



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*

CPDE. EXPTE. N° 4011-20358-MB-2012//**3452-HCD-2012** – DESPACHO N° 20 - COMISION DE:  
**OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-**

## **VISTO**

El Expediente N° 4011-20358-MB-2012//**3452-HCD-2012**, y en igual sentido por Expediente N° 4011-25181/13, por la que se proyecta la construcción de emprendimientos de carácter industrial en terrenos pertenecientes al Área Complementaria de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 884/79; y

## **CONSIDERANDO**

Que el Partido de Berazategui tiene una larga tradición industrial, iniciada con la llegada del Ferrocarril y fortalecida durante el periodo político de sustitución de importaciones;

Que esa impronta productiva sufrió los embates de la apertura de la economía de los años 90´ con el cierre de establecimientos y la pérdida de dinamismo del sector, pero en la actualidad se muestra nuevamente pujante, con la apertura de nuevas industrias y servicios a la producción;

Que la tenencia extendida se manifiesta en la construcción de Parques Industriales de gran envergadura, donde se localizan todo tipo de establecimientos, aún los considerados nocivos o peligrosos;

Que simultáneamente, otras industrias de mediana complejidad y bajo compromiso ambiental conviven con áreas urbanizadas, configurando zonas residenciales donde se impone una mixtura de usos que hacen a la tradición productiva del Partido;

Que si bien existen en Berazategui sectores del Área Complementaria donde sería factible continuar con esa modalidad de desarrollo fabril tan identificada con la historia del Municipio, la Zonificación según Usos vigente no contempla una zona mixta industrial-residencial a localizar en dicha Área, donde instalar establecimientos de Primera y Segunda Categoría, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 11.459, de Radicación Industrial;

Que la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Gobierno en el marco de la gestión que tramita por Expediente N° 4011-20358/12 opina en igual sentido y estima factible la creación de una zona con tales características;

Que los establecimientos que se verán favorecidos por una normativa que reglamente la posibilidad de crear zonas mixtas industriales-residenciales en el Área Complementaria de Berazategui serán principalmente los pertenecientes al reglón de las PYMES, como así también a depósitos y logística;

Que mediante la reglamentación que se propone se fortalece de manera contenida el perfil histórico productivo del Partido, beneficiando a un importante segmento de la estructura socio-económica de la Comunidad local;

Que por la presente se propone la creación de zona industrial mixta y en ese orden de ideas corresponde también derogar de las Ordenanzas N° 4747/2012 y N° 4977/2013 observadas por la autoridad provincial;

Que a fs. **16** Consta Dictamen de Asesoría Letrada del Honorable Concejo Deliberante de Berazategui;

## **POR ELLO**

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

**ORDENANZA N° 5388**

**ARTÍCULO 1°:** CREASE en el Área Complementaria de Berazategui, la Zona ..... Industrial Mixta (ZIMix. 1).-



## Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-20358-MB-2012//**3452-  
HCD-2012**

ARTICULO 2°: La Zona Industrial Mix. 1, será destinada a Uso Industrial Mixto y ..... se asimilará a lo normado en el Artículo N° 18 de la Ordenanza N° 884/79 y modificatorias, como Zona Industrial ZI, con la única diferencia que en ella se podrán localizar Industrias de Primera y Segunda Categoría exclusivamente, según Clasificación de las Industrias, Artículo 15°, de la Ley N° 11.459.-

ARTICULO 3°: La Zona definida en el Artículo que precede será considerada ..... equivalente a una Zona "C", Industrial Mixta, según lo establecido por el Artículo 45° del Decreto N° 1741/96, reglamentario de la Ley N° 11.459.-

ARTICULO 4°: ASFECTESE a los predios pertenecientes al Área Complementaria, ..... identificados catastralmente como Circunscripción VI – Sección C – Fracción I – Parcela 3m; Circunscripción VI – Sección C – Fracción III – Parcela 1, 2, 3 y Circunscripción VI – Sección C – Manzana 314, como Zona Industrial Mixta (ZIMix. 1).-

ARTICULO 5°: Los indicadores urbanísticos para la ZIMix. 1, definida en el ..... Artículo 1°, serán los establecidos en el Artículo 18 de la Ordenanza N° 884/79, para la Subárea Urbanizada:

FOS:= 0,6

FOT:= 1,3

Dimensiones de Parcelas:

Ancho: 40m

Superficie: 2000m<sup>2</sup>

Dimensiones mínimas de vías internas de circulación

Ancho de calles: 20m

Media calle: 15m

"cul de sac": 40m de diámetro

Retiros de la edificación:

Se fija un retiro mínimo de 6m de los ejes divisorios perimetrales de las parcelas.

Las parcelas afectadas por esta regulación deberán forestar dicha franja y asegurar su mantenimiento.

Solamente se permitirá en la ZIMix. 1 la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela para uso residencial, o como del uso dominante industrial destinada al encargado del establecimiento fabril.

ARTICULO 6°: La ZIMix. 1, definida en el Artículo 1°, deberá contar con ..... Infraestructura Básica de Servicios, conformada por Desagües Pluviales, Desagües Cloacales e Industriales, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Pavimentos reforzados, Transporte Público de pasajeros, y teléfono público y domiciliario.

Se consideran servicios complementarios: Agua Corriente para consumo domiciliario e industrial, gas natural y red de incendios.-

ARTICULO 7°: El tratamiento y evacuación de los efluentes industriales deberán ..... resolverse primariamente dentro de los límites de la zona industrial.-



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-20358-MB-2012//3452-  
HCD-2012.-

ARTICULO 8°: De acuerdo a lo establecido por el Artículo 56° del Decreto-Ley N° ..... 8912 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, corresponde ceder reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial igual al 5% de la superficie de la zona a crear.-

ARTICULO 9°: Forma parte, de la presente Ordenanza, como Anexo I, el nuevo ..... Plano de Zonificación del sector de emplazamiento de la ZIMix. 1 en Berazategui.-

ARTICULO 10°: DEROGANSE las Ordenanzas Nros. 4747/2012 y N° 4977/2013.-

ARTICULO 11°: COMUNIQUESE a quienes corresponde, dése al Registro General y ..... cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 13 de Noviembre de 2015.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **DR. ESTEBAN AYALA**  
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

f.