PROMULGADA
Decreto Nº 814 //1029
Fecha: 17/09/92

Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. Nº **6830-HCD-92**
DESPACHO Nº 1903 - COMISIÒN DE:
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.-

VISTO

El expediente Nº **6830-HCD-92;** Referente a aprobar modificaciones de la Ordenanza Nº 884/79;

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 de suelo;

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

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A Nº 2412

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

Encabezamiento: **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 parámetros verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.-

d) El espacio entre parámetros laterales de edificios de perímetro libre 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 parámetro lateral de un edificio y la línea divisoria de parcela, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre urbano interno, deberá tener un ancho mínimo de 3 (tres) m. cuando se trate de edificaciones de hasta planta baja y un piso, y de 4 (cuatro) m. para edificaciones de mayor altura.-

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

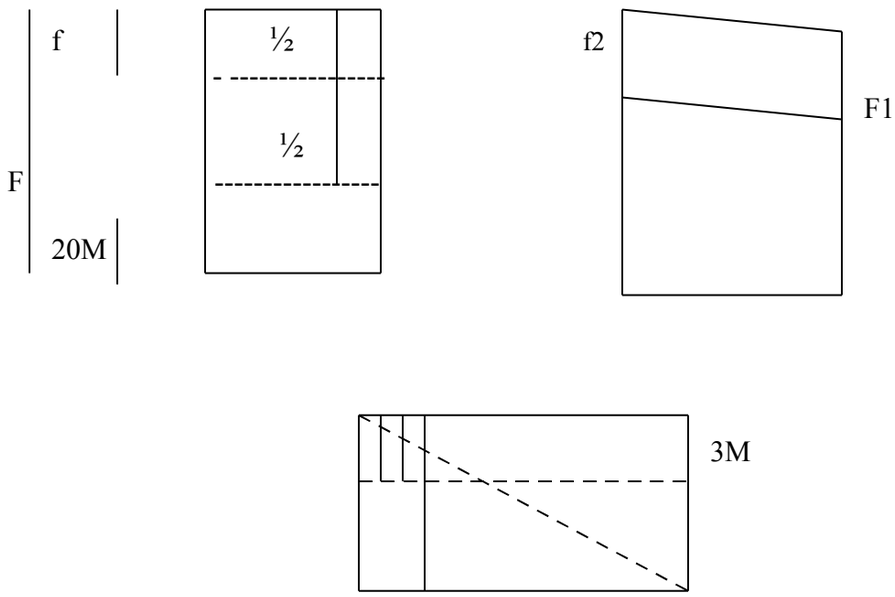
f = 0,5 (f – 20) en donde:

f = longitud o profanidad 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.

Ej.:



Cuando las PARCELAS no accedan al CENTRO DE MANZANAS las construcciones deberán retirarse del eje divisor de predio una distancia nunca menor de 4,00 m., 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 60m. (Sesenta metros), no será exigible CENTRO DE MANZANA.-
Para parcelamientos ATIPICOS 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 (CI), Comercial 3 (C3), Residencial ®, Residencial 3 (R3), Residencial 4 (R4), Residencial 5 (R5), Residencial 6 (R6) a partir del nivel ± 000 de la parcela.-
En estas áreas afectadas a CENTRO DE MANZANA podrán construirse edificaciones que no superen planta baja y primer piso, dichas construcciones deberán cumplir con las normas de ventilación e iluminación estipulados en la presente Ordenanza.-
A excepción de las zonas R5 y R6 que se admitirán únicamente construcciones como complemento de La vivienda hasta una altura máxima de 5 mts.-
…….MODIFICASE el artículo 9º de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 9º: ESTACIONAMIENTO

……. En zonas con densidad mayor de 150 hab/ha se exigirá espacio para estacionar cuando un lote tenga 12,00 m. o más de frente en lotes de medidas inferiores será optativa, salvo zonas R5 – R6 – R7, en que será obligatoria.-
Para vivienda unifamiliar: un estacionamiento por parcela.
Para comercios, oficinas y vivienda multifamiliar: equivalente al 15% de la superficie contraria (excluido el subsuelo) y no inferior al 3,50 m2/persona.-
Para talleres- Depósitos e Industrias en zonas:
Zona R3 y R4 = equivalente al 15% de la superficie construida.-
Zona I2 = equivalente al 20% de la superficie construida.-
Zona II = equivalente al 40% de la superficie construida.-
Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera derivadas de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de

Ellos por cada 3,50 m2, de disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio mínimo de 200 m. (doscientos metros), contados a partir del respectivo edificio multifamiliar. La habitación del edificio multifamiliar estará condicionada a que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o de cochera.-
……. **MODIFICASE** los incisos a; c; d; g; i; del articulo 10º de la Ordenanza 884/79 los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

Inc. C): Usos predominantes: Comercial, Institucional y Residencial: Servicios Públicos, Bancos, Finanzas, Seguros, Oficinas Privadas, Cultura, Bibliotecas, Salas de Conferencia, Exposición, Museos, Auditorio, Educación, Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Sanidad: Clínicas-Sanatorios con espacio para estacionar de 18 m2. cada 3 camas consultorios; Culto: Templo, Esparcimiento: Club Social, Cines, Teatro, Conciertos, Confiterías bailables, Confiterías Wiskerias, Bouling, 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 Kg. De harina diarios.-

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

Inc. E): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel + 000 será de 0,6.-

Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6º Bajo el nivel ± 000 se podrá ocupar toda la superficie de la parcela.-
En caso de lotes interiores no será obligatorio el CENTRO DE MANZANA.-

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

MODIFICASE los incisos a; c; d; g; i; del artículo 11º de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

Inc. C) Usos Predominantes: Administración: delegación de organismo oficial; Oficinas privadas; Banco; Sanidad; Centro de Salud; Educación: establecimientos secundarios, especiales y superiores; Cultura: bibliotecas, auditorio, museo, exposición; Culto: Templos; Comercios: Periódico, ocasional; Hotelerìa con registro de pasajeros; Café; bares; restaurantes; Esparcimiento: Club Social, cine, teatro, espectáculos, confitarías bailables, Wiskerias, Bowling, salón de fiestas, inmobiliarias, gestarías; Viviendas.-

Inc. d): Usos Complementarios: Comercio, diario; Consultorio médico; Cocheras; Sanatorios (con espacio para estacionar de 18 m2 cada 3 (tres) camas).-
Artesanía: Solamente anexa a comercio, confección de ropa en pequeña escala y con máquinas manuales; fábrica de pastas, helados, emparedados para La venta directa

aL público; compostura de calzado, artículos eléctricos; tapicería manual; tejidos de punto con máquina manual; Panaderías: con elaboración hasta 300 Kg. De harina diarios, reparación radio y TV.-

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

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

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

……MODIFICASE los Incisos c; d; g; h; del artículo 12° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

Inc. d): Usos Complementarios: Consultorios; Oficina privada; estudios profesionales; cocheras; playas de estacionamiento; clínicas; sanatorios (con un estacionamiento de 18,00 m2. cada 3 (tres) camas); Establecimiento de enseñanza: Bibliotecas; museos; Templos: Comercios: diario minoristas; comercio periodístico ocasional; bar., Café, Restaurante; Club Social.-
Artesanías: (Solamente anexa a comercios), confección de ropa en pequeña escala con máquinas manuales; Fábrica de pastas, helados, empanadas; 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 seco y planchado.-

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

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

CONSTRUCCIONES EN TORRE: Para los edificios en torre la ejecución del basamento será optativa y su altura será de 6,50m. por sobre esta cota la construcción deberá ser en Torre, contenida en su espacio envolvente propio cuya separación con respecto a los ejes medianeros será de 4,00 desde la cota del basamento hasta los 18m. de altura, sobre este nivel se incrementará dicha separación a razón de 0,40m. cada 2 (dos) pisos.-
La medida total de separación que así se obtenga de acuerdo con la altura del edificio dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel del basamento (+ 6,50), es decir, no habrá escalonamiento.

Las alturas + 6,50 m. y + 18m. 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 6°.

……...MODIFICASE el inciso g, del artículo 13° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inci. G): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 referida al punto alto de la manzana será: sub-área urbanizada 0,60 de la superficie de la parcela; Subáreas: semiurbanizada y carente de servicios 0,50 de la superficie de la parcela.
Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6°.

……MODIFICASE los incisos g, i, del artículo 14° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. g): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima de suelo por parcela sobre el nivel ± 000 referida al punto alto de la manzana será: Subárea urbanizada 0,60 de la superficie de la parcela; Subáreas; semiurbanizada y carente de servicios 0,50 de la superficie de la parcela.
Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6°.

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

……MODIFICASE los incisos c, f, y g, del artículo 15° de la Ordenanza 884/79 los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Vivienda con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 1° 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. f): Densidades: La densidad poblacional Neta (DN) máxima será:
Densidad potencial: subárea urbanizada 25° hab./HA.
Subárea semi-urbanizada: 150 hab/HA.
Subárea carente de servicios: 130 hab./HA.

Inc. g): Factor de Ocupación del Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 referido al punto más alto de la manzana será:
Subárea urbanizada: 0,60 de la superficie de la parcela.
Subárea semi-urbanizada: 0,50 de la superficie de la parcela.
Subárea carente de servicios: 0,50 de la superficie de la parcela.
Se deberá dejar una superficie destinada a frente no edificable de profundidad de 3 (tres) metros medidos sobre los ejes divisorios y desde la Línea Municipal (L.M.).
En lotes de esquina 3 (tres) metros se dejarán en el lado menor.

……MODIFICASE los incisos c, y g, del artículo 16° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Viviendas con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 1° de las presentes normas; se podrá constuir

Una vivienda cada 600 m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias).

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

……MODIFICASE el inciso c, del artículo 17° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Clubes de campo. Los mismos deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo V artículo 64 de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

……SUPRIMASE los incisos: d, e, f, g, h, i, j, k, del artículo 17° de la Ordenanza 884/79.

……MODIFICASE el inciso i, del artículo 18° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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

……MODIFICASE los incisos c, d, g, i, del artículo 20° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Industria, inocua y almacenaje con área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamientos dentro de la parcela, no inferior al 20% de la superficie construída; vivienda.
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 7229 y su decreto reglamentario.

Inc. d): Usos Complementarios: Establecimientos Educacionales, Salud, estacionamiento, comercio: Diario, 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. g): Factor de Ocupación de Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 referida al punto más alto de la manzana será: Subárea urbanizada 0,6 y subárea semí-urbanizada y carente de servicios: 0,5. Se dejará CENTRO DE MANZANA de acuerdo al artículo 6°.

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

…….MODIFICASE los incisos c, d, i, del artículo 22° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

Inc. d): Usos Complementarios: Se designarán como usos complementarios los siguientes: autocine; esparcimiento; confitería bailable; wiskería bowling; natatorio; Comercio: minorista; Hoteles con registro de pasajeros, Moteles con registro de pasajeros; Exposición y venta de juegos para jardín; artículos de camping; viveros; seguridad; defensa (con estacionamiento dentro de la superficie de la parcela.
En todos los casos de tratarse de frentistas el acceso será indirecto desde la ruta afectada. Dicho acceso será coincidente con los centros de servicios es decir, distará de otro acceso a una distancia mayor de 500 m.

Inc. i): Lado de parcela y superficie: Para todas las subáreas 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.

…….MODIFICASE los incisos c, d, del artículo 23° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. c): Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Servicios de ruta; talleres del automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación y encendido, instrumental accesorio); Estación de servicios; garajes; playas de estacionamiento; Exposición y venta de automotores; servicio gastronómico; expendio de comidas y bebidas (restaurantes, 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 designará como complementario los siguientes usos: Autocine; esparcimiento; confitería bailable; wiskería bowling; natatorios; comercios: periódicos, diario, hoteles con registro de pasajeros, moteles con registro de pasajeros; Exposición y venta de artículos de camping, de juegos de jardín, viveros; Seguridad, defensa; Exposición y venta de viviendas prefabricadas y/o 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 m.

…….MODIFICASE el inciso a, del artículo 25° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. a): Concepto: 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, sólo se admitirán obras de mantenimiento 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.

…….MODIFICASE el inciso a, del artículo 26° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Inc. a): Concepto: La zona designada Re2, estará afectada a reserva de interés urbano potencial. Mientras no se efectúen proyectos de carácter urbano, se regirá transitoriamente por lo establecido para la zona 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 R3 (Residencial 3), de acuerdo a las características del proyecto, lo que será evaluado por la Comisión Dictaminadora de Zonificación.

…….SUPRIMASE el inciso c, del artículo 26° de la Ordenanza 884/79.

…….MODIFICASE los incisos a, c, del artículo 27° de la Ordenanza 884/79, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Inc. a): Conceptos: La banda Re 3 esta conformada por la Red vial primaria y las vías ferroviarias.

Inc. c): Determinación de la línea de edificación: Las edificaciones que se realicen en las parcelas 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) = 25m.

Avenida Valentín Vergara: desde Av. Florencio Varela hasta ruta 2 y desde ruta 2 hasta el límite del Partido.
Avenida Dardo Rocha: Desde Av. Florencio Varela hasta Camino Gral. Belgrano.
2) = 15m.

Avenida 63: Desde 168 hasta el Río de La Plata.
Avenida Gutiérrez-Hudson: desde Camino Real, hasta vías del Ferrocarril General Roca y desde Ferrocarril General Roca hasta el Río de La Plata.
Avenida 406: Desde Valentín Vergara hasta Camino Real.
Avenida 517: Desde 624 A hasta el límite del Partido de Berazategui.
Avenida 600: Desde Ruta 2 hasta el límite del Partido.
Avenida Divisorio: Con los Partidos de Ensenada y La Plata en todo su recorrido.
3) = 12,50 metros.

Avenida Florencio Varela: Desde Av. Calchaquí hasta el Río de La Plata.
Avenida Nicolás Videla: Desde Ruta 2 hasta calle 142 (Rivadavia).
Atanacio Lanz: Desde calle 142 hasta Camino Gral. Belgrano.
5) = 10 metros.

Avenida Rigolleau: Desde Ruta 2 hasta Valentín Vergara.
Avenida Sevilla: Desde Valentín Vergara hasta vías de circuito.
Avenida Lavalle: Desde Ruta 2 hasta calle 131.
Avenida Plátanos: Desde Camino gral. Belgrano hasta Av. Ranelagh.
6) = 9,50 metros.

Avenida Antártica Argentina: Desde el Touring Club hasta calle 359.
7) = Todas las parcelas frentistas a la Av. Sevilla entre vías del Circuito del Ferrocarril Gral. Roca y Av. Mitre, deberán dejar un retiro de línea de edificación (R.L.E.) de 2,50 metros de ancho.-

8) = 20 metros.

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

…….CREASE el inciso d, en el artículo 27° de la Ordenanza 884/79, el cual expresará lo siguiente:

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

…….MODIFICASE el inciso e, del artículo 28° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

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 puedan ofrecer a los propietarios de las mismas, soluciones integrales.

…….MODIFICASE el punto b, del inciso d, del artículo 31° de la Ordenanza 884/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Punto b) VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

…….SUPRIMASE el artículo 33° de la Ordenanza 884/79.

ARTICULO 2°: CREASE en el Partido de Berazategui la Zona Residencial 2 (R2), la que quedará …… definida de la siguiente forma:

RESIDENCIAL 2 (R2):

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 H.C.D. 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 de uso predominante.

Inc. e): Densidad: La Densidad Poblacional Neta máxima será de 650 hab/HA.

Inc. f): Factor de Ocupación del Suelo: (FOS): La ocupación máxima del suelo por parcela sobre el nivel ± 000 será de 0,40 de la superficie de la parcela. En esta zona no será de aplicación el CENTRO DE MANZANA.

Inc. g): Factor de Ocupación total: (FOT): El Factor de Ocupación total será igual a 1,20 veces de la superficie de la parcela.

Inc. h): Lado y Superficie de la Parcela: El lado mínimo será de 20,00 metros y la superficie mínima 600 m2.

Inc. i): Servicios Imprescindibles: Para ser incorporados a esta zona los proyectos deberán ser previstos 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 fijados 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.

ARTICULO 3°: En las zonas: Residencial 3 (R3), Residencial 4 (R4) e Industrial 2 (I2), cuando se …… proponga la subdivisión del suelo de una manzana que se encuentre dividida en más del 50% de su superficie con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza 884/79, las dimensiones de ancho y superficie de las parcelas podrán surgir del promedio de las parcelas existentes, no pudiendo en ningún caso ser el ancho inferior a los 10m. (Diez metros) ni la superficie menos a 200 m2. (Doscientos metros cuadrados).
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.-

ARTICULO 4°: 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.-

ARTICULO 5°: En aquellas zonas que solo admitan una vivienda por parcela o restrinjan la …… cantidad de las misas, la Comisión Dictaminadora de Zonificación y el Honorable Concejo Deliberante a través de Ordenanza deberá expedirse en un plazo no mayor de 60 días, podrá analizar la factibilidad de proyectos de viviendas especiales que, no cumpliendo con esta condición, verifiquen los indicadores urbanísticos y las normas de tejido de la zona, y signifiquen una mejora para el área.

ARTICULO 6º: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dèse al Registro General y cumplido, …… ARCHIVESE.-

Berazategui, 23 de Octubre de 1992.-

ES COPIA FIEL
Ordenanza Digitalizada
14/11/2009
Rodolfo Aguilar

f