Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas, fueron, son y serán Argentinas"

BERAZATEGUI, 28 JUNIO 1979

DECRETO N° 884

VISTO

El artículo 99 de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo y,

COSIDERNANDO

Que la zonificación preventiva debe ser regulada en lo que hace a densidades, uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, para encuadrarla dentro de los límites de la Ley citada;

Que de acuerdo a los Objetivos y Principios de la Ley 8912 es necesario crear las "Condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente";

Que es necesario implementar "mecanismos legales, administrativos y económicos – financieros que doten al municipio de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad";

Que este Municipio de acuerdo con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial, ha realizado el proceso de adecuación de su zonificación teniendo en cuenta los planes provinciales y regionales de desarrollo económico – y social y de ordenamiento físico;

Que de acuerdo a la realidad que presenta este Territorio de Berazategui, se ha encarado en forma conjunta con Municipios integrantes de la región t con la coordinación de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Obras Públicas;

Que la Dirección de Planeamiento y Desarrollo y la Comisión Dictaminadora propician y estimulan la formulación propuesta, como su realización, procurando satisfacer los intereses, aspiraciones y necesidades de la comunidad;

El Señor Intendente, en uso de las facultades que le concede el artículo 7, Inciso 2, de la Ley 8613, modificado por la Ley 8851; sanciona y promulga la siguiente,

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- **ADECUASE** para el Partido de Berazategui la Zonificación vigente por Ordenanza N° 819/77 a los términos de la Ley 8912.-

ARTICULO 2°.- 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: denominase así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.-
Densidad Poblacional Neta: denominase a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.-

Inc. e) FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: (FOS): Denominase Factor de Ocupación de 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 (FOT): Denominase 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 52 al 61 inclusive de la citada Ley su Decreto reglamentario y las presentes Normas.-

Inc. h) SERVICIOS PUBLICOS IMPRENSCINDIBLES: Aquél 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 sea 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 de Planeamiento y Desarrollo según los criterios generales manifiestos en las presentes Normas. Pudiendo ser autorizado mediante Resolución fundamentada.-

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

C1 – C3
R – R3 – R4 – R5 – R6 – R7
I1 – I2 – Pcla 24
E
Cil – Ci2
U.e. Rel – Re2 – Re3
Rel – Re2
R – AC – Re

ARTICULO 4°.- 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 5000m2 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; e) tipo de parcelamiento; f) esquema de circulaciones; g) esquema de servicios públicos; h) grado de ocupación del suelo según su uso, desidad; i) plazos de ejecución.-
Dicho plan de conjunto quedará sujeto a la aprobación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, 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 tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos ubicados en jurisdicción de este Partido serán regulados por la Ley 9078 y sus modificatorias.-

Inc. c) Toda propuesta de subdivisión o construcción que no encuadra 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:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o mas de sus lados, las que corresponda a la zona de ubicación.-

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

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 FOS; FOT; 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.-

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 aprobadas, en ningún caso el F.O.S., el FOT, Densidad y las Dimensiones Mínimas de parcelas podrán superar las correspondientes a la zona.-

2.4. En las subdivisiones dentro de 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 mas 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, entendiendo 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 mínima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes.- Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tenga por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebras 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, FOT y FOS que corresponda a la o/a las parcelas, así como la infraestructura de servicios existente que la o/las afecten.-

Estos datos deberán ser verificados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo.-

ARTICULO 5°.- PREMIOS:

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

El FOT y DN 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 1.00m. es a 1.25% de incremento.
Máximo: 25%.-

Inc. b) POR EDIFICACIÓN SEPARADA DE EJEES DIVISORIOS LATERALES:
Para una separación igual a 4,00m. de un eje lateral, corresponderá un incremento del 10% y el 25% restante deberá ser aplicado proporcionalmente entre 4 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 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 FOS MAXIMO.-
Se otorgará un incremento máximo del 10% para casos en que la utilización del FOS 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 PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE, MEDIDO ENTRE LINEA MUNICIPAL Y EJE DE DICHO ESPACIO.-
Será cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10m.) 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 cada caso corresponda.-

ARTICULO 6°.- ARTICULO 48° - ESPACIO LIBRE URBANO – CENTRO DE MANZANA LIBRE – PATIO INTERNO.-

6.1. ESPACIO LIBRE URBANO

Se considerará como espacio libre urbano:

1.- El espacio libre de manzana.-

2.- El espacio comprendido entre línea municipal y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.-

3.- El espacio entre parámetros verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.-

4.- 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 manzanas.-

5.- Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los 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.-

6.2. ESPACIO LIBRE o CENTRO DE MANZANA LIBRE

Se utilizará la fórmula:

f = 0,5 (F-20)

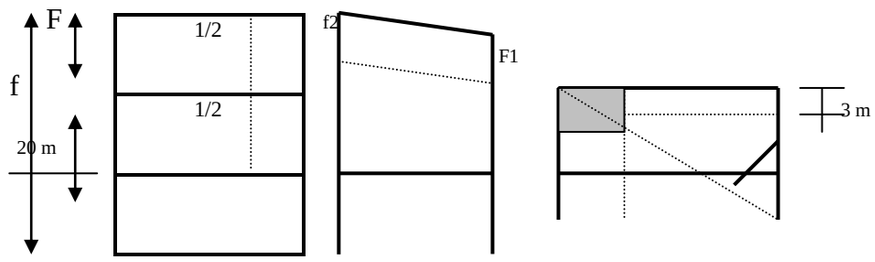
En donde

f=longitud o profanidad del fondo libre.-

F=longitud o profundidad del terreno medida 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 LIBRE de MANZANA las construcciones deberán retirarse del eje divisor de predio una distancia nunca menor de 5,00 metros, si a ese espacio ventilen locales de habilitación o de trabajo.-

Las parcelas interiores no contribuirán al FONDO LIBRE.-

No será exigible en manzanas existentes o a crear en las que se proyectan edificios aislados, que formen parte de un proyecto integrado.-

En manzanas cuando el lado mínimo sea inferior a sesenta metros (60m.= no será exigible CENTRO LIBRE DE MANZANA.-

Para parcelamientos ATIPICOS o en LOTES CON SALIDA A DOS (2) CALLES la Dirección de Planeamiento y Desarrollo determinará la LINEA DE FONDO para la configuración del CENTRO LIBRE DE MANZANA.-

EL CENTRO DE MANZANA (Fondo Libre) es de aplicación en obras nuevas y/o proyectos de ampliación en predios ubicados en zonas:

Comercial 1 (01), 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 las zonas R5 – R6 el Fondo Libre de acuerdo al art. 15 y 16.-

Las áreas libres no edificables deberán ser debidamente parquizadas.-

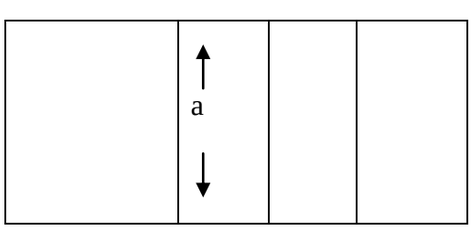
6.3. **DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS DENTRO DE UNA PARCELA**.-

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

$b \geq \frac{1}{2} . a$

b mín. = 6m

$h \leq 1,5\ b$



ARTICULO 2°) En cuanto a Zonificación:

a) Sólo se permitirá la instalación de "Albergues por Hora" dentro del perímetro limitado por el Camino General Belgrano, Ruta 2, Camino Real y calle 16.-
b) Deberán retirarse obligatoriamente cien (100) metros del Camino Gral. Belgrano y Ruta 2.-
c) La edificación dentro de la parcela deberá mantener un retiro mínimo de tres (3) metros en todos sus lados.-
d) La superficie de ocupación del suelo será igual a 0,6 de la superficie del terreno y la superficie edificable no podrá ser mayor de 0,8 de la superficie del terreno.-

ARTICULO 3°) Las habilitaciones deberán reunir los siguientes condiciones:

a) Las habilitaciones destinadas a albergue, deberán tener una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados y su lado menor no será inferior a tres (3) metros. La altura mínima permitida será de 2,60 mts.

b) Iluminación y Ventilación: Las habilitaciones deberán recibir luz de día y ventilación por patio de primera categoría. Lel área mínimo de los vanos de iluminación será:

$$I = \frac{A}{X}$$

Donde:
I= Área mínima del total de los vanos de iluminación.-
A= Área libre de la planta de la habitación.-
X= 8 (coeficiente)

La ventilación se hará por circulación natural de aire y las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles. El área de ventilación será:

$$K = -\frac{I}{3}$$

Donde:
K= Área de Ventilación
I= Área mínima del total de los vanos de iluminación
3= Coeficiente

ARTICULO 3°) Los Baños deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Los baños no podrán comunicar directamente con la habitación, sino que lo harán por intermedio de un hall o pasillo cuyo ancho no será menor de 0,90 mts.-
b) La superficie del baño no podrá ser menor de 3,20 m. cuadrados, siendo su lado menor igual o mayor de 1,50 mts.-
c) Deberá constar de los siguientes elementos: Un (1) lavatorio con 2 canillas, un (1) inodoro sinfónico, un (1) portarrollos, 2 toalleros, una jabonera simple y una jabonera c/agarradera para la ducha. Se prohíbe el uso de bañera.-
d) Ventilación: Podrá ser natural o por medio de un tubo de sección interior de 0,10 x 0,30 mts.-

ARTICULO 4°) Las cocheras deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Si el Albergue por Hora tuviera cocheras individuales que comunicaran directamente con las habitaciones, éstas deberán ser cerradas hasta el techo en sus lados longitudinales, no permitiendo la visión de la cochera contigua.-

ARTICULO 5°) Higiene:

a) Todas las habitaciones de los establecimientos deberán encontrarse en perfecto orden e higiene desinfectándose o deshorizando cada vez que son desocupadas.-
b) Los artefactos sanitarios del baño deberán desinfectarse cada vez que son usados, colocándose una franja que cruce los mismos con la leyenda desinfectados.-
c) Las ropas de cama y de tocador deberán ser cambiadas cada vez que deban usarse, previo lavado y desinfectado de las mismas en autoclaves.-
d) Las alfombras, felpudos y cortinas deberán ser higienizadas en forma periódica, no pudiendo las alfombras estar sujetas al piso.-
e) Los elementos de tocador deberán tener una soltura de plástico transparente y ser utilizadas por única vez.-
f) Todos los empleados o personas del establecimiento deberán poseer Libreta de Control Sanitario Municipal.-
g) Es obligación poseer el libro de actas, donde debe asentarse todo tipo de inspección efectuada por agentes municipales.-

ARTICULO 6°) Seguridad

Los establecimientos deberán obligatoriamente observar la reglamentación sobre colores de seguridad convencionales para la prevención de riesgos y accidentes.-

a) Deberán pintar los bordes de las paredes laterales de entrada y salida de vehículos con franjas de 10 cm. Y en un ángulo de 45°, en color amarillo y negro.-
b) Colocar carteles con flechas indicadoras de entradas y salida.-
c) Las cocheras deberán tener señalización visible con letras o números y los costados pintados con franjas (inciso b).-
d) Todo lugar que sea factible de producir un accidente deberá ser señaladazo de acuerdo al inciso (a).-

ARTICULO 7°) Prevención contra Incendios:

a) En todos los lugares donde se encuentren instalaciones eléctricas deberá colocarse matafuego del tipo C de 3 Kg. Como mínimo y a una altura de 1,70 mts. Con un recuadro pintado de rojo.-
b) De acuerdo a la superficie se deberá tener en cuenta que cada 150 mts. Cuadrados deberá colocarse un matafuego y 1 balde de arena.-

ARTICULO 8°) Materiales de Construcción:

a) Deberán ser de ladrillos comunes o de máquina siendo el espesor de los muros de 0,15 mts, para los interiores y 0,30 para los exteriores. No se permite el uso de tabiques de ladrillos huecos de 0,10 mts. De espesor en ninguno de los ambientes.-
b) Revoques interiores: En las habitaciones deberán ser a la cal o enduídos en yeso. En baño solo se permitirá revoques a la cal por encima del revestimiento azulejado.-
c) Revoques exteriores: Deberán presentar plano en escala 1:50 de las fachadas del edificio indicando tipo y color de los materiales de Obras Públicas en derecho de aprobarlos o rechazarlos.-

d) Cielorrasos: Deberán ser aplicados a la cal o enduídos en yeso y/o suspendido a la cal o yeso. En baños sólo se permitirá aplicados y/o suspendidos a la cal.-
e) Pisos: En las habitaciones deberán ser de madera machambradas, mosaico granítico o cerámico. En baños será obligatorio el uso de mosaicos granítico o cerámico.-
f) Revestimientos: En baños será obligatorio el uso de azulejos hasta 1,80 mts. de altura.-

ARTICULO 9°) Instalaciones de gas:

a) Las instalaciones de gas, como así los accesorios generales deberán observar las reglamentaciones vigentes de Gas del Estado y estar aprobado por el mismo.-
b) Solo se permitirán artefactos de tiro balanceado que no consuman oxígeno del ambiente ni descarguen los gases de combustión en el mismo.-

ARTICULO 10°) Calefacción:

Solo se permitirá calefaccionar las habitaciones y baños por sistemas de circulación de agua y/o aire caliente.-

ARTICULO 11°) Instalaciones Eléctricas:

Los equipos eléctricos y sus instalaciones deberán encontrarse instalados y conservados de tal forma que prevengan cualquier peligro de accidente y riesgo de incendio.-

a) los circuitos eléctricos, tableros y cajas de conexión deberán encontrarse debidamente identificadas Conj. Leyendas, etiquetas y otros sistemas seguros parra evitar el accidente por error.-
b) Los tableros de control deberán encontrarse cubiertos por todas sus partes.-
c) Todos los motores instalados deberán tener una puesta a tierra.-
d) Será obligatoria la instalación de un equipo de emergencia para iluminar los medios de salida.-

ARTICULO 12°) Las inspecciones necesarias serán programadas por la Dirección de Salud Pública, debiendo ser realizadas en forma conjunta con la Dirección de Inspecciones y Obras Particulares.-

ARTICULO 13°) Todos los Albergues por Hora, tendrán un plazo de noventa (90) días para adecuar sus instalaciones, a partir de la promulgación del presente Decreto.-

ARTICULO 14°) COMUNIQUESE a la Subsecretaría de Asuntos Municipales, a quienes corresponda, dése al Registro General, cumplido, ARCHIVESE.-

DIEGO KYLE
SECRETARIO DE GOBIERNO

EDEL DAROQUI
Intendente Municipal

Ing. MARCOS ABRAMZON
Secretario de Obras Ss. Públicos

HERNANDO JUAN DELLAGIOVANNA
Secretario de Hacienda y Trabajo

Dr. FRANCISCO CELESTE
Secretario de Bienestar Social

DIGITALIZADO
26/04/2011
AGUILAR RODOLFO