

Berazategui, 18 de Octubre de 1993
ORDENANZA N° 2412/92
DECRETO PROMULGACION N° 1029/92
DECRETO APROBACION PROVINCIAL N° 3818/93

VISTO :

La Ordenanza N° 2412, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, que dice:

VISTO :

el expediente N° 6830-H.C.D.-92; referente a aprobar modificaciones de la Ordenanza N° 884/79; y

CONSIDERANDO :

que es necesario adecuar las normas de zonificación según usos de la Ordenanza 884/79; que durante el tiempo transcurrido desde la zonificación preventiva hasta la fecha, se verifican distintas problemáticas urbanas;

que las reglamentaciones vigentes generan trabas para el desarrollo urbano; que el Partido de Berazategui, tuvo un crecimiento poblacional importante en los últimos años, provocado por corrientes migratorias;

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

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

POR ELLO

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA No 2412**

ARTÍCULO 1º: MODIFICASE la Ordenanza 884/79, la que quedará redactada de la siguiente manera:

ARTICULO 1º: ADECUASE para el Partido de Berazategui la zonificación vigente por la Ordenanza No 819/77 a los términos de la Ley 8912.

ARTICULO 2º: Los alcances de las principales expresiones empleadas en la presente son las siguientes:

Inc. a) USO PREDOMINANTE: actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades y que contará con el estímulo de la acción oficial.

Inc. b) USO COMPLEMENTARIO: actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

Inc. c) USO CONDICIONADO: Actividad inconveniente, pero por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares.

Inc. d) DENSIDADES: La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

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

Densidad Poblacional Neta: Denomínase 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.

Inc. e) FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): Denomínase Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Inc. f) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): Denomínase Factor de ocupación Total al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Inc. g) SUBDIVISIONES: Las Subdivisiones se rigen por lo establecido en lo legislado por la Ley 8912 en los artículos 52º al 61º inclusive de la citada Ley su Decreto Reglamentario y las presentes normas.

Inc. h) SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES: Aquel sin el cual resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

Inc. i) **RESTRICCIONES A LA EDIFICACION:** Comprende la ocupación máxima del suelo y la superficie cubierta máxima, que puede ser ocupada por edificación para cada parcela, alturas máximas de las mismas y además, los retiros mínimos obligatorios de los edificios con respecto a las líneas municipales y a los ejes divisorios de predios vecinos, ya sean determinados por dimensiones y porcentajes establecidos y/o por aplicación de fórmulas para la creación del Centro de Manzana Libre de edificación y/o Fondo Libre de Parcela, todo ello especificado según la zona de que se trate.

Inc. j) **CASOS ESPECIALES:** Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica deberá ser interpretado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda según los criterios generales manifiestos en las presentes Normas, pudiendo ser autorizado mediante Resolución fundamentada.

ARTICULO 3º: A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación preventiva, el área total del Partido de Berazategui queda dividida en las siguientes zonas:

C 1 - C 3
R - R 2 - R 3 - R 4 - R 5 - R 6 - R 7
I 1 - I 2 - Pc 1 a 24
E
Ci 1 - Ci 2
Ue - Re 1 - Re 2 - Re 3
Rc 1 - Rc 2
r - Ac - Re

ARTICULO 4º: SUBDIVISIONES:

Inc. a) Toda propuesta de subdivisión o construcción que involucre la creación de nuevos bloques o la subdivisión de bloques existentes no parcelados, o que afecte una superficie del suelo mayor de 5.000 m². o mayor del 50% del bloque que la contiene deberá formar parte de un plan de conjunto.

Dicho plan de conjunto deberá especificar: a) determinantes socio- económicos; b) condicionantes administrativos; c) condicionantes del sitio; d) diseño del conjunto; e) tipo de parcelamiento; f) esquema de circulaciones; g) esquema de servicios públicos; h) grado de ocupación del suelo según su uso, densidad; i) plazo de ejecución.

Dicho plan de conjunto quedará sujeto a la aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo dictamen de la Comisión Dictaminadora Municipal. Cuando a juicio de ambos el planteo propuesto implique consecuencias que excedan la escala municipal, el mismo será sometido a la convalidación técnica de la Dirección de Ordenamiento Urbano del M.O.P., la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo.

Inc. b) Toda clase de propaganda que se realice para promover la venta de tierra provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicados en la jurisdicción de este Partido, serán regulados por la Ley 9078 y sus modificatorias.

Inc. c) Toda propuesta de subdivisión o construcción que no se encuadre en lo especificado en los artículos anteriores, quedará sujeta a las normas específicas contenidas en los capítulos correspondientes a cada zona.

Inc. d) Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes: 1.-Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que corresponda a la zona de ubicación.

Para sectores a subdividir lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta metros (50 m.) y sobre principal: ciento cincuenta metros (150 m.).

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

2.- Parcelas: Las presentes normas fijan dimensiones mínimas de parcelas de acuerdo a las densidades de cada área. Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la Municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirán el previo dictamen de los Organismos Provinciales de Competencia.

2.1. Los mínimos citados en la presente Ordenanza no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

2.2. Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

2.3. Cuando de una subdivisión resulten parcelas edificadas con o sin planos de construcción previamente aprobados, en ningún caso el F.O.S., el F.O.T., la Densidad y las Dimensiones mínimas de parcelas podrán superar las correspondientes a la zona.

2.4. En las subdivisiones dentro de las áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas por la presente Ordenanza, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción

b) evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c) corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares, éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salidas a la vía pública cuando tenga 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 establecida para la zona.

2.5. En todo plano de mensura y/o subdivisión de parcelas urbanas, se harán constar los indicadores urbanísticos, uso, densidad neta, F.O.S. y F.O.T. que corresponde a la/las parcelas, así como la infraestructura de servicios existente que la o/las afecten.

Estos datos deberán ser verificados por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ARTICULO 5º: PREMIOS:

Los premios que establece este artículo, serán de aplicación en todas las zonas o en parcelas ubicadas sobre calles que carezcan de servicio de agua corriente y cloacas o de cloacas solamente.

El F.O.T. y DENSIDAD máximos que se establece para cada zona, podrán ser incrementados según los siguientes premios y en forma proporcional para valores intermedios. Inc. a) POR ANCHO DE PARCELA: Considerando para la interpolación una función lineal que se obtenga de la relación 1,00 m es a 1,25 % de incremento.

Máximo : 25 %

Inc. b) POR EDIFICACION SEPARADA DE EJES DIVISORIOS LATERALES: Para una separación igual a 4,00 m de un eje lateral, corresponderá un incremento del 10 % y el 5 % restante deber ser aplicado proporcionalmente entre 4,00 m y 6,50 m de separación.

Máximo : 15 % por eje lateral.

Inc. c) POR EDIFICACION RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LINEA DE EDIFICACION ESTABLECIDA: Se otorgará para retiro voluntario igual o mayor de 1,00 metro de la línea establecida, y en forma proporcional al mismo, a razón de 3 % por metro de retiro.

Máximo : 15 %

Inc. d) POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL F.O.S. MAXIMO: Se otorgará un incremento máximo del 10 % para casos en que la utilización del F.O.S. sea inferior al 20 % del establecido para la zona. Para valores intermedios se obtendrá el valor del premio por interpolación lineal.

Inc. e) POR ESPACIO LIBRE PUBLICO EXISTENTE AL FRENTE, MEDIDO ENTRE LINEA MUNICIPAL Y EJE DE DICHO ESPACIO: Será del cero con cinco por ciento (0,5 %) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m) y con un máximo del diez por ciento (10 %).

Inc. f) En terrenos ubicados en esquina, a efectos de aplicación de los premios se considerará el menor frente excepto para el Inc. e), que será de aplicación cualquiera de ellos.

En zonas en que el basamento sea obligatorio, por retiro se computarán a partir del mismo.

Inc. g) La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso correspondan.

ARTICULO 6º: ESPACIO URBANO - CENTRO DE MANZANA - PATIO INTERNO:

ESPACIO URBANO: Se considera como espacio urbano:

- a) El centro de manzana.
- b) El espacio comprendido entre línea municipal y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- c) El espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- d) 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.
- e) Los patios apendiculares que quedan incorporados a algunos espacios antes mencionados.

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

6.1. ESPACIOS LATERALES: El espacio entre paramento lateral de un edificio y la línea divisoria de parcela, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre urbano interno, deber tener un ancho mínimo de tres (3) metros cuando se trate de edificaciones de hasta planta baja y un piso, y de cuatro (4) metros para edificaciones de mayor altura.

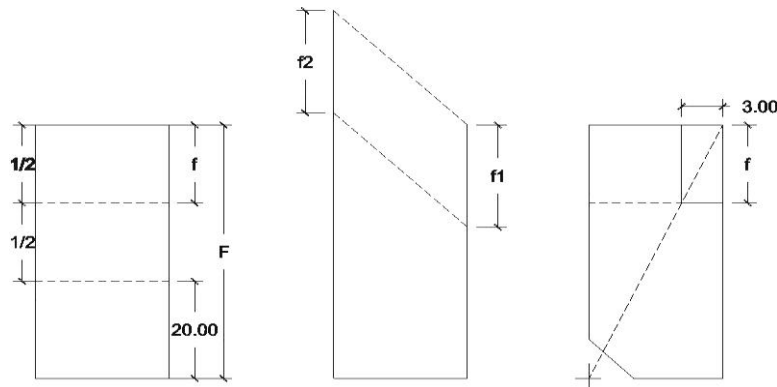
6.2. CENTRO DE MANZANA: Para la determinación del mismo se utilizará la formula:

$$f = 0,5 (F - 20)$$

f: longitud o profundidad del CENTRO DE MANZANA.

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

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



Cuando las PARCELAS no accedan al CENTRO DE MANZANAS las construcciones deberán retirarse del eje divisor de predio una distancia nunca menor de cuatro (4) metros, si a ese espacio ventilan locales de habitación o de trabajo.

Las parcelas interiores no contribuirán al CENTRO DE MANZANA.

No será exigible en manzanas existentes o a crear en las que se proyecten edificios aislados, que forman parte de un proyecto integrado. En manzanas cuando el lado mínimo sea inferior a sesenta (60) metros, no será exigible CENTRO DE MANZANA.

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

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

Comercial 1 (C 1); Comercial 3 (C 3); Residencial (R); Residencial 3 (R 3); Residencial 4 (R 4); Residencial 5 (R 5); Residencial 6 (R 6); a partir del nivel + / - 0,00 de la parcela.

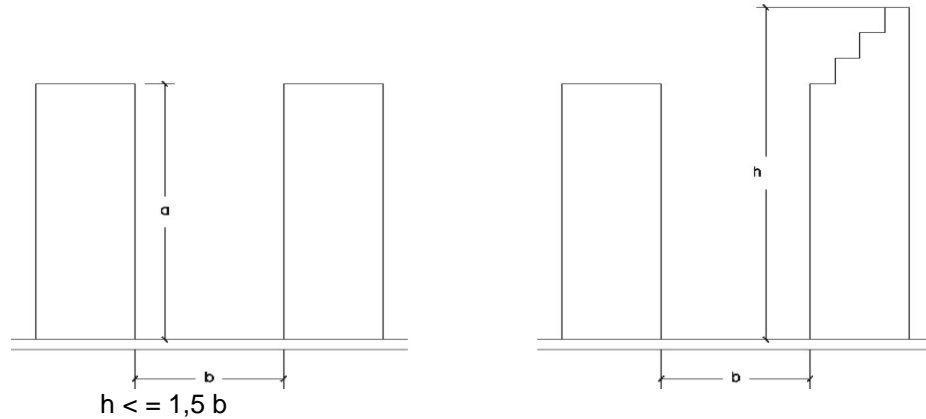
En las áreas afectadas a CENTRO DE MANZANA podrán construirse edificaciones que no superen planta baja y primer piso, dichas construcciones deberán cumplir con las normas de ventilación e iluminación estipuladas en la presente Ordenanza.

A excepción de las zonas R 5 y R 6, que se admitirán únicamente construcciones como complemento de la vivienda hasta una altura máxima de cinco (5) metros.

6.3. DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS DENTRO DE UNA PARCELA: Los espacios de aire y luz entre cuerpos separados de edificios dentro de una misma parcela no ser n considerados patios interiores cuando sus lados y alturas, medida desde el arranque, respondan a las siguientes relaciones:

$$b > 1/2.a$$

$$b \text{ mín.} = 6 \text{ m.}$$



Cuando los parámetros enfrentados sean de distinta altura, h ser igual a la semisuma de los mismos.

6.4. PATIO INTERNO: Se entenderá por patio interno aquel que tiene como mínimo tres (3) lados edificados (excluido medianera). La superficie mínima de un patio interno será $s = 4.d$; donde d es el lado menor; además $d \geq 3 \text{ m}$ y estará relacionado con la altura de los parámetros, según la siguiente formula:

$$\frac{h}{d} = 4$$

Siendo los parámetros de distinta altura, se considerará su promedio.

No se considerará patio interno y si espacio urbano, cuando los lados mínimos del mismo sean iguales o superiores al ancho de la parcela exigible para la zona.

En las VIVIENDAS INDIVIDUALES, COMERCIOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS de planta baja o planta baja y un piso alto, los patios edificados en tres de sus lados (excluyendo medianera) que superan los veinte (20) metros cuadrados y tienen cuatro (4) metros de lado mínimo no se considerarán patios internos.

6.5. PATIOS APENDICULARES: Se denominarán patios apendiculares del espacio urbano aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, bebiéndose 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 auxiliares, cocinas o baños, 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.

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

No se considerarán como patios apendiculares los movimientos de fachadas.

ARTICULO 7º: DEL PROYECTO DE EDIFICACION, DEL USO, DE LA OCUPACION DE SUELO:

Inc. a) A los efectos de la aplicación de los distintos indicadores urbanísticos para las zonas que configuren el Área Urbana del Partido, se establecen los que se indican en articulado aparte y en cuadros que se adjuntan.

A los efectos de los cálculos consignados, se consideraron las densidades poblacionales y número de habitantes potenciales.

Dichos valores se alcanzarán en las distintas etapas, en correspondencia al paso de las áreas semiurbanizadas a urbanizadas, mediante la correspondiente dotación de infraestructura y equipamiento establecidos por la Ley Provincial.

A ese efecto se establece que en las zonas que conforman el área urbana, parcialmente dotada de servicios será de aplicación la siguiente disposición:

1) En sectores con parcelas existentes a la vigencia de la Ley 8912 que carezcan de agua corriente y cloacas la resultante de una vivienda unifamiliar con parcela, compatible con el grupo familiar aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

2) En zonas donde exista agua corriente pero no cloacas, podrá admitirse la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con la cantidad de dormitorios que se proyecte, siempre que el interesado hubiere adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912.

3) A efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{número de habitantes} = \frac{\text{Superficie de Parcela (m2)}}{\text{Densidad Neta (Hab./m2)}}$$

4) A los efectos de establecer la cantidad de ambientes y la superficie cubierta total mínima por persona en edificios para uso multifamiliar o afectados al régimen de propiedad horizontal, no se computarán los espacios comunes.

En hoteles o edificios de uso similar, deberán considerarse un mínimo de dos (2) personas por dormitorio.

Por local comercial y oficina se computará en todos los casos y como mínimo, una persona.

5) 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.

6) En todos los casos y a requerimiento de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, deberán presentarse los correspondientes certificados de la infraestructura existente, otorgados por organismos oficiales competentes.

7) A los efectos del cómputo del Factor de ocupación Total (F.O.T.), no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco la de planta libre.

Definiéndose como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no contribuya ningún tipo de local habitable.

8) La Municipalidad 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 será el que lógicamente resulte de sus dimensiones y ubicación en la planta y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

Inc. b) Toda industria, taller, o depósito de distinta índole habilitado con carácter definitivo, con fecha anterior al 28/12/77 (Ord.Gral.214/77), en lugares que resulte inconveniente para la zona en que se hallen, no estando permitida su instalación, deberá ser acondicionado a fin de atenuar al máximo las molestias que produzca, para que se adapten a dicha zona. Pudiendo realizar obras de mantenimiento que no involucren aumento de la superficie cubierta actual.

Entiéndase por obras de mantenimiento la reparación de revoque, pisos, cielorrasos, cañerías, excluyendo movimiento de paredes.

Inc. c) En las zonas residenciales: R - R 2 - R 3 - R 4 - R 5 - R 6 - R 7 y Comerciales: C 1 - C 3 - Recuperación 1 - 2 - Industriales: I 1 - I 2 - se prohíbe terminantemente las construcciones con materiales precarios o materiales en desuso.

Excepto en C 1 - C 3 - R - R 5 - R 6 y R 7, se permiten construcciones prefabricadas cuyos materiales serán imperecederos, reconocidos y ensayados por los organismos técnicos competentes, debiendo ante todo poseer jerarquía estética.

Inc. d) Si para cumplir con las ventilaciones, F.O.S., F.O.T., Densidad es necesaria la unificación de parcelas, se exigirá antes de la aprobación del plano de obra.

Inc. e) A los efectos de la reglamentación, existen dos clases de depósitos y/o talleres a saber:

Tipo 1: depósitos y/o talleres cuya superficie cubierta sea mayor de 300 m². los cuales se permitirán solamente su instalación en zonas industriales 1 y 2, siempre que no supere el Factor de ocupación Total (F.O.T.) de la zona.

Tipo 2: depósitos y/o talleres cuya superficie cubierta sea menor de 300 m²., a los cuales se permitirá solamente su instalación en las zonas R 3 - R 4 y Área Complementaria (Ac) cuando el uso sea compatible con la zona. Además no podrán superar el Factor de ocupación Total (F.O.T.) de la zona.

Inc. f) PROYECTOS INTEGRALES de conjuntos habitacionales u otros usos: se podrán autorizar en cualquier área del Partido ajustándose al Art.18º de la Ley 8912 siempre que a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, la zona sea considerada apta para los fines previstos y la propuesta lo justifique.

ARTÍCULO 8º: EN ZONAS COMERCIALES: En los edificios de uso mixto la superficie cubierta total y la población se distribuirá de la siguiente forma:

Inc. a) DE LA SUPERFICIE:

Uso Comercial: Hasta 40 % del F.O.T.

Uso Residencial: Hasta el 60 % del F.O.T.

La superficie de subsuelo puede computarse dentro del 40 % si el destino es comercial o cochera.

Inc.b) DE LA POBLACION: La distribución de la población se hará de acuerdo a la siguiente forma:

Uso Comercial: 50 % de la Densidad Neta (D.N.).

Uso Residencial: El resto.

En los edificios de USO MIXTO que no alcancen los porcentajes establecidos, estos constituirán el límite de superficie admisible para cada USO.

ARTICULO 9º: ESTACIONAMIENTO : En zonas con densidad mayor de 150 hab./Ha. se exigirá espacio para estacionar cuando un lote tenga 12,00 metros o más de frente, en lotes de medidas inferiores será optativa, salvo zonas R5-R 6 - R 7, en que será obligatoria.

Para vivienda unifamiliar: un estacionamiento por parcela.

Para comercio, oficina y vivienda multifamiliar: equivalente al 15% de la superficie construida (excluido el subsuelo) y no inferior a 3,50 m²/persona. Para talleres, depósitos e industrias en zonas:

Zona R 3 y R 4 = equivalente al 15% de la superficie construida.

Zona I 2 = equivalente al 20% de la superficie construida.

Zona I 1 = equivalente al 40% 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, podrán 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.

ARTICULO 10º: ZONA COMERCIAL 1 (C 1):

Inc. a) Entiéndase por zona C 1 la destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental, terciaria y residencial.

Inc. b) Delimitación: La zona C 1 estará delimitada por el polígono que se forma en las calles: 13, 147, 11, 149, 13, parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 11 y parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 13; calle 13, 153, 15, parcelas frentistas sobre Avda. Mitre hasta calle 20, parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 15 A; calle 15 A, 150, 17, 148 y Diagonal Lisandro de la Torre, parcelas frentistas a Avda. 14 - L. F. Rigolleau desde vías del F.F.C.C., y calle 145 hasta calle 139.

Inc. c) Usos Predominantes: Comercial, Institucional y Residencial: Servicios públicos, Bancos, Finanzas, Seguros, Oficinas Privadas, Cultura, Bibliotecas, Salas de Conferencias, Exposición, Museos, Auditorio, Educación, Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Sanidad: Clínicas - Sanatorios con espacios para estacionar de 18 m². cada 3 camas, Consultorios; Culto: Templo, Esparcimiento: Club Social, Cines, Teatro, Conciertos, Confiterías Bailables, Confiterías

Wiskerías, Bowling, Salón de Fiestas; Comercios: Periódico, Ocasional; Exposición y Venta de artículos Sanitarios, Vidrios, Revestimientos y Solados - sin almacenaje.

Hoteles con registro de pasajeros; Café, Bar, Restaurante, Cocheras públicas y Privadas; Vivienda.

Inc. d) Usos Complementarios: Comercio diario: Artesanías (solamente anexas a comercio); Confección de Ropa en pequeña escala y con máquinas manuales, Fábrica de Pastas, Helados, Emparedados para la venta directa al público, Compostura de calzado, Relojes, artículos Eléctricos, Tapicería Manual (solamente para muebles), Tejidos de punto con máquina manual, Panadería elaboración hasta 300 kilos de harina diarios.

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 9º de las presentes normas.

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

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta Máxima (DN) será de 1.800 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo: (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 será de 0,6.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6º. Bajo el nivel +/- 0,00 se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.

En caso de lotes interiores no será obligatorio el CENTRO DE MANZANA.

Inc. h) Factor de ocupación Total: (F.O.T.): Para edificio Torre será igual a 3 (tres) veces la superficie de la parcela.

Para edificio entre medianera: será igual a 2,7 veces la superficie de la parcela.

Construcciones entre medianeras: por sobre los 6,50 metros se retirará 1,50 metros de Línea Municipal (L.M.) y la construcción deberá realizarse sin utilizar patios interiores. Si se utilizan patios, los mismos deberán ser de frente o contrafrente siendo de aplicación el artículo 6º.

Construcciones en Torre: Para los edificios en Torre la ejecución del basamento será obligatorio y su altura máxima será de 6,50 m, en el basamento no se permitirá construir viviendas.

Por sobre esta cota las construcciones serán en Torre, contenida en un espacio envolvente propio cuya separación con respecto a los ejes medianeros será de cuatro (4) metros desde la cota del basamento hasta los 18 metros de altura, sobre este nivel se incrementará dicha separación a razón de 0,30 metros por cada dos (2) pisos.

La medida total que así se obtenga, dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel del basamento (+ 6,50 m.). Las alturas indicadas de + 6,50 metros y + 18 metros podrán tener ligeras variantes para que coincida con el nivel del solado de un piso.

En las Torres no se permitirán patios interiores, los patios podrán ser de frente, contrafrente o laterales. Siendo de aplicación el artículo 6º.

Inc. i) Lado de Parcela y Superficie: el lado mínimo de parcela será de 30 metros y la superficie mínima de 900 m².

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados servicios públicos esenciales los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, aguas corrientes, alumbrado público y domiciliario, pavimento, teléfono público, teléfonos domiciliarios, gas, red de incendio y recolección de residuos.

Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios, tendrán prioridad de ejecución por parte del Poder Público.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) excepción: En los sectores donde exista tendido de red cloacal en construcción o proyectada y licitada, se fija una Densidad Potencial - Factores de ocupación de Suelo (F.O.S.) - Factor de ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales.

La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 11º: ZONA COMERCIAL 3 (C 3):

Inc. a) Conceptos: La zona designada comercial 3 (C 3), estará destinada a uso Predominante Comercial y Residencial.

Inc. b) Delimitación: la zona C 3 estará delimitada por los polígonos que se formen con las calles: 26, 151, 31 y 149 A; calle 359, 303, 358 y Avda. Antártida Argentina; Avda. Este, calle 364, 310 y 361; calle 54, vías del F.F.C.C., calle 55 y 154; calle 58, 162, 60 y 161; calle 413, 459, 412, Cno. Real, 413 A y 455; calle 517, 603, 519, 538, 613 y límite con la zona Ci 2 correspondiente a la Ruta No 2 y límite vías F.F.C.C.

Inc. c) Usos Predominantes: Administración: Delegación de Organismos Oficiales; Oficinas Privadas; Banco; Sanidad; Centro de Salud; Educación: Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Cultura: Biblioteca, Auditorio, Museo, Exposición; Culto; Templos; Comercio: Periódico, ocasional; Hotelería con registro de pasajeros; Café, Bares; Restaurante; Esparcimiento: Club Social, Cine, Teatro, Espectáculos, Confeiterías Bailables, Wiskerías, Bowling, Salan de Fiestas, Inmobiliarias, Gestorías; Viviendas.

Inc. d) Usos Complementarios: Comercio diario; Consultorio Médico; Cocheras,

Sanatorios (con espacio para estacionar de 18 m². cada tres (3) camas); Artesanía: solamente anexa a comercio; Confección de Ropa en pequeña escala y con máquinas manuales; Fábrica de Pastas; Helados; Emparedados para la venta directa al público; Compostura de Calzado; Artículos Eléctricos; Tapicería manual; Tejidos de punto con máquina manual; Panaderías: con elaboración hasta 300 kilos de harina diarios; reparación de Radio y TV.

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 9§ de las presentes normas.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyen hechos existentes; dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta Potencial (DN.) máxima: subárea urbanizada será de 400 hab./ha., para subárea semiurbanizada será de 150 hab./ha., y para subárea carente de servicios 130 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo: (F.O.S.): La ocupación máxima de suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m. será de 0,6 de la superficie de la parcela en suba reas urbanizada y semiurbanizada; para subárea carente de servicios será 0,5 de la superficie de la parcela.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6.

Bajo el nivel +/-0,00 m se podrá ocupar toda la superficie de la parcela. En caso de lotes interiores no será de aplicación el CENTRO DE MANZANA.

Inc. h) Factor de ocupación Total (F.O.T.): El factor de ocupación total será para Área Urbanizada: 1,5 veces la superficie de la parcela. Para Área Semiurbanizada: 0,7 veces la superficie de la parcela. Para Área Carente de Servicios: 0,5 veces la superficie de la parcela.

Construcción entre medianeras: Por sobre los 6,50 m se retirará 1,50 m de Línea Municipal (L.M.) y la construcción deber realizarse sin utilizar patios interiores.

Si se utilizan patios, los mismos deber n ser de frente o contrafrente, siendo de aplicación el artículo 6º.

Para construcciones en Torre: para los edificios en Torre la ejecución del basamento será obligatorio y su altura máxima será de 6,50 m, en el basamento no se permitirá construir vivienda.

Por sobre esta cota las construcciones ser n en Torre, contenida en un espacio envolvente propio cuya separación con respecto a los ejes medianeros será de cuatro (4) metros desde la cota del basamento hasta los 18 m de altura, sobre este nivel se incrementará dicha separación a razón de 0,30 m por cada dos (2) pisos.

La medida total que as; se obtenga, dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel basamento (+ 6,50 m). Las alturas indicadas de + 6,50 m y 18 m podrán tener ligeras variantes para que coincida con el nivel del solado de un piso.

En las Torres no se permitirán patios interiores, los patios podrán ser de frente, contrafrente o laterales. Siendo de aplicación el artículo 6º.

Inc. i) Lado de Parcela y Superficie: El lado mínimo de Parcela y la Superficie será de: Para Subárea Urbanizada: 15,00 m de lado mínimo y 375 m² de superficie mínima.

Para Subárea Semiurbanizada: 15,00 m de lado mínimo y 375 m² de superficie mínima.

Para Subárea Carente de Servicios: 30,00 m de lado mínimo y 750 m² de superficie mínima.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados servicios públicos imprescindibles los siguientes: Pavimentos, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado publico y

domiciliario, gas, teléfono, y recolección de residuos. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicio/s tendrán prioridad de ejecución por parte del Poder Publico.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) Excepciones: En los sectores donde exista tendido de red cloacal en construcción o proyectada y licitada, se fija Densidad Potencial, Factores de ocupación de Suelo (F.O.S.), Factores de ocupación Total (F.O.T.) y parcelamiento igual a zona con servicios esenciales.

La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red. En zona carente de cloacas se permitirá una vivienda unifamiliar con la cantidad de dormitorios proyectados.

ARTICULO 12º: ZONA RESIDENCIAL (R):

Inc. a) Concepto: La zona Residencial (R) destinada a asentamientos humanos intensivos, de uso relacionado con la residencia permanente y sus compatibles, emplazados en área urbana. Uso predominante de la zona es la Residencia.

Inc. b) Delimitación: La zona R estará delimitada por los polígonos que se formen con las calles: 146, 11, 147 y 13; 149, 11, límite con la zona C 1 y calle 13; Avda 21, diagonal Lisandro de la Torre, calle 20, 148, 17, 150, 15 A y límite con la zona C 1 - frentista a Avda. Mitre; límite de la zona Ci 2 frentista a Cno. General Belgrano, prolongación virtual de calle 15, calle 17, 106.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar, con estacionamiento de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas.

Inc. d) Usos Complementarios: Consultorios; Oficinas Privadas; Estudios Profesionales; Cocheras, Playas de Estacionamiento; Clínicas; Sanatorios (con estacionamiento de 18,00 m2.por cada tres (3) camas) Establecimientos de Enseñanza: Bibliotecas, Museos; Templos; Comercios: Diario minorista - Periódico - Ocasional; Bar; Café,; Restaurante; Club Social. Artesanías: (solamente anexo a comercios), confección de ropa en pequeña escala con máquinas manuales; Fabrica de Pastas; Helados, Emparedados, Compostura de Calzado; de artículos Eléctricos; Tapicería Manual; para Muebles y Automotores; Tejido de Punto con máquinas manuales; Panaderías con elaboración hasta 300 Kg. de harina diaria; reparación de Radio y TV; Limpieza a Seco y Planchado.

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso Municipal de otros iguales o similares y caducarán con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

Inc. f) Densidad: La Densidad Poblacional Neta máxima (DN.)será de 900 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo: (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m será de 0,6 de la superficie de la parcela.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6§.

Bajo el nivel +/-0,00 m se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.

En caso de lotes interiores no será obligatorio el CENTRO DE MANZANA.

Inc. h) Factor de ocupación Total: (F.O.T.): El Factor de ocupación Total será igual a 2,5 veces la Superficie de la parcela.

Construcciones en Torre: Para los edificios en torre la ejecución del basamento será optativo y su altura de 6,50 m por sobre esta cota de construcción deberá ser en Torre, contenida en un espacio envolvente propio cuya separación con respecto a los ejes medianeros será de 4 metros desde la cota de basamento hasta los 18 metros de altura, sobre este nivel se incrementará dicha separación a razón de 0,40 metros cada dos (2) pisos.

La medida total de separación que así se obtenga de acuerdo con la altura del edificio dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel del basamento (+6,50 m), es decir, no habrá escalonamiento.

Las alturas + 6,50 m y + 18 m podrán tener ligeras variantes para que coincidan con el nivel del solado de un piso. En las Torres no se permitirán patios interiores, los patios podrán ser de frente, contrafrente o laterales. Siendo de aplicación el artículo 6º.

Inc. i) Lado mínimo de Parcela y Superficie: El lado mínimo de parcela y su correspondiente superficie será: 25,00 m de lado mínimo y 750 m² de superficie.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados servicios públicos imprescindibles en la zona R los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos y teléfono público. Se considera servicios complementarios: gas, y teléfono domiciliario.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

ARTICULO 13º: ZONA R 3:

Inc. a) Concepto: La zona designada Residencial 3 (R 3), estará destinada a uso Residencial Mixto.

Inc. b) Delimitación: La zona R 3 estará delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: Avda. Fcio. Varela, 156, límite sureste de fracción II - IV b límite con la zona R 2, límite con las manzanas 68c, 69a, 70a, calle 156, 160, Avda 14 - G. E. Hudson, Avda Los Paraísos, prolongación virtual calle 18, calle 162, 28, 161, Avda. Sevilla, límite de las manzanas 1a, 2a, 2b, 3a, calle 37, 156, Avda Sevilla, Avda Los Paraísos, calle 24, vías del F.F.C.C., Avda. Eva Perón, calle 127, límite de manzanas 63, 64, 65 y 66, calle 123, 31, Avda. Dardo Rocha, límite de manzanas 10, 22, 34, 46, 57, 70, 69, calle 28, 117, 24, 118 A, 28, Avda. Dardo Rocha, calle 27, 123, 30, 126, 27, 125, 26, 123, 24, 125, 23, 124, Avda. 21 - N. Videla, calle 123, 16, límite con el precinto industrial N°12, calle 18, 138, límite con el precinto industrial No 12, Avda. 14 - L. F. Rigolleau, límite con la zona C 1 correspondiente a la Avda. 14, calle 145, Avda. 21 - N. Videla, límite con la zona C 1 frentista a la Avda. Mitre, calle 15, 153, 13, límite con la zona C 1 frentista a Avda. Mitre, calle 11, 146, 13, vías del F.F.C.C., límite con la zona C 1 frentista a la Avda. 14, calle 140, Avda. 7 - Lavalle, calle 150, Avda. F. Varela, calle 144, 3, Avda. Dardo Rocha, Avda. 7 - Lavalle, límite con la zona Ci 2 frentista a Avda. Calchaquí;

Arroyo Las Conchitas, calle 45, 138, 55, 147, 45, 150, límite de la fracción 1 de la Circ. VI - Secc. C, calle 156, 44, Arroyo Las Conchitas, vías del F.F.C.C., Avda. Mitre, calle 47, 161, 48, 162, 49, 163, 167, 55, traza S.O. de la Autopista Buenos Aires - La Plata, calle 67, 166, 69, 163, 65, vías del F.F.C.C., calle 63, 152, Avda. Gutiérrez -Hudson, calle 147, 57, 138, 57, 131; Exceptuadas: fracción VI (delimitadas por las calles 44, 159, 46 y Diagonal Lisandro de la Torre y las manzanas 42, 54, 65, 78, 93, 109, de la VI -C, y la fracción delimitada por las calles 55, 164 A, vías del F.F.C.C., calle 57 y las manzanas 97, 98, 99 y lotes frentistas con la calle 162 de las manzanas 94, 95 y 96 de la Circ. VI - Secc. E.

Cno.Real, calle 410, 454, 416, Cno.Real, 413 A, 455, 411, 459, 412; calle 517, límite con la zona Ci 2 correspondiente con la Ruta No 2, calle 627, 527, 633, 525, 627, 521, 624; límite con la zona Ci 2 de la Ruta No 2, calle 613, 538, vías del F.F.C.C., calle 542, 543 y 616.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Unifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Vivienda Multifamiliar (siempre que la densidad de la subárea y de la parcela lo permita). Con estacionamiento de acuerdo al artículo 9º de las presentes Normas; Comercio Diario, Periódico, Ocasional; Bar; Café; Restaurante; Establecimientos Educativos; Sociales; Culturales; Culto; Salud (con estacionamiento de 18 m²). cada tres (3) camas); Casas de Velatorio y Empresas Fúnebres deben cumplir con la Ordenanza General 161/73; Cocheras; Estaciones de Servicio; Playas de Estacionamiento. Además de las actividades admitidas para la zona Residencial (R) podrán instalarse las siguientes:

ACEITES COMESTIBLES: fraccionamiento sin equipos mecánicos.

ACUMULADORES: baterías, pilas, reparación.

AFILACION: de sierras.

AGUAS Y BEBIDAS GASEOSAS: elaboración hasta cuatro (4) pies, llenadores manuales o un llenador rotativo y otro manual.

AGUA LAVANDINA: fraccionamiento 1500 litros.

ALFOMBRAS: taller de reparación, excluida la limpieza. depósito hasta 75 m³ de existencia real.

ALIMENTOS CONSERVADOS Y/O ENVASADOS: Depósito.

ALIMENTOS Y LEGUMBRES: Fraccionamiento.

ARPILLERAS: depósito de hasta 50 m³ de existencia real.

ARTEFACTOS Y APARATOS DE GAS O ELECTRICIDAD: Manual y/o mecánico hasta 5 HP.

ARTICULOS DE MATERIAL PLASTICO: solamente almacenaje.

BAULES: valijas, etc. de fibras, madera, u otro material menos cueros.

BARNICES: esmaltes, lacas, masillas, pinturas, tintas y similares: depósito.

BOTIQUINES: afines artículos de bazar - reparaciones varias - fabricación.

BOTONES: peines y otros artículos similares de hueso, asta, plástico, etc.

CAJAS METALICAS: muebles metálicos.

CAJONES - CAMAS DE HIERRO Y ACERO: fábrica.

CALZADO: fábrica, confección, corte, cosido, punteado.

CERAMICA: pequeña escala.

CERRAJERIA: fábrica de artículos de.

CARNES: troceo, despostadero pequeña escala.

CHOCOLATE - SUBPRODUCTOS - CAMELOS - PASTILLAS: fábrica.

DOTERENTE: fraccionamiento hasta 500 litros.

FIDEOS Y OTRAS PASTAS ALIMENTICIAS: frescas y secas.

GRABADO: cincelado, repujado, estampado sobre metales.

GRASAS DE ORIGEN VEGETAL: únicamente depósito para harinas y otros productos derivados de la molienda del trigo.

HELADOS: fábrica. - HIELO: fábrica.

HERRAJES Y GUARNICIONES: para puertas, ventanas y muebles.

HILOS - BOBINADOS - EN CARRETELES - OVILLOS - ETC.

HERRERIAS.

HUEVOS: incubación artificial y venta de pollitos (permanencia 3 semanas). depósito.

INSTRUMENTOS DE CIRUGIA Y DE PRECISION.

JOYERIA: fábrica.

LAMPARAS Y TUBOS ELECTRICOS: reparación, fabricación en pequeña escala.

MATERIALES DE CONSTRUCCION NUEVOS: depósito y venta.

MADERA: carpintería, puertas, ventanas, muebles, cortinas, torneado y operaciones análogas; Depósito: se excluye el aserrado y obraje.

MEDIAS: fábrica.

MOSAICOS: calcáreos, graníticos, fabricación.

MOTORES Y MAQUINAS: construcción y reparación, incluso fabricación de repuestos, m quinas industriales, bobinajes.

MOTORES ELECTRICOS: fábrica y reparación.

ORFEBRERIA: elaboración de artículos.

PAN: elaboración y subproductos.

PAPEL CARBONICO, PAJITAS, ETC.

PARQUETS: fábrica.

PERFUME: artículos para higiene, extractos.

PREPARACIONES FARMACEUTICAS: especialidades medicinales.

PRODUCTOS DIETETICOS.

SOBRES, BOLSAS DE: papel y polietileno.

SOLDADURA AUTOGENA Y ELECTRICA.

TEJIDO ELASTICO Y DE SEDA: con o sin confección de artículos terminados.

TINTA PARA CALZADO: para imprenta, para escribir.

TORNERIAS: pequeña escala.

TALLER AUTOMOTOR: lavado, engrase, armado de piezas, acumuladores.

TALLERES ARTESANALES: que no ocasionen molestias a las viviendas colindantes.

TALLERES DEL AUTOMOTOR: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.

TALLERES E INDUSTRIAS: carga, descarga, y estacionamiento dentro de los límites del predio.

VIDRIOS: fábrica artesanal.

Los rubros determinados en el anterior listado quedan supeditados a las Ordenanzas Provinciales sobre Instalaciones Industriales en el área metropolitana.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán

como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caducarán con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta máxima (DN.) será: Densidad potencial, para subárea urbanizada: 300 hab./ha.

Para subárea semiurbanizada: 150 hab./ha.

Para subárea carente de servicios: 130 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo: (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referida al punto alto de la manzana será: subárea urbanizada 0,6 de la superficie de la parcela; subárea semiurbanizada y carente de servicios 0,5 de la superficie de la parcela.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6§.

Inc. h) Factor de ocupación Total: (F.O.T.): El Factor de ocupación Total será igual a:

Subárea Urbanizada: 1.2 veces la superficie de la parcela.

Subárea Semiurbanizada: 1 vez la superficie de la parcela.

Subárea Carente de Servicios: 0,7 veces la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado y superficie de la parcela: Subáreas Urbanizada y Semiurbanizada: lado mínimo: 15,00 m; superficie mínima: 375 m².

Subárea Carente de Servicios: lado mínimo: 30 m

superficie mínima: 750 m².

Inc. j) Servicios Imprescindibles: serán considerados servicios públicos esenciales los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, teléfono público, recolección de residuos; cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicio/s tendrán prioridad de ejecución por parte del Poder Público.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5°.

Inc. l) Excepciones: En los sectores donde exista tendido de red cloacal en construcción o proyectada y licitada, se fija una Densidad Potencial Factores de ocupación de Suelo - Factores de ocupación Total y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales. La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 14°: ZONA R 4:

Inc. a) Concepto: La zona designada Residencial 4 (R 4) estará destinada a uso Residencial Mixto.

Inc. b) Delimitación: La zona R 4 estará delimitada por los polígonos que se forman en las calles: Avda Fcio Varela, calle 136, Avda 14 - L.F. Rigolleau, límite del Precinto Industrial N°12, calle 16, 126, 12, Avda Dardo Rocha, calle 4, 123; Avda V. Vergara, calle 45, 125, 43, 128, 42 A, 131, 45, Arroyo Las Conchitas, Avda V. Vergara, límite con Florencio Varela, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cno. Gral. Belgrano; vías del F.F.C.C., calle 262, 215, prolongación virtual calle 260, 213, 264, 128, 207; vías del F.F.C.C., Arroyo Las Conchitas, calle 41, Avda Ranelagh, Avda Eva Perón; Arroyo Las Conchitas, calle 131, 57, 138, Avda Gutiérrez-Hudson, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cmno. Gral. Belgrano, calle 51, 125, 129, límite de la fracción I-Circ.: VI sec.: O, límite de la zona Ci 2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, límite de la fracción I-Circ.: VI sec.: O; vías del F.F.C.C., límite con el Partido de Fcio Varela, límite con la zona Ci 2 del Valentín Vergara, calle 425, límite con la zona Ci2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, Cmno Real, Calle 416, 454, 410, Vías del F.F.C.C., límite con el Partido de Fcio Varela, límite con Banda de circulación Ci 2 de Valentín Vergara; límite de las manzanas 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, calle 510, 624 A, 517, límite con la zona Ci 2 correspondiente a la Ruta N°2, límite con el Partido de Fcio Varela; calle 635, 527, 637, límite de las manzanas 75 y 93.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Unifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Vivienda Multifamiliar siempre que la densidad de la subárea lo permita.

Estacionamiento de acuerdo al artículo 9° de las presentes Normas.

Comercio: diario, periódico, ocasional; Bar; Café; Restaurante; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales, Culto; Salud con estacionamiento de 18 m2 cada tres (3) camas; Empresas Fúnebres, deben cumplir con la Ordenanza General No 161/73; Cocheras, Playas de Estacionamiento; Estaciones de Servicio; depósito: de acuerdo al artículo 7º, inciso d; Industrias: además de las actividades admitidas para la zona Residencial 3 (R 3), podrá n instalarse las siguientes:

- ACEITES COMESTIBLES: fábrica, refinación, fraccionamiento con equipo mecánico.
- CAFE, TÉ Y SIMILARES: molienda, tostado, elaboración.
- ADHESIVOS: cola, engrudo, similares, con la materia prima ya elaborada.
- AGUAS Y BEBIDAS GASEOSAS: con más de cuatro (4) llenadores.
- AGUA LAVANDINA Y DETERGENTE: solamente fraccionamiento.
- ALFOMBRAS: fábrica, limpieza.
- ALGODON: depósito.
- ALIMENTOS CONSERVADOS Y/O ENVASADOS: depósitos y fraccionamiento.
- ALMACENAJE: combustible pesado.
- ARROZ: descascarado, molienda, depósito pequeña escala.
- ARTES GRAFICAS: hasta 10 HP.
- ARTICULOS RURALES: tanques, bebederos, portones, tranqueras, bretes, tejidos de alambre, molinos de viento, palas, jaulas, máquinas para cortar césped.
- ARTICULOS DE HOJALATA: hierro, zinc, fábrica de envases.
- ARPILLERAS: fábrica de bolsas, reparación.
- ATAUDES, URNAS, ORNAMENTOS FUNERARIOS.
- AZUCAR: fraccionamiento, depósito en pequeña escala.
- CERAMICA: loza, porcelana, refractarios, fábrica.
- CORCHO: tapones y otras formas.
- ESMALTE DE METALES: taller.
- ESPECIAS: molienda.
- FIBRAS TEXTILES: fabricación.
- FOTOGRAFIA - RADIOGRAFIA: material sensible.
- GOLOSINAS: fábrica.
- HILADOS Y TEJIDOS: lana, algodón y nylon hasta 20 telares.
- HILADOS DE SEDA: artificial, fábrica.
- JABONES: de tocador, productos medicinales en pequeña escala.
- LAMPARAS Y TUBOS DE ILUMINACION ELECTRICA: fábrica.
- LANA: depósito de lana, excluyendo lavado, cardado, enfardamiento.
- LEGUMBRES Y CEREALES: excepto trigo en forma de harinas y otras preparaciones.
- MADERA: aserraderos de vigas, rollizos con "sierra cono", fábrica de aserrín, de barricas o cascos; tratamiento químico, terciado, fábrica, carpintería normal.
- MARMOL, GRANITO Y OTRAS PIEDRAS: aserradero en bloques, molienda talleres hasta 10 HP.
- MATAMBRE: elaboración.
- MATERIAL PARA SUTURAS: caatgut a base de tripa, fábrica.
- MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: calcáreos (cal, cemento, yeso) elaboración y/o molienda, fábrica de ladrillos especiales de máquina, refractarios, mosaicos, piletas, sifones, tabiques, hormigón y/o mortero, preparación.
- PANIFICACION.
- PAPEL: depósito de papeles nuevos o limpios hasta 250 m3. de existencia.
- PRODUCTOS ALIMENTICIOS.
- PRODUCTOS MEDICINALES: veterinarios, elaboración pequeña escala.
- PRODUCTOS QUIMICOS: elaboración pequeña escala.
- TABACO: depósito hasta 200 m3. de existencia.
- TRAPOS DE PISO.
- TELA ADHESIVA.
- TALLERES DEL AUTOMOTOR: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.
- TEÑIDO DE TELAS: talleres de; TEJIDOS: blanqueo y apresto de textiles, grabado de telas y plegado.
- VIDRIOS Y CRISTALERIAS: ampollas, sifones.
- FABRICA DE VASOS.
- TALLERES E INDUSTRIAS: estacionamiento, carga y descarga dentro de los límites del predio.

Las actividades enumeradas en el anterior listado deben ser compatibles con las Ordenanzas Provinciales sobre Radicación Industrial en el Eje Metropolitano.

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

Inc. f) Densidades: la Densidad Poblacional Neta máxima (DN) será: Densidad Potencial (subárea urbanizada): 200 hab./Ha.

Subárea semiurbanizada: 150 hab./Ha.

Subárea carente de servicios: 130 hab./Ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo: (F.O.S.): la ocupación máxima de suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referida al punto m s alto de la manzana será: Subárea urbanizada 0,60 de la superficie de la parcela; subáreas semiurbanizadas y carente de servicios 0,50 de la superficie la parcela.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6º.

Inc. h) Factor de ocupación Total (F.O.T.): el Factor de ocupación Total será igual a:

Subárea urbanizada: 1 vez la superficie de la parcela.

Subárea semiurbanizada: 0,9 de la superficie de la parcela.

Subárea carente de servicios: 0,7 de la superficie de la parcela.

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

Inc. j) Servicios Imprescindibles: serán considerados servicios públicos esenciales los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos, teléfono público. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder Público.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) Excepciones: en los sectores donde existe tendido de red cloacal, en construcción o proyectada, se fija una Densidad Potencial - Factores de Ocupación de Suelo (F.O.S.) - Factores de Ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales.

La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 15º: ZONA RESIDENCIAL 5 (R 5):

Inc. a) Concepto: la zona designada Residencial 5 (R 5) estará destinada a uso predominante residencial.

Inc. b) Delimitación: la zona R 5, estará delimitada por el polígono que forman los ejes de las siguientes calles: Avda. Gutiérrez - Hudson, calle 137, 66, 129; Avda. V. Vergara, Avda. E. Perón, Avda. Ranelagh, Avda. N. Milazzo, calle 142, Aº. Las Conchitas, calle 45, 131, 42 A, 128, 43, 125, 45, Avda. V. Vergara, límite de la fracción VII - Circ. IV - Secc. U, calle 352, límite de la fracción VII, Circ. IV - Secc. U, calle 350A, Avda. N. Milazzo, calle 357, 313, 359, Avda. Este; excluyendo las manzanas 100, 110 y 120 de la Circ. IV - Secc. T y la fracción II de la Circ. IV - Secc. S.

Inc. c) Usos Predominantes: vivienda con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 400 m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias).

Inc. d) Usos Complementarios: se designarán como complementarios los siguientes usos: Comercio: Diario, Periódico, hasta 500 m2. de superficie; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales, Culto; Salón de Fiesta; Salud: Primeros Auxilios, Casas de Recuperación, Sanatorios, con estacionamiento de 18 m2. cada tres (3) camas; Estudios Profesionales, Consultorios; Guarderías; Clubes Deportivos; Casa de T.; Viveros; Golf; Playas de Estacionamiento; Garages; Talleres del Automotor: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.

Inc. d) Elaboración de Pan y Factura: hasta 300 Kg. de harina diarios.

En el polígono delimitado por las calles 142, Avda. N. Milazzo, Avda. Ranelagh, Avda. Prolongación calle 315, 365, solamente se permitirá como Uso Complementario COMERCIO DIARIO.

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

Inc. f) Densidades: la Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Subárea urbanizada: 250 hab./Ha. Subárea semiurbanizada: 150 hab./Ha. Subárea carente de servicios: 130 hab./Ha.

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): la Ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referido al punto m s alto de la manzana será: Subárea urbanizada: 0,60 de la superficie de la parcela. Subárea semiurbanizada: 0,50 de la superficie de la parcela. Subárea carente de servicios: 0,50 de la superficie de la parcela. Se deberá dejar una superficie destinada a frente no edificable de profundidad de tres (3) metros medidos sobre los ejes divisorios y desde la línea municipal (L.M.).

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

Inc. h) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): el Factor de Ocupación Total será igual a: Subárea urbanizada: 0,8 de la superficie de la parcela; Subárea semiurbanizada: 0,7 de la superficie de la parcela; Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de Parcela - Superficie: Subárea urbanizada y semiurbanizada, lado mínimo: 15,00 m y 400 m² de superficie; Subárea carente de servicios, lado mínimo: 30,00 m y 800 m² de superficie.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: serán considerados Servicios Públicos Esenciales los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos y teléfono público. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder Público.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) Excepciones: en los sectores donde exista tendido de red cloacal en construcción o proyectada, se fija una Densidad Potencial, Factores de Ocupación de Suelo (F.O.S.), Factores de Ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales.

La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 16º: ZONA RESIDENCIAL 6 (R 6):

Inc. a) Concepto: la zona designada Residencial 6 (R 6) estará destinada a uso predominante residencial. Esta zona estará dotada, como mínimo, con servicios públicos de desagües pluviales, electricidad y pavimento - mejorado.

Inc. b) Delimitación: La zona R 6 estará delimitada en las siguientes fracciones: III a, IV a, V a, VI a, XI a, XII a, XIII a, XIV, XVII, XVII a, XV a, XVIII a, XIX, VII, IV, VI; manzanas 22, 23, 24, a m s de 100 metros del Cno. Gral. Belgrano.

Inc. c) Usos Predominantes: viviendas con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 600 m². de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias.)

Inc. d) Usos Complementarios: se designará como complementarios los siguientes usos: Comercio diario; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales; Culto; Salud: Primeros Auxilios, Casas de Recuperación, Sanatorios con estacionamiento de 18 m² cada tres (3) camas de internación Estudios Profesionales, Consultorios; Guarderías; Clubes Deportivos; Casas de T.; Vivero; Golf; Playas de Estacionamiento, Garages.

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

Inc. f) Densidades: la Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Densidad Potencial Subárea urbanizada: 180 hab./Ha. Subárea semiurbanizada: 150 hab./Ha. Subárea carente de servicios: 130 hab./Ha.

Inc. g) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): la Ocupación máxima del Suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referido al punto más alto de la manzana será: Subárea urbanizada: 0,5 de la superficie de la parcela; Subárea semiurbanizada: 0,5 de la superficie de la parcela; Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Se deberá dejar una superficie destinada a frente no edificable de profundidad igual a cinco (5) metros medidos sobre los ejes divisorios y desde la línea Municipal (L.M.). En lotes de esquina, los metros serán cinco (5) y se dejarán sobre el lado menor.

Inc. h) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): será igual a:

Para Subárea urbanizada: 0,75 de la superficie de la parcela.

Para Subárea semiurbanizada: 0,6 de la superficie de la parcela.

Para Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de Parcela - Superficie: Para Subárea urbanizada: lado mínimo 20,00 m y 600 m² de superficie. Para Subárea semiurbanizada: lado mínimo 20,00 m y 600 m² de superficie. Para Subárea carente de servicios: lado mínimo 20,00 m y 600 m² de superficie.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos esenciales los siguientes: desagües pluviales, pavimento mejorado, teléfono público, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder Público. Se considera servicios complementarios: desagües cloacales, agua corriente, teléfono domiciliario y gas.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5§.

Inc. l) Excepciones: En los sectores donde exista tendido de red cloacal en construcción o proyectada, se fija una Densidad Potencial, Factores de Ocupación de Suelo (F.O.S.), Factores de Ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales.

La inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 17º: ZONA RESIDENCIAL 7 (R 7):

Inc. a) Concepto: la zona designada R 7 estará destinada a uso predominante RESIDENCIAL.

Inc. b) Delimitación: estar delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: 129, 66, 137 y 74.

Inc. c) Usos predominantes: Clubes de Campo: los mismos deberán cumplir con lo estipulado en el capítulo V - artículo 64§ de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

ARTICULO 18º: ZONA INDUSTRIAL 1 (I 1):

Inc. a) Concepto: La zona designada I 1 estará afectada a Uso Exclusivo Industrial.

Se admitirá la instalación de industrias, talleres y depósitos de tipo inocuos.

Inc. b) Delimitación: La zona I 1 estará delimitada por los polígonos que forman los ejes de las siguientes calles: 635, 531, 634, límite con la zona Ci 2 banda de circulación correspondiente a Ruta Nº 2, límite con el Partido de la Plata; Avda Eva Perón, Avda V. Vergara, calle 207, 128, Avda Antártida Argentina, calle 264, 213, límite con la zona R 4, calle 215, 259, Avda Dardo Rocha, calle 213, 258, Avda Antártida Argentina, Avda Dardo Rocha, calle 206, 259, 205, 257, 204, límite de la manzana 28 A; Calle 28, 115, límite de las manzanas 53, 54, 55, calle 24, 116, Avda 21-N. Videla, calle 115, 18, 117, límite con las manzanas 2,4,6, calle 16, 123, Avda 21-N. Videla, calle 124, 23, 125, 24, 123, 26, 125, 27, 126, 30, 123, 27, Avda Dardo Rocha, calle 28, 118 A, 24, 117, 28, excluyendo las manzanas 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15 A y 15 B.

Inc. c) Usos Predominantes: Son predominantes los siguientes usos: Industrias y almacenaje con rea de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Estacionamiento, Vivienda del Encargado, Bares, Restaurantes, Destacamentos de Seguridad (bomberos, policía y primeros auxilios), Comercio Diario Minorista; Guarderías Infantiles (dentro de las industrias).

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán como antecedente para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares, y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

Inc. f) Densidad: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Subárea semiurbanizada: 150 hab./ha; Subárea carente de servicios: 130 hab./ha.

Inc. g) Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.): La Ocupación máxima de Suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 referido al punto m s alto de manzana será: Para Subárea urbanizada: 0,6 de la superficie de la parcela. Para Subárea semiurbanizada: 0,55 de la superficie de la parcela. Para Subárea carente de servicios: 0,40 de la superficie de la parcela.

Las construcciones se retirarán más de 6,00 metros del perímetro de la parcela (RP).

Inc. h) Factor de Ocupación total (F.O.T.): El Factor de Ocupación Total por parcela será: Para Subárea urbanizada: 1,3 de la superficie de la parcela. Para Subárea semiurbanizada: 0,8 de la superficie de la parcela. Para Subárea carente de servicios: 0,6 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Para Subárea urbanizada, semiurbanizada y carente de servicios será veinte (20) metros de lado mínimo y mil (1.000) metros cuadrados de superficie mínima.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: serán considerados Servicios Públicos Imprescindibles los siguientes: desagües pluviales, desagües industriales, energía eléctrica, pavimentos reforzados, transporte público de pasajeros y teléfono público y domiciliario. El tratamiento de efluentes industriales, sean estos, sólidos, líquidos y/o gaseosos, deberán realizarse dentro de las parcelas. Cuando no exista prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder público.

Se consideran Servicios Complementarios: agua corriente, gas y red de incendios.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5º.

ARTICULO 19º: PRECINTOS INDUSTRIALES: (Pc):

Inc. a) Se designarán como Precintos a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, según la siguiente denominación:

Inc. b) Cualquier proyecto de ampliación, transformación, reforma, etc., será considerado en forma particular por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda y deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

Tendrán un retiro perimetral (RP) de 6,00 metros y deberán dejar el 40% de terreno libre.

Inc. c) En caso de establecerse en las inspecciones periódicas que se originen molestias, peligro, contaminación a la población circundante y/o a sus bienes materiales etc., se le exigirá la adecuación de las instalaciones.

Inc. d) Los precintos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.

Nº	Nombre	Nomenc. Catastral	Ubicación
1	DUCILO S.A.	IV-J-I-1A	Av. Mitre, Fcio. Varela, 144, 6, 5
2	RIGOLLEAU S.A.	IV-K-52B-1A	Diag. L. De la Torre, Av. 21, 145 y 14A
3	SNIIFA S.A.	VI-C-I-1B	156,51a,150,44,lim.manz.arroyo
		VI-C-35-9c y 9e	L.de la Torre,48,49,159
		VI-C-36-14-18-20-22	49,L.de la Torre,159,48a
		VI-C-47-4f, 4g, 4e	49,158,159,48
		VI-C-49-10, 11, 12, 14, 15 y 16	51,51a,159,158
		VI-C-50a-2, 22,25	159,44,45,158
		VI-C-50c,20 y 21	156,44,45,157
		VI-C-59-4g, 4h y 4i	49,157,158,48
		VI-C-60-10	158,49,50,157
		VI-C-70-5b, 5c, 5e, 5g, 5f, 5h, 5i, 5j. 5k, 5m, 5n, 5p	157,49,156,48
		VI-C-71-11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32	156,49,50,157,
		V-O-51-14a	Avda.A.Argentina,Con.Gral.Belgrano,212,254
		IV-U-III-5b 6a y 6b	Avda.N.Milazzo,359,361,313
4	MALTERIA HUDSON	VI-E-I-1,	55,Vias F.F.C.C., 57
		VI-E-II-1a	L. De la Torre, 58, 55 y 156
5	SAFRAR PEUGEOT	VI-W-I-1 y 2r	Ruta N°2, 510, 600, Ing. Allan
6	PARAFINA DEL PLATA	VI-R-II-1	455,459,411,413
7	VARITECH	VI-U-XIV-21y 22	Ruta 2,626,622,624,537
8	ALPESA S.A.	V-L-III-8, 9	Con.Gral. Belgrano 106,20,108,17
9	SUBPGA S.A.	V-L-III-3b	110,19,108,parte calle 109
10	HUYCK-MATY	V-L-I-1a	109,7,9,107,
11	M.T.M.SA	V-L-I-6C	109,7,9,107
12	RAB S.A.	IV-Q-I-14a, 15a	14,18,17,138,136,15,16
		IV-Q-36-15	
13	GARAFFINI HNOS.	IV-O-26-16,17	14,141,142,13
14	ACICO S.A.	IV-N-Manz.5b-1 a 13	40,Avda.Mitre,Arroyo Platanos
15	ITALPAPELERA	V-L-83-1a	13,14,105,Arroyo Jimenez
		V_L_68-1a	
		V_L_147-1	
16	ROGACEVI S.A.	V-L-III-10b	106 - 17
	SINTECR5OM S.A. Y QUIMICA		
17	SUDAMERICANA	V-E-I-6o V-E-I-6e, Df, 10 al 12	14 - 13 - Av. Dardo Rocha - 123
18	FUMACOL	VI-W-I-5a-5b	Ruta N°2, 600, Ing. Allan
	PAPELERA		
19	BERAZATEGUI	V-E-I-4a	14 - 125 - 126 - lim. c/ lote manz. 48
20	CRISTAMINE	V-Q-I- 2b, 2c, Mz. 6a	118 - 10 Av. Dardo Rocha - 12a - 117 - 11
21	HOUGHTON	V-N-III-1	Av. E. Perón - 253 - 201 - Con. Touring. Club
22	FABRICA N°5	VI-U-58-1 al 6 - 17 al 20	551 - 552 - 629 - 630a
	S.K.P. ESTABLECIM.		
23	METALURGICOS S.A.	VI-C-I-1f	Av. N. Milazzo y 150
24	KARTONSEC S.A.	VI-D-II-3ee	51 - A° Las Conchitas - PC. 3hh y 3bb

ARTICULO 20º: ZONA INDUSTRIAL 2 (I 2):

Inc. a) Concepto: La zona designada I 2 estará destinada a uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruidos, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.

Inc. b) Delimitación: La zona I 2 estará delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: límite con la Banda de Circulación Ci 2 del Cno. Gral. Belgrano, Vías del FFCC., Cno. del Touring Club, límite con el Precinto Industrial N° 21, calle 253, Av. E. Perón, límite con la zona Ci 2 de la Ruta N° 2; calle 150, Av.7-Lavalle, calle 140, límite zona C1 frentista a Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 139, Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 136, Avda. Fcio. Varela. Se excluye el Precinto Industrial N°1. Calle 210, límite con la zona de esparcimiento de Ayelen, Avda D. Rocha, Avda Antártida Argentina, calle 258, 213, Avda D. Rocha, prolongación calle 259, 215, 262, Vías del F.F.C.C., límite con la zona Ci2 correspondiente al Cmno. Gral. Belgrano; Avda D. Rocha, calle 12, 126, 16, 117, 18, límite de las manzanas 17, 18a, 18b, Av.21-N. Videla, límite de las manzanas 37, 38, 39 y 40, calle 24, límite de las manzanas 53, 54 y 55, calle 26a, límite con la zona I 1, calle 28, límite con las manzanas 69, 70, 57, 46, 34, 22 y 10, Avda D. Rocha, Avda Eva Perón, límite con manz. 28a, calle 203, 257, 205, 259, 206, Avda D. Rocha, límite con zona de Esparcimiento de Ayelen, límite con la Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, calle 20, 108, 19, 110, límite del Precinto Industrial N° 9, calle 109, 11, 108, 14, 106, prolongación calle 15, límite con la zona Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 105, límite del Precinto Industrial N° 15, límite con la zona Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda 7-Lavalle, calle 107, 9, 109, Avda 7; Manzanas 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15a y 15b de la Circ.:V Secc.:M; Calle 410, Vías del F.F.C.C., Avda V. Vergara, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, Cmno Real; límite con la zona Ci 2 de la Ruta Nac. N° 2, calle 627, 527, 635, límite de las Manzanas 75 y 93, calle 637, límite con el Partido de la Plata; Arroyo Las Conchitas, límite con la zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, calle 51, 125, excluido el Precinto Industrial N° 24, Avda Los Paraísos, Avda Sevilla, calle 156, 37, límite con la Circ. VI, secc. A, calle 40, Vías del F.F.C.C..

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Industria inocua y almacenaje con rea destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no inferior al 20 % de la superficie construida; Vivienda.

Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 7229 y su Decreto reglamentario.

Inc. d) Usos Complementarios: Establecimientos Educativos; Salud; Estacionamiento; Comercio Diario y Periódico; Estación de Servicio; Bar; Café; Restaurante; Casa de Comida; Parrilla; Supermercado; Guardería Infantil; Seguridad (Bomberos, Policía, Defensa, Primeros Auxilios); Empresas Fúnebres que cumplen con la Ordenanza 161/73 y 270/80.

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

Inc. f) Densidad: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Densidad Potencial: Subárea Urbanizada: 200 hab./ha; Subárea semiurbanizada: 150 hab./ha; Subárea carente de servicios: 130 hab./ha.

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referida al punto m s alto de la manzana ser: Subárea urbanizada: 0,6 de la superficie de la parcela; y para Subáreas semiurbanizada y carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6º.

Inc. h) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): El Factor de ocupación total por parcela será:
Subárea urbanizada: 0,9 de la superficie de la parcela.
Subárea semiurbanizada: 0,7 de la superficie de la parcela.

Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Subáreas urbanizadas, semiurbanizadas y carentes de servicios: 12,00 m de lado mínimo y 300 m² de superficie.

Inc. j) Servicios imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos Imprescindibles en la zona I 2 los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, pavimento reforzado, recolección de residuos, teléfono público y domiciliario, transporte público de pasajeros. Cuando no exista prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder público. Se considerarán servicios complementarios: gas y red de incendio.

Los establecimientos industriales deberán tratar los efluentes, sean estos salidos, líquidos y/o gaseosos, dentro de los límites de las parcelas.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) Excepciones: En los sectores donde existe tendido de red cloacal en construcción o proyectada, se fija una Densidad Potencial - Factores de Ocupación de Suelo (F.O.S.)- Factores de Ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales. La Inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTICULO 21º: ZONA ESPARCIMIENTO (E):

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

Inc. b) Delimitación: La zona E estar delimitada por los polígonos que se forman con las calles: Avda 14- L. F. Rigolleau, calle 109, límite S.E. de la fracción III de la Circ. V, Secc. L, calle 106; calle 210, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cno. Gral. Belgrano, límite de las manzanas 57 y 46, Avda D. Rocha, límite de las manzanas 27 y 37; calle 359, 313, 357, Avda N. Milazzo, calle 350 a, límites de las manzanas 145 y 136, calle 352, límite de las manzanas 135 y 144, Avda V. Vergara, Av. Este; calle 544, Vas del F.F.C.C., calle 542, límite de la fracción V, calle 543,616; 21 a, 163, Avda 21- N. Videla, prolongación virtual calle 173; 152, 4, 156, 5; Rivera del Río de la Plata, calle 55, 73, y paralela a la línea de rivera; calle 44, diag. L. de la Torre, calle 46 y 159.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designarán como predominantes con los siguientes usos: reas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos al aire libre que podrán tener instalaciones similares cerradas de carácter complementario a las anteriores (Natatorios - juegos de niños - gimnasios - golf -etc.) En la zona de Ribera: Balnearios - club náutico,

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

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

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Densidad Potencial: subárea urbanizada: 150 hab./Ha.; subárea semiurbanizada: 150 hab./Ha; subárea carente de servicios: 130 hab./Ha.

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): La Ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 metros referida al punto más alto de la manzana será: Subárea urbanizada: 0,4 de la superficie de la parcela; Subárea semiurbanizada: 0,2 de la superficie de la parcela; Subárea carente de servicios: 0,2 de la superficie de la parcela. En lotes mayores de 40 metros de ancho, se dejará un retiro perimetral (RP) de cinco (5) metros el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.

Inc. h) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): El Factor de Ocupación Total por parcela será: Subárea urbanizada: 0,72 de la superficie de la parcela; Subárea semiurbanizada: 0,6 de la superficie de la parcela; y Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Subáreas urbanizada, semiurbanizada y carente de servicios: el lado mínimo de parcela será 40 m y la superficie mínima 2.000 m².

Inc. j) Servicios Imprescindibles: serán considerados en la zona E los siguientes: desagües pluviales, alumbrado domiciliario, accesos pavimentados y teléfono público. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder público. Se consideran Servicios Complementarios: agua corriente, alumbrado público, recolección de residuos y transporte público de pasajeros.

Inc. k) Premios: de acuerdo al artículo 5º.

ARTICULO 22º: ZONA CIRCULACION 1 (Ci 1):

Inc. a) Concepto: La Banda designada Ci 1 colindante con vías troncales emplazadas en zona de reducida ocupación del suelo, estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular. Esta Banda tendrá un ancho de 10 metros respecto al borde de la vía troncal y estar sujeta a las previsiones de la Ley Provincial 6312/60. Las construcciones distarán a más de 20 metros respecto a los bordes de la vía troncal y solamente tendrán accesos vehiculares a través de vías secundarias.

Inc. b) Delimitación: La zona designada Ci 1 estará delimitada en una Banda de profundidad igual a 100 metros que se desarrolle paralela a las rutas: Ruta Nº 2 desde su intersección con la Ruta 1 (Valentín Vergara), hasta calle 600; Ruta 1 (Valentín Vergara), desde calle 425 desde vías del FFCC. hasta el límite con el Partido de La Plata; Ruta 14 (Valentín Vergara) desde Cmno. Gral. Belgrano hasta el límite con el Partido de La Plata.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designarán como Predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del Automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación, encendido, instrumental, accesorios), Estación de Servicio, Garage; Playas de Estacionamiento; Exposición y Venta de Automotores; Servicios dentro de la parcela; Vivienda. Todo nuevo asentamiento se agrupará a los existentes o se ubicará a una distancia mayor de 500 metros siendo éstos referencia para un nuevo agrupamiento.

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como usos complementarios los siguientes usos: Autocine; Esparcimiento; Confiterías Bailables; Wiskería, Bowling; Natatorio; Comercio Minorista; Hoteles con Registro de Pasajeros, Moteles con Registro de Pasajeros; Exposición y Venta de Juegos para Jardín; Artículos para Camping; Viveros; Seguridad, Defensa (con estacionamiento dentro de la superficie de la parcela).

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

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

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Densidad Potencial Subárea semiurbanizada: 60 hab./ha.; Subárea carente de servicios: 30 hab./ha.

Inc. g) Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referida al punto más alto de manzana será: Subáreas semiurbanizada y carente de servicios: 0,2 de la superficie de la parcela. La ocupación máxima del suelo por parcela surge de dejar 20 metros de frente no edificable, retiros laterales cuyos lados no serán menores de tres (3) metros medidos en sentido perpendicular al respectivo eje divisorio.

No se computarán como ocupadas: la superficie de asiento de la construcción de pileta de natación abierta o similar. La destinada a carga, descarga, maniobra y/o estacionamiento de automotores, los que no podrán ubicarse en el frente no edificable.

Inc. f) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): El Factor de Ocupación Total por parcela será: Subárea semiurbanizada: 0,3 de la superficie de la parcela; Subárea carente de servicios: 0,2 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de parcela y superficie: Para todas las áreas correspondientes a la Banda de Circulación 1 (Ci 1), el lado mínimo y la superficie de parcela será la misma que la dispuesta en la zona por donde atraviesa la ruta.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos imprescindibles los siguientes: desagües pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento mejorado, teléfono público, agua corriente y recolección de residuos. Cuando no exista la prestación de alguno/s de estos servicios, tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder Público. Se consideran servicios complementarios: teléfono domiciliario, gas, desagües cloacales.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

ARTÍCULO 23º: ZONA CIRCULACIÓN 2 (Ci 2):

Inc. a) Concepto: La Banda de Circulación Ci 2 colindante con vías troncales actualmente emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo, estará sujeta a obras de acondicionamiento y normas específicas a fin de asegurar la normal circulación vehicular. El ancho de esta banda será de 50 metros contados a partir del eje de la vía troncal.

En rutas con calles colectoras de parcelas frentistas deberán cumplir con el USO y la DENSIDAD FRENTISTA PARA BANDA DE CIRCULACIÓN, sin perjuicio de que se mantenga el F.O.S. y F.O.T. correspondiente a la zona lindera. Además estará sujeta a las previsiones de la Ordenanza 2611/59 y de la Ley Provincial 6312/60.

No se deberá considerar retiros especiales a lotes no frentistas a las bandas de circulación, debiendo ajustarse a los estipulados por las zonas respectivas a las que se asimilen.

Inc. b) Delimitación: La zona Ci 2 estará delimitada por los frentes sobre:

Ruta Nº 2: desde el límite con el Partido de Quilmes hasta Avda Eva Perón, y desde Avda 600 hasta el límite con el Partido de La Plata.

Cmno Gral. Belgrano: desde Ruta Nº 2 hasta calle 45 y límite con el Partido de Fcio Varela, y desde el Arroyo Las Conchitas hasta vías del F.F.C.C.(vía Temperley - La Plata).

Valentín Vergara: desde Ruta Nº 2 hasta calle 425.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del Automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación y encendido, instrumental accesorios); Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas (restaurante, parrillas, casas de comida y bares). Con estacionamiento vehicular dentro de la parcela. Venta de repuestos, gestoría del automotor; Vivienda.

Inc. d) Usos complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Autocine; Esparcimiento; Confitería Bailable; wiskería; bowling; natatorios; Comercio Periódico y Diario; Hoteles con Registro de Pasajeros, Moteles con Registro de Pasajeros; Exposición y Venta de Artículos de Camping, de Juegos de Jardín; Viveros; Seguridad, Defensa; Exposición y Venta de Viviendas Prefabricadas y/o Premoldeadas (sistema de construcción aprobado por la Secretaría de Urbanismo y Vivienda); Inmobiliarias; Puertas y Ventanas (solamente exposición y venta, sin depósito ni reparación). En la zona I 1 (Industrial 1), contigua a la ruta, deberá unificar accesos a la misma, los que distarán entre sí en más de 500 metros.

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyan hechos existentes, los que deberán condicionarse en cuanto a molestias. Dichos usos se invalidarán como antecedente para la habilitación

o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: Densidad Potencial Subáreas urbanizada y semiurbanizada: 150 hab./ha.; Subárea carente de servicios: 130 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m referido al punto más alto de la manzana será para subáreas urbanizada, semiurbanizada y carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

A los efectos de la presente no se computarán como ocupadas, la superficie de asiento de la construcción de pileta de natación abierta o similar. La destinada a carga, descarga o maniobra y/o estacionamiento de automotores, la que no podrá ubicarse en el frente no edificable. En los casos en que existe cesión de superficie en el frente al uso público, el porcentaje de superficie ocupada se calculará a partir de la superficie de terreno original, anterior a la cesión. En los casos en que la ubicación de la parcela sea de esquina el frente no edificable (F.N.E.) se cumplirá sobre el lado menor.

Inc. h) Factor de ocupación Total (F.O.T.): El Factor de ocupación Total por parcela será: Subáreas urbanizada y semiurbanizada: 0,7 de la superficie de la parcela; Subárea carente de servicios: 0,5 de la superficie de la parcela.

Inc. i) Lado de Parcela y Superficie: Para todas las Subáreas correspondientes a la Banda de Circulación (Ci 2), el lado mínimo y la superficie de la parcela será la misma que lo dispuesto en la zona por donde atraviesa la ruta.

Inc. j) Servicios Imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos Imprescindibles en zona Ci 2, los siguientes: desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, teléfono público y recolección de residuos. Cuando no existe la prestación de alguno/s de estos servicios tendrá/n prioridad de ejecución por parte del Poder Público. Se consideran servicios complementarios: gas y teléfono domiciliario.

Inc. k) Premios: De acuerdo al artículo 5º.

Inc. l) Excepciones: En los sectores donde existe tendido de red cloacal en construcción o proyectada, se fija una Densidad Potencial- Factor de ocupación de Suelo (F.O.S.)- Factor de ocupación Total (F.O.T.) y parcelamientos igual a zona con servicios esenciales. La Inspección final quedará supeditada a la habilitación de la red.

ARTÍCULO 24º: ZONA DE USOS ESPECIFICOS (Ue):

Inc. a) Concepto: La zona de usos específicos será destinada a Cementerios, Cementerio Parque Municipal y Cementerio Israelita.

Se admiten obras de acondicionamiento a las necesidades actuales y futuras.

Inc. b) Delimitación: Avda N. Milazzo, calle 150, 45, 142; 11, 109, 107A y Avda 14- L. F. Rigolleau.

ARTÍCULO 25º: ZONA RESERVA 1 (Re 1):

Inc. a) Conceptos: En zona designada Re 1, estará afectada a Reserva por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos, quedando comprendida en los términos de la Ordenanza 1259/85, que protege los bienes culturales y reservas naturales del Partido de Berazategui; en consecuencia, conservará el uso, ocupación y subdivisión existente, solo se admitirán obras de mantenimiento de edificación existente que no impliquen aumento de la superficie cubierta. Los titulares de las actividades localizadas en el área serán responsables de que el uso que realizan no afecte los valores de la misma.

Inc. b) Delimitación: La zona Re 1 estará delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: Avda 600, límite con la zona Ci 1 correspondiente a la Ruta N° 2, límite con zona Ci 2 de Valentín Vergara, límite con la zona Ci 1 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, límite con el Partido de la Plata. Límite con el Partido de La Plata, límite con la zona Ci 1 del Cmno Gral. Belgrano, límite con la zona Ci 1 del Cmno Valentín Vergara. Límite con el Partido de La Plata, límite con la zona Ci 1 de Valentín Vergara, límite con la zona R 6, límite con la zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, calle

83, límite con la traza S.O. de la Autopista Bs.As.- La Plata. Límite con el Precinto Industrial N°2, calle 145, Avda 14 - L. F. Rigolleau, Diagonal L. de la Torre.

ARTÍCULO 26º: ZONA RESERVA 2 (Re 2):

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

Inc. b) Delimitación: La zona Re 2 estará delimitada por los polígonos que se forman con: Avda. F. Varela límite N.E. de la fracción II - Circ. V Secc. D, calle 4 y Av. D. Rocha, calle 3 y 114; Avda Los Paraísos, Av.14 - Alte. Brown, traza S.O. de la Autopista Bs.As.-La Plata, prolongación calle 18; Avda Sevilla, límite con terrenos de la Policía Federal, calle 47, Vías del F.F.C.C. y límite de Circ.: VI, Sec. A.

ARTÍCULO 27º: ZONA RESERVA 3 (Re 3):

Inc. a) Concepto: La Banda Re 3 está conformada por la Red Vial Primaria y las vías ferroviarias.

Inc. b) Delimitación: De la Red Vial Primaria:

Avda. V. Vergara: desde Avda. F. Varela hasta Ruta N° 2, y desde Ruta N° 2 hasta el límite con el Partido.

Avda. D. Rocha: Desde Avda. F. Varela hasta Cno. Gral. Belgrano.

Avda.14 - L. F. Rigolleau: desde Ruta No 2 hasta Avda. V. Vergara.

Avda.63: desde 168 hasta el Río de la Plata.

Avda. Gutiérrez - Hudson: desde Cmno Real a vías del FFCC., y desde Vías del FFCC.. hasta el Río de la Plata.

Calle 406: desde Avda. V. Vergara hasta Cno. Real.

Avda.517: desde 624a hasta el límite del Partido.

Avda.600: desde Ruta No 2 hasta el límite del Partido.

Avda. Divisoria con los Partidos de Ensenada y La Plata en todo su recorrido.

Avda. Ing. Allan: desde Avda.600 hasta el límite del Partido.

Avda. F. Varela: desde Avda. Calchaquí hasta el Río de la Plata.

Avda. E. Perón: desde Ruta N° 2 hasta Avda. V. Vergara.

Avda. Sevilla: desde Avda. Mitre hasta el Río de la Plata.

Avda.21 - N. Videla: desde Ruta No 2 hasta calle 142 (Rivadavia).

Avda. E. Perón: desde Avda. V. Vergara hasta vías de Circuito.

Avda.7-Lavalle: desde Ruta No 2 hasta calle 131.

Avda. N. Milazzo: desde Cno. Gral. Belgrano hasta Avda. Ranelagh.

Avda. A. Argentina: Desde Touring Club hasta calle 359.

Avda 24 - A. Lanz: desde calle 142 hasta Cmno Gral. Belgrano.

Av. E. Perón: desde vías del FFCC. hasta Avda. Mitre.

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

AVDA VALENTIN VERGARA: desde Avda Fcio Varela hasta Ruta No 2. y desde Ruta N°2 hasta el límite del Partido.

AVDA DARDO ROCHA: desde Avda Fcio Varela hasta Cmno Gral. Belgrano.

2) 15 METROS:

AVDA 63: desde 168 hasta el Río de la Plata.

AVDA GUTIERREZ-HUDSON: desde vías del FFCC. hasta el Río de la Plata. Desde Cmno Real hasta vías del FF.CC. y desde el FFCC.. hasta el Río de la Plata.

AVDA 406: desde Avda V. Vergara hasta Cmno Real.

AVDA 517: desde 624 A hasta el límite del Partido de Berazategui.

AVDA 600: desde Ruta N° 2 hasta el límite del Partido.

AVENIDA DIVISORIA: con los Partidos de Ensenada y La Plata en todo su recorrido.

3) 12.50 METROS:

AVDA. FCIO. VARELA: desde Avda Calchaquí hasta el Río de la Plata.
AVDA EVA PERON: desde Ruta Nº 2 hasta Avda V. Vergara.
AVDA SEVILLA: desde Avda Mitre hasta el Río de la Plata.
AVDA 21 - N. VIDELA: desde Ruta Nº 2 hasta calle 142 (Rivadavia).

4) 12 METROS:

AVDA 24 - A. LANZ: desde calle 142 hasta Cmno Gral. Belgrano.

5) 10 METROS:

AVDA 14 - L. F. RIGOLLEAU: desde Ruta No 2 hasta Avda. V. Vergara.
AVDA EVA PERON: desde Avda. V. Vergara hasta vías del circuito del FFCC.
AVDA 7 - LAVALLE: desde Ruta No 2 hasta calle 131.
AVDA N. MILAZZO: desde Cmno Gral. Belgrano hasta Avda Ranelagh.

6) 9,50 METROS:

AVDA. ANT. ARGENTINA: desde calle 359 hasta Avda Touring Club.

7) Todas las parcelas frentistas a la Avda Eva Perón entre vías del Circuito del FFCC. y Avda. Mitre, deberán dejar un retiro de línea de edificación (R.L.E.) de 2,50 metros de ancho.

8) 20 METROS:

AVDA. ING. ALLAN: desde Avda 600 hasta los límites del Partido.

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

ARTÍCULO 28º: ZONA DE RECUPERACION 1 (Rc 1):

Inc. a) Concepto: La zona designada Rc 1 actualmente inundable o reducida resistencia de suelo y ocupada con la edificación permanente quedará sujeta a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento, mientras no se realicen tales obras, estará afectada a las disposiciones de las Leyes Provinciales 8912/77 y Decretos Reglamentarios No 6253/60 y 6254/60 y al Decreto Provincial Nº 11368/61.

Inc. b) Delimitación: La zona Rc 1, estará delimitada por los polígonos que se forman con: límite N.O. de las Manzanas 70a, 69a y 68c de la Circ: IV Secc: D, límite N.E. de las Manzanas 68c y 68 b de Circ: IV Secc: D, prolongación calle 7 y 156; límite N.O. de las Manz. 53, 50, 41, 32, 23 y 14 de Circ: IV Secc: D, traza S.O. de Autopista Bs.As.-La Plata, Avda 14.- G. E. Hudson, calle 160,13,159, 166, Avda 21, calle 163, 21A, 165, Avda Sevilla, calle 161, 28, 162, prolongación virtual calle 18; calle 167,52,169, 55; 47, 163, 49, 162, 48, 161.

Inc. c) Condiciones de recuperación Rc 1: En la zona asignada de recuperación Rc 1, todas las subdivisiones de bloques y parcelas aprobadas pero no materializadas en el momento de sanción de la presente, dentro de la zona deberán ser previamente saneadas para ser afectadas a cualquier destino. Toda propuesta de ocupación, construcción y/o uso deben ineludiblemente estar precedidas de la ejecución de las obras de saneamiento que aseguren los niveles considerados como aptos, los desagües necesarios, capacidad de la tierra capaz de soportar construcciones futuras, especificando el tipo de relleno sanitario y las pruebas de resistencia a someter al mismo para probar su capacidad; debiendo cumplir con los requisitos establecidos para la infraestructura de servicios, como si se tratara de nuevas subdivisiones.

Todas las propuestas de ocupación, construcción y/o uso conjuntamente con los proyectos de saneamiento y las propuestas de infraestructura deberán a su vez previamente ser aprobadas por los Organismos Provinciales competentes. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda determinará si los usos propuestos son compatibles con las directivas Provinciales de Ordenamiento

Territorial, con la presente Ordenanza y con lo que se dicte respecto al uso, destino y ocupación de las zonas consideradas como de recuperación.

Todas las áreas que no estando afectadas a ningún uso, no se encuentran subdivididas, quedarán congeladas hasta tanto se habiliten las obras necesarias de saneamiento de las mismas.

Inc. d) Cota Mínima de Piso Habitable: Toda propuesta de construcción en parcelas ya existentes ubicadas en bloques que ya presenten edificación anterior aprobada por este Organismo Municipal, deberá realizarse de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, y la cota mínima del piso habitable será de + 5,50 metros I.G.M., previa aprobación de la nivelación correspondiente para fijar la altura exigida, por parte del Departamento Catastro Técnico.

Inc. e) Uso Predominante: Dentro de las parcelas urbanas afectadas, se admite el uso de las mismas para: Vivienda Unifamiliar y un local comercial de abastecimiento diario en pequeña escala, mientras los Organismos Ejecutivos no pueden ofrecer a los propietarios de las mismas soluciones integrales.

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será: para área carente de servicios: 100 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo (F.O.S.) por parcela sobre el nivel +/- 0,00 metros referida al punto más alto de la manzana será: 0,3 de la superficie de la parcela.

Inc. h) Factor de ocupación Total (F.O.T.): La ocupación máxima por parcela será de 0,3 de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 29º: ZONA RECUPERACION 2 (Rc 2):

Inc. a) Concepto: La zona designada Rc 2, actualmente inundable o de reducida resistencia de suelo y libre de ocupación, estará sujeta a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento.

Para poder ser afectada a uso, ocupación y subdivisión del suelo, previamente podrán materializarse las obras mencionadas.

Inc. b) Delimitación: La zona Rc 2 estará delimitada por los polígonos que se forman con: Avda Fcio Varela, traza S.O. de Autopista Bs.As - La Plata., prolongación virtual de calle 12, desde calle 159 y línea de límite hasta 156 y 8, 156, 7, límite N.E. de las manzanas 68c y 68 d hasta prolongación virtual calle 4 y 156; Traza S.O. de Autopista Bs.As.- La Plata, calle 166, calle 21, prolongación virtual calle 173, Avda 14 - G. E. Hudson, límite N.E. de las manzanas 5 y 6, prolongación virtual de calle 12; calle 21A, 165, Avda Sevilla, límite S.O. de la Autopista Bs.As.- La Plata; calle 47, 163, hasta 167, prolongación virtual calle 52, borde S.O. de traza de Autopista Bs.As.-La Plata.

Inc. c) Condiciones de recuperación: La zona designada de recuperación Rc 2, quedará congelada hasta tanto 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.

ARTÍCULO 30º: ZONA RURAL (r):

Inc. a) Concepto: La zona designada "r" estará destinada a uso rural y estará sujeta a las disposiciones de la Ley 7375.

Inc. b) Delimitación: La zona "r" estará delimitada por los polígonos que se forman con: Límite con el Partido de La Plata, calle 637,517, 639, Avda Ing. Allan, límite con el Partido de Fcio Varela.

Inc. c) Usos Predominantes: Uso Agrícola Intensivo, quinta de verduras, floricultura.

En fracciones existentes se permitirán los siguientes usos: Jardines Botánicos, Apicultura, Criaderos de Aves, Criaderos de Conejos, Haras, Tambos.

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

Inc. e) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será en todos los casos de 5 hab./ha.

Inc. f) Lado de Parcela y Superficie: Se ajustará a lo prescripto por la Ley 7375 y no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación intensiva, y sus dimensiones mínimas serán las que surjan de los usos admitidos en la forma establecida por el Código Rural.

Inc. g) Servicios Imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos imprescindibles los siguientes: Camino afirmado, energía eléctrica, teléfono público y mantenimiento de caminos.

ARTÍCULO 31º: AREA COMPLEMENTARIA (Ac):

Inc. a) Concepto: La zona designada Ac es el sector circundante o adyacente al área urbana, en los que delimita zona destinada a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Inc. b) Delimitación: La zona Ac estará delimitada por el polígono que se forma con las calles: 167, límite S.O. de la traza de la Autopista Bs.As.- La Plata, prolongación calle 83, 83, límite zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, límite de la fracc. I de la Circ. VI secc: O, calle 129,74,137,Avda Gutiérrez-Hudson, calle 138, 57, 147, Avda Gutiérrez Hudson, prolongación calle 152, calle 63, Vías del F.F.C.C., calle 65, 163, 69, 166, 67; límite zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda Gutiérrez-Hudson, calle 129, límite de las Manzanas 141A, 120, 99, 76, 36, 34 y 12; Avda Valentín Vergara, calle 27,132, 30, 134, 27, 133, 25, 136, 24, 139, 23, 138, 21, 134, 23, 133, 24, 131a, 23; Calle 639, 517, 637, 527, 633, 525, 627, 521, 624, 517, 624A,510, límite de las manzanas 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 y 154, límite con el Partido de Fcio Varela; Avda 600, límite del Partido de La Plata, límite con zona Ci 2 correspondiente a la Ruta Nac. N° 2; 616, 544, Vías del FFCC., calle 546, excluidos los Precintos Industriales N° 7 y 22; Avda 600, 546, Vías del FFCC., calle 519, 603, 517, Vías del FFCC. , límite con zona Ci 2, calle 510, Avda Eva Perón, Avda Dardo Rocha, calle 30, 123, límite de las manzanas 66, 65, 64 y límite de la 63 y calle 127; Arroyo Las Conchitas, calle 45, 138, 55 y 147.

Inc. c) Uso Predominante: La zona designada Ac estará destinada a uso rural intensivo: Vivero, Floricultura, Horticultura, Fruticultura, Apicultura, Criaderos de Aves, Cerdos y Conejos, Tambos, etc.

Inc. d) Uso Complementario:

- a) Industrias relacionadas con el uso predominante (que no se opongan a las directivas Provinciales sobre Establecimientos Industriales.
- b) Viviendas Unifamiliares.
- c) Comercio de Varios Rubros: Almacén de Ramos Generales (ferretería, bazar, almacén, mercería), Fiambrería, Panadería, Tabaco, Golosinas, Diarios, Revistas, Perfumería, Juguetería, Bar.
- d) Defensa: Puesto policial.
- e) Sanidad: Primeros auxilios.
- f) Culto.
- g) Deportivos.
- h) Educación.

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

Inc. f) Densidades: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima serán en todos los casos de 30 hab./ha.

Inc. g) Factor de ocupación de Suelo (F.O.S.): El Factor de ocupación de suelo máximo para el uso complementario será 0,3 de la superficie de la parcela.

Inc. h) Factor de ocupación Total (F.O.T.): El Factor de ocupación Total será igual a 0,3 de la superficie de la parcela para el uso complementario.

Inc. i) Lado y Superficie de parcela: La medida estará relacionada con el uso predominante y complementario siendo el mínimo 80 metros de frente y 20000 metros cuadrados de superficie.

Inc. j) Servicios imprescindibles: Serán considerados Servicios Públicos imprescindibles los siguientes: camino afirmado, energía eléctrica, teléfono público y mantenimiento de caminos.

ARTÍCULO 32º: ZONA DE RESERVA (Re) (según Ordenanza 820/77):

Inc. a) Concepto: Área ribereña sujeta a planificación, con carácter preventivo y hasta su definitiva regulación y saneamiento, solamente podrá destinarse dicha zona para uso productivo rural y recreativo, compatible con las características del área.

Inc. b) Delimitación: La zona a que se refiere el inciso a) estará comprendida por los siguientes límites: Límite con el Partido de Quilmes, borde S.O. de la traza de la Autopista Bs.As.-La Plata hasta prolongación virtual calle 12, prolongación virtual calle 12 desde el borde S.O. de la traza de la Autopista Bs.As- La Plata hasta calle 168, calle 168 desde prolongación virtual calle 12 hasta Av.14, Av. 14 desde calle 168 hasta 173, calle 173 desde calle 14 hasta calle 21a, calle 21a desde calle 173 hasta borde S.O. de la Autopista Bs. As.-La Plata, borde S.O. de la Autopista desde calle 21a hasta el límite con el Partido de la Plata.

Inc. c) Uso Predominante, complementario y condicionado: De acuerdo a los términos de la Ordenanza No 820/77. (Resolución Nº 31 de la Secretaría de Asuntos Municipales).

Inc. d) Densidades: La Densidad Poblacional Bruta (DB) máxima será de 5 hab./ha.

ARTÍCULO 33º: La dotación de Servicios Públicos Imprescindibles en relación a cada zona, según se indica en la presente Ordenanza, será responsabilidad de la Municipalidad que directamente o a través de los organismos que correspondan, de carácter oficial o privado, asegurarán el efectivo suministro de tales servicios.

ARTÍCULO 34º: A partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza seguirá en función la Comisión Dictaminadora integrada por: El Señor Intendente Municipal, el Señor Director General de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 y Obras Particulares quienes tendrán como función primordial la atención de los casos particulares no previstos y/o no prescriptos explícitamente en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 35º: El Departamento Ejecutivo estudiará la forma de relacionar la Ordenanza General Impositiva Municipal a la presente Ordenanza de Zonificación.

ARTÍCULO 36º: RESPONSABILIDADES Y SANCIONES: Los infractores a lo indicado en la presente Ordenanza de Zonificación, se harán pasibles de las sanciones correspondientes según el caso de que se trate, de acuerdo a lo que establecen los artículos 93º al 97º de la Ley 8912.

ARTÍCULO 37º: La presente Ordenanza será de aplicación para todos los Organismos pertenecientes a las administraciones Nacional y Provincial, quienes deberán compatibilizar sus despachos relativos a procedimientos y/o asignaciones de inversiones con la presente Zonificación.

ARTÍCULO 38º: Las reparticiones municipales obrarán conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, dejando indicado lo prescripto por esta Zonificación del Partido.

ARTÍCULO 39º: Derógase toda disposición que se oponga a la presente (Decreto Nº 275/71 y Ordenanza 819/77 y cualquier otra Ordenanza o Decreto Complementario).

ARTÍCULO 40º: Cúmplase, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y a sus efectos vuelva a la Municipalidad recurrente y resérvese en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ARTÍCULO 2º CREASE en el Partido de Berazategui la zona Residencial 2 (R 2), la que quedará definida de la siguiente forma:

RESIDENCIAL 2 (R 2):

Inc. a) Concepto: La zona estará destinada a asentamientos humanos de densidad media de uso residencial permanente con equipamientos complementarios del uso predominante.

Inc. b) Delimitación: Los límites de la zona serán determinados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación al momento de la presentación de proyectos de carácter urbano dentro de la zona denominada Re 2 (Reserva 2). Previa Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo, no mayor de 60 días corridos a partir de la fecha de presentación.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Multifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Equipamiento educativo, de Salud, Comercial, Recreativo, Cultural y Social como complemento del uso predominante.

Inc. e) Densidad: La Densidad Poblacional Neta (DN) máxima será de 650 hab./ha.

Inc. f) Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel +/- 0,00 m será de 0,4 de la superficie de la parcela. En esta zona no será de aplicación el CENTRO DE MANZANA.

Inc. g) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): El Factor de Ocupación Total será igual a 1,2 veces la superficie de la parcela.

Inc. h) Lado y Superficie de Parcela: El lado mínimo será de 20 metros y la superficie mínima 600 m².

Inc. i) Servicios Imprescindibles: Para ser incorporados a esta zona los proyectos deberán ser provistos de los siguientes servicios: agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, red eléctrica, alumbrado público, abovedado y afinado de las calles interiores y de acceso desde el pavimento más cercano.

Inc. j) Premios: Las normas de tejido fijadas para esta zona surgen de la consideración de los premios normados por la Ley 8912, por lo que los mismos no serán de aplicación por sobre los valores aquí establecidos.

ARTÍCULO 3º: NO CONVALIDADO POR DECRETO PROVINCIAL No 3818/93.

ARTÍCULO 4º: Cuando se realicen los cálculos establecidos por la Ordenanza 884/79 y sus modificatorias, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones: a) Densidad: Cuando el cálculo de la cantidad de habitantes que admite una parcela, surja de una cifra con decimales, se redondeará hacia arriba, al número inmediato superior.

b) Centro de Manzana: Si del cálculo de la línea determinante del CENTRO DE MANZANA surgiera una medida inferior a 2 (dos) metros, la parcela no deberá contribuir a la conformación del mismo.

ARTÍCULO 5º: En aquellas zonas que solo admitan una vivienda por parcela, o restrinjan la cantidad de las mismas, La Comisión Dictaminadora de Zonificación podrá analizar la factibilidad de proyectos de viviendas especiales que, no cumpliendo con esta condición, verifiquen los indicadores urbanísticos y normas de tejido de la zona, y signifiquen una mejora para el área.

ARTÍCULO 6º: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido ARCHIVESE

BERAZATEGUI, 23 de Octubre de 1992
Fdo: Sr. Daniel Sottosanti (Pte. HCD)
Sr. Rodolfo Velazquez (Srio. HCD)

VISTO, el proyecto

de Ordenanza N° 2412, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el día 23 de Octubre de 1992, respecto de modificaciones introducidas en la Ordenanza 884/79 (Expediente N° 6830 - HCD - 92); y

CONSIDERANDO

que el dictamen de la Asesoría Letrada ha puesto de manifiesto objeciones de índole constitucional y legal que presenta la norma sancionada, como luce en el dictamen de fojas 55/57 del expediente N° 6830 -HCD -92 y que no se reproduce "brevitatis causae";

que el reenvío de las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante permitir la adecuación de la norma a los preceptos que se sustentan;

que no afectando el veto parcial precitado, la unidad y sistematicidad del resto de la Ordenanza, procede la promulgación de la parte no observada;

POR ELLO

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

DECRETO

ARTÍCULO 1º: OBSERVASE en los artículos 2º, 3º y 5º del Proyecto de Ordenanza, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante al que hace referencia el Visto del Expediente No 6830 -HCD -92, lo siguiente:

1. Artículo 2º inciso b) la cita: "previa Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo, no mayor de 60 días corridos a partir de la fecha de presentación".

2. Artículo 3º, la cita: "La Factibilidad de acogerse al presente artículo será determinado por la Comisión Dictaminadora de Zonificación y Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo no mayor de 60 días corridos.

3. Artículo 5º, la cita: "y el Honorable Concejo Deliberante, a través de Ordenanza deberá expedirse en un plazo no mayor de 60 días corridos".

ARTÍCULO 2º: PROMULGASE como Ordenanza el proyecto aludido en el Artículo precedente, con excepción de las observaciones formuladas.

ARTÍCULO 3º: COMUNIQUESE al Honorable Concejo Deliberante, las objeciones parciales formuladas.

ARTÍCULO 4º: GIRENSE las actuaciones a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, dado que la mencionada Ordenanza 2412 consagra modificaciones a la Ordenanza 884/79 de Zonificación y Uso del Suelo del Partido, para su oportuna elevación a la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires a los fines de su correspondiente aprobación.

ARTÍCULO 5º: El presente Decreto, será refrendado por los Señores Secretarios de Gobierno y Cultura, y de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 6º: COMUNIQUESE, a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.

BERAZATEGUI, 17 de noviembre de 1992.

Fdo: J. J. MUSSI, Intendente Municipal
C. A. Infanzón, Secretario Gob. y Cultura

Visto el Expediente No 4011-13408/92 por el que la Municipalidad de Berazategui modifica la Zonificación según usos; y

CONSIDERANDO:

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

Por ello

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

Artículo 1º: Apruébase la propuesta elevada por la Municipalidad de Berazategui por la que se modifica la Zonificación según usos conforme a la Ordenanza No 2412/92 y Decreto No 1029/92 que obran a fs. 4/16 del expediente No 4011-13408/92 y que forman parte integrante del presente.

Artículo 2º: Exceptuase de lo dispuesto por el artículo primero del presente decreto, el texto del Artículo 3º de la Ordenanza 2412/92 por no compatibilizar con el Decreto Ley 8912/77.

Artículo 3º: Déjase establecido que de acuerdo a lo dispuesto por las normas legales vigentes es necesaria la intervención del H.C.D. en lo referente a la delimitación de la Zona R 2.

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

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

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

DECRETO No 3818

Fdo.: Eduardo A. Duhalde, Gobernador de la Provincia de Buenos Aires.
Fernando N. Galmarini, Ministro de Gobierno y
Justicia, de la Provincia
de Buenos Aires.
Hugo D. Toledo, Ministro de Obras y Servicios
Públicos.