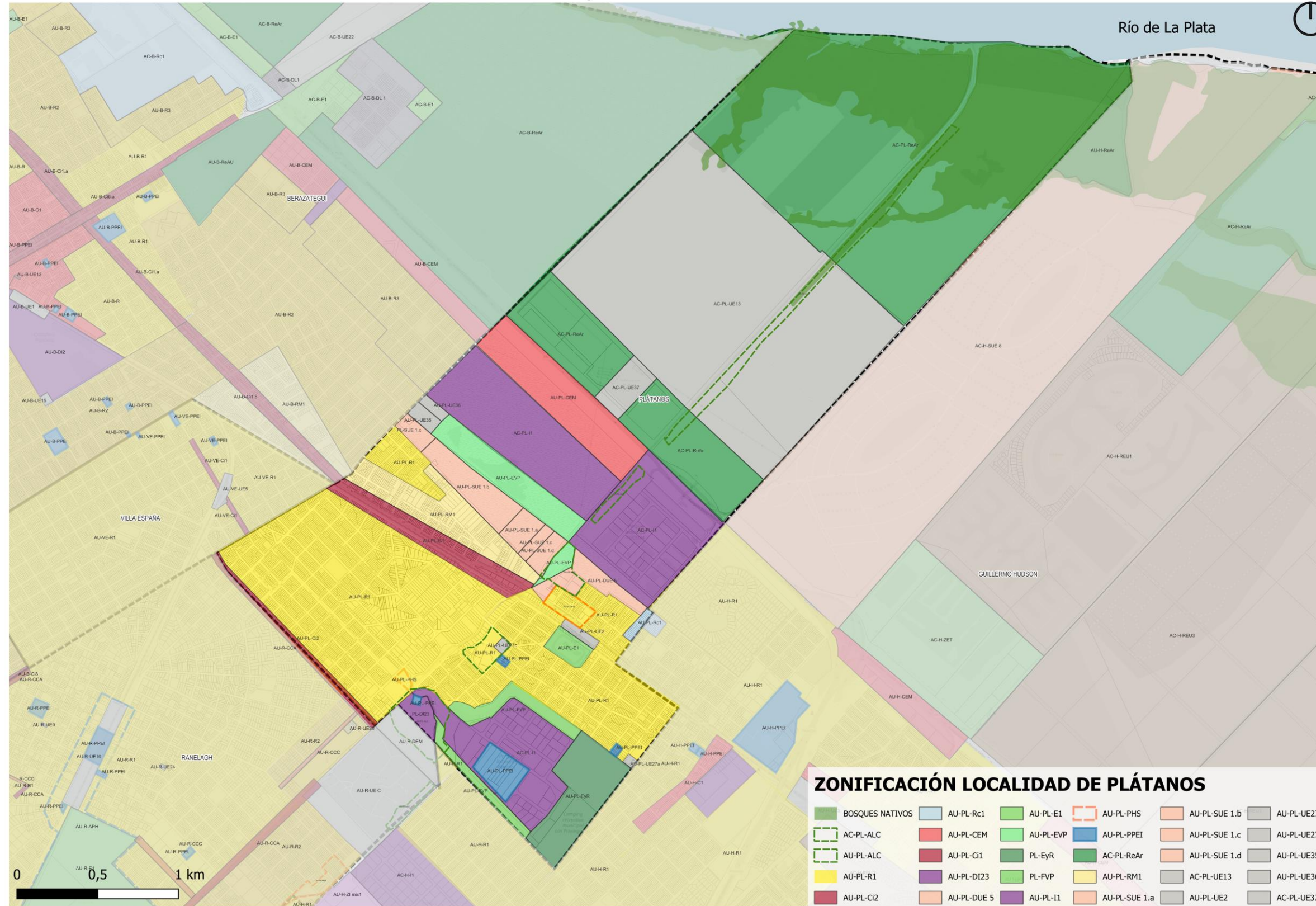
Hoja de zona 66: AU-R-PPEI.

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.

XI. 5 Cuadros, planos y hojas de zona en la Localidad de Plátanos

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 5: Nueva zonificación de la Localidad de Plátanos.

PLÁTANOS							
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE	
URBANA	RESIDENCIALES		AU	PL	R1	RESIDENCIAL 1	
			AU	PL	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1	
			AU	PL	PHS	PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL	
	ESPARCIMIENTO		AU	PL	E1	ESPARCIMIENTO	
			AU	PL	EyR	ESPARCIMIENTO Y RECREACION	
	COMERCIAL		AU	PL	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	
	CORREDORES		AU	PL	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1	
			AU	PL	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2	
	ESPACIOS VERDES PUBLICOS		AU	PL	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS	
			AU	PL	FVP	FRANJA VERDE DE PROTECCION	
	PROTECCION		AU	PL	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO Y ESPACIOS DE INTERES	
		SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL		AU	PL	SUE1a	VIVIENDAS UNIFAMILIARES
				AU	PL	SUE1b	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES
				AU	PL	SUE1c	EQUIPAMIENTO
				AU	PL	SUE1d	ZONA DE RESTRICCION
				AU	PL	DUE5	DISTRITO DE URBANIZACION 5
		INDUSTRIALES		AU	PL	DI23	S.K.P. ESTABLECIM.METALURGICOS S.A.
		USOS ESPECÍFICOS		AU	PL	UE 2	Estación Ricardo Levene
				AU	PL	UE 27a	Cuartel de Bomberos Voluntarios Hudson
				AU	PL	UE 27c	Unidad Sanitaria N°10
			AU	PL	UE 35	Alcaldía	
			AU	PL	UE 36	Centro de Gestión Sustentable	
COMPLEMENTARIA	INDUSTRIALES		AC	PL	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1	
	ESP.VERDES PUB.		AC	PL	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS	
	RESERVA		AC	PL	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA	
		USOS ESPECÍFICOS	AC	PL	UE 13	Comunicaciones Internacionales Policía Federal	
			AC	PL	UE 37	Subestación Plátanos	

Cuadro 16: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Plátanos.

PLÁTANOS				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	PL	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	PL	EyR	ESPARCIMIENTO Y RECREACION
	AU	PL	E1	ESPARCIMIENTO
	AU	PL	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO
	AU	PL	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS
	AU	PL	FVP	FRANJA VERDE DE PROTECCION
	AU	PL	SUE1a	VIVIENDAS UNIFAMILIARES
	AU	PL	SUE1b	VIVIENDAS MULTIFAMILIARES
	AU	PL	SUE1c	EQUIPAMIENTO
	AU	PL	SUE1d	ZONA DE RESTRICCIÓN
	AU	PL	DUE5	DISTRITO DE URBANIZACION 5
	AU	PL	UE 2	Estación Ricardo Levene
	AU	PL	UE 27a	Cuartel de Bomberos Voluntarios Hudson
	AU	PL	UE 27c	Unidad Sanitaria N° 10
	AU	PL	UE 35	Alcaldía
	AU	PL	UE 36	Centro de Gestión Sustentable
	AC	PL	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA
	AC	PL	ALC	ARROYO LAS CONCHITAS
	AU	PL	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
Zona B- Residencial mixta	AU	PL	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	PL	PHS	PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL
	AU	PL	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AU	PL	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
Zona C-Industrial exclusiva	AC	PL	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1
	AU	PL	DI23	S.K.P. ESTABLECIM.METALURGICOS S.A.
Zona D-Otras zonas	AC	PL	UE 13	Comunicaciones Internacionales Policía Federal
	AC	PL	UE 37	Subestación Plátanos

Cuadro 17: Localidad de Plátanos zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 18: 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 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 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		
		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				
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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
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 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>Cuando 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>Cuando 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		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 N° 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 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	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.

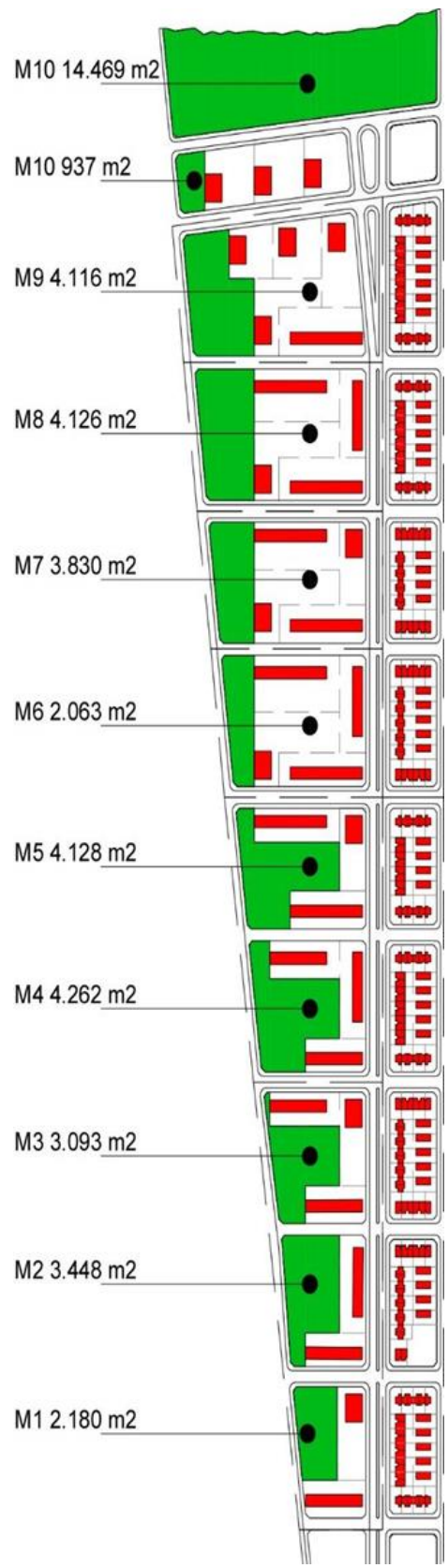


Gráfico 4: Superficie absorbente en AU-PL-SUE 1a y 1b.

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		Sin especificaciones
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.-		
		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			
			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.					

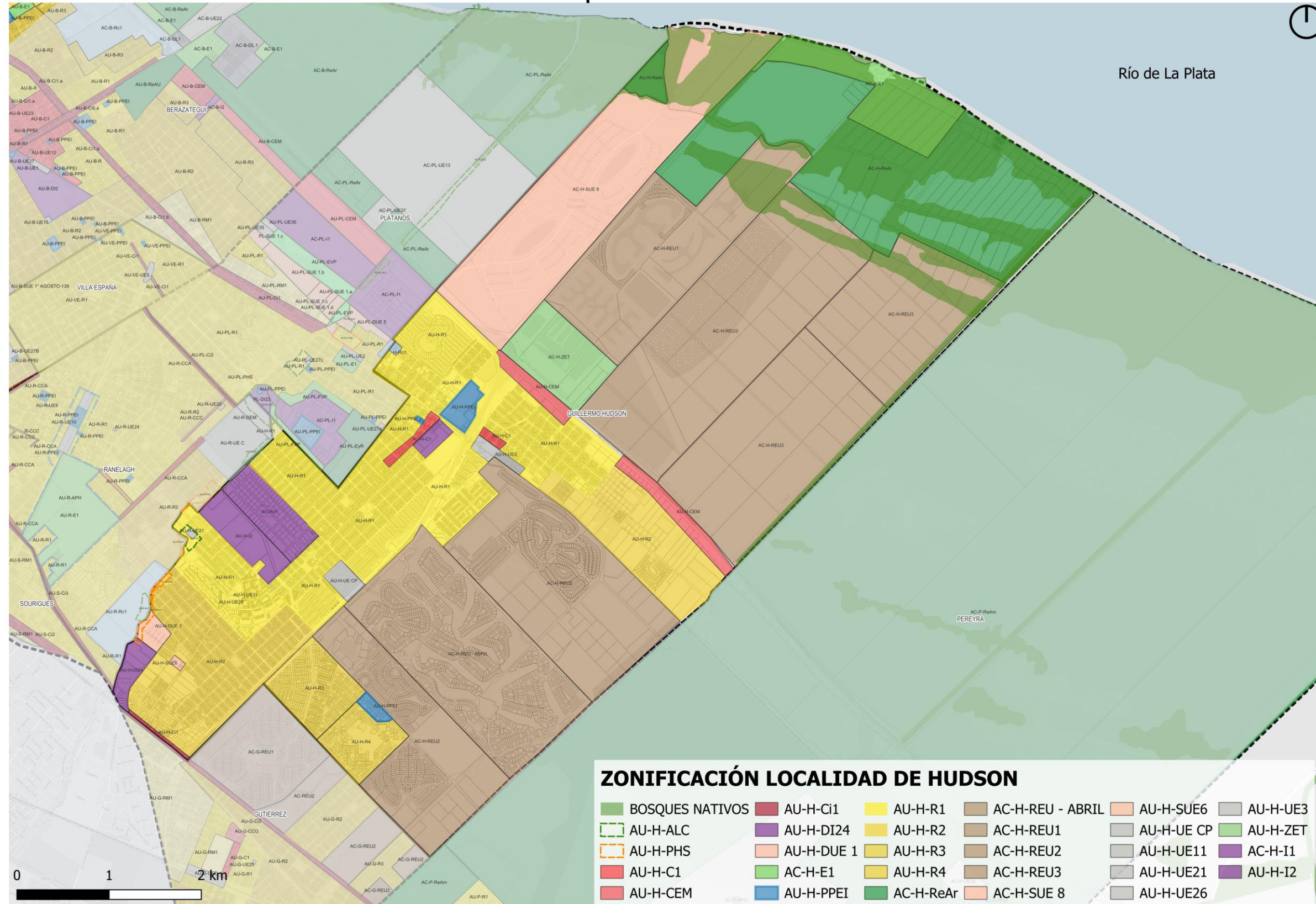
Hoja de zona 87: AC-PL- ReAr.

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	
		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.

XI. 6 Cuadros, planos y hojas de zona en la Localidad de Hudson

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 6: Nueva zonificación de la Localidad de Hudson.

HUDSON							
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE	
URBANA	RESIDENCIALES		AU	H	R1	RESIDENCIAL 1	
			AU	H	R2	RESIDENCIAL 2	
			AU	H	R3	RESIDENCIAL 3	
			AU	H	R4	RESIDENCIAL 4	
	COMERCIALES		AU	H	C1	COMERCIAL 1	
			AU	H	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	
	CORREDORES		AU	H	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1	
	INDUSTRIALES		AU	H	I2	INDUSTRIAL 2	
	PROTECCION		AU	H	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES	
	SECTORES DE URBANIZACION ESPECIAL		AU	H	SUE6	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 6	
			AU	H	DUE1	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 1	
		DISTRITOS INDUSTRIALES	AU	H	DI24	KARTONSEC	
		USOS ESPECIFICOS	AU	H	UE CP	Cementerio Privado	
			AU	H	UE 3	Estación Hudson	
			AU	H	UE 11	Central Telefonica Barrio Marítimo	
	AU		H	UE 21	Planta Servicios Sanitarios Bo. Marítimo		
	AU		H	UE 26	Comisaria de Policia Plátanos		
COMPLEMENTARIA	ESPARCIMIENTO		AC	H	E1	ESPARCIMIENTO 1	
	COMERCIALES		AC	H	ZET	ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO	
	INDUSTRIALES		AC	H	I1	INDUSTRIAL 1	
	RESERVA		AC	H	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA	
	SUE		AC	H	SUE8	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 8	
	RESIDENCIAL EXTRA URBANA			AC	H	REU ABRIL	RESIDENCIAL EXTRA URBANA ABRIL CC
				AC	H	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
				AC	H	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2
			AC	H	REU3	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 3	

Cuadro 19: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Hudson.

HUDSON				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	H	R3	RESIDENCIAL 3
	AU	H	R4	RESIDENCIAL 4
	AU	H	C1	COMERCIAL 1
	AU	H	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO
	AU	H	SUE6	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 6
	AU	H	DUE1	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 1
	AC	H	E1	ESPARCIMIENTO 1
	AC	H	SUE8	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 8
	AC	H	REU ABRIL	RESIDENCIAL EXTRA URBANA ABRIL CC
	AC	H	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
	AC	H	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2
	AC	H	REU3	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 3
	AC	H	ZET	ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO
	AU	H	UE 11	Central Telefonica Barrio Marítimo
	AC	H	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA
	AU	H	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	AU	H	UE CP	Cementerio Privado
	AU	H	UE 21	Planta Servicios Sanitarios Bo. Marítimo
AU	H	UE 26	Comisaria de Policia Plátanos	
Zona B- Residencial mixta	AU	H	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AU	H	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	H	R2	RESIDENCIAL 2
	AU	H	I2	INDUSTRIAL 2
Zona C-Industrial exclusiva	AC	H	I1	INDUSTRIAL 1
	AU	H	DI24	KARTONSEC

Cuadro 20: Localidad de Hudson zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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-C11	AC-H-E1	AC-H-I1	AC-H-ZET	AC-H-SUES	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 21: 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	
	Coef. hacin. (m2/hab.)	15	
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	
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	
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 Autovia 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			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
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
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 Marítimo (Ord. 1003/83)
AU	H	UE 26	Comisaria de Policia Plátanos (Ord. 1003/83)
AU	H	UE 21	Planta Servicios Sanitarios Bo. Marítimo (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 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	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.		
		HABILIDAD	
		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-11			
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.)
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-11.

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 Linea 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	
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		
		HABILITABILIDAD			
		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.					
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.					
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					
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)					
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.					
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 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:			
f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.			
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			
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 público y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	NO		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)			12
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.					

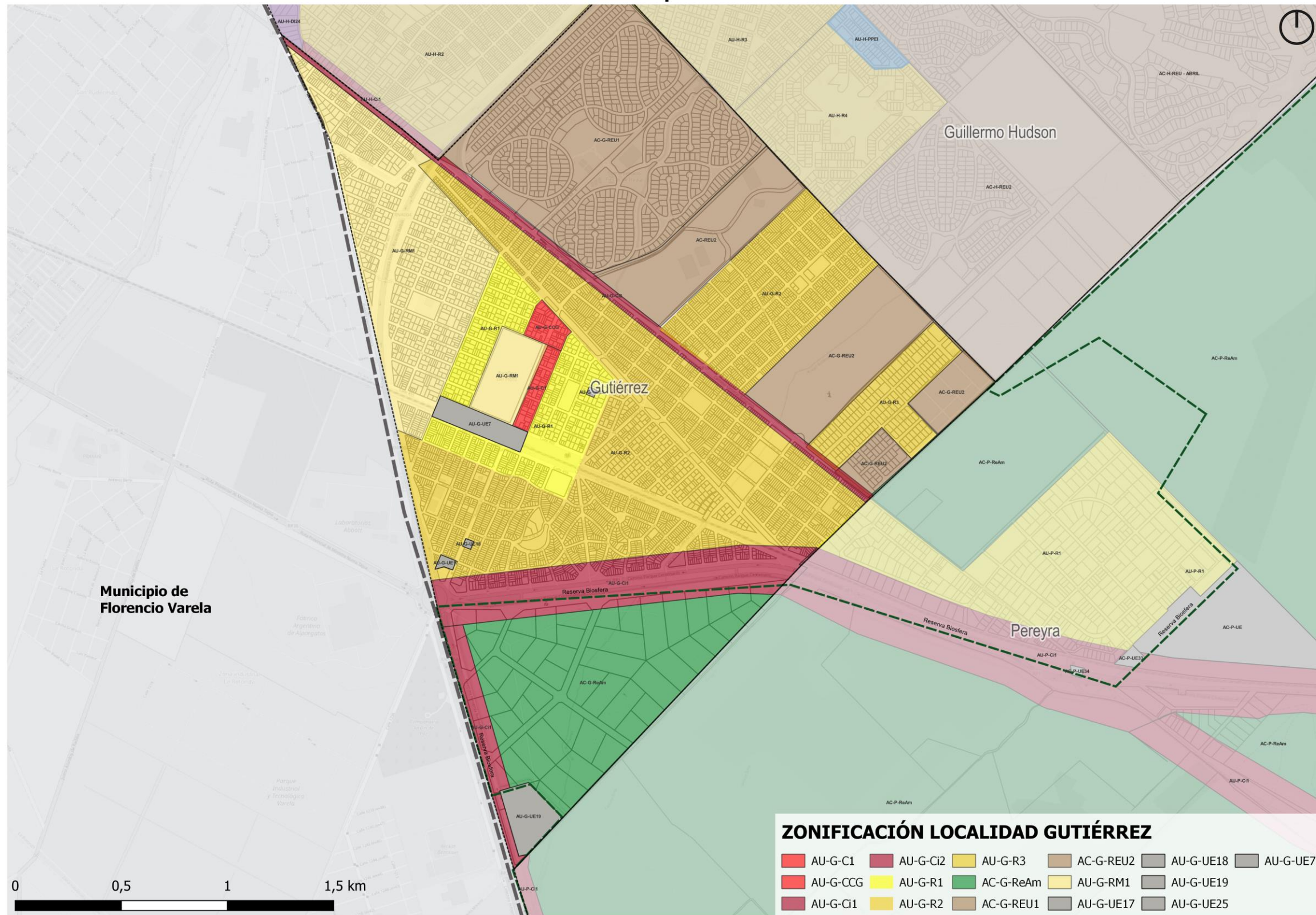
Hoja de zona 109: AC-H-ZET.

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
		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			
<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.

XI. 7 Cuadros, planos y fichas de zonas en la localidad de Gutiérrez

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 7: Nueva zonificación de la Localidad de Gutiérrez.

GUTIERREZ						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	G	R1	RESIDENCIAL 1
			AU	G	R2	RESIDENCIAL 2
			AU	G	R3	RESIDENCIAL 3
			AU	G	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	COMERCIALES		AU	G	C1	COMERCIAL 1
			AU	G	CCG	CENTRO CIVICO GUTIERREZ
	CORREDORES DE CIRCULACION		AU	G	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
			AU	G	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
		USOS ESPECIFICOS	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	Comisaría de Policía Gutierrez
RESERVA		AC	G	ReAm	RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA	
	RESIDENCIAL EXTRA URBANA		AC	G	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
			AC	G	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2

Cuadro 22: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Gutiérrez.

GUTIERREZ				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	G	R3	RESIDENCIAL 3
	AU	G	C1	COMERCIAL 1
	AU	G	CCG	CENTRO CIVICO GUTIERREZ
	AC	G	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
	AC	G	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2
	AU	G	UE 7	Estación J.M. Gutierrez
	AU	G	UE 25	Comisaría de Policía Gutierrez
	AC	G	ReAm	RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA
Zona B- Residencial mixta	AU	G	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	G	R2	RESIDENCIAL 2
	AU	G	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	G	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AU	G	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
	AU	G	UE 17	Subestación Segba Gutierrez
	AU	G	UE18	Subestación Segba Gutierrez
	AU	G	UE 19	Planta Gas Natural del Estado

Cuadro 23: Localidad de Gutiérrez zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 24: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Gutiérrez.

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 evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro 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	
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 areas 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 Policia 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 N° 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 N°12.459, 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
DENSIDAD MAX. (hab x ha.)		80	
C.S.A.		0,2	
PREMIOS		NO	
USO COMPLEMENTARIO			
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	
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)			

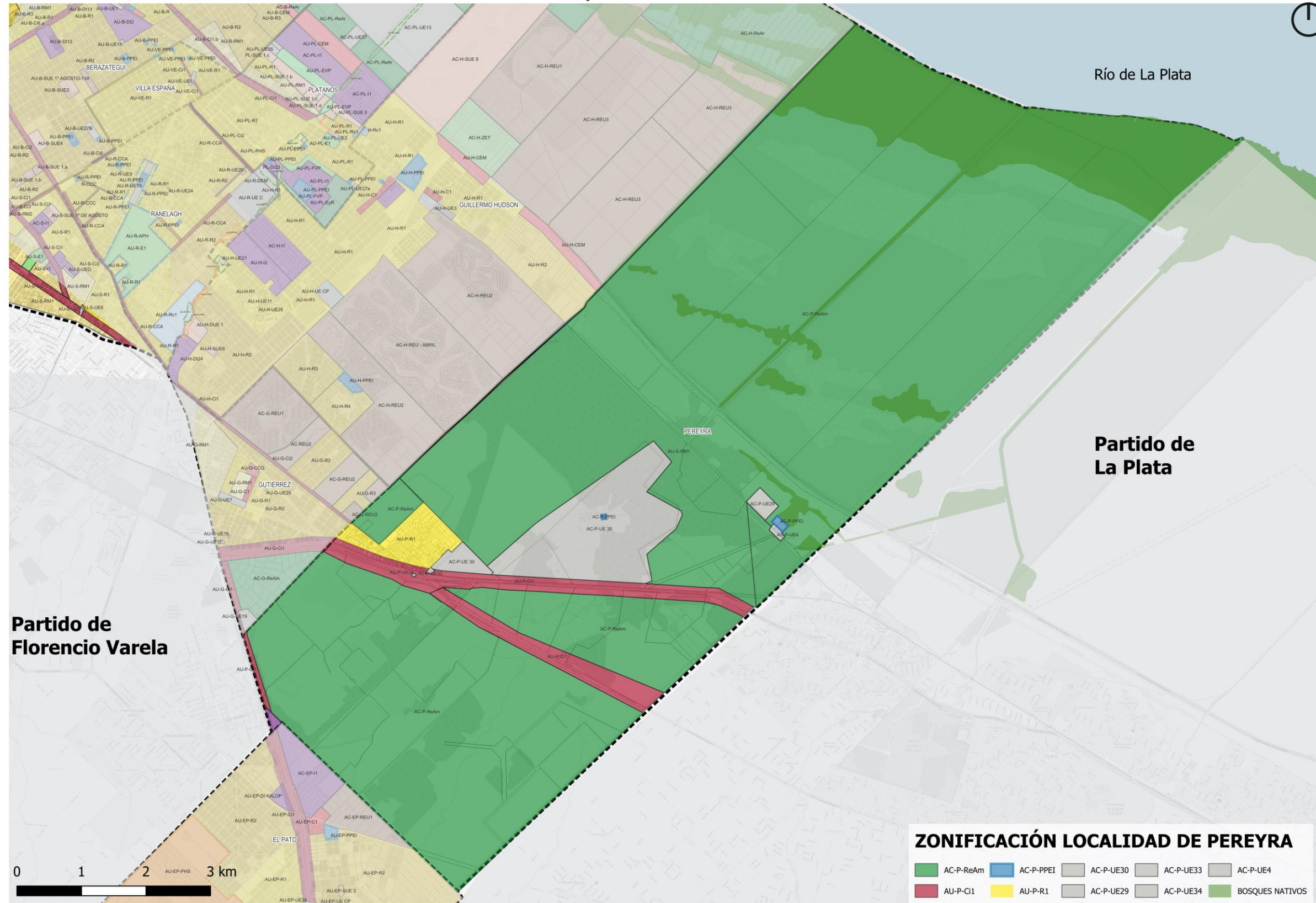
Hoja de zona 121: AC-G-REU1.

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.

XI. 8 Cuadros, planos y fichas de zonas en la Localidad de Pereyra

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 8: Nueva zonificación de la Localidad de Pereyra. Fuente: Elaboración propia – construcción SIG. Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica. LPGE. FAU. UNLP. 2022

PEREYRA						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	P	R1	RESIDENCIAL 1
	CORREDORES		AU	P	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
		INDUSTRIALES	AU	P	DI18	FUMACOL
COMPLEMENTARIA	PROTECCION		AC	R	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
		USOS ESPECIFICOS	AC	P	UE 4	Estación Pereyra
			AC	P	UE 29	Centro CIFIM
			AC	P	UE 30	Esc. Suboficiales y Tropa Coronel Dantas
			AC	P	UE 31	Liceo Policial Provincia de Buenos Aires
			AC	P	UE 32	Escuela de Policía Juan Vucetich
			AC	P	UE 33	Cuerpo de Caballería Haras De La Teruca
			AC	P	UE 34	Destacamento Gutierrez del Cuerpo de Camineros
	RESERVA			AC	P	ReAm-BN
		AC	P	ReAm	RESERVA PARQUE PEREYRA	

Cuadro 25: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de Pereyra.

PEREYRA				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	P	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	P	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AC	P	ReAm	RESERVA AMBIENTAL BOSQUE NATIVO
	AC	P	ReAm	RESERVA PARQUE PEREYRA
	AC	R	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	AC	P	UE 4	Estación Pereyra
Zona C-Industrial exclusiva	AU	P	DI18	FUMACOL
Zona D-Otras zonas	AC	P	UE 29	Centro CIFIM
	AC	P	UE 30	Esc. Suboficiales y Tropa Coronel Dantas
	AC	P	UE 31	Liceo Policial Provincia de Buenos Aires
	AC	P	UE 32	Escuela de Policía Juan Vucetich
	AC	P	UE 33	Cuerpo de Caballería Haras De La Teruca
	AC	P	UE 34	Destacamento Gutierrez del Cuerpo de Camineros

Cuadro 26: Localidad de Pereyra zonas y equivalencias con Ley 11.459 Dec. 531/19.

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 27: 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	<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 reserva natural Punta Lara. Zona perteneciente reserva biosfera Pereyra Iraola</p>			
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</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> <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. 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.

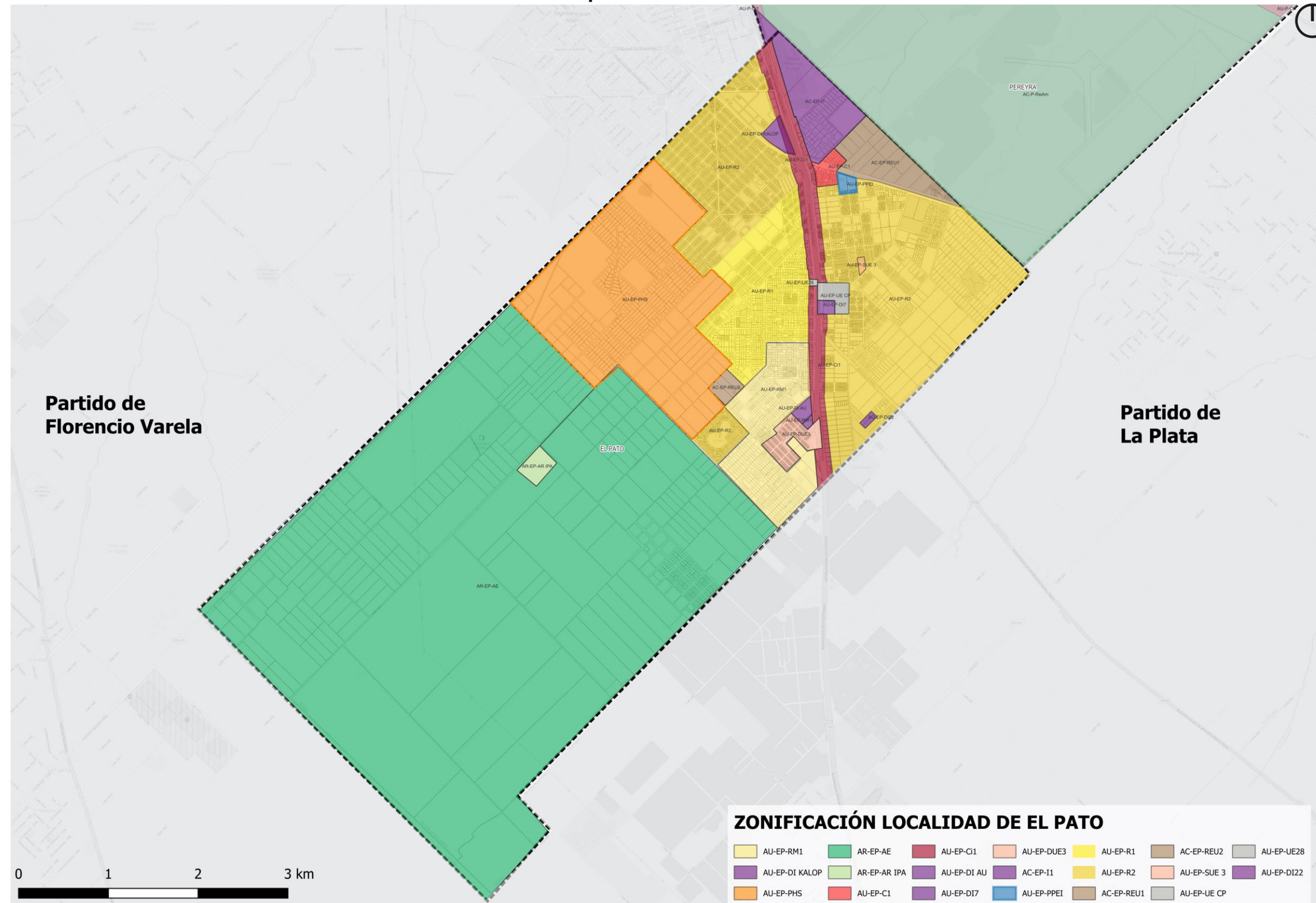
Localidad			
PEREYRA			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AC-P-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones 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.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 9: Nueva zonificación de la Localidad de El Pato.



EL PATO						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	EP	R1	RESIDENCIAL 1
			AU	EP	R2	RESIDENCIAL 2
			AU	EP	PHS	PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL
	COMERCIALES		AU	EP	C1	COMERCIAL 1
	CORREDORES		AU	EP	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	SECTORES DE URBANIZACION ESPECIAL		AU	EP	SUE3	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3
	DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL		AU	EP	DUE3	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 3
		INDUSTRIALES	AU	EP	DI7	VARITECH
			AU	EP	DI22	FABRICA Nº 5
			AU	EP	DI Kalop	KALOP
			AU	EP	DI	
	PROTECCION		AU	EP	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	USOS ESPECIFICOS		AU	EP	UE 28	Clinica Geriátrica El Pato
		AU	EP	UE CP	Cementerio Parque de la Gloria	
COMPLEMENTARIA	INDUSTRIALES		AC	EP	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1
	RESIDENCIAL EXTRA URBANA		AC	EP	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
			AC	EP	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2
RURAL	INDUSTRIALES		AR	EP	IPA	INDUSTRIAL POLO AGROALIMENTARIO
	AGROPECUARIA		AR	EP	AE	AGRICOLA EXTENSIVA

Cuadro 28: Áreas, zonas, distritos, designación y nombre de la Localidad de El Pato.

EL PATO				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	EP	R2	RESIDENCIAL 2
	AU	EP	C1	COMERCIAL 1
	AU	EP	SUE3	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3
	AU	EP	DUE3	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 3
	AC	EP	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
	AC	EP	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2
	AU	EP	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES
	AU	EP	UE CP	Cementerio Parque de la Gloria
	AU	EP	UE 28	Clinica Geriátrica El Pato
Zona B- Residencial mixta	AU	EP	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	EP	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	EP	PHS	PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL
	AC	EP	I2	INDUSTRIAL 2
	AU	EP	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
Zona C-Industrial exclusiva	AC	EP	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1
	AU	EP	DI7	VARITECH
	AU	EP	DI22	FABRICA Nº 5
	AU	EP	DI Kalop	KALOP
	AU	EP	DI AU	CROMETA (EX ACROW)
	AC	EP	FP1	FABRICA DE PIROTECNIA
Zona D-Otras zonas	AR	EP	IPA	INDUSTRIAL POLO AGROALIMENTARIO
	AR	EP	AE	AGRICOLA EXTENSIVA

Cuadro 29: Localidad de El Pato zonas y equivalencias con Ley 14.459 Dec.531/19.

CUADRO DE USOS

 PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO

EL PATO		AU-EP-R1	AU-EP-R2	AU-EP-C1	AU-EP-I2	AU-EP-RM1	AU-EP-CI1	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 30: 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

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.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3		
DESIGNACION	AU-EP-SUE 3		
CONCEPTO	Plan habitacional creado por ord 1457/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar y multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,30
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.)	110
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admitirán nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente. El abastecimiento de agua potable mediante perforación y la descarga a pozos absorbentes deberá contar con certificación ADA y realizarse de acuerdo a lo informado por la Dirección de Servicios Sanitarios		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

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					
<p>Todos los Distritos fueron creados por Ord.</p> <p>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.</p>					

Hoja de zona 133: AU-EP-DI.

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	DISTRITO URBANO ESPECIAL 3		
DESIGNACION	AU-EP-DUE 3		
CONCEPTO	Plan Federal de Viviendas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial y su equipamiento comunitario	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,8
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)	Seg. Art 52 del Dec.Ley 8912/77	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente. El abastecimiento de agua potable mediante perforación y la descarga a pozos absorbentes deberá realizarse de acuerdo a lo informado por la Dirección de Servicios Sanitarios		
		Sin especificaciones	

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 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.			
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	
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
		F.O.T.	0,75
DENSIDAD MAX. (hab x ha.)		100	
C.S.A.		0,2	
PREMIOS		NO	
USO COMPLEMENTARIO			
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	
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
		F.O.T.	0,75
DENSIDAD MAX. (hab x ha.)		100	
C.S.A.		0,2	
USO COMPLEMENTARIO		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	
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 previsions 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		OCUPACION 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 evacuación de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perímetro 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	
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	
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.

I. ANEXO I

I.1. Nomenclador general de usos

Los usos se clasifican según lo determinado por este nomenclador. La O.T. podrá establecer por analogía criterios particulares en el momento de encuadrar usos no especificados en el mismo.

USOS+B4B4:G26		ESCALAS			DESTINOS
GENERAL	CATEGORIAS	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE	
RESIDENCIAL	PERMANENTES	HASTA 300 M2 (3 PISOS)	DE 301 A 600 M2 (4 NIVELES MAX.)	MAYOR A 601 M2 (MAYOR A 4 NIVELES)	VIV.UNIFAMILIAR, VIV.AGRUPADA, VIV. MULTIFAMILIAR, BARRIO CERRADO, CASA QUINTA.
	TEMPORARIAS				
COMERCIAL	MINORISTAS	HASTA 400 M2	DE 401 HASTA 1000 M2	DE 1001 HASTA 1400	LOCAL NEGOCIO CON SIN DEPOSITO ANEXO
	MAYORISTAS	HASTA 600 M2	DE 601 A 1200 M2	MAYOR A 1201 M2	
SERVICIOS	HOTELERIA	HASTA 300 M2	DE 301 A 600 M2	MAYOR A 601 M2	ALERGUES TRANSITORIOS Y ALOJAMIENTOS TEMPORALES
	ADMINISTRACION				OFICIAS Y ESTDIOS PROFESIONALES
	GASTRONOMIA				RESTAURANT, COCINA, BAR,ETC.
	COMERCIO				ESTACION DE SERVICIO, ESTACIONAMIENTOS, EXPOSICION Y VENTA, COCHERIAS, ETC.
EQUIPAMIENTOS	CULTURA	HASTA 300 M2	DE 301 A 600 M2	MAYOR A 601 M2	FORMACION/ ESPECTACULOS
	RECREACION				SOCIAL DEPORTIVO/ESPARCIMIENTO
	CULTO				CAPILLAS/TEMPLOS/IGLESIAS/CATEDRALES
	EDUCACION				INICIAL/BASICA Y COMPLEMENTARIA/SUPERIOR E INVESTIGACION
	SALUD				CLINICAS/CENTROS DE SALUD/SANATORIOS/HOSPITALES
	INFRAESTRUCTURA				HASTA 600 M2
PRODUCCION	INDUSTRIAL	HASTA 600 M2	DE 601 A 1200 M2	MAYOR A 1200 M2	DEPOSITOS/SERV.INDUSTRIALES/ OBRADORES/ PLANTAS INDUSTRIALES/TALLERES
	AGROPECUARIA	-	MENORES A30 HA	MAYORES A 30 HA	GENERAL/ESPECIAL/GRANADERA GRAL./GANADERA ESPECIAL/OTRAS.
TRANSPORTE	AEREO	-	-	-	HELIPUERTO/ AERÓDROMO
	TERRESTRE	CUBIERTA HASTA 300 M2	CUBIERTA DE 301 A 600M2	CUBIERTA A PARTIR DE 601 M2	AGENCIAS DE TRANSPORTE/ TE.OMNIBUS/TE.COLECTIVOS/TE.TRENES/LOG . Y DISTRIBUCION/PLAYONES DE ESTACIONAMIENTO
	FLUVIAL	-	-	-	AERONAVEGACION

Cuadro 31: Usos y categorías dispuestos por el Decreto 739/20 con modificatoria por Decreto 932/21

USOS RESIDENCIALES

Vivienda unifamiliar

Aquella en la cual existan condiciones ambientales para la habitación de una familia por parcela, sin considerar su número de miembros. A tales efectos se admitirán la cantidad de ambientes, locales y dependencias que el proyecto tuviere. A los fines de la determinación de esta categoría, se considerará como unifamiliar aquella unidad que posea un solo local de cocina, aceptándose otro similar y adjunto en ambiente complementario de quincho-comedor o análogo. En ningún caso, la vivienda unifamiliar podrá subdividirse, excepto cuando se propongan en ella modificaciones que admitan independizar su uso y no se desmejoren las condiciones de habitabilidad y confort que le dieran origen. En zonas donde solo se admite vivienda unifamiliar no podrá subdividirse.

Vivienda agrupada

Se considerará como vivienda agrupada a toda unidad de tipo residencial, dispuesta en horizontal y en conjunto de dos o más por parcela, con destino al alojamiento de personas o grupos familiares. Se caracterizan por repetir el prototipo de vivienda o grupos de prototipos. Se trata de viviendas individuales, por lo tanto, si bien pueden compartir pasos o accesos o algún sector común, las instalaciones e infraestructura del grupo es individual.

En tales supuestos, será condición indispensable que en cada una de ellas se verifique el cumplimiento de los indicadores urbanísticos de acuerdo al área que le sea asignada funcionalmente o a través del polígono que se conforme para la subdivisión. Esta categoría incluye la vivienda bifamiliar (dos unidades de vivienda por parcela).

Vivienda multifamiliar

Se interpretará en esta categoría al conjunto de unidades con destino residencial, construidas en altura o en horizontal, cuando tengan áreas y servicios comunes y compartan muros, losas, instalaciones y otros espacios o condiciones que hagan a su calidad colectiva y sin los cuales no puedan ser habitadas. En esta naturaleza se encuentran los edificios en altura, los desarrollos en horizontal mediante acceso común, las urbanizaciones para el tiempo libre, los barrios de vivienda de interés social, etc. Las viviendas de condición multifamiliar podrán estar afectadas o no al régimen de Propiedad Horizontal establecido por Ley 26994 (CCCN)

Barrios cerrados

Entendiendo como tal lo definido por el decreto 27/1998.

Clubes de campo

No se permitirán.

SERVICIOS DE HOTELERÍA

Aquellos servicios de alojamiento que se prestan en establecimientos de uso público, en forma habitual o temporaria, por una tarifa y un período determinado, al que pueden sumarse otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en ellos. Incluye hotel, hostería, apart-hotel, pensión.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Públicos o privados, en el que se desarrollan actividades de gestión o de servicios en cualquiera de sus modalidades como, por ejemplo, centros de la administración pública, bancos, despachos profesionales, oficinas públicas o privadas para actividades profesionales.

SERVICIOS GASTRONÓMICOS

Con o sin elaboración artesanal, para llevar y con reparto a domicilio, Locales de elaboración de alimentos y bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local.

SERVICIOS COMERCIALES

Espacio físico donde se ofrecen bienes económicos (servicios o mercancías) para su venta al público, donde no se realiza la fase de producción de los productos ofrecidos.

Servicios básicos de comercialización, complementarios y de reparación (estos últimos en locales menores de 20 m²). Exposición y venta (por menor), comercio especializado, rodados y automotores (con y sin servicios de posventa), náutica (con y sin servicios de posventa). No incluye reparación de automóviles o cualquiera de sus partes, este rubro se incluye en "talleres".

Centros o Galerías Comerciales,

Se entiende por tales, a los edificios que contengan locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común para la circulación y como medio de comunicación con la vía pública. Los centros o galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Solo se admiten en predios con buena accesibilidad ubicados en zonas comerciales del área urbana.

GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Condicionadas a lo dispuesto por la ordenanza N°2960/96, su modificatoria N°3254 y complementarias.

Según ley 12.573

Hipermercado: Establecimiento destinado a la venta por menor de: productos alimenticios, artículos de limpieza, higiene, menaje, ferretería, artículos para el hogar, perfumería, bazar, librería, vestimenta, etc. que opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos (grandes superficies, sin otra exigencia que las dispuestas por Ley 12.573 de la Provincia de Buenos Aires).

Supermercado: Local destinado a la venta de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, electrodomésticos, menaje, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc. Sin exigencia de distancias mínimas.

EQUIPAMIENTOS CULTURALES

- A) Actividades y eventos culturales en locales cerrados tales como teatro, cine, auditorios, conciertos, sala de ensayo, sala de grabación, etc.
- B) Locales afectados academias de dibujo, pintura y fotografía, exposiciones, cerámica o escultura que no requieran fuerza motriz.

DEPÓSITO COMPLEMENTARIO

- A) De comercios minoristas: Para el stock de venta inmediata; de no ser así, el local será clasificado como ALMACENAJE en superficies de hasta 150 m².
- B) De ventas ambulantes: Complementario de esta actividad en superficies de hasta 20,00 m². De exceder estos parámetros, se considerará almacenaje.

PLAYAS ABIERTAS

- A) Vehículos particulares: Estacionamiento comercial.
- B) Remises: Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular.
- C) Vehículos de transporte: vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.

GARAGE CERRADO

- A) Vehículos particulares: Estacionamiento comercial y/o particular.
- B) Remises: Por su efecto en el entorno serán zonificadas en particular.
- C) Vehículos de transporte: vehículos de gran porte vinculados a actividades comerciales / logística.

COMERCIO MAYORISTA/SERVICIOS DE ALMACENAJE

Almacenaje: Actividad dedicada a la guarda, conservación y depósito de: útiles, herramientas, maquinarias, muebles, mercaderías, etc. Incluye comercio por mayor, acopio, agrupación, clasificación de mercaderías en lotes, división, re embalaje, embotellado y redistribución en lotes pequeños. Se clasificará según el tipo de elementos, su compatibilidad con los demás usos del distrito y si se realiza en superficies cubiertas o descubiertas en:

- A) Almacenaje y venta por mayor: Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, papeleras (distribución y acopio), higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario para oficinas, máquinas y aparatos electrónicos, muebles, carpintería de obra, ferretería, maderas, materiales de construcción, repuestos del automotor, repuestos en general. Los productos en depósitos no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.
- B) Almacenaje y venta por mayor: Papel, cartón, productos químicos, suelas, cueros curtidos y/o salados, maderas, pinturas, plásticos, agroquímicos, forrajera. Insumos agrícolas, leñas, carbón, etc.
- C) Artículos para el jardín: Flores, plantas, macetas, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mesas, sillas, sillones para parques o jardines, parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos, viviendas prefabricadas. Productos o elementos que no agreden el entorno urbanístico ni ambiental.
- D) Depósito y distribución de gas envasado: hasta 100 Kg.
- E) Depósitos de chatarra, plásticos, etc.: Deberán emplazarse por estudio particularizado previendo las exigencias necesarias que permitan mitigar el impacto del entorno. Tendrán un cerramiento perimetral obligatorio forestado. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos"
 - 1) Los titulares registrales deberán presentar una nota solicitando al Intendente la Factibilidad del Proyecto, autorizando al Profesional interviniente a gestionar la misma. La nota debe contener los datos del inmueble, ubicación, nomenclatura catastral, datos de los titulares registrales, nombre y apellido, DNI, Teléfono de contacto, dirección de correo electrónico. Datos del Profesional nombre y apellido, matrícula provincial y municipal, copia de DNI, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico.
 - 2) Memoria técnica descriptiva del proyecto.
 - 3) Plano Municipal, con cálculo y silueta de superficies.
 - 4) Copia Certificada por escribano Público de la Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble en cuestión. –

- 5) En caso de Fideicomiso el contrato respectivo con las constancias de inscripciones correspondientes. –
- 6) Factibilidad de los servicios esenciales (Electricidad, agua y cloaca), emitidos por los entes o empresas prestadoras.
- 7) Libre deudas de impuestos Municipales.
- 8) Informe de dominio

Los estudios particulares serán evaluados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación.

PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIA

Exposición de vehículos de trabajo: Exposición y venta de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio).

SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACIÓN

Actividad dedicada a reparación de aparatos, equipos, mobiliarios, automóviles y otros bienes de consumo. Servicios de mantenimiento y reparación que puedan generar molestias en el entorno en lugares cerrados. En superficies cubiertas libres.

OBRADORES

Establecimientos dedicados a la remodelación, demolición o desguace in situ de cualquier tipo de piezas o estructuras. Incluye el guardado de vehículos pesados: Guarda de tractores, máquinas viales, cosechadoras, ómnibus, colectivos, acoplados o camiones (siempre que se encuentren fuera de servicio) así como a la realización de trabajos de mantenimiento.

TRANSPORTE

Estación Terminal de trenes, ómnibus, colectivos, puertos deportivos, helipuerto y aeronavegación y logística de transporte automotor. La instalación o ampliación de estos usos requieren autorización de la OT.

RECREACIÓN

- A) Locales cerrados. Incluye usos deportivos en sus diferentes escalas -barriales, urbanas o regionales.
- B) Locales abiertos. Incluye usos deportivos en sus diferentes escalas -barriales, urbanas o regionales.

CULTO

Templos: Iglesias, capillas alojadas en recintos cerrados o abiertos destinados al culto religioso.

ESTACIONES DE SERVICIO

Expendio de combustible para el automotor (con o sin servicio de lavado y engrase). Distancias mínimas a establecimientos educativos, de salud y otros donde se congregate gran cantidad de público: 100 metros.

PLANTAS INDUSTRIALES

Establecimientos dedicados a la producción en serie que posee stock permanente de materia prima y de productos terminados.

Industrias de 3° categoría

Constituyen un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población (Ley 11.459 – Dec. 531/19, modificado por Dto. 973/20).

Industrias de 2° Categoría

Son consideradas “incómodas” porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y pueda ocasionar daños a sus bienes materiales y al medio ambiente (Ley 11.459 – Dec. 531/19, modificado por Dto. 973/20).

Industrias de 1° Categoría

Son aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y no ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente (Ley 11.459 - Dec. 531/19, modificado por Dto. 973/20).

TALLERES

Establecimientos dedicados a la producción y/o reparación por encargo.

SERVICIOS EDUCATIVOS

Actividades estatales o privadas que se hallan al servicio de la comunidad, en cualquiera de sus niveles.

SALUD

Actividad destinada a conservar y mejorar el estado de salud de las personas mediante tratamientos medicinales en sus fases preventivas, generales y especializadas: clínicas, salas de primeros auxilios, sanatorios, unidades sanitarias, hospital.

SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre. Incluye cementerios, cementerios parques. Requiere “Factibilidad de Localización”. Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m². de superficie (1 módulo = 25 m².) Su regulación regirá por Ordenanza particular.

INFRAESTRUCTURAS

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Provincial. 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones: Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental. Para planta depuradora de líquidos cloacales, a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s

de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.

ACTIVIDAD AGROPECUARIA

Agricultura General

Cultivos agrícolas, de cereales, oleaginosas, textiles, forrajeras, silvicultura, etc.

Agricultura Especial

Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, cultivo de frutales, flores.

Ganadería General

Explotación de cría y/o invernada de animales. SIN engorde intensivo a corral.

Ganadería Especial

Actividades pecuarias referidas al mejoramiento de las especies y su explotación intensiva mediante técnicas avanzadas: producción de animales de pedigree, tambos, haras, cabañas, criaderos, kennels.

Otros

Criaderos de especies varias: criadero de aves, conejos chinchillas, apicultura, lombricultura.

II. ANEXO II

II.1. Cuadro general de áreas, zonas y distritos dentro de cada localidad

AREAS	ZONAS	DISTRITOS	NOMBRE	DESIGNACION	BERAZATEGUI (C)	VILLA ESPAÑA	SOURIGUES	RANELAGH	PLATANOS	HUDSON	GUTIERREZ	PEREYRA	EL PATO	
URBANA	RESIDENCIALES		RESIDENCIAL	R	●									
			RESIDENCIAL 1	R1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
			RESIDENCIAL 2	R2	●			●			●	●		●
			RESIDENCIAL 3	R3	●						●	●		
			RESIDENCIAL 4	R4							●			
			RESIDENCIAL MIXTA 1	RM1	●		●		●		●			●
			RESIDENCIAL MIXTA 2	RM2	●									
		PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL	PHS					●	●					●
	COMERCIALES		COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	CEM	●					●	●			
			CENTRO CIVICO GUTIERREZ	CCG								●		
			COMERCIAL 1	C1	●					●	●			●
			COMERCIAL 2	C2	●									
	CORREDORES DE CIRCULACION		CORREDOR DE CIRCULACION 1	Ci1	●	●	●			●	●	●	●	●
			CORREDOR DE CIRCULACION 1a	Ci1a	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 1b	Ci1b	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 2	Ci2	●		●				●			
			CORREDOR DE CIRCULACION 3	Ci3	●		●							
			CORREDOR DE CIRCULACION 4	Ci4	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 5	Ci5	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 6a	Ci6a	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 6b	Ci6b	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 7	Ci7	●									
			CORREDOR DE CIRCULACION 8	Ci8	●									
			CORREDOR DE AVENIDAS	CCA					●					
			CORREDOR DE CALLES	CCC					●					
		ESP.VERDE PÚBLICO		ARROYO LAS CONCHITAS	ALC				●	●				
			FRANJA VERDE DE PROTECCION	FVP						●				
	ESPARCIMIENTO		ESPARCIMIENTO Y RECREACION	EyR						●				
			ESPARCIMIENTO 1	E1	●		●	●	●					
	INDUSTRIALES		INDUSTRIAL 2	I2	●					●			●	
	PROTECCION		ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA	APH				●			●			
			PROTECCION AL PATRIMONIO	PPEI	●	●		●	●	●			●	●
	RECUPERACION		ZONA DE RECUPERACION 1	Rc1				●						
			GRANDES PARCELAS	GP				●						
	SECTORES DE URBANIZACION ESPECIAL		SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1a	SUE1a	●					●				
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1b	SUE1b	●					●				
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1c	SUE1c						●				
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1d	SUE1d						●				
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2	SUE2	●									
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3	SUE3										●
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 4	SUE4	●									
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 5	SUE5	●									
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 6	SUE6							●			
			SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 7	SUE7	●									
			SUE 1° DE AGOSTO	SUE				●						
		SUE 1° DE AGOSTO	SUE114	●										
		SUE 1° DE AGOSTO	SUE139	●										
DUE			DISTR. URB.ESPECIAL	DUE5						●				
		DISTR. URB.ESPECIAL	DUE3										●	
		DISTR. URB.ESPECIAL	DUE1							●				

AREAS	ZONAS	DISTRITOS	NOMBRE	DESIGNACION	BERAZATEGUI (C)	VILLA ESPAÑA	SOURIGUES	RANELAGH	PLÁTANOS	HUDSON	GUJERREZ	PEREYRA	EL PATO		
URBANA		DISTRITOS INDUSTRIALES	DUCILO S.A	DI1	●										
			RIGOLLEAU S.A.	DI2	●										
			MALTERIA HUDSON	DI4											
			VARITECH	DI7											●
			ALPESA S.A.	DI8	●										
			SUBPGA S.A.	DI9	●										
			HUYCK-MATY	DI10	●										
			M.T.M.SA	DI11	●										
			RAB S.A.	DI12	●										
			GARAFFINI HNOS.	DI13	●										
			ACICO S.A.	DI14											
			ITAL PAPELERA	DI15	●										
			ROGACEVI S.A.	DI16	●										
			SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA	DI17	●										
			FUMACOL	DI18										●	
			PAPELERA BERAZATEGUI	DI19	●										
			CRISTAMINE	DI20	●										
			HOUGHTON	DI21					●						
			FABRICA Nº 5	DI22											●
			S.K.P. ESTABLECIM.METALURGICOS S.A.	DI23							●				
KARTONSEC	DI24								●						
KALOP	DI Kalop											●			

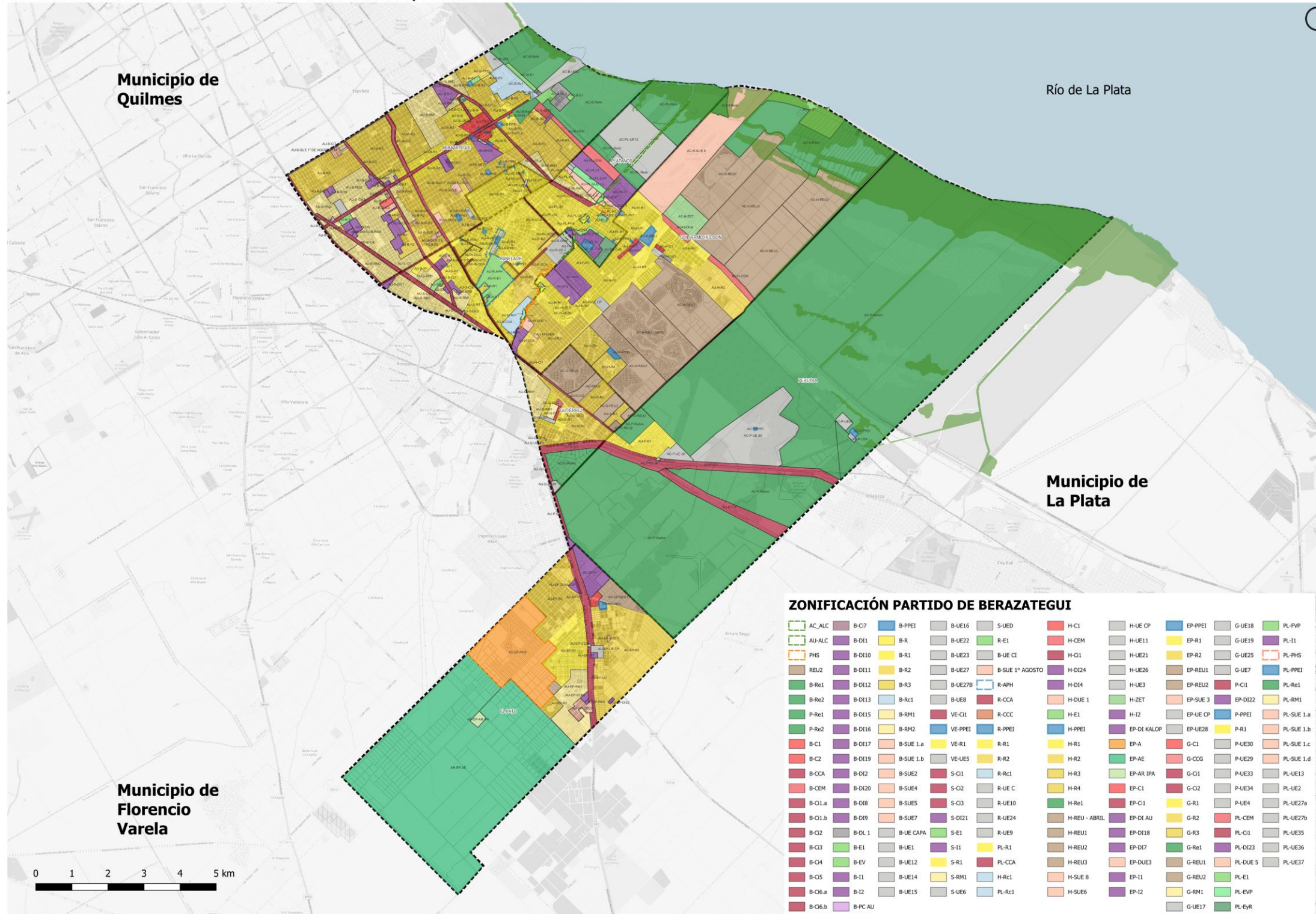
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	NOMBRE	DESIGNACION	BERAZATEGUI (C)	VILLA ESPAÑA	SOURIGUES	RANELAGH	PLATANOS	HUDSON	GUTIERREZ	PEREYRA	EL PATO		
URBANA		USOS ESPECIFICOS	Estación Berazategui	UE1	●										
			Estación Ricardo Levene	UE2					●						
			Estación Hudson	UE3								●			
			Estación Villa España (Ord. 1003/83)	UE5		●									
			Estación Sourigues	UE6			●								
			Estación J.M. Gutierrez	UE7									●		
			Central Telefonica Ranelagh	UE9						●					
			Estación Ranelagh	UE10						●					
			Central Telefonica Barrio Marítimo	UE11								●			
			Central Encotel Berazategui	UE12		●									
			Subestación Segba Berazategui	UE14		●									
			Subestación Segba Berazategui	UE15		●									
			Subestación Segba Ezpeleta Berazategui	UE16		●									
			Subestación Segba Gutierrez	UE17									●		
			Subestación Segba Gutierrez	UE18									●		
			Planta Gas Natural del Estado	UE19									●		
			Planta Servicios Sanitarios Berazategui	UE20						●					
			Planta Servicios Sanitarios Bo. Marítimo	UE21								●			
			Comisaria de Policia Berazategui	UE23		●									
			Comisaria de Policia Ranelagh	UE24						●					
			Comisaria de Policia Gutierrez	UE25									●		
			Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui	UE27		●									
			Cuartel de Bomberos Voluntarios Hudson	UE27a								●			
			Predio Hospital Zonal	UE 27b		●									
			Unidad Sanitaria	UE 27c								●			
			Clinica Geriatrica El Pato	UE28											●
			Alcaldía	UE35								●			
			Centro de Gestión Sostenable	UE36								●			
			Cementerio Parque Municipal	UE C							●				
			Cementerio Israelita	UE CI		●									
			Uso Deportivo Club Villa La Unión	UE D						●					
			Cementerio Privado	UE CP									●		
			Cementerio Parque de la Gloria	UE CP											●
			Centro de Abast. Prod. Alim-CAPA	CAPA		●									
			Distrito Equipamiento Municipal	DEM							●				

AREAS	ZONAS	DISTRITOS	NOMBRE	DESIGNACION	BERAZATEGUI (C)	VILLA ESPAÑA	SOURIGÜES	RANELAGH	PLÁTANOS	HUDSON	GUTIERREZ	PEREYRA	EL PATO	
COMPLEMENTARIA	COMERCIALES		ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO	ZET						•				
	INDUSTRIALES		INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1	I1	•		•		•	•			•	
				INDUSTRIAL MIXTA 1	Mix1									
				RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA	ReAr	•			•	•				
				RESERVA BOSQUE NATIVO	ReAm-BN								•	
				DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA	ReAU	•								
				PARQUE PEREYRA IRAOLA	ReAm							•	•	
	PROTECCION		PROTECCION AL PATRIMONIO	PPEI								•		
	ESP.VERDE PUB.		ARROYO LAS CONCHITAS	ALC					•					
	RECUPERACION		ZONA DE RECUPERACION 1	Rc1	•		•							
	ESPARCIMIENTO		ESPARCIMIENTO 1	E1	•					•				
				Estación Pereyra	UE4								•	
		USOS ESPECIFICOS		Aero Club Rio de la Plata	UE8	•								
				Planta Servicios Sanitarios Berazategui	UE22	•								
				Comunic. Internac.Policía Federal	UE13					•				
				Centro CIFIM	UE29									•
				Esc. Suboficiales y Tropa Coronel Dantas	UE30									•
				Liceo Policial Provincia de Buenos Aires	UE31									•
				Escuela de Policía Juan Vucetich	UE32									•
				Cuerpo de Caballería Haras De La Teruca	UE33									•
				Destacam.Gutierrez del Cuerpo de Camineros	UE34									•
				Subestación Plátanos	UE37					•				
				Distrito Logístico 1	DL1	•								
	SUE			PUERTO TRINIDAD	SUE8						•			
	RESIDENCIALES EXTRAURBANA			REU1	REU1						•	•		•
			REU2	REU2						•	•		•	
			REU3	REU3						•				
			REU ABRIL	REU Abril						•				
RURAL	INDUSTRIALES		POLO AGROALIMENTARIO	IPA									•	
	AGROPECUARIA		AGRICOLA EXTENSIVA	AE									•	

Cuadro 32: Cuadro General de Áreas, zonas y distritos dentro de cada localidad.

ANEXO III

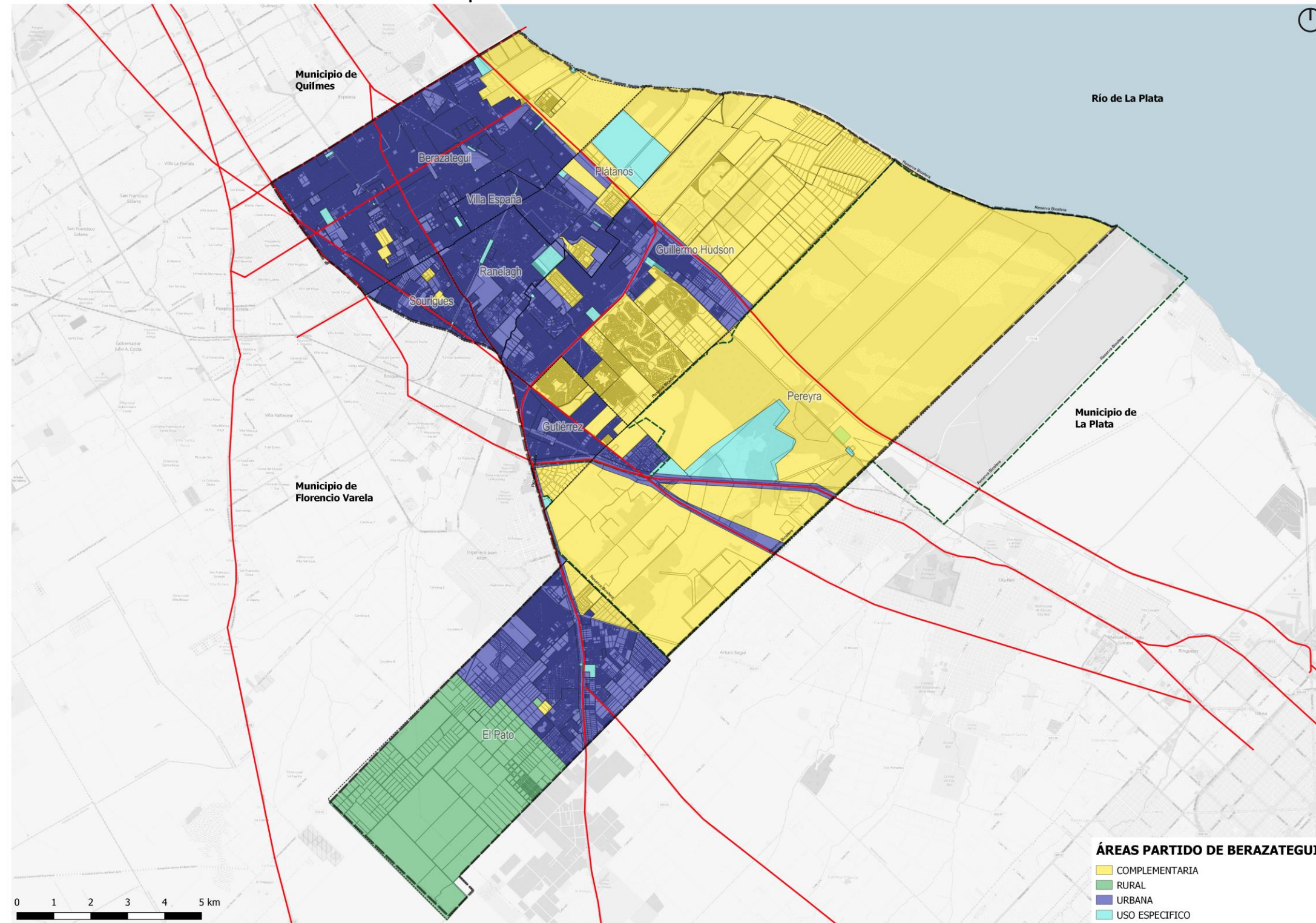
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 1: Uso legal del suelo | Nueva zonificación del Municipio de Berazategui.

ANEXO III

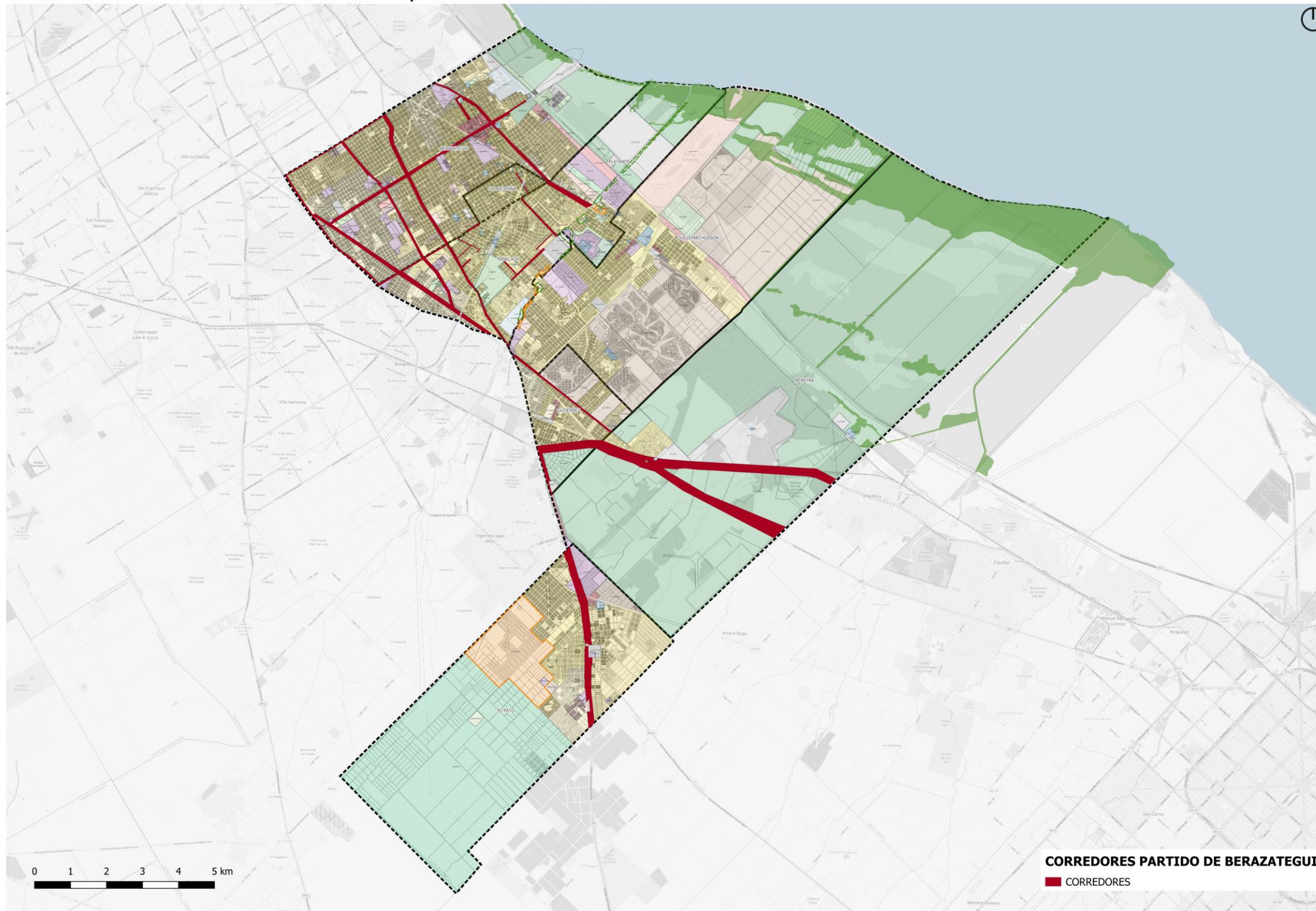
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 2: Zonificación Áreas del Municipio de Berazategui.

ANEXO III

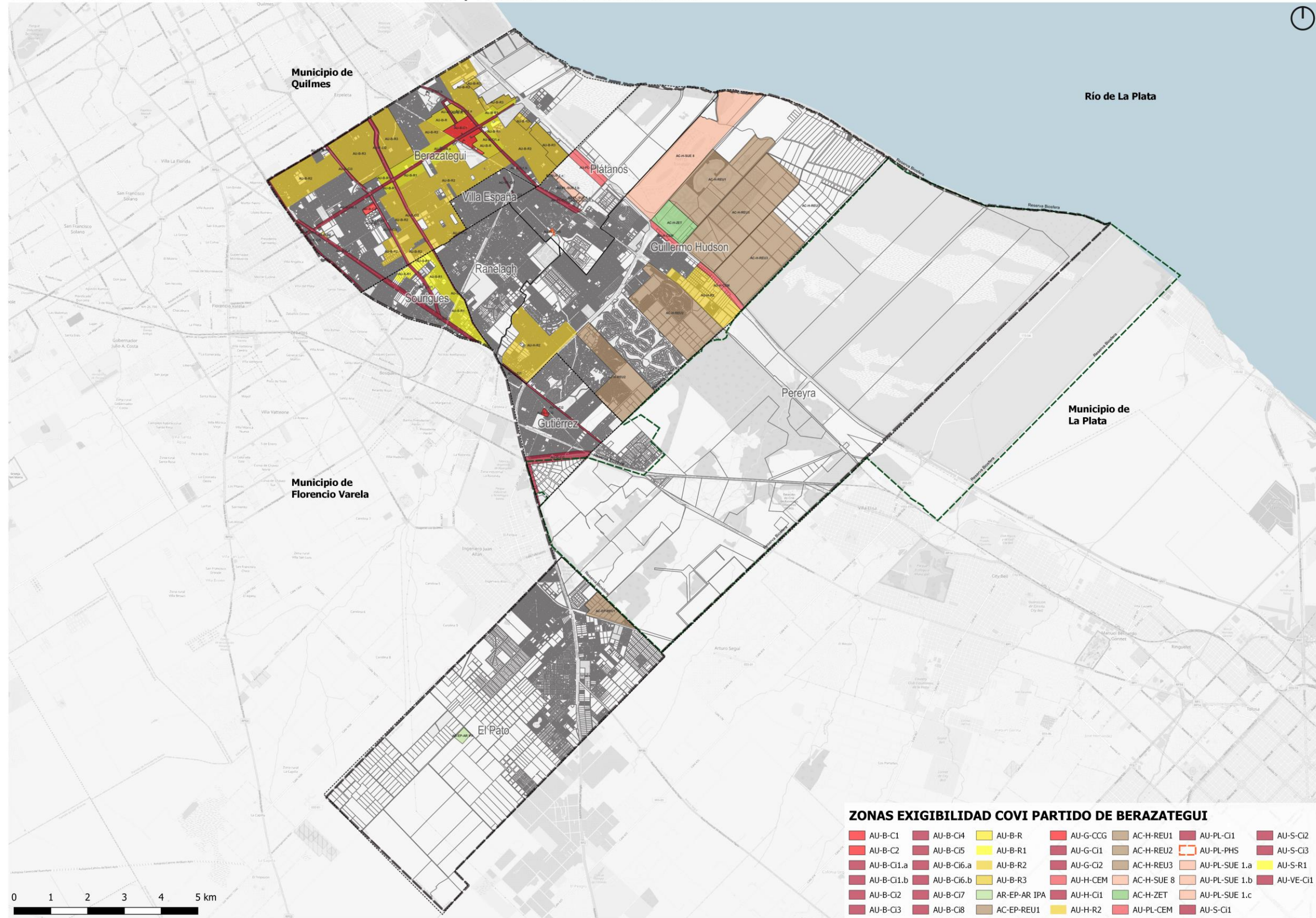
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 3: Nuevos Corredores del Municipio de Berazategui.

ANEXO III

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 4: Delimitación de Zonas de exigibilidad de la COVI.

ANEXO IV

ANEXO__	CERTIFICADO URBANÍSTICO / CERTIFICADO DE LOCALIZACIÓN (Incluye factibilidad de localización de uso)	BERAZATEGUI								
1.- DATOS										
Apellido y nombre del peticionante										
Domicilio										
Finalidad por la que se solicita el certificado: (marcar lo que corresponda)										
Transferencia de dominio	Construcción	Ampliación								
	Habilitación	Subsistencia								
		Subdivisión								
Indicar el uso										
Firma del peticionante										
2.- UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO										
CROQUIS DE UBICACIÓN		NOMENCLATURA CATASTRAL								
NORTE		CIRC.	SECC.	FRAC.	CH.	QTA.	MZ.	PC.	SUBPC.	
		PARTIDA								
		DIMENSIÓN DE PARCELA								
		Frente (m)								
		Fondo (m)								
		Superficie (m2)								
Firma y sello (Oficina Técnica Municipal)										
Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas										
3.- INDICADORES URBANÍSTICOS										
Ordenanza	(Convalidación Prov.)				Uso predominante					
Zona					Uso complementario					
USOS	Densidad	FOS	FOT	CAS	Retiros			Dimensiones		
		Max.	Max.	%	Frente	Lateral	Fondo	Frente	Sup.	
4.- SERVICIOS ESENCIALES (Indicar SI o NO, según corresponda)										
	Agua corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Gas Natural				
Existente en la parcela										
Previsto para la zona										
5.- USOS										
Según la clasificación de USOS del COUT, el USO se clasifica como (tachar lo que no corresponda):										
PERMITIDO			PROHIBIDO			NO CONFORME				
6.- FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN Requisitos y Limitaciones propios del uso, su escala y localización (para los casos que corresponda de acuerdo a lo establecido en el COUB):										
Fecha de vigencia del presente certificado					días corridos					
Fecha de emisión (día/mes/año):										
Firma y sello (Oficina Técnica Municipal)										
7.- DISPOSICIONES PARTICULARES										

Cuadro 33: Certificado urbanístico.