



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023** – DESPACHO N° 09 –  
COMISION DE: **OBRAS Y SERVICIOS**  
**PUBLICOS.-**

### **VISTO**

El Expediente N° 4011-0004289-MB-2023 y Cuerpo N° 1 y 2-2023//6230-HCD-2023; Ref. a: Anteproyecto de Ordenanza de Aprobación del Código de Ordenamiento Urbano del Municipio de Berazategui; y

### **CONSIDERANDO**

Que la necesidad de la actualización normativa del partido, ordenando y ajustando las Áreas y Zonas en un texto único que compondrá el nuevo Código;

Que desde la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 884/79 a la actualidad, se han producido diversas ordenanzas que modificaron la Zonificación Según Usos;

Que una norma con más de 40 años de vigencia requiere una renovación total, en virtud de la conformación y el crecimiento poblacional, económico e industrial del partido;

Que han surgido diversas adecuaciones temáticas a partir de las nuevas leyes provinciales sancionadas con posterioridad a la mencionada Zonificación;

Que se deben adecuar los indicadores urbanísticos a la nueva realidad y dinámica territorial;

Que las obras de conectividad e infraestructura de servicios realizados y a realizar en el partido, permiten diseñar nuevos escenarios;

Que es necesario el tratamiento responsable del borde costero, en virtud de sus características ambientales, contemplando la preservación de su valor natural;

Que se trabaja desde hace cinco años en la construcción colectiva de un escenario deseado, a través de la participación ciudadana en el Plan Estratégico Participativo Berazategui 2050 -PEPB2050;

Que por lo anterior, han sido consultados los colegios profesionales, las universidades, las cámaras locales y los principales actores del sector productivo del partido de Berazategui;

Que se ha trabajado con un grupo de profesionales de la F.A.U. (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata) en el marco del Programa de Asistencia a los municipios financiado por el C.F.I. (Consejo Federal de Inversiones) y el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires;

Que el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial ha sido elaborado por el equipo profesional mencionado, en concordancia con los proyectos y la visión del equipo técnico municipal y los responsables del PEPB 2050;

Que del análisis realizado han surgido objetivos y lineamientos específicos que se plasmaron en las ocho líneas estratégicas que orientan el proceso, organizan y encuadran el Plan de Ordenamiento:

- LE.I. Línea Estratégica: Integración + Conectividad Regional.
- LE.II. Línea Estratégica: Centralidad + Identidad.
- LE.III. Línea Estratégica: Integración + Reconversión.
- LE.IV. Línea Estratégica: Preservación Integral del Bosque Costero.
- LE.V. Línea Estratégica: Sistema de Saneamiento para el Desarrollo.
- LE.VI. Línea Estratégica: Cloacas: Obras que Transforman.
- LE.VII. Línea Estratégica: Calidad Urbana Ambiental.
- LE.VIII. Línea Estratégica: Fortalecimiento de los Centros Históricos. -



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA**

**DE:**

**O R D E N A N Z A      N°    6426**

ARTICULO 1°: APRUEBASE el Plan y Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, el cual consta de: Anexo I – Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y Anexo II – Código de Ordenamiento Urbano y Territorial.-

ARTICULO 2°: En caso de existir diferencia entre el texto de la norma y el plano, prevalecerá lo estipulado por el plano de Áreas y los planos de Zonas por Localidad.-

ARTICULO 3°: DEROGASE toda disposición que se oponga directa o indirectamente al texto del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial que se aprueba por la presente Ordenanza.-

ARTICULO 4°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 5 de Octubre de 2023.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D. : **MARCELO ALEJANDRO ROMIO**

Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

**ES COPIA FIEL**

Digitalizado

Rodolfo Aguilar

05/10/2023



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

## ÍNDICE GENERAL

### FASE II. 1. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PARA EL PARTIDO DE BERAZATEGUI.

#### TOMO II - Parte 1

##### II.1.1 INTRODUCCIÓN

###### II.1.1.1. Desarrollo del Plan

###### II.1.2. Lineamientos

###### II.1.3. Modelo Deseado

###### II.1.4. Líneas Estratégicas – Programas – Subprogramas - Proyectos

###### II.1.4.1. LE.I. Línea Estratégica. Integración + Conectividad Regional.

-Programa: Conectividad del Partido

-Subprograma: Conectividad Regional: Proyectos 1/4

-Subprograma: Conectividad Local: Proyectos 5/11

###### II.1.4.2. LE.II. Línea Estratégica: Centralidad + Identidad

-Programa: Nuevas Centralidades con Identidad en las Localidades

-Subprograma: Creación de Nuevas Centralidades en Vacíos del FFCC. Proyectos 15/20

-Subprograma: Polo Agro tecnológico de El Pato. Proyectos 21/23

-Subprograma: Urbanización, Polo Tecnológico y Viviendas en Plátanos. Proyectos 24/29

###### II.1.4.3. LE.III. Línea Estratégica. Integración + Reconversión

-Programa: Puesta en Valor del Arroyo Las Conchitas

-Subprograma: El arroyo como Paisaje. Proyectos 30/37

-Subprograma: Reconversión de Territorios en Conflictos. Proyectos 38/43

-Subprograma: Sanear la Cuenca. Proyectos. 44/47

-Subprograma: Infraestructura en el Sector. Proyectos 48/50

###### II.1.4.4. LE.IV. Línea Estratégica. Protección Integral del Bosque Costero.

-Programa: Borde Costero del Rio de La Plata

-Subprograma: Costanera Sur. Proyectos 51/53

-Subprograma: Costanera Norte. Proyectos 54/56

###### II.1.4.5. LE.V. Línea Estratégica. Sistema de Saneamiento para el Desarrollo

-Programa: Provisión y Mejora de Servicio de Agua Potable

-Subprograma: Construcción y Mejora de Tanques de Reserva, Pozos, Cisternas y Colocación de Tableros y Sensores de Control. Proyectos 57/66

-Subprograma: Construcción y Mejora de Estaciones de Bombeo de Agua. Proyectos 67/69

-Subprograma: Vinculación y Cierre de Mallas de Ductos. Proyectos 70/74

###### II.1.4.6. LE.VI. Línea Estratégica. Cloacas: Obras que Transforman

-Programa: Provisión y Mejora de Servicio de Cloacas

-Subprograma: Extensión y Mejora de Red y Colectores Cloacales. Proyectos 75/78

-Subprograma: Construcción y Mejora de Estaciones de Bombeo Cloacal. Proyectos 79/81

###### II.1.4.7. LE.VII. Línea Estratégica. Calidad Urbana Ambiental

-Programa: Valorización y Fortalecimiento de Espacios Verdes.

-Subprograma: Puesta en Valor de Plazas y Calles. Proyectos 82/89

-Subprograma: Resignificación de Parques y Reservas. Proyectos 90/92

###### II.1.4.8. LE.VIII. Línea Estratégica. Fortalecimiento de los Centros Históricos

-Programa: Protección Patrimonial

-Subprograma: Identificación, Gestión y Tutela del Patrimonio. Proyectos 93/102

-Subprograma: Conocimiento, Difusión y Toma de conciencia Comunitario del patrimonio. Proyectos 103/105

##### II.1.5. Instrumentos de Gestión.

II.1.5.1. Plan del Sector.

II.1.5.2. Implementación del Programa por Lotes.

II.1.5.3. Régimen de Integración socio-urbana de villas y asentamientos.

II.1.5.4. Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional.

II.1.5.5. Declaración de Parcelamiento y/o Edificabilidad Obligatoria.

II.1.5.6. Incrementos o Premios sobre los valores máximos del FOT y densidades.

II.1.5.7. Participación en las valorizaciones inmobiliarias.

II.1.5.8. Celebración de convenios/consorcios urbanísticos.

II.1.5.9. Creación del Banco de Tierras Municipal.

II.1.5.10. Instancias de Participación Ciudadana.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

## ÍNDICE DE FIGURAS

II.1-F1: Localización de Berazategui en la Región Metropolitana.

II.1-F2: Región Metropolitana. Partidos incluidos en el Frente Ribereño Sur

II.1-F3: Síntesis del Crecimiento de Estructura Urbana, en relación al Área Metropolitana.

II.1-F4: Corredores Metropolitanos e infraestructura de comunicación terrestre.

II.1-F5: Conectividad entre Centros Urbanos: CABA, Berazategui. La Plata.

II.1-F6: Red Ferroviaria. Conexión Constitución- La Plata.

II.1-F7: Red Vial Metropolitana. Vías de Conectividad. CABA – Berazategui – La Plata.

## FASE II

### PARTE 1

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL/URBANO PARA EL PARTIDO DE BERAZATEGUI

### INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo es presentar el andamiaje teórico conceptual y metodológico con el que se está analizando y caracterizando el proceso de ordenamiento y planificación territorial en la provincia de Buenos Aires. Se aborda en particular el análisis del proceso de planificación del Municipio de Berazategui, entendiendo que el ordenamiento y la planificación del territorio representan acciones deliberadas de un Estado con el objetivo de asegurar el equilibrio territorial garantizando un desarrollo socioeconómico equitativo, protegiendo y preservando el medioambiente y sus recursos naturales, con el fin de mejorar la calidad de vida de su población.

El Plan de Ordenamiento<sup>1</sup> organiza físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamientos, así como normas sobre características morfológicas. (Art. 80° DL 8912/77).

En este marco, se desarrollan los contenidos del Plan de Ordenamiento Urbano-Territorial que dispone de un conjunto de elementos de carácter conceptual, operativo e instrumental que rigen el ordenamiento del partido y el desarrollo urbano. Este sistema urbano es la articulación, espacialmente explícita, de los componentes fundamentales de la estructura social, que transforma al territorio y constituyen procesos sociales. Los elementos del sistema urbano<sup>2</sup> que se detallan son, Producción; Consumo; Intercambio; Gestión.

-Producción: Dimensión espacial del conjunto de actividades productivas de bienes, servicios e informaciones (la industria, las oficinas y los medios de comunicación).

-Consumo: Dimensión espacial de las actividades que tienen por objeto la apropiación social, individual y colectiva del producto (vivienda, dotaciones colectivas culturales y recreativas, etc.).

-Intercambio: Dimensión espacial de los intercambios que tienen lugar entre la producción y el consumo o al interior de cada uno de ellos (la circulación y el comercio).

-Gestión: Procesos de regulación de las relaciones entre producción, el consumo y el intercambio.

<sup>1</sup> TDR. Consejo Federal de Inversiones. CFI. 2021.

<sup>2</sup> Pedro Pérez. La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. Dossier: Latinoamérica: las ciudades y la teoría urbana en el siglo XXI. México. 2013.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Es así que el ordenamiento territorial<sup>3</sup> es definido como el proceso de planificación y programación global, coordinado por un conjunto de medidas que buscan una mejor distribución espacial de los seres humanos, actividades productivas y recreativas, tomando en cuenta los recursos naturales disponibles- potencialidades- restricciones-, para contribuir al desarrollo armonioso de cada territorio. Tiene como objetivo hacer coincidir los intereses propios de un conjunto espacial más extenso en el cual se inserta la comunidad, el municipio, la región, la provincia, el país, según el caso de estudio. Busca disminuir los excesos, desequilibrios y disparidades provocadas por acciones antropogénicas demasiado libres, espontáneas y muchas veces concentradas en la variable de rentabilidad económica.

Asimismo, el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial constituye el marco de referencia sistémico y específico para la formulación y gestión de las acciones públicas y privadas cuya finalidad es establecer objetivos para el desarrollo sustentable del territorio, buscando concertar la realización de las diferentes actividades humanas con el cuidado del ambiente y establecer objetivos para el acceso a un hábitat adecuado por parte de la comunidad. Contiene un conjunto de directrices y lineamientos, acciones, programas, ejes de articulación provincia-municipio e intermunicipales, instrumentos de planificación, gestión, ejecución, control y coordinación que permiten orientar y administrar el desarrollo del territorio. En este marco se establecen acciones prioritarias a través de programas, subprogramas y proyectos estructurantes para en el corto, mediano y largo plazo, garantizando la interacción entre la gestión, las distintas instituciones y los mecanismos de participación social. Este Plan debe realizarse de manera integral, contemplando las dimensiones urbana-ambiental, natural, rural, las interfaces entre ellas y las actividades económicas, industriales, sociales y culturales, patrimoniales y turísticas.

## **PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI**

### **II.1.1.1. Desarrollo del Plan**

Realizada la etapa de Diagnóstico, se formula el Plan de Ordenamiento, en el cual se definirán las **estrategias y el modelo territorial** a seguir- instrumento de mayor relevancia-; y los **programas y proyectos** que constituyen la parte dinámica del mismo. Se obtiene así una **visión integral del territorio de Berazategui-objetivo general-**, porque, no sólo se analizan las distintas dimensiones y su interacción en los micro territorios del partido, sino que se caracterizan aspectos significativos de su contexto macro territorial, evaluándose al partido a nivel comparativo en diferentes escalas; contrastando los datos e indicadores hallados a nivel local, con los valores del Área Metropolitana, la Ciudad Autónoma y los municipios limítrofes que por sus condiciones de localización, continuidad e interconexión, comparten algunas características socioeconómicas y urbanísticas; situación que los hace particularmente comparables.

El estudio es de carácter mixto y en él se definen variables cuantitativas y cualitativas, consecuentes con las diferentes escalas y dimensiones- ambientales, urbanísticas, sociales y económicas-. Se emplean técnicas y herramientas de recopilación y análisis de datos, que fueron generados en la etapa diagnóstica, con una base de información espacial consistente. La información sistematizada y procesada por medio de sistemas de información geográfica y paquetes estadísticos, permitió integrar y operacionalizar un perfil que implica la determinación y medición de indicadores para establecer el estado de situación del partido. Todo ello como punto de inicio para la formulación y evaluación de las futuras políticas e intervenciones territoriales.

El Plan, se orienta entonces a la materialización de la ciudad futura, formulando sus lineamientos generales, objetivos, programas y proyectos. Constituye una herramienta de gestión técnicamente sólida, realista y flexible. Conformar una propuesta orientadora del proceso urbano y territorial, recalificando los recursos naturales, las infraestructuras y las construcciones existentes y ordenando las actividades de impacto físico como medidas para mejorar las condiciones de vida y bienestar de los ciudadanos. Este Plan, corresponde a la tercera etapa del proceso de planeamiento establecido en el Artículo 750 del Decreto Ley 8912/77 (Planes de ordenamiento municipal) y se desarrolla en base a los contenidos fijados en el Artículo 800,

<sup>3</sup> GÓMEZ OREA, D. (2002) Ordenación Territorial. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa y Editorial Agrícola Española, S.A.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

dejando las bases establecidas para la formulación de planes a escala intermunicipal, planteados en el Artículo 810 de la citada norma.

### **II.1.2. Lineamientos**

Representan las estrategias y directrices conceptuales para orientar la configuración y uso del territorio; así como los aspectos regulatorios generales para el logro de los objetivos planteados, intentando promover el desarrollo con la mayor optimización posible de los recursos municipales. Conforman el conjunto de ideas rectoras para conducir el desarrollo del sistema urbano y del área rural del el Partido, tendientes a preservar las condiciones ambientales, orientar la ejecución de obras de Infraestructura, fomentar el desarrollo social, económico y productivo, encauzando las decisiones públicas y privadas hacia objetivos colectivos.

Se plantea la identificación de mecanismos de ordenamiento del territorio, de modo de estimular actividades económicas sustentables que promuevan el arraigo y el equilibrio poblacional, junto con infraestructuras claves para vincular las distintas localidades desarticuladas y que constituyen la búsqueda principal de los lineamientos que se desarrollan en este apartado. A su vez, se agregan lineamientos dirigidos a la consolidación de la planificación y el ordenamiento como instrumentos cruciales de políticas públicas y transformación positiva de la realidad, la ampliación de su andamiaje legal y normativo y el desarrollo de medios de monitoreo y evaluación sistemáticos de sus resultados.

Los lineamientos del ordenamiento se definen a continuación, por lo que se requiere que la cartografía actualizada e información estadística pueda expresar las zonas ambientales más vulnerables; la ubicación de los grupos socioeconómicos y sus niveles de integración; la extensión de los servicios de saneamiento y redes de gas y de energía eléctrica; los espacios verdes públicos; los sitios de patrimonio cultural natural, entre otros.

Es así que a partir del análisis realizado en la etapa diagnóstica y de acuerdo a las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de cada dimensión, se han identificado los Factores Clave de Desarrollo que resumen la situación a considerar.



**Esquema de Trabajo Conceptual. Actualmente se trabaja en su confección digital.**

En relación al gráfico que antecede, se exponen las siguientes ideas rectoras para la planificación territorial de Berazategui, presentadas como una herramienta de articulación que busca dar racionalidad a los procesos de decisión y superar la segmentación sectorial de las acciones. Para ello la planificación ofrece una diversidad de instrumentos de gestión como planes de ordenamiento, normativas territoriales y urbanas, opciones de financiamiento, estrategias de comunicación y participación y procedimientos de monitoreo y evaluación.

Estas ideas, sintetizan los resultados de las etapas de diagnóstico y propositiva y servirán de punto de partida para la toma de decisiones en el desarrollo de estudios sectoriales específicos que se realizarán para la Formulación del Plan con sus programas y proyectos, exponiendo una visión sintética de la realidad local, así como una apreciación del estado del conocimiento y las fuentes de información en cada uno de los sectores involucrados. Se orientan a las problemáticas existentes, identificando situaciones de conflicto y repensando el territorio para brindar soluciones superadoras según la dimensión y las escalas de análisis abordadas que se presentan.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Corredores:** Son conexiones que buscan promover conectividad regional y local. A escala Regional, se potencia la red de Autopistas, planteando que por su inserción urbana generen en sus bordes un impacto positivo de desarrollo logístico, comercial, turístico, a partir de las colectoras que se consideran fundamentales para atravesar un área urbanizada. El Camino General Belgrano, se reconoce como un corredor particular para toda la producción y cargas, potenciando su rol actual, proponiendo la mejora de su infraestructura física. Asimismo, se potencian las conexiones que pueden generar vínculos fundamentales y necesarios para el fortalecimiento del desarrollo y el acceso al río teniendo como premisas la conservación de la reserva ribereña y el bosque nativo.

**Polos:** Son áreas a desarrollar a partir de inducir una actividad económica estratégica que incida en la realidad local y regional. Se plantean dos Polos, con características particulares: (i) El Polo 1, será Polo Tecnológico, para el desarrollo de industrias con I+D. (ii) El Polo 2, será el Polo Agroalimentario, donde se potenciará la producción local con agregado de valor en la cadena productiva.

**Nodos:** Se consideran como nodos estructurantes a las estaciones de ferrocarril, por su potencial de ser espacios públicos, lugar de confluencia y conectividad, y en general con una ubicación central en cada localidad donde se potenciarán. Se propone generar nodos estratégicos, que tendrán características particulares, en función de su fisonomía, sus instalaciones actuales, el entorno inmediato y la disponibilidad de espacio verde en el predio.

**Ciudad-Río:** Se propone una nueva mirada sobre el territorio, que genere la apropiación y cuidado del borde costero que le dé una nueva identidad al partido favoreciendo el desarrollo de actividades vinculadas al medio natural y su riqueza paisajística. Se pretende lograr que Berazategui se reconozca como una ciudad costera, con accesibilidad y responsabilidad ecológica respecto a su territorio. Cabe agregar que este borde costero es un ambiente particular integrado por el bosque nativo, la selva marginal, los humedales y el río. La alteración de este ambiente tiene consecuencias sobre las áreas protegidas y la población existente. Se debe tener en cuenta que esta zona es un fuente de protección ante sudestadas.

**Ciudad- Parque:** La presencia del mayor espacio verde libre y público de la región, debe constituir un valor local, que genere actividades, recreación, turismo y potencie la industria del ocio y el esparcimiento. Se promueve desarrollar actividades acordes a la condición de Reserva Natural y de Fundación Biosfera, dentro del Parque Pereyra, con controles y cuidados necesarios, pero maximizando su aprovechamiento y sentido de pertenencia local para la comunidad del partido.

**Costaneras:** Se plantean como espacios de oportunidad, para promover actividades recreativas, que dinamicen el sector dentro del partido. Son Zonas Ambientales que requerirán proyectos -enmarcados en un Plan de Manejo Ambiental Integral a nivel regional- que resuelvan situaciones conflictivas actuales y/o generen propuestas a futuro, teniendo en cuenta que se trata de un área con características particulares que articula bosque nativo-selva marginal- humedal- río, en forma interdependiente: cualquier alteración tiene consecuencias sobre las actuales áreas protegidas y sobre la población existente, ya que esa zona baja, actúa como fuente de protección ante sudestadas. Permite reconocer una diferencia entre dos bordes costeros del partido, por un lado, el extremo sur, lindero al Parque Pereyra Iraola en el Canal Baldovino, hasta el Arroyo Las Conchitas, que denominaremos Costanera Sur. Por otro lado el sector que se indica en el Arroyo las Conchitas, hasta el límite con el partido de Quilmes, que denominaremos Costanera Norte. Finalmente, a escala local, el borde costero del Aº Las Conchitas que surca el territorio en sentido perpendicular al Río, y atraviesa el centro del partido.

En la Costanera Sur, por su carácter e inserción, dentro de la zona protegida por la Ley de Bosques Nativos, en un lugar más alejado del núcleo de población del partido y aledaño al territorio ocupado por urbanizaciones cerradas, se propone un espacio costero de esparcimiento y recreación, con actividades acordes a su fragilidad ambiental, con planes de manejo y resguardo del paisaje natural. En este marco, se sugiere contener el crecimiento de las urbanizaciones cerradas además de controlar la consolidación de las mismas para evitar urbanizaciones que implique la modificación sustancial de las condiciones naturales.

En la Costanera Norte, se propone contener el crecimiento urbano y propiciar actividades que no generen impactos ambientales negativos, es decir, que no impliquen una modificación de las condiciones actuales como movimiento de suelos, asentamientos de población permanente, ni temporaria, etc.,

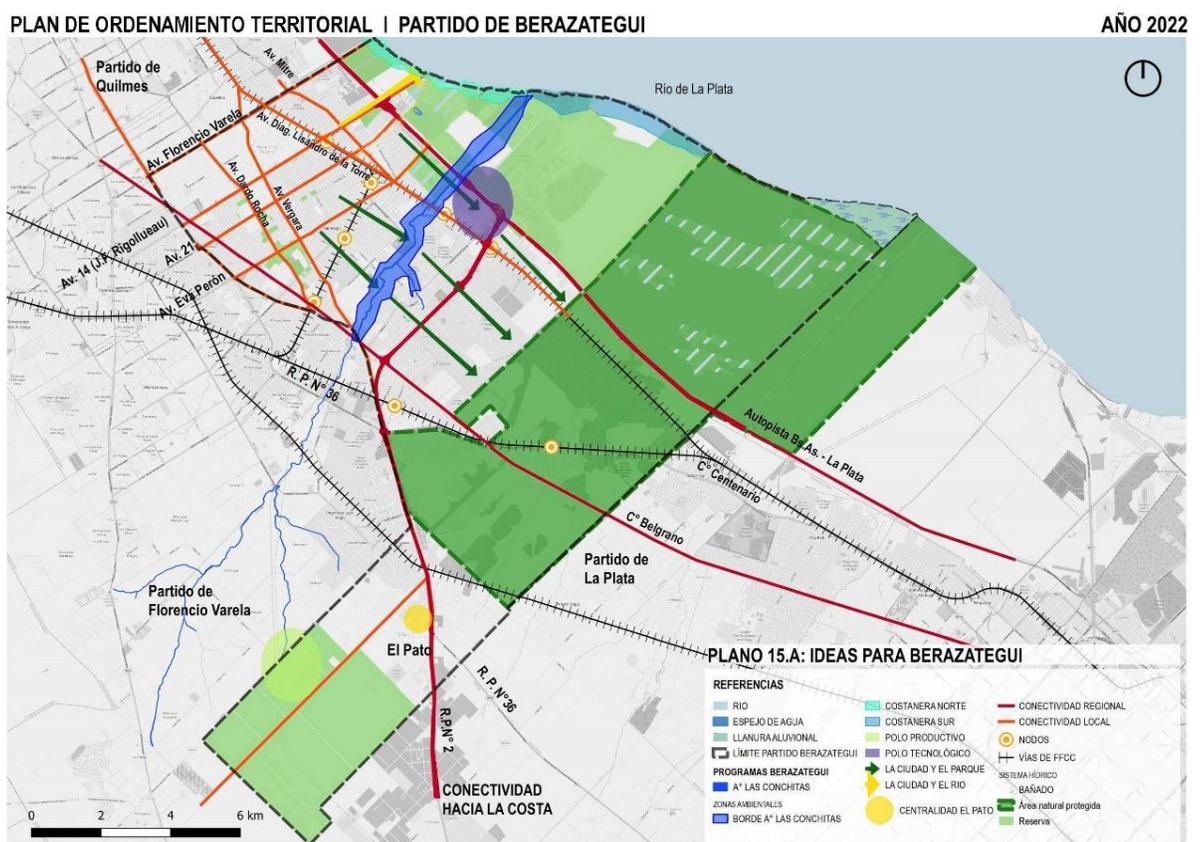


Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

El Borde Costero del Arroyo, se propone un parque lineal, que va teniendo espacios puntuales con actividades, recreación, esparcimiento. Es un planteo integral, donde se debe resolver la relocalización de aquellos habitantes que se han asentado en este espacio, mejorando su calidad del hábitat. Se potenciará la inserción laboral de los vecinos, con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de los habitantes del lugar.



### II.1.3. Modelo Deseado

Es la expresión gráfica conceptual que contiene **aquellas ideas rectoras que conducen al modelo<sup>4</sup> de desarrollo propuesto**. El plano de esta instancia define el **proyecto urbanístico deseado y posible de transformación a futuro de la ciudad**. En él se indican las directrices generales de ordenamiento integral del territorio municipal, los proyectos de carácter estructural para el logro de un desarrollo positivo.

Se acompaña con los procedimientos (modalidades e instrumentos) para orientar la gestión municipal del territorio. Es una herramienta básica de actuación, para impulsar la incorporación de importantes modificaciones en su estructura física y funcional, ordenar la acción pública y promover la inversión privada.

De acuerdo al Modelo Deseado, el ordenamiento del territorio (OT) tiene la evolución planificada del sistema territorial y se aplica para lograr metas tales como: cohesión territorial; acceso igualitario a las oportunidades territoriales; equilibrio territorial; integración espacial; eficacia y eficiencia económica; accesibilidad al territorio; uso ordenado del suelo; previsión de riesgos naturales; uso sostenible de ecosistemas; recursos naturales y paisaje; calidad ambiental y marco adecuado para la calidad de vida.

Desde el punto de vista técnico, la FASE II permite la **definición de un sistema territorial próximo, y medidas de regulación en base a una prospectiva territorial, basada en escenarios futuros e imagen objetivo** con gestión territorial destinada a la aplicación de medidas para conducir el sistema de ordenamiento territorial.

<sup>4</sup> Modelo Deseado, expresa el objetivo más amplio al que se aspira alcanzar, y representa la imagen global del futuro del territorio. Es el resultado (estructural y funcional, en todas las dimensiones del sistema) que se aspira a lograr una vez que se ejecute y concrete el plan que se diseñará en base a ese objetivo. Constituye la base sobre la que se construyen los siguientes pasos del Plan. Se formula en términos concretos, comprensibles y deseablemente unívocos, procurando una descripción precisa del estado deseado en el futuro, que dé respuesta a los conflictos y potencialidades que caracterizan a la situación actual. Se estructura en niveles jerárquicos y evidencia relaciones horizontales y verticales (¿Qué se quiere del territorio y de sus vinculaciones socio espacial local y regional y de su evolución en el futuro?).





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

\*Aclaración<sup>5</sup>

Una vez realizado el diagnóstico, y a partir de su análisis se construyen las propuestas de Ejes Estratégicos, Programas y Proyectos, que deben tender a lograr la ciudad que todos buscamos, como ideal expresado en la visión (MD). Se agruparon en ocho estrategias principales y a partir de ahí se incorporaron: Programas / Subprogramas y Proyectos. Se incorporaron además los Instrumentos de Gestión y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

**Programas y Proyectos:** Representan las acciones para llevar a cabo y viabilizar la propuesta en el territorio. Conforman la parte ejecutiva y operativa del Plan, y permiten delinear los caminos de acción necesarios para su concreción. Representan líneas de trabajo que deben guardar una continuidad en el tiempo para el logro de los objetivos específicos.

**Instrumentos de Gestión:** Son las herramientas del gobierno local para accionar sobre el territorio. Estos instrumentos pueden estar orientados a la regulación de la apropiación del suelo, sus usos y la organización espacial; al financiamiento urbano; a la redistribución de costos y beneficios, para la promoción, para la planificación y para la participación comunitaria. Puede tratarse de cesiones de suelo, reajuste de parcelas, banco de tierra, gravámenes a inmuebles en desuso, contribución por mejoras, fondo de desarrollo urbano, convenios urbanísticos, financiamiento de redes de infraestructura.

## LÍNEA ESTRATÉGICA 1: INTEGRACIÓN + CONECTIVIDAD REGIONAL

### PROGRAMA: CONECTIVIDAD DEL PARTIDO.

#### PROBLEMA ESTRUCTURANTE

La malla vial de conectividad regional, se jerarquiza para facilitar la gestión, el control y la regulación del tránsito, así como la priorización para la inversión y la optimización de la infraestructura existente. La inserción y jerarquización vial, denota a todo el conjunto de corredores viales metropolitanos y urbanos que conforman el área de la RMBA como el subsistema vial, es decir aquellos corredores y vías que permiten la movilidad, tanto metropolitana como urbana, así como la accesibilidad a las diferentes zonas de los municipios que integran esta región. Esta inserción regional-urbana se adopta en función de los siguientes criterios: funcionalidad, características del tránsito, tipo de transporte, continuidad de los corredores viales, articulación con la red vial nacional y conectividad entre sectores de los municipios. La red vial metropolitana corresponde a la red de vías que articula operacionalmente la movilidad de mediana y larga distancia como elemento articulador en esta escala. El concepto básico del trazado de la red vial parte de la integración de los municipios del área con la región y el país; permite la conexión urbana, propia de cada uno de los municipios que conforman ese territorio y va desde las vías que hacen posible la movilidad urbana hasta el sistema vial que permite la accesibilidad de las zonas que la conforman. En el interior de cada municipio tendrá carácter regional; sin embargo, estas vías también tendrán un uso urbano.

#### FUNDAMENTACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Fundamentación.** En relación a la accesibilidad en el nivel regional-local, se desarrollan los componentes de la estructura vial que dan soporte a los diferentes patrones de movilidad. En primer lugar, se entiende por estructura vial al conjunto de las vías urbanas o viales desde su funcionamiento y su interrelación con los espacios públicos y privados de la ciudad.; cabe aclarar que la accesibilidad es un concepto que considera la trama desde un punto de vista integral incluyendo las nociones de *conectividad, movilidad, atravesabilidad y articulación*. En relación al área Metropolitana de Buenos Aires, se observa que en la actualidad, sufre un proceso de suburbanización, que se ve identificado con el traspaso de sus límites físicos. El desarrollo de transporte y su tejido socio-territorial de gran homogeneidad relativa, contribuye a la existencia de una estructura de centralidades tradicionales organizadas como una red jerarquizada de centros y vínculos. Desde este enfoque con una favorable ubicación geográfica entre Buenos Aires y La Plata, su fácil vialidad y el desarrollo de infraestructura que tiene el partido, convierte a Berazategui en un lugar estratégico con buena conectividad hacia los principales centros urbanos (30 Km. de Buenos Aires y 15 Km. de

<sup>5</sup> En referencia al plano 15.B: Modelo Deseado, se aclara lo siguiente: (i) las áreas, zonas o sectores de reserva si bien refieren a un destino futuro, a la fecha cumplen una función de acuerdo a su localización, condiciones del entorno y/o aptitud del suelo. Por ello, en los planos que se realizan en el Código por cada localidad, se diferenciará la reserva en El Pato (rural/productivo) y la reserva del borde ribereño (humedales de valor ecosistémico y de alta fragilidad ambiental). (ii) No se realizarán las trazas que figuran en el plano como prolongaciones de las Avenidas 21 y Eva Perón. (iii) Se mantendrá el corredor de la Avenida 14.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

La Plata), siendo paso obligado hacia las ciudades balnearias de la costa atlántica,

**Localización.** Municipio de Berazategui y su conexión con la RMBA y La Plata.

#### OBJETIVOS GENERALES

- Restringir las actividades incompatibles con los flujos de tránsito sobre algunas vías en que el movimiento de tráfico debe predominar (usos comerciales intensos sobre corredores viales de larga distancia).
- Aumentar la capacidad de algunas vías, limitando formas de tránsito y restringiendo el acceso vehicular a las edificaciones ubicadas al frente de las vías.
- Reducir el riesgo de accidentes y aumentar la capacidad de las intersecciones, reduciendo el número de intersecciones y los conflictos vehiculares sobre las vías arteriales.
- Reducir el impacto ambiental del tránsito, si los flujos se concentran en menos vías.
- Restringir algunas actividades, como estacionamiento u operaciones de cargue y descargue, dentro de ciertos horarios para hacer una utilización más eficiente de la infraestructura.

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y VINCULACION CON EL CODIGO

En el Código se deberá trabajar con la **Estructura Vial Jerarquizada** del partido, que permita incorporar el concepto de **corredores urbanos** con sus diferentes escalas, pensando el territorio y las distintas expresiones conceptuales vinculadas, donde se materializan los movimientos, flujos y dinámicas que afectan y transforman las identidades, potencian los procesos de integración regional, modelan los diferentes aspectos de la vida social y económica.

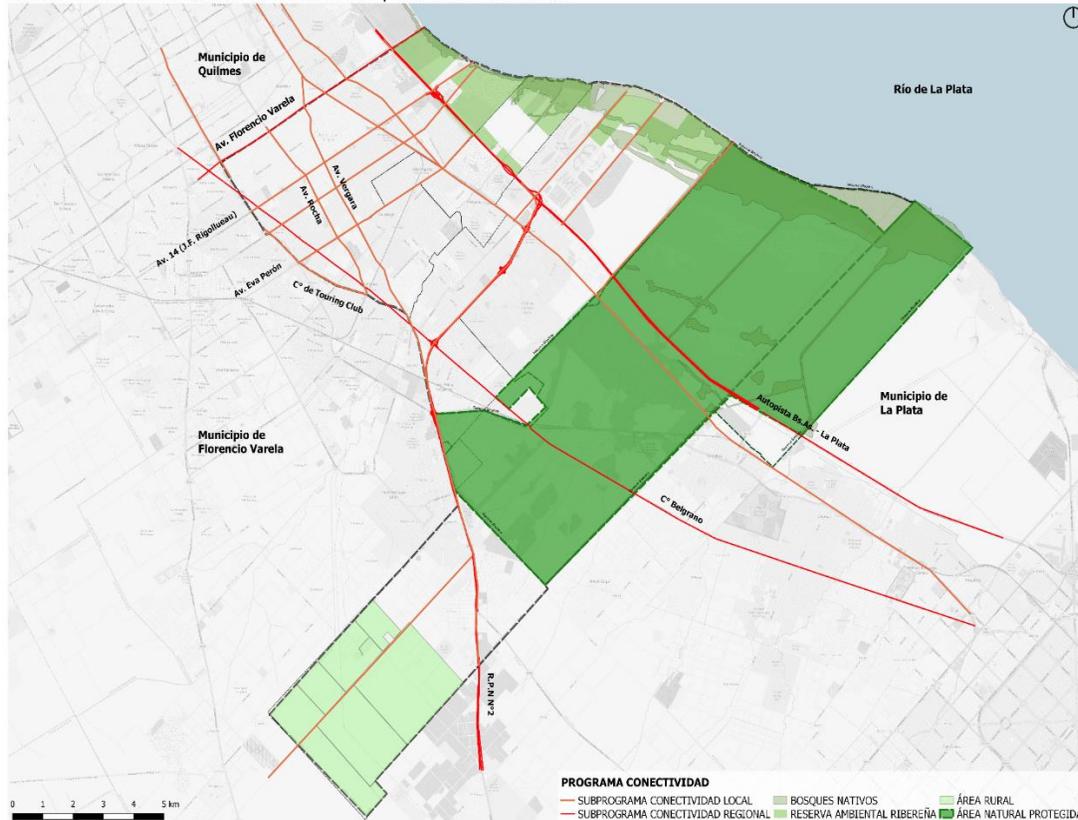
#### FINANCIAMIENTO

Municipio de Berazategui. Ministerio de Transporte. Se busca financiamiento en distintos organismos Nacionales y Provinciales.

#### ACTORES INVOLUCRADOS

Municipio de Berazategui. Sociedad Civil. Dirección de Tránsito. Servicios y Empresas de Transporte de Pasajeros.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



ONGs.

#### PROGRAMA: CONECTIVIDAD DEL PARTIDO

#### OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)





*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

**SUBPROGRAMA: CONECTIVIDAD LOCAL**

- Proyecto 5: Corredor Avenida 14
- Proyecto 6: Corredor Avenida 21
- Proyecto 7: Corredor Avenida Eva Perón
- Proyecto 8: Corredor Diagonal Lisandro de La Torre
- Proyecto 9: Corredor Avenida Mitre
- Proyecto 10: Corredor Avenida Vergara
- Proyecto 11: Corredor Avenida Dardo Rocha

**Fundamentación.** Se plantea que el municipio aborde, debata y opere con criterio socio territorial, a partir del concepto Corredor, el cual es considerado neurálgico para comprender los fenómenos y las transformaciones espaciales en el contexto de la escena social, cultural, económica y ambiental propia del mundo contemporáneo. Berazategui, cuyos corredores (existentes e inexistentes o débiles), aún no claramente definidos, debe pensar el territorio y las distintas expresiones conceptuales a él vinculadas, en las que se materializan las intersecciones de conjuntos de movimientos, flujos y dinámicas que afectan y transforman las identidades regionales, en el marco de procesos de integración regional, que modelan los diferentes aspectos de la vida social, económica y la naturaleza con sus recursos. Es significativo que retome las categorías tales como espacio, territorio, territorialidad y lugar, permiten introducirse en el concepto corredor, como construcción de base territorial; trasciende la aparente linealidad de sus expresiones permitiendo pensar en el desafío de su operacionalización, a partir de una mirada integrada y compleja. En ese marco se abordan los corredores a nivel regional y local.

**Localización.** Nivel Regional: RN 1. AU Bs. As.-La Plata; RP 2. AU 2; Con. Gral. Belgrano. Nivel Local: (i) Av. Mitre, hasta cruce con Av. 21; (ii) Diag. Lisandro de La Torre, hasta cruce de G. Hudson; (iii) Av. V. Vergara, hasta cruce Cno. Gral Belgrano y AU 2, Bs. As.-Mar del Plata; (iv) Av. Florencio Varela, Av. Mitre. Se la denomina también como Av. Rigolleau desde Av. Calchaquí hasta las vías, luego Av. Pres. Perón hasta Av. Mitre, y Av. Almirante Brown hasta Río de la Plata; (vi) Av. 21, desde Av. Calchaquí, hasta Av. Rigolleau; (vii) Av. Eva Perón, desde Cno. Gral. Belgrano, hasta Río de La Plata; (v) Av. 14, se extiende este a oeste, pero su zona más activa se encuentra entre la Diag. Lisandro de la Torre y Cno. Touring Club hasta Ada. Lisandro de La Torre



Imagen: Corredores Regionales en el partido de Berazategui. Fuente: Elaboración propia. Google Earth. RN 1. AU. Bs. As.-La Plata; Avda. 14; acceso a Avda. Rigolleau. Fuente: Elaboración Propia. Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica. FAU. UNLP. 2022.



## Honorable Concejo Deliberante Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

### Proyecto 1: Corredor AU Dr. Ricardo Balbín

**Fundamentación.** Este municipio, se encuentra incorporado al sistema vial regional del Área Metropolitana y también al sistema de redes hacia el interior de la provincia. La Ruta Nacional N°1, conocida como Autopista Buenos Aires- La Plata y cuya denominación oficial es desde 2004 Autopista Dr. Ricardo Balbín, enlaza la Autopista 25 de Mayo en la ciudad de Buenos Aires, con la Ruta Provincial N° 11, en las cercanías de la ciudad de La Plata. Tiene una extensión de 50 kilómetros. Posee cuatro carriles por mano en el tramo que atraviesa la localidad de Berazategui, y luego del peaje de Hudson, en la bifurcación con la AU R2, continua su recorrido hacia La Plata por la localidad de Hudson con dos carriles por mano. Es necesario destacar la importancia que tienen las transformaciones territoriales producidas en la región a partir del trazado de esta importante obra vial, así como otras infraestructuras que mejoraron la conectividad y la calidad de distintas áreas, gestionadas principalmente por el estado. Ante esta situación, cabe plantearse que se ha abierto un nuevo "frente urbano" en los laterales de esta red vial, que requieren ser trabajados como tales. Se plantea en este proyecto, crear el corredor vial, conformando colectoras sobre el frente urbano para lograr la conexión del borde costero con la ciudad. Es una obra fundamental para concretar la vinculación del borde costero del partido.

**Localización.** Autopista Dr. Ricardo Balbín en el tramo del partido de Berazategui.

**Objetivo.** Reconponer el frente urbano de la Autopista a partir de jerarquizar el corredor de la Avenida 14 en la colectoras, que permita desarrollar actividades de escala regional y a su vez sirva de vínculo local.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui; Autopistas Buenos Aires S.A. (AUBASA).

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui; AUBASA; inversores privados.



Imagen: AU Dr. Ricardo Balbín en Berazategui. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### Proyecto 2: Corredor AU R2

**Fundamentación.** El Corredor de la Ruta Nacional N°2 o Autovía J. M. Fangio, es una Autovía que une la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con Mar del Plata. Posee calzada dividida de 370 km de longitud (numerados del km 34 al km 404). Está construida siguiendo el trazado de la vieja RNN°2. Desde el año 1990 está bajo la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires. Se extiende desde el empalme con las RPN°1 y 36 y la RNN°4 en la Rotonda J. M. Gutiérrez que está ubicada en el límite entre las localidades de Juan María Gutiérrez (partido de Berazategui) e Ingeniero Allan (partido de Florencio Varela). Se encuentra en superposición en un trayecto de 6 km con la RPN°36 hasta la localidad de El Pato, Partido de Berazategui, y culmina su trayecto en la RNN°226, en la ciudad de Mar del Plata (Avenida Luro). Esta vía se integra a la AU Dr. Ricardo Balbín al sur del Peaje de Hudson. Desde esta Autovía, Berazategui se conecta con el Camino Parque Centenario en el cruce denominado de "Alpargatas" (por la ubicación histórica de la fábrica homónima en ese sector) con la ciudad de La Plata; y es atravesada por el Camino General Belgrano que cruza el partido. Desde el proyecto, se considera revisar los usos de ambos laterales de la colectoras para priorizar la fluidez del tránsito y evitar generar conflictos, teniendo en cuenta la posible realización de la Autopista Presidente Perón.

Se suma a ello, que este corredor sea intervenido con jerarquía regional y vinculación con grandes áreas metropolitanas provinciales.

**Localización.** Autovía Ruta Provincial N° 2 en el partido de Berazategui.

**Objetivo.** Consolidar los frentes urbanos de la Autovía en el partido de Berazategui a partir de construir las colectoras en los tramos que aún no se ha realizado.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la empresa pública argentina propiedad de la provincia de Buenos Aires AUBASA que gestiona la construcción, conservación y explotación de rutas y autopistas bajo el régimen de concesión mediante el cobro de tarifas o peaje.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui y AUBASA



Imagen: AU R2 en Berazategui. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### **Proyecto 3: Corredor Camino Gral. Belgrano**

**Fundamentación.** El Camino General Belgrano, desde la ciudad de La Plata hasta la intersección con el Camino Centenario, denominado Cruce Gutiérrez en la localidad del mismo nombre forma parte de la Ruta Provincial N°1, mientras que el resto del recorrido hacia el norte, forma parte de la Ruta Provincial N°14. Es una vía que históricamente ha sido utilizada para el transporte de cargas, con un flujo vehicular fuertemente improntado por tránsito pesado. Desde el proyecto se propone mejorar la infraestructura de soporte del Camino, ampliando a dos carriles por mano en todo su recorrido, jerarquizándolo como red vial de tránsito de Corredor de Cargas Principal del partido.

**Localización.** Camino General Belgrano en el tramo del partido de Berazategui.

**Objetivo.** Mejorar y jerarquizar el Camino General Belgrano como Corredor de cargas del partido.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui y Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.

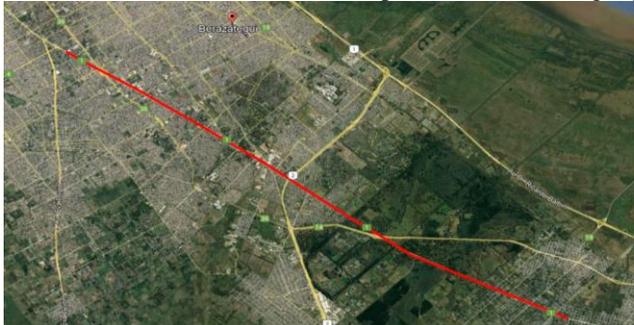


Imagen: Cno. Gral Belgrano en Berazategui. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.



#### Proyecto 4: Corredor Avenida Florencio Varela

#### SUBPROGRAMA: CONECTIVIDAD LOCAL

**Fundamentación.** El análisis espacial de las infraestructuras de conectividad, tienen gran valor en el campo del planeamiento del ordenamiento territorial, ya que vertebran el territorio constituyendo un elemento básico para impulsar el desarrollo regional. La presencia de equipamiento e infraestructura vinculada a la conectividad tienen una relación recíproca con el espacio geográfico, ya que lo transforman y al mismo tiempo se adaptan a los rasgos de cada red permitiendo analizar relaciones y resultados sobre el territorio. Dichas redes conforman un elemento clave para explicar la realidad del territorio, dado que son el principal elemento del Sistema de Conectividad. La Red vial urbana, permite la conexión urbana en el municipio, y son las que admiten la accesibilidad de las zonas que la conforman; es la red de vías que articula operacionalmente los subsistemas de la malla arterial principal y secundaria, facilitando la movilidad corta, mediana y larga distancia como elemento articulador con la escala metropolitana. La totalidad de arterias o corredores de escala local y regional en el partido, componen el sistema estructural vial jerarquizado. Esta estructura vial propia del territorio, en la escala local se organiza a través de las vías de Avenidas Mitre- corredor local primario, Lisandro de la Torre, Valentín Vergara; las Avenidas Florencio Varela, 14, 21 y Eva Perón; constituyen corredores principales en la escala local y perpendiculares a los corredores que se localizan en sentido NE – SO.

**Localización.** (i) Avenida Mitre, hasta el cruce con Avenida 21. El corredor Avenida Mitre, se constituye en uno de los más importantes, dado que conecta en sentido NO-E, la localidad cabecera de Berazategui (Área centro), Plátanos, Hudson y Pereyra.; (ii) -Diagonal Lisandro de La Torre, hasta el cruce de G. Hudson; (iii) Avenida Valentín Vergara, hasta el cruce con el Camino Gral Belgrano y la Autopista 2, Buenos Aires-Mar del Plata. Hacia el Oeste, se localiza la Avenida Valentín Vergara; (iv) Avenida 14, es la avenida principal, se extiende de Este a Oeste; (v) Avenida 21. Desde la Avenida Calchaquí, hasta la Avenida Rigolleau. En esta avenida, se reconoce el gran flujo de transporte pesado, dado que es una vía de articulación de establecimientos industriales; (vi) Avenida Eva Perón, desde el Con. Touring Club hasta Ada. Lisandro de La Torre;

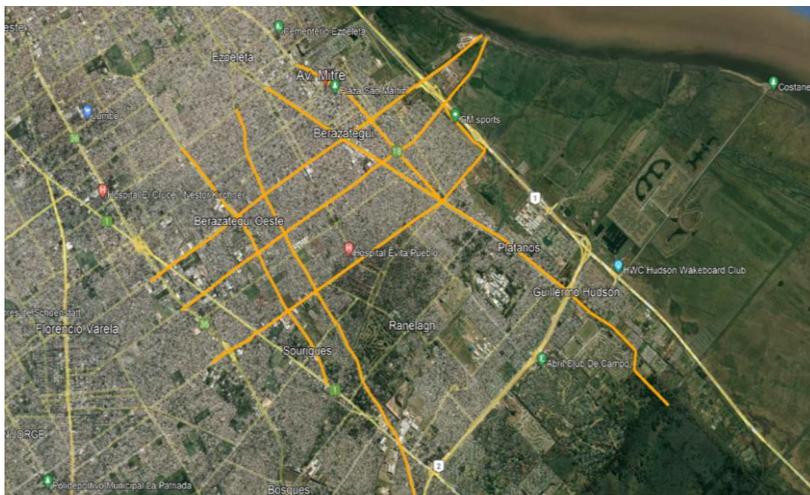


Imagen: Corredores Locales en el partido de Berazategui. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

#### Proyecto 5: Corredor Avenida 14

**Fundamentación.** Es la avenida principal dentro de la estructura vial de la localidad de Berazategui, y se extiende de Este a Oeste, pudiendo reconocerse una zona más activa se encuentra entre la Diagonal Lisandro de la Torre y la Avenida Mitre. En esas cuadras hay locales de indumentaria, electrodomésticos, electrónica, restaurantes, bares y heladerías. En su desarrollo se va denominando de diferentes maneras, es llamada Avenida Rigolleau desde Avenida Calchaquí hasta las vías (la mayor parte), luego Avenida Presidente Perón hasta Avenida Mitre, y Avenida Almirante Brown hasta el Río de la Plata. Conecta el Centro consolidado de la localidad con el borde costero del Río, siendo el acceso a la Planta Depuradora del Bicentenario.

Se considera que debe ser jerarquizado como un eje perpendicular al Río, que sea el vínculo fuerte y fluido entre la ciudad y la costa, conformando así un corredor vial que potencie el desarrollo económico y turístico del sector.

**Localización.** Avenida 14 de la localidad de Berazategui.

**Objetivo.** Potenciar el vínculo de la ciudad con el Río de La Plata, a partir de una clara estructura de movilidad.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.

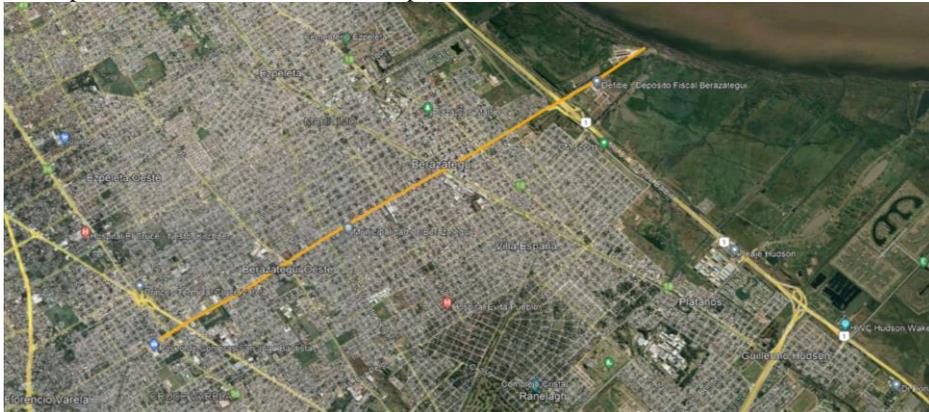


Imagen: Avenida 14. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### **Proyecto 6: Corredor Avenida 21**

**Fundamentación.** En esta avenida, se reconoce el gran flujo de transporte pesado, dado que es una vía de articulación de establecimientos industriales como por ejemplo la Fabrica Cristalerías Rigolleau S.A., el Parque Industrial (compuesto por industrias agrupadas) conectando con la Autopista Buenos Aires- La Plata. Por su condición de perpendicularidad a las vías del Ferrocarril, es importante reconocer que es una de las Avenidas que cruzan por paso a nivel, situación que favorece a una mejor transitabilidad por estas vías primarias de gran flujo circulatorio.

**Localización.** Avenida 21 en la localidad de Berazategui

**Objetivo.** Consolidar un corredor industrial, que en conjunto con el Camino General Belgrano y la AU Bs. As. – La Plata potencien una red para el transporte de cargas, dentro de los sectores industriales de la localidad de Berazategui.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.

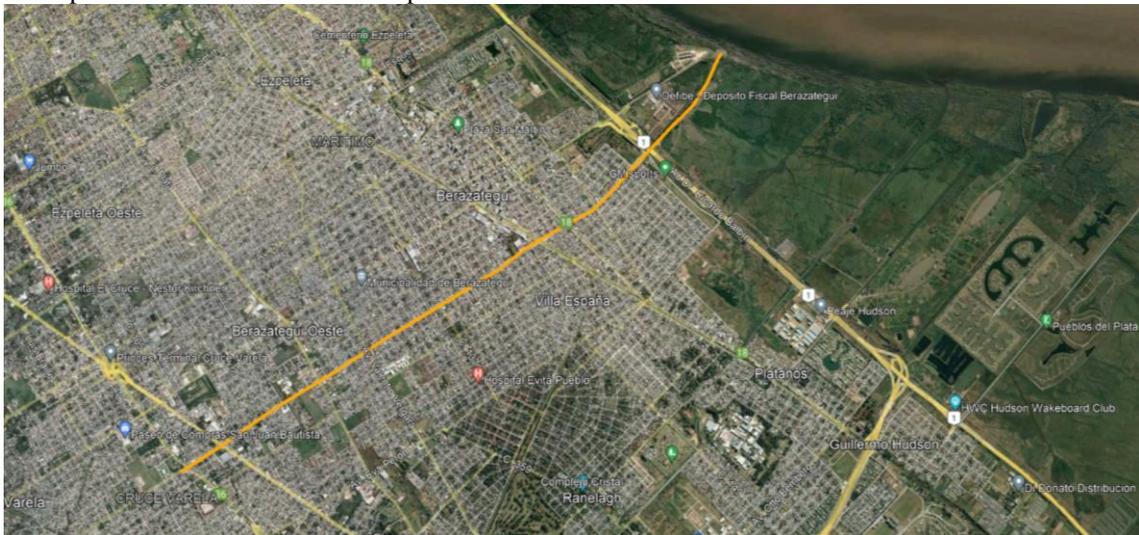


Imagen: Avenida 21. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### **Proyecto 7: Corredor Avenida Eva Perón**

**Fundamentación.** Es uno de los ejes transversales a las vías del ferrocarril, que junto a los Corredores de las Avdas. 14, 21, y Florencio Varela, estructuran la red en sentido perpendicular al Rio de La Plata y la AU Bs. As. - La Plata. Por ser uno de los paso a nivel a partir de las obras realizadas, permite vincular y coser la zona a través de esa barrera física. Su carácter actual es básicamente residencial, con tramos donde aún no se han consolidado sus frentes. La propuesta de este corredor debería favorecer la conectividad, potenciando el uso residencial de media densidad, con apoyo comercial como uso complementario al primero.

**Localización.** Avenida Eva Perón en la localidad de Berazategui, en Villa España y en la localidad de Ranelagh.

**Objetivo.** Articular el territorio más densamente consolidado del partido a partir de favorecer la malla bidireccional que permite el vínculo entre las localidades.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

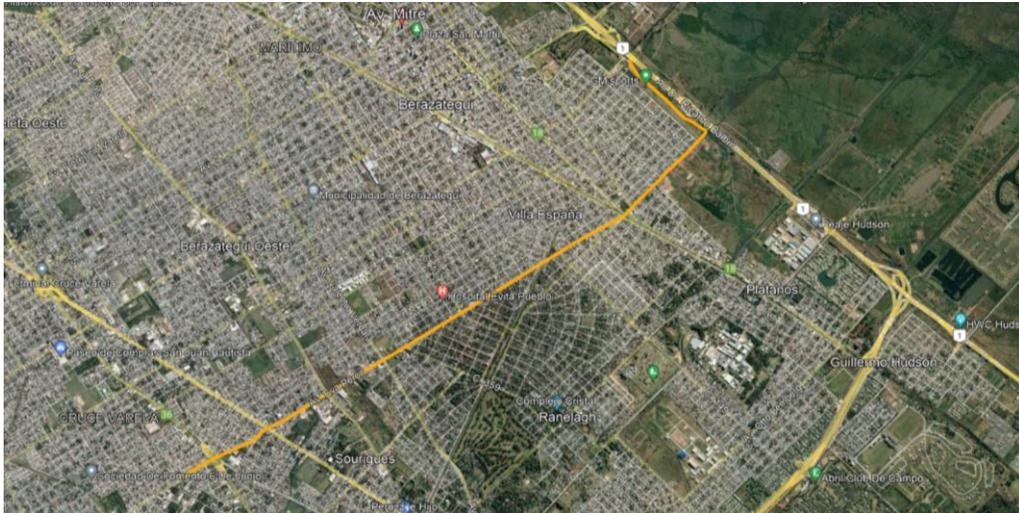


Imagen: Avenida Eva Perón. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### Proyecto 8: Corredor Diagonal Lisandro de La Torre

**Fundamentación.** El corredor, Avenida Lisandro de la Torre corre paralelo a las vías del ferrocarril, desde Avda. Florencio Varela y en su intersección con la Avenida Eva Perón, continúa junto al corredor Avenida Mitre y tiene una jerarquía de corredor conector interbarrial. La Avenida Mitre y Avenida Lisandro de La Torre (paralela a las vías ferroviarias) corren paralela a la RNN°1 - AU LP – Bs. As, y perpendiculares a las Avenidas Florencio Varela, Eva Perón 14 y 21. Funciona en conjunto con la Avenida Mitre, como eje vertebrador del vínculo entre la ciudad y el Parque Pereyra, atravesando además las localidades de Berazategui, Plátanos y Hudson, llegando a Pereyra.

**Localización.** Diagonal Lisandro de La Torre en las localidades de Berazategui, Plátanos, Hudson y Pereyra.

**Objetivo.** Fortalecer el vínculo de la ciudad con el Parque Pereyra Iraola, a través de la consolidación del corredor urbano que potencie las actividades turísticas, comerciales y recreativas, como entorno propicio para el desarrollo económico local.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.

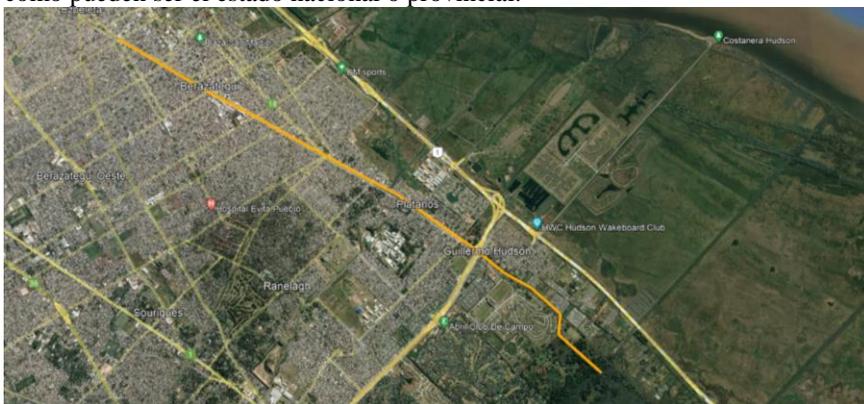


Imagen: Diagonal Lisandro de La Torre. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

### Proyecto 9: Corredor Avenida Mitre

**Fundamentación.** El corredor Avenida Mitre, se constituye en uno de los más importantes, dado que conecta en sentido NO-E, la localidad cabecera de Berazategui (Área centro), Plátanos, Hudson y Pereyra. En el tramo conformado entre las avenidas Florencio Varela y Eva Perón, este corredor se caracteriza, por tener concentración de usos de las zonas centrales: comerciales, de servicios, institucionales, administrativos y residenciales, con las máximas densidades edilicias; en el tramo conformado entre Avenida Eva Perón y RPN°2, se localizan usos residenciales y industriales compatibles con la residencia; desde la RPN°2 hacia el este, límite del partido, se localizan sectores residenciales extraurbanos (barrios cerrados y hotelería) y residencial de baja densidad. El proyecto de este corredor, deberá reconocer por tramos, estas características permitiendo usos y ocupación acorde a estos perfiles.

**Localización.** Avenida Mitre en las localidades de Berazategui, Villa España, Plátanos y Hudson.

**Objetivo.** Consolidar el corredor estratégico de la Avenida Mitre como vertebrador del área central del partido y las actividades productivas y recreativas que vincula.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

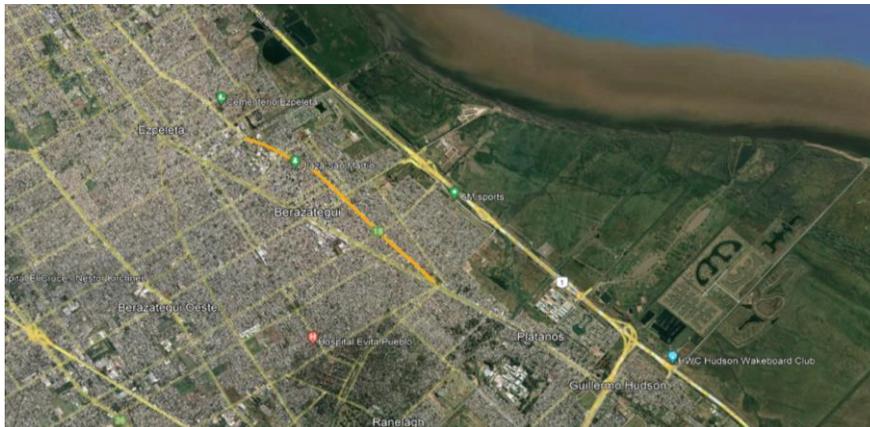


Imagen: Av. Mitre. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

#### **Proyecto 10: Corredor Avenida Vergara**

**Fundamentación.** Hacia el Oeste, se localiza la Avenida Valentín Vergara, otro corredor de menor relevancia en cuanto a los usos que acompaña, que son netamente residenciales, de media y baja densidad, pero importante en cuanto a que vincula en sentido NO-SE, al sector centro del partido desde el límite con Florencio Varela, Avenida del mismo nombre con la RPNº2 y Camino Centenario. La Avenida Valentín Vergara, se constituye en otro de los corredores del partido, con una jerarquía menor, que podría conformar un corredor Parque, que refuerce la presencia del verde y fomente el desarrollo de actividades comerciales. La transversalidad que tiene en cuanto a su trazado respecto al partido, permite potenciar este corredor, desde el corredor regional de la AU R2 hacia los corredores lo cruzan perpendicularmente.

**Localización.** Avenida Valentín Vergara en las localidades de Berazategui, Sourigues y Ranelagh.

**Objetivo.** Vincular el sistema de corredores regionales y locales en una red o malla que los potencie y retroalimente.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.

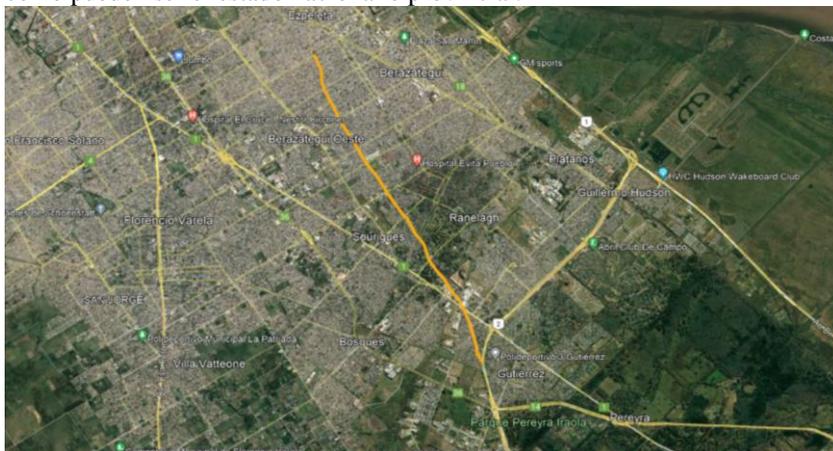


Imagen: Av. Vergara. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

#### **Proyecto 11: Corredor Avenida Dardo Rocha**

**Fundamentación.** Se considera que la Avenida Dardo Rocha funciona como un eje vertebrador que permite planificar el crecimiento y desarrollo del sector reconocido como Berazategui Oeste y de la localidad de Sourigues. Ambos sectores han sido caracterizados desde el diagnóstico como áreas de oportunidad que poseen potencial para consolidarse, dado que poseen grandes predios vacantes, se genera una situación que permite proyectar esta vía como eje que fortalezca y acompañe ese concepto de crecimiento.

**Localización.** Avenida Dardo Rocha en las localidades de Berazategui y Sourigues.

**Objetivo.** Estructurar el crecimiento y la consolidación de las áreas aledañas, a partir de generar un corredor con servicios y comercios.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui, y se deberá trabajar en fuentes de financiamiento externas, como pueden ser el estado nacional o provincial.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

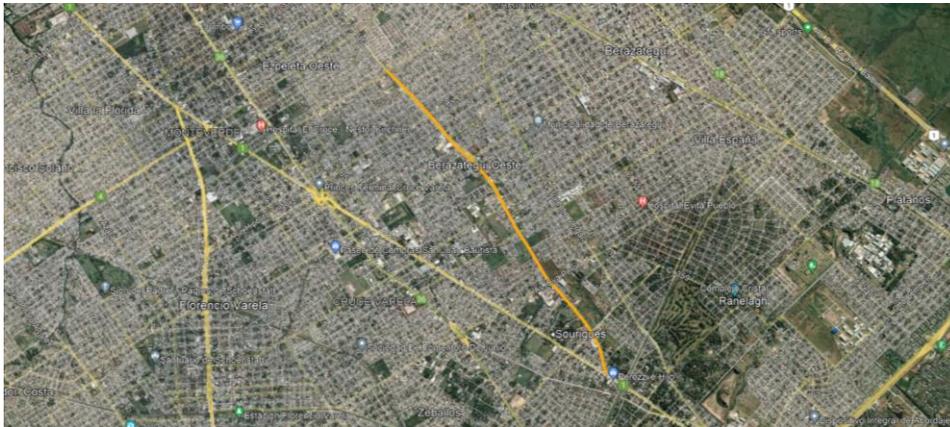


Imagen: Av. Dardo Rocha. Fuente: Google Earth. Febrero de 2022. Elaboración propia.

## **LINEA ESTRATÉGICA 2: CENTRALIDAD + IDENTIDAD**

### **PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES**

#### **PROBLEMA ESTRUCTURANTE**

La fragmentación del espacio urbano, sumado a la no interacción entre espacio de movilidad, espacio edificado, distanciamiento, segregación produce centros urbanos sin urbanidad en los territorios. Los centros tradicionales y la potenciación de nuevos centros especializados y nodos de actividades, con soporte en las redes de infraestructuras, permiten reflexionar en la relación entre centralidad, movilidad y espacio urbano.

En este programa se toman como nuevas centralidades las estaciones del ferrocarril; punto de partida de toda el área contenida en su perímetro estableciendo el punto de origen. Es así que estos espacios que hoy cumplen una sola función pasan a ser un lugar que concentrado en un punto, tienen la capacidad de atraer y de influir sobre un ámbito espacial más amplio, cuyo alcance e importancia varía según las características del centro como tal, y a la vez, de las condiciones de relación y del entorno. Asimismo, estas centralidades en términos urbanos identifican diferentes categorías, tomándose en este programa los centros corredor: centralidades ubicadas en paradas de ferrocarril y que se disponen a lo largo de las grandes vías de acceso estructurando las relaciones mediante usos comerciales y de ocio en zonas estratégicas del territorio.

Otra de las centralidades a fortalecer es el Polo Agroalimentario Sustentable El Pato 2050, proyecto que se desarrollará en un predio municipal de casi 30 hectáreas, en un área donde vive el 90% de los productores de esa localidad. En ese contexto, el área hortícola de Berazategui pertenece a lo que se conoce como periurbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El periurbano es un territorio productivo, residencial y de servicios desarrollado en el contorno de las ciudades, donde conviven diferentes usos del suelo y formas de vida rural y urbana. Se pretende que se desarrolle como un espacio dinámico, en el que productos, servicios y personas circulan constantemente. Esta región, que incluye a La Plata, Berazategui, Florencio Varela y Almirante Brown, abastece al principal centro de consumo del país –CABA y AMBA– con una diversidad de actividades productivas primarias, entre ellas, horticultura, floricultura, ganadería bovina, porcina y avícola.

En relación al Subprograma de Urbanización, Polo Tecnológico y Viviendas en Plátanos tiene como meta no solo enfrentar los enormes desafíos que implican los cambios en una sociedad, sino aprovechar las oportunidades que las nuevas tecnologías ofrecen. Esto genera un sin número de problemas de todo tipo, que, entre otras cuestiones, determina enormes brechas económicas, sociales y culturales al interior de la ciudad, razón por la cual los gobiernos locales deben analizar estos procesos y generar políticas e instrumentos de gestión, utilizando las nuevas tecnologías para estar a la altura de las actuales demandas de la sociedad.

#### **FUNDAMENTACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

**Fundamentación.** La centralidad territorial, es la esencia misma del fenómeno urbano; no tiene un carácter estático, sino todo lo contrario; tiene movimiento que a lo largo del tiempo, crea, cambia y permite que cada punto del territorio pueda ser un centro, caracterizar el entorno y llenarlo de sentido. Por ello la centralidad urbana es un componente principal de la organización de la ciudad, que concentra aspectos de la realidad física espacial como simbólica, constituyendo un elemento ordenador clave, en la forma que se organizan los entornos urbanos haciendo visible los cambios socio espaciales.

**Localización.** Estación Berazategui (diag. Lisandro de la Torre entre calle 15ª y calle 16); Estación Villa España (Avda. Dr. Luis Agote y Avda. Dr. Sabin); Estación Plátanos (Diag. Lisandro de La Torre); Estación Ranelagh (Avda. Dr. Luis Agote); Estación Hudson (Diag. Lisandro de La Torre); Estación Pereyra (Paralelo a la AU. Dr. Ricardo Balbín); Estación Sourigues (Paralelo a la Avda. Dr. A. Sabin); Estación Gutiérrez (Paralela a la calle 455).

Polo Agroalimentario de la Localidad El Pato.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Polo Tecnológico: intersección de las calles 165 y Padre Mujica, sobre la colectora oeste de la Autopista Buenos Aires - La Plata.

Viviendas Casa Propia / Casa Activa: Calle 157 entre Av. 32 y calle 35 de Plátanos.

Centro de Gestión Sustentable: Av. Padre Mugica (33) y 162, en la localidad de Plátanos.

Alcaldía Departamental: predio a subdividir dentro de la Fr 3 de la Circ VI que abarca desde la Avenida 32 hasta el Arroyo Las Conchitas y desde la calle 157 hasta la Autopista Buenos Aires La Plata.

#### OBJETIVOS GENERALES

-Posicionar estratégicamente las singularidades de las piezas ferroviarias, para generar una nueva estructura urbana en un proceso de renovación de cada estación; favoreciendo el espacio público con objetivos de densificación de calidad, inclusión socio-espacial, valorización patrimonial y conformación de un nuevo tejido con sinergia positiva en su entorno y promoción del desarrollo comercial del área.

-Contribuir a la puesta en valor del patrimonio ferroviario de las distintas localidades a partir del establecimiento de propuestas que favorezcan la diversificación de la oferta turística-recreativa a escala local.

-Organizar actividades e iniciativas para acercar la cultura, la música, el teatro y el arte, potenciando las iniciativas que se desarrollan en organizaciones barriales, clubes, centros comunitarios y sectores de las industrias culturales regionales, centrados en la revalorización y el fortalecimiento de los bienes y servicios culturales.

-Fortalecer la institucionalidad municipal, la identidad local y el valor de los servicios públicos.

-Elaborar un itinerario, en el cual se detalle el comienzo y fin del circuito, paradas intermedias, duración del recorrido y reconocimiento de cada espacio, que muestren las características más sobresalientes de los bienes que forman parte del circuito.

-Fortalecer el papel de los centros como espacios de intervención estratégica y de educación ambiental para la sustentabilidad, vinculando dichos espacios con el hábitat natural.

-Crear un centro de logística vinculado a la producción local, para afrontar los desafíos de cambios en el mercado laboral y enfrentar las oportunidades que las nuevas tecnologías ofrecen para la mejora de la calidad de vida de la comunidad.

-Reconocer en cada estación las identidades barriales que conforman los núcleos primarios de referencia y constituyen el principio de los encadenamientos significativos que benefician el crecimiento de la localidad.

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN y VINCULACIÓN CON EL CODIGO

El desarrollo del Programa, requiere la creación de **instrumentos de gestión** que permitan llevar adelante la **institucionalidad** de estas propuestas. En ambos Polos se deben generar las estructuras, recursos y logística necesarios para la creación de los Centros, Asociaciones, y Gestión Interinstitucional, donde se encuentran involucrados y representados los vecinos con los que se debe garantizar las **Instancias de participación ciudadana**, las universidades que participan de estas propuestas, la municipalidad y el equipo de gestión del Plan Berazategui 2050. Se podrá utilizar el **Convenio Urbanístico** como herramienta que permita acordar el proceso de constitución de todo lo proyectado, con las obligaciones de cada parte que actuara en el mismo, dado que algunas actividades son secuenciales y requieren un marco jurídico de actuación que las vuelva operativas.

**Respecto al vínculo con el Código** a desarrollar, requerirá que para las **nuevas centralidades** en los vacíos del FFCC se contemple dentro de los **usos específicos** que conforman, se permitan los usos previstos para cada una de ellas. Además, en algunos casos será necesario rever la normativa en el entorno inmediato, para favorecer el uso comercial y/o gastronómico que se propone con las nuevas centralidades.

Para la resolución de los Polos propuestos, se considera necesario plantear el desarrollo de **Planes de Sector** o **Planes Especiales de Desarrollo Urbano**, por las dimensiones e importancia especial que poseen estos temas para la Gestión Municipal. En el Polo Agroalimentario de El Pato, es necesario que el Área Rural del partido sea protegida desde la norma para evitar el avance de la urbanización y subdivisión, promoviendo la producción y la explotación actual. El Polo Tecnológico podría ser incorporado al Código como Sector Industrial Planificado, y dentro del Plan de Sector a desarrollar dar respuesta a la mixtura de usos que se proponen, a las densidades y ocupación de suelo en la zona a proponer.

#### FINANCIAMIENTO

Fondos propios del municipio de Berazategui y Cámara de Comercio de Berazategui. Aporte de los centros culturales. Aporte de las instituciones que se incorporen a los distintos predios. Sindicato de Choferes de Camiones. Plan Argentina, dependiente del Ministerio de Obras Públicas de la Nación. Diversas fuentes de financiamiento provincial y nacional. Organizaciones barriales y vecinos de las estaciones involucradas. Se suscribieron acuerdos de cooperación técnica y de desarrollo productivo con Ministerio de Desarrollo Agrario de la provincia de Buenos Aires, Secretaría de Agricultura Familiar, Campesina e Indígena del Ministerio de Agricultura de la Nación, Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), Universidad UNAJ, Coordinación del Plan Estratégico Berazategui 2050, Hugo Guerrieri.

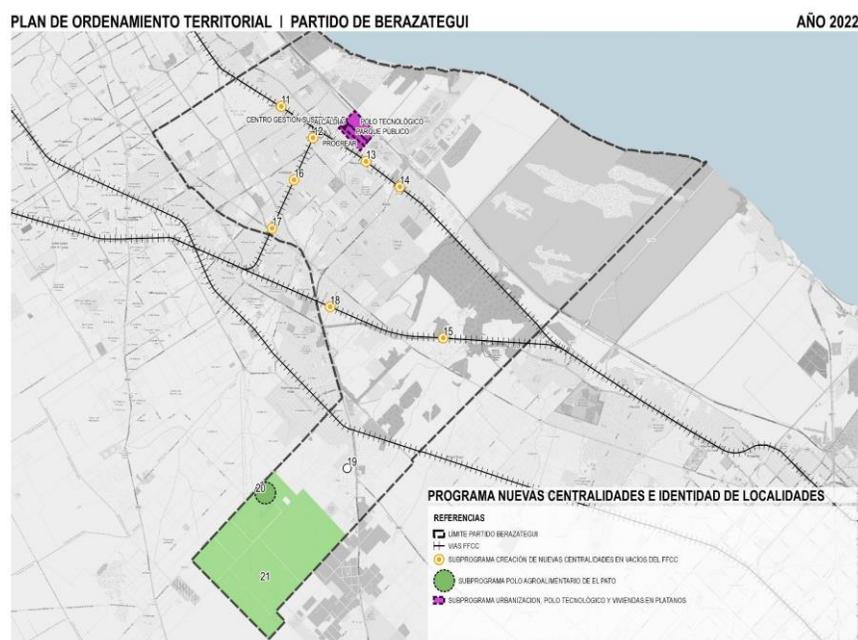
#### ACTORES INVOLUCRADOS

Municipalidad de Berazategui y comunidad en general. Cámara de Comercio de Berazategui. Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado. Equipo coordinador del Plan Berazategui 2050. Funcionarios provinciales y nacionales. Subsecretario de Recursos Hídricos Provinciales. Comisión Nacional de Microcréditos. Jefe de Gabinete de la Secretaría de Economía Social de la Nación. Mutual 2050. Representantes de organizaciones de productores, cámaras empresarias, sindicatos y diversas entidades representativas de la comunidad local.



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



**PROGRAMA:**

**NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES**

**OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE  
2030 (ODS)**



- 9. Construir infraestructuras resilientes
- 11. Lograr ciudades inclusivas
- 12. Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles
- 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres
- 16. Promover sociedades inclusivas garantizando el acceso a la Justicia

**SUBPROGRAMA: CREACIÓN DE NUEVAS CENTRALIDADES EN VACÍOS DEL FFCC**

- Proyecto 12: Centro comercial y gastronómico en Estación Berazategui
- Proyecto 13: Cultura activa en Estación Villa España
- Proyecto 14: Punto de encuentro en Estación Plátanos
- Proyecto 15: Centro Institucional en Estación Hudson
- Proyecto 16: Conectividad y estructuración urbana de Hudson
- Proyecto 17: Formación ambiental en la Estación Pereyra
- Proyecto 18: Centro comercial en la Estación Ranelagh
- Proyecto 19: Centro de logística municipal de la Estación Sourigues
- Proyecto 20: Centro Cívico Cultural en Estación Gutiérrez

**SUBPROGRAMA: POLO AGROALIMENTARIO DE EL PATO**

- Proyecto 21: Conectividad para el Polo Agroalimentario y su red
- Proyecto 22: Implementación de centros del Polo Agroalimentario Sustentable
- Proyecto 23: Protección rural y fortalecimiento de la producción

**SUBPROGRAMA: URBANIZACION, POLO TECNOLOGICO Y VIVIENDAS EN PLATANOS**

- Proyecto 24: Nuevo Parque Público
- Proyecto 25: Polo Tecnológico para la innovación y el desarrollo local
- Proyecto 26: Plan casa propia PROCREAR II
- Proyecto 27: Viviendas Casa Propia / Casa Activa
- Proyecto 28: Centro de Gestión Sustentable
- Proyecto 29: Construcción de la Alcaldía Departamental

**Proyecto 12: Centro comercial y gastronómico en Estación Berazategui**

Fundamentación. La Estación Berazategui, posee una localización estratégica en el corazón del centro urbano de la localidad, situación que permitiría consolidar en el edificio de la Estación, y su borde inmediato, un



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

centro comercial, con ferias, actividades al aire libre, gastronomía, equipamiento en general que contribuya a posicionarlo como un centro comercial y gastronómico de referencia. Este proyecto se vincula con el proyecto de Mejora en la oferta y calidad de los espacios públicos: vacíos ferroviarios y avenidas de Berazategui y Villa España.

**Localización.** Predio y entorno de la Estación de ferrocarril de la localidad de Berazategui.

**Objetivo.** Posicionar el predio ferroviario como centro de comercio y gastronomía local, que genera una sinergia positiva en su entorno, favoreciendo el desarrollo comercial del área.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en general. Se debería involucrar la Cámara de Comercio de Berazategui, con la finalidad de fortalecer esta iniciativa, fomentando y colaborando con los interesados. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del municipio de Berazategui y Cámara de Comercio de Berazategui.

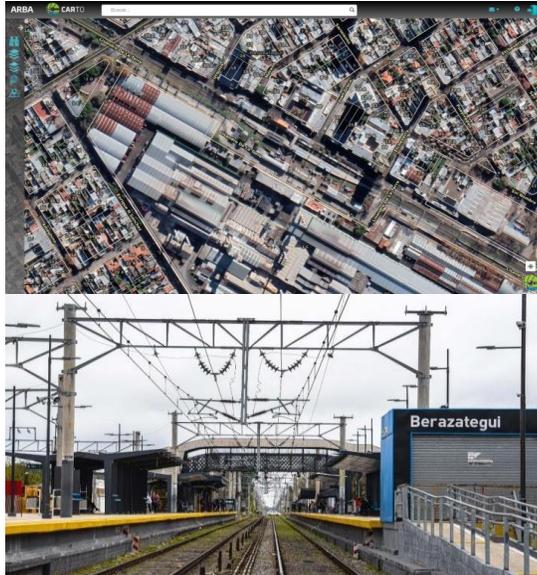


Imagen Estación de Berazategui. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

### Proyecto 13: Cultura activa en Estación Villa España

**Fundamentación.** La localidad de Villa España, no posee una oferta amplia de espacio verde consolidado como Plaza, se considera que se podría afianzar el predio de la Estación de Ferrocarril, como espacio verde, que funcione como un espacio de esparcimiento, de actividades al aire libre y a su vez, con una propuesta de actividades periódicas, que generen un sentido referente recreativo y cultural, con talleres, charlas, jornadas. Este proyecto se complementa con el del programa de Espacios verdes del presente Plan. Este proyecto se vincula con el proyecto de Mejora en la oferta y calidad de los espacios públicos: vacíos ferroviarios y avenidas de Berazategui y Villa España.

**Localización.** Predio e inmediaciones de la Estación de ferrocarril de la localidad de Villa España.

**Objetivo.** Consolidar el espacio del ferrocarril como Parque local, con actividades y oferta cultural.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Villa España y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del municipio de Berazategui.





*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Estación Villa España. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

**Proyecto 14: Punto de encuentro en Estación Plátanos**

**Fundamentación.** La localización de la estación, en el área central de la localidad, permite potenciar el espacio del predio ferroviario como un posible "anfiteatro municipal" que nucleee actividades de esparcimiento, shows, presentaciones de los clubes y asociaciones deportivas de la zona, donde se estimule la participación de los jóvenes, en un espacio cuidado, equipado y con un ambiente semicubierto donde realizar esta programación que se coordinaría en conjunto entre el municipio y las asociaciones barriales que participen de la misma. Se generaría una sinergia positiva en la interacción entre los jóvenes que practican actividades en los diferentes espacios barriales, proponiéndoles un punto de encuentro para compartir experiencias, vincularse y compartir momentos recreativos y lúdicos. El proyecto se complementa con el programa de Valorización y Fortalecimiento de Espacios Verdes, en el proyecto Potenciación de espacios verdes y creación de parques en Plátanos.

**Localización.** Vacío de la Estación de ferrocarril de la localidad de Plátanos.

**Objetivo.** Crear un espacio de encuentro para los jóvenes, donde puedan realizar muestras, shows, espectáculos al aire libre, potenciando las actividades que se desarrollan en las diferentes organizaciones barriales, clubes, asociaciones de fomento, centros integradores comunitarios municipales, entre otros.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, organizaciones barriales, vecinos de Plátanos y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos de la Municipalidad de Berazategui y aporte de las organizaciones barriales del partido.





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Estación Villa Plátanos. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

### **Proyecto 15: Centro Institucional en Estación Hudson**

**Fundamentación.** La localidad de Hudson es surcada por las autopistas que atraviesan el partido, generando que exista un sector hacia el sur de las mencionadas vías, que se ha poblado con urbanizaciones cerradas en general y posee sectores de ciudad abierta. Es una zona que por estas características funciona con una articulación particular. Se considera que sería necesario fomentar en el predio de la Estación la creación de un Centro Institucional, donde funcionen dependencias municipales, de seguridad policial, de salud pública, bomberos voluntarios que atiendan la demanda de todos los habitantes de la zona. La propuesta es nuclear estos servicios en un mismo espacio, generando una fuerte centralidad para Hudson, que le otorgue sentido de pertenencia barrial. Este proyecto se articula con el proyecto de Fortalecimiento y mejora de activos verdes de Hudson.

**Localización.** Estación y predio del ferrocarril en la localidad de Hudson.

**Objetivo.** Fortalecer la institucionalidad municipal, la identidad local y el valor de los servicios públicos en el sector sur de la AU R2 sobre el predio del ferrocarril de la Estación Hudson.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Hudson y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos de la Municipalidad de Berazategui y aporte de las instituciones que se incorporen al predio.





*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Estación Hudson. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

### **Proyecto 16: Conectividad y estructuración urbana de Hudson**

**Fundamentación.** El desarrollo de urbanizaciones cerradas en la provincia de Buenos Aires está regulado por normas específicas. El Decreto Ley 8912/77, en el Capítulo V regula las urbanizaciones cerradas, fundamentalmente en cuestiones generales y solo referidas a la figura de los Clubes de Campo, que luego fueron reglamentadas y detalladas con mayores precisiones en el Decreto N° 9404/86 y normas complementarias. Posteriormente, y por aparición de una nueva figura urbanística respecto a este tipo de desarrollos, se dicta para los Barrios Cerrados el Decreto 27/98 y normas complementarias. Al permitir urbanizaciones dentro de este encuadre legal, se debería contemplar que su presencia no interrumpa la trama circulatoria del área, por ello se debe ceder media calle perimetral en todo el perímetro del predio si no existiera calle pública abierta. Además, por las cesiones que corresponden por Ley se deben generar espacios verdes públicos y equipamientos comunitarios, esta situación se podría fortalecer si además se promueve que se desarrollen otro tipo de equipamientos para los vecinos que deciden vivir dentro del emprendimiento como así también para los vecinos de la ciudad que los reciben. En este sector de la localidad de Hudson ha habido numerosas urbanizaciones, que desde hace muchos años se han ido asentando, generando un "enclave" donde conviven la ciudad abierta y la ciudad cerrada. La propuesta de este proyecto, es plantear a partir de las cesiones de media calle perimetral de los emprendimientos, una estructura circulatoria que permita superar la barrera urbana que genera la aglomeración de barrios, permitiendo mejorar la accesibilidad entre barrios que se encuentran entorno a las urbanizaciones cerradas. Se plantea además, en conjunto con el proyecto del Centro Institucional en Estación Hudson, fortalecer la presencia institucional, comercial, y de todos los equipamientos urbanos que mejoren las condiciones de vida de la población del sector.

**Localización.** Sector de urbanizaciones cerradas existentes y zonas aptas según normativa para su radicación en la localidad de Hudson.

**Objetivo.** Mejorar la conectividad y calidad urbana del sector de la localidad de Hudson con preponderancia de urbanizaciones cerradas.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Hudson y la comunidad en general.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.

### **Proyecto 17: Formación ambiental en la Estación Pereyra**

**Fundamentación.** El Parque Pereyra constituye un pulmón verde regional que genera una condición excepcional para el municipio de Berazategui, que lo contiene en su territorio. Actualmente, su uso es esporádico, y mayoritariamente se utiliza como espacio verde de esparcimiento, de descanso, pero sin demasiadas actividades o proyectos de vinculación con los vecinos. Este proyecto, fortalece lo planteado en el proyecto de crear un Paseo recreativo en Parque Pereyra, y en la misma dinámica, se propone crear una institucionalización del recurso verde ampliando sus usos actuales, fomentando el vínculo con las instituciones educativas del municipio, creando actividades tales excursiones, reforestación de sectores, cuidado del ambiente, reconocimiento de especies autóctonas, entre otras actividades, que generen la valoración del ambiente a partir del conocimiento del recurso con el que se cuenta. Para llevar adelante esta iniciativa, se propone desarrollar un espacio educativo en la estación de ferrocarril, donde se pueda dar charlas, realizar muestras, exponer resultados de trabajos realizados y todas las actividades que se generen del vínculo educativo con el espacio verde.

**Localización.** Estación de ferrocarril de la localidad de Pereyra.

**Objetivo.** Generar un espacio de formación ambiental que amplíe la concientización de los estudiantes de los tres niveles de enseñanza básica del partido, donde se vinculen los jóvenes ciudadanos y su valioso hábitat natural.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Pereyra y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



Imagen: Estación Pereyra. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

### **Proyecto 18: Centro comercial en la Estación Ranelagh**

**Fundamentación.** El trazado del ferrocarril constituye un eje que surca la localidad y parte de su trazado urbano se articula con esta orientación. La presencia del ferrocarril ha sido parte de la historia de esta localidad, como de tantas ciudades de la provincia. La estación en particular se ubica en el centro de la localidad, situación que la potencia como un posible centro comercial local. Se propone favorecer la instalación de comercios en la zona, y en particular sobre el vacío del ferrocarril, fomentar la instalación de locales gastronómicos, que generen un centro de vida diurna y nocturna como oferta recreativa. El proyecto se vincula con el proyecto Eje de parques verdes lineales en Ranelagh del programa de Valorización y Fortalecimiento de Espacios Verdes, generando entre ambos una nueva imagen del sector, donde pueda haber bicisendas, senderos y espacios verdes, vinculados a la propuesta comercial.

**Localización.** Estación de ferrocarril de la localidad de Ranelagh.

**Objetivo.** Fomentar el encuentro ciudadano en el espacio público, a partir de un centro gastronómico y comercial sobre el predio del FFCC.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Ranelagh y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento:** Se están gestionando ante el Ministerio de Transporte de la Nación.





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Estación Ranelagh. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

### **Proyecto 19: Centro de logística municipal de la Estación Sourigues**

**Fundamentación.** La estación de Sourigues posee una localización estratégica respecto a los sectores industriales constituidos del partido. Se ubica aledaño al cruce de avenidas de conectividad local, y del Camino General Belgrano. Se considera que podría constituir un centro de logística y control de cargas, con un playón para el descanso de los transportistas, donde se pueden lavar los camiones si deben ingresar al área urbanizada, donde puedan descansar los choferes y acceder a un espacio para alimentarse y asearse en un recorrido de gran distancia.

**Localización.** Estación de ferrocarril de la localidad de Sourigues.

**Objetivo.** Instaurar un espacio de logística vinculado a la producción local, en un lugar estratégico del partido, por su equidistancia a los parques y sectores industriales del partido.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en general. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos de la Municipalidad de Berazategui y se trabajará en obtener el financiamiento del Sindicato de Choferes de Camiones.

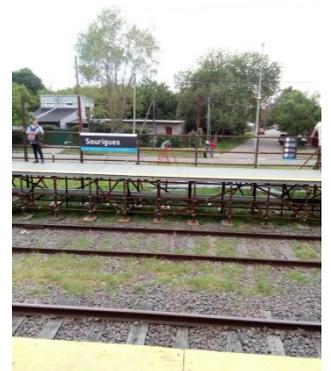
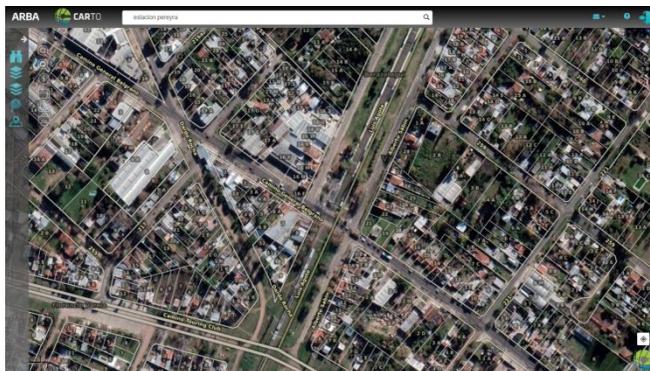


Imagen: Estación Sourigues. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 20: Centro Cívico Cultural en Estación Gutiérrez

**Fundamentación.** El proyecto general incluye la refuncionalización del Velódromo Argentino Ríos, la construcción de un Centro Cívico Cultural y la puesta en valor de la Plaza Carlos San Martín, con un plazo de obra total de 10 meses. La construcción del Centro Cívico, tendrá un sector de 800 m<sup>2</sup> con un área administrativa; una Delegación Municipal; Registro Civil; un Salón de Usos Múltiples (SUM), donde se realizarán actividades complementarias del sector administrativo y cultural; y 3 aulas donde se dictarán cursos de la Secretaría de Cultura y Educación.

El Centro Cívico, Cultural y Recreativo funcionará en Gutiérrez para generar crecimiento y avance. Es una obra necesaria, local y regional. Aspiramos a que a este espacio verde acceda gente de otras zonas de Berazategui.

**Localización.** Predio de la Estación de ferrocarril de la localidad de Gutiérrez.

**Objetivo.** Consolidar el Centro Cívico de Gutiérrez que funciona en el predio del Ferrocarril, como punto de referencia barrial para favorecer el crecimiento de la localidad,

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, vecinos de Gutiérrez y la comunidad en general. Se ejecuta con el Ministerio de Obras Públicas de la Nación. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** El financiamiento es el "Plan Argentina Hace" dependiente del Ministerio de Obras Públicas de la Nación.

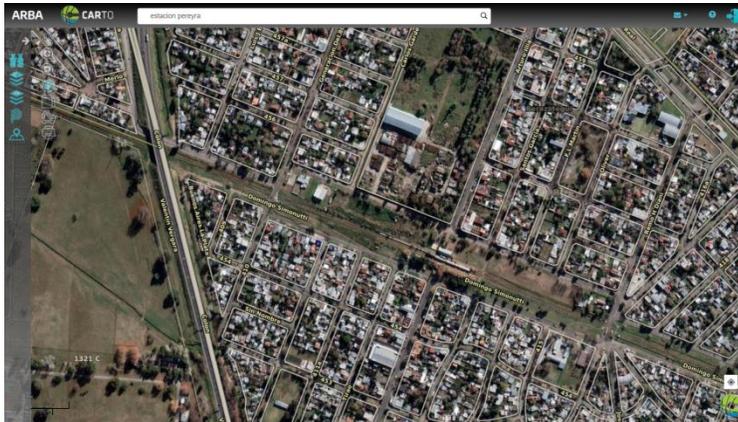


Imagen: Estación Gutiérrez. Fuente: CartoARBA y Google Earth. Febrero de 2022.

#### SUBPROGRAMA: POLO AGROALIMENTARIO DE EL PATO

**Fundamentación.** El sistema alimentario requiere de funciones interconectadas de producción, distribución y consumo, y de medios de interconexión; estructuralmente está compuesto de centros de producción, centros de consumo y canales de distribución e intercambio comerciales. Es así que en el marco del Plan Estratégico que realiza el municipio, se impulsa el polo Agroalimentario Sustentable El Pato 2050, que se lleva adelante con los productores de esa localidad; teniendo como objetivo desarrollar un espacio que integre la cadena de valor del sector hortícola y de alimentos de la región, con la captación, procesamiento y comercialización de su producción integrada en distintos espacios: Centro de Agregado de valor primario, Chacra Experimental, Centro de Industrialización y Centro de gestión sustentable, logística y servicios. Este Polo Agroalimentario es una apuesta al crecimiento regional, que mantiene su esencia agrícola y crece como modelo de producción y cuidado del medio ambiente, donde la producción de alimentos y la recuperación de la agricultura familiar son vitales. Asimismo es un proceso de construcción participativa que nuclea a los productores y dirigentes, que mediante el ordenamiento territorial, deben proteger a las zonas rurales. La localidad cumple un rol significativo para el desarrollo armónico e integral no solo del partido, sino de toda el área metropolitana y la



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

provincia, por los servicios económicos y ecosistémicos que brinda y por su potencial como centro agrícola para la producción de alimentos frescos de cercanía al gran conglomerado del AMBA. Tiene un carácter rural y periurbano, inserto en el corazón del cinturón hortícola del AMBA-Sur, constituido por, Berazategui, Florencio Varela y Alte. Brown, lindero al cordón del Gran La Plata. La zona es de valor estratégico para la protección de las cabeceras de cuenca de los arroyos que desaguan a la Reserva de Biosfera Parque Pereyra Iraola, el mayor pulmón verde que separa los conglomerados del AMBA y Gran La Plata. En relación al avance del crecimiento demográfico, resulta fundamental preservar y fortalecer la actividad hortícola mejorando las condiciones de producción y la calidad de vida de las familias productoras; consolidando los servicios básicos y los accesos viales; agregando valor a la producción primaria y promoviendo experiencias de transición orgánica y agroecológica. Como primer comienzo ya se encuentra en actividad la Chacra Experimental Integrada (CEI) El Pato; dicho espacio es el número 15 de la Provincia y por sus características está vinculada a la actividad hortícola de la región para brindar soluciones concretas desde el campo científico a los problemas de la comunidad y productores de la región, avanzando en el desafío que significa producir alimentos sanos de manera sustentable, mejorar la calidad de la alimentación y promover procesos de transición agroecológica e innovaciones tecnológicas para favorecer el desarrollo sustentable e integral de una zona de particular sensibilidad ambiental para la región.

**Localización.** Municipio de Berazategui, ubicado en la calle 517 E/ 645 Y 651, de la localidad de El Pato.

#### **Proyecto 21: Conectividad para el Polo Agroalimentario y su red.**

**Fundamentación.** El proyecto plantea la mejora de los caminos rurales en general de la localidad de El Pato, como base de acción para plantear la vinculación entre productores y la nueva institucionalidad que se genera por la creación del Polo Agroalimentario y todas sus herramientas de gestión, comercialización, investigación, logística, servicios, experimentación e industrialización. La posibilidad de acceder, mover sus productos, permitir el tránsito pesado para el traslado de las mercaderías constituye un insumo fundamental en el marco conceptual del presente Subprograma.

**Localización.** Caminos rurales y red troncal de circulación de la localidad de El Pato.

**Objetivo.** Generar una malla de vinculación física que fortalezca la comunicación y el vínculo fluido entre los productores locales y las actividades y posibilidades que se generen en el predio del Polo Agroalimentario.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos de El Pato.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja sobre diversas fuentes de financiamiento provincial y nacional.

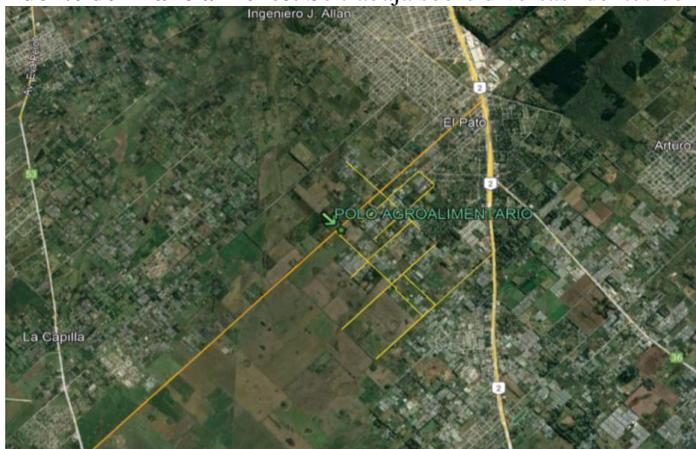


Imagen: Malla de conectividad básica y estado de calle 517 y 645. Fuente: Elaboración propia. Febrero 2022.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

#### Proyecto 22: Implementación de centros del Polo Agroalimentario Sustentable

**Fundamentación.** Desde el municipio se trabaja con la Universidad Nacional Arturo Jauretche, el INTA (Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria) y la CIC (Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires) para poder desarrollar este proyecto del Polo Agroalimentario de El Pato. La idea es que los productores tengan la posibilidad de nuclearse en su actividad, beneficiándose de esta agrupación, y que ese beneficio se traslade a los precios para mejorar el mercado flori fruti hortícola en la región. Dentro del "Polo Agroalimentario Sustentable El Pato 2050" se proponen cuatro centros: Centro de Agregado de valor Primario para la Comercialización; Centro de Gestión Sustentable, Logística y Servicios; Chacra Experimental Integrada y Centro de industrialización de la producción rural.

Recientemente se firmó un acuerdo entre la Municipalidad de Berazategui, la Universidad Nacional A. Jauretche y el Ministerio de Desarrollo Agrario para comenzar un programa de coordinación para la ejecución de actividades de investigación, experimentación, extensión y transferencia para la puesta en marcha de la Chacra Experimental Integrada (CEI). El trabajo de esta chacra está vinculado a la actividad hortícola de la región para brindar soluciones concretas desde el campo científico a los problemas de la comunidad y productores de la región. En el proyecto se plantea construir en el predio municipal los cuatro centros que forman parte de la propuesta, generando un nuevo Polo en la localidad.

**Localización.** Se localizará en el predio de 29,7 hectáreas, propiedad del Municipio de Berazategui, ubicado en la calle 517 E/ 645 Y 651, con denominación catastral VII -F - I- 2C, ubicado en la localidad de El Pato.

**Objetivo.** Desarrollar los centros que componen el Polo Agroalimentario de El Pato para favorecer la producción local.

**Actores Involucrados.** Equipo coordinador del Plan Berazategui 2050, funcionarios provinciales y nacionales entre ellos Ing. Guillermo Jelinski (Subsecretario de Recursos Hídricos Provinciales); Alberto Gandulfo (titular de la Comisión Nacional de Microcréditos); Matías Aguirre (Jefe de Gabinete de la Secretaría de Economía Social de la Nación) y Facundo Galdós (presidente de la Mutual 2050) junto a otros funcionarios municipales y en presencia de los representantes de organizaciones de productores, cámaras empresarias, sindicatos y diversas entidades representativas de la comunidad local.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja sobre diversas fuentes de financiamiento provincial y nacional.

#### Proyecto 23: Protección rural y fortalecimiento de la producción

**Fundamentación.** Para que el Polo Agroalimentario tenga un fundamento y razón de constituirse, es fundamental contar con un sector productivo fortalecido, unido y organizado, que encuentre para el desarrollo de su labor, el acompañamiento e incentivos necesarios para generar las cadenas de valor, la innovación, la experimentación y las oportunidades que esta asociación puede generar.

Entre los incentivos necesarios: impulsar la construcción del Polo Agroalimentario Sustentable; mejorar la provisión de agua en todo el distrito; recuperar la agricultura familiar; entre otros. Estos estímulos se enmarcan mediante el ordenamiento territorial de protección a las zonas rurales.

**Localización.** Área rural y productiva de la Localidad de El Pato.

**Objetivo.** Afianzar y fortalecer el territorio productivo generando herramientas y protección legal para frenar el desarrollo urbano en detrimento del área productiva.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui; Gobierno Nacional y Provincial; Universidades; Organización de productores locales; vecinos de la localidad de El Pato y Equipo de gestión e instituciones que pertenecen al Polo Agroalimentario.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui; Gobierno Nacional y Provincial.

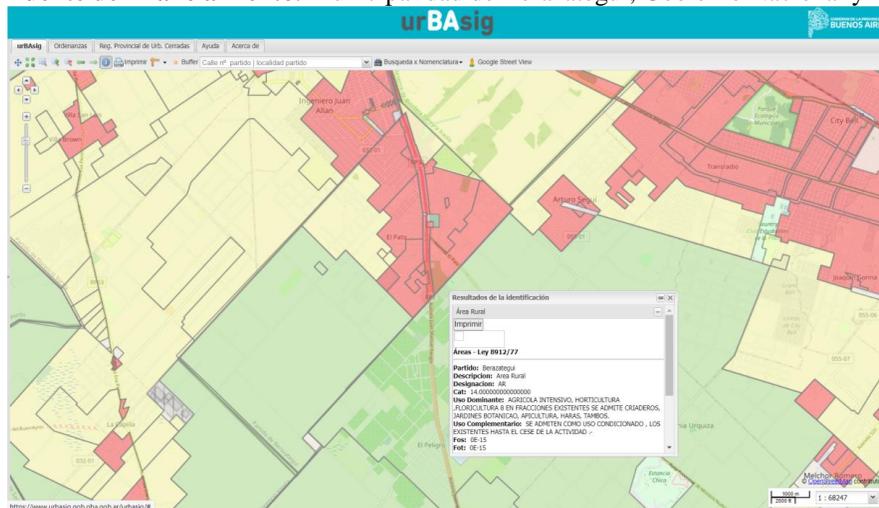


Imagen: Zona Rural de la localidad de El Pato. Fuente: UrBASig, DPOUYT. MG. Bs.As. Febrero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

### SUBPROGRAMA: URBANIZACIÓN, POLO TECNOLÓGICO Y VIVIENDAS EN PLÁTANOS

**Fundamentación.** En los Polos Tecnológicos, se verifica que la incorporación de ciencia y tecnología en entornos colaborativos es superior respecto a los parques industriales y otras aglomeraciones sectoriales. Es así que en el contexto Berazategui 2050, se busca desarrollar un Plan Maestro de Desarrollo Productivo a nivel local que, además de fortalecer las cadenas de valor ya existentes, procure tres grandes objetivos, siendo uno de ellos, desarrollar un "Polo Tecnológico" para la Innovación y el Desarrollo Local. Los avances científicos generaron un proceso de evolución científica y tecnológica dinámica, determinando así la impronta de lo que se denomina la cuarta revolución industrial. Este fenómeno genera un presente de transición, en el que surgen nuevas disciplinas y tecnologías (Internet, digitalización, robótica, realidad virtual, realidad aumentada, entre otras), generando diferentes actividades económicas, hábitos de consumo, nuevos valores sociales y culturales y, como consecuencia, cambiando la vida y la realidad del ser humano. Frente a este proceso, las gestiones estatales locales tienen una gran responsabilidad, en lo que hace a la promoción y el manejo del conocimiento, de las tecnologías emergentes 4.0, ya que son vitales para el logro del desarrollo. Asimismo en este predio se ubica el "Parque Público", constituyendo un importante articulador de los proyectos de ese sector (Fracciones: Fr 3 y Fr 5 - Circ. VI) además de ser un lugar de encuentro, integración e intercambio, que genera valor simbólico, identidad y pertenencia.

En relación a la urbanización en Plátanos, se instalan proyectos que atienden a la diversidad de las demandas habitacionales del municipio desde una política pública de desarrollos urbanísticos y habitacionales (PROCREAR II), que se proponen generar espacios públicos de calidad que favorezcan la salud e higiene comunitaria. A su vez, nuevas infraestructuras que permitan la conectividad y los usos comerciales, culturales y barriales; se complementa con un abordaje orientado a la demanda de aquellos sectores que no logran acceder a una solución habitacional a través del mercado inmobiliario. Se incorpora en este programa un "Centro de Gestión Sustentable" cuyo objetivo es disminuir la cantidad de basura que se lleva a CEAMSE y, también, eliminar los puntos de arrojamiento que se generan en la ciudad; se trata de residuos no convencionales permitiendo residuos como ramas, bolsas con pasto, tierra, escombros, aparatos electrónicos, muebles, chatarra, entre otros residuos voluminosos.

**Localización.** Este proyecto se implementará en un Sector Industrial Planificado, en proceso de implementación, según lo establece la Ordenanza N°5755, el cual se desarrolla en el predio municipal denominado catastralmente como Circunscripción VI-Sección A- Fracción III-Parcela 1, ubicada en la intersección de las calles 165 y Padre Mujica, sobre la colectora oeste de la Autopista Buenos Aires - La Plata, y cuyo título tiene origen en la donación que efectuó la Provincia de Buenos Aires, mediante Decreto N°483/15, aceptado por la Ordenanza N°5381.

El Parque público, es un sector central entre las fracciones 3 y 5 de la Circ. VI.

Viviendas Casa Propia / Casa Activa está ubicado en el sector calle 157 entre Av. 32 y calle 35 de Plátanos.

El espacio del Centro de Gestión Sustentable está ubicado en Av. Padre Mugica (33) y 162, Plátanos Norte.

La Construcción de la Alcaldía Departamental es un predio a subdividir dentro de la Fr 3 de la Circ VI que abarca desde la Avenida 32 hasta el Arroyo Las Conchitas y desde la calle 157 hasta la Autopista Buenos Aires La Plata.



Imagen; Plan de Urbanización, Polo Tecnológico y Viviendas en Plátanos. Fuente: Municipalidad de Berazategui

### Proyecto 24: Nuevo Parque Público



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Fundamentación.** El predio donde se desarrolla el Subprograma de Urbanización, Polo Tecnológico y Viviendas en Plátanos, posee una superficie muy importante bajo cota de nivel, pudiendo observarse en la imagen satelital la presencia de una laguna o reservorio de agua. Dada la multiplicidad de usos que se proponen sobre estas dos fracciones (Fr 3 y Fr 5 - Circ. VI) se cree que sería oportuno, vincular todos los nuevos programas en un gran parque público central, respetando de esta forma la topografía natural del sector y generando un espacio de recreación y esparcimiento para los futuros habitantes y usuarios previstos dentro del emprendimiento total, beneficiando a los vecinos de Plátanos en general.

**Localización.** Sector central entre las fracciones 3 y 5 de la Circ. VI.

**Objetivo.** Aumentar la oferta de espacios verdes públicos en el sector a partir de la creación de un Parque Público, que funcione como pulmón verde y articulador del nuevo desarrollo con sus diversos usos.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos del partido.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.

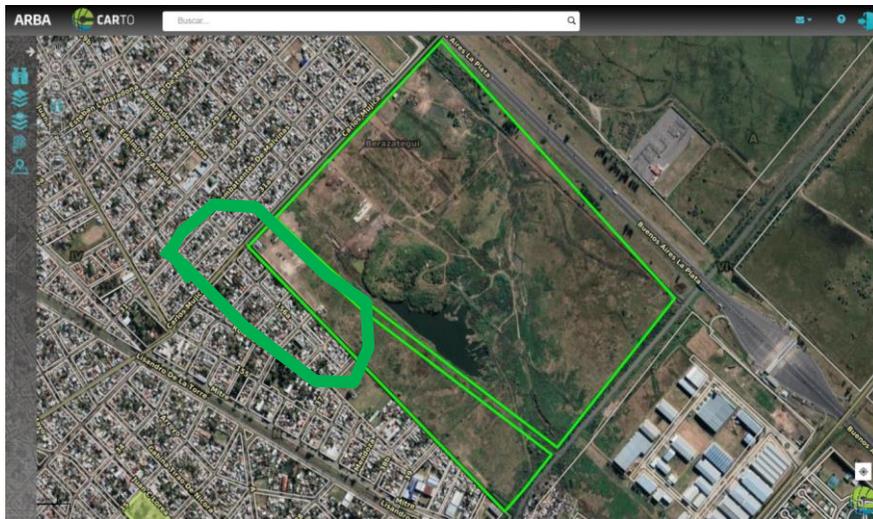


Imagen: Localización del Parque Público en el predio. Fuente: Cartoarba. Elaboración propia.

### Proyecto 25: Polo Tecnológico para la innovación y el desarrollo local

**Fundamentación.** El proyecto de desarrollar un Polo Tecnológico para Berazategui, surge de la voluntad de generar una nueva perspectiva laboral y productiva para el partido, donde se potencien las posibilidades al nuclear un grupo de empresas y personas con el fin de mejorar procesos productivos de la ciudad, y contribuir a la generación de valor agregado en el sector público y privado. Asimismo ofrecer servicios y soluciones tanto corporativas como sociales a la comunidad local. El Polo Tecnológico de Berazategui comprende un programa multifuncional, donde la mayor ventaja de esta condición es la sinergia que se genera entre todos los usos, siempre y cuando sean compatibles entre sí. La condición del espacio donde se promueve su localización, frentista a la autopista, posiciona al predio no sólo como un equipamiento local, sino de escala metropolitana. Actualmente se trabaja en la disposición de los predios dentro de la fracción 3 de la Circ VI, avanzando en los aspectos jurídicos de conformación del Fideicomiso y la viabilidad del uso.

Este proyecto se propone impulsarlo a partir de los siguientes componentes centrales: Centro Educativo; Observatorio Tecnológico Industrial; Incubadora de empresas de nuevas tecnologías; Centro de Transferencias Tecnológicas (CTT) a MIPYMES; Alojamiento de Empresas; Centro de Exposiciones Industrial y de Nuevas Tecnologías. Además se deberá articular con la gestión y creación de herramientas, programas y ejes de trabajo necesarios, tales como: Marco Jurídico e Institucional – Gobernanza; Modelo de Negocios; Desarrollo de Políticas Públicas para atraer empresas; Diseño del edificio; Paradigma sobre las nuevas tecnologías; Perspectiva de Género.

Dentro del predio, se está realizando la evaluación preliminar y factibilidad para construir el Centro de Exposiciones & Convenciones, o un Predio Ferial. Se considera que este tipo de programas, por su ubicación estratégica aledaña a la AU Bs.As. – La Plata sería un gran motor para el desarrollo del Polo. Las distintas actividades traccionan distintos públicos que retroalimentan los demás espacios. Cabe mencionar además que se encuentra aledaño al Polo Maderero, que cuando esté totalmente desarrollado contará con un Centro Comercial y edificios de Oficinas, situación que colaboraría aún más a la mixtura de usos y consiguiente atracción y diversificación de público. De todos modos, entre los primeros pasos que se deben dar, se encuentra la confección de un Proyecto de Ordenanza para la disposición de las tierras.

**Localización.** Frente a la Autopista en la fracción III de la Circ VI de Plátanos.

**Objetivo.** Diseñar a nivel de anteproyecto y realizar un estudio de prefactibilidad de la implementación de un Polo Tecnológico para la Innovación y el Desarrollo en Berazategui, que logre construir una oferta variada y de calidad, de productos y servicios en materia de Nuevas Tecnologías, destacándose en la región y a nivel nacional.

**Actores Involucrados.** Jóvenes con formación básica y/o secundaria, Jóvenes en formación académica, Emprendedores tecnológicos, Pymes tecnológicas, Actores económicos en general, Población de Berazategui,



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Universidades e instituciones educativas, Otros Polos o proyectos similares que deseen tener un modelo similar al de Berazategui, Entidades gubernamentales

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la confección de anteproyecto, Términos de Referencia –TDR- y documentación en general para buscar fuentes de financiamiento.

### Proyecto 26: Plan casa propia PROCREAR II

**Fundamentación.** El programa Procrear II es una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal, desarrollado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, con perspectiva integral para mejorar las condiciones de acceso al hábitat. Es un Programa que reconoce el rol estratégico del proceso productivo de la construcción impulsando la comercialización, la industria nacional, las economías locales y la generación de empleo local. En el caso del partido de Berazategui, se ha obtenido la financiación para el proyecto de urbanización del predio en Plátanos, que incorpora el desarrollo de una gran oferta habitacional a partir de 1403 viviendas totales a edificar, de las cuales, en una primera etapa se ha planificado la construcción de 667 viviendas con una inversión aproximada de \$ 9.680.000.000. Se encuentra en proceso de adjudicación en algunos sectores y en proceso de licitación de otros. La superficie que se ha planteado construir es de 99.521 m<sup>2</sup>, generando aproximadamente 4209 puestos de trabajo. El plazo de obra en los sectores 1, 2, 6, 8 y 9 es entre 12 y 16 meses y la empresa adjudicataria de la primera etapa es Vidogar Cosud / AMG Obras Civiles. La tipología de vivienda, varía entre los sectores, siendo en algunos casos vivienda unifamiliar, en otros dúplex y en otros vivienda multifamiliar. Se han planificado 320 unidades de un dormitorio con 45 m<sup>2</sup>, 1059 unidades de dos dormitorios con 65 m<sup>2</sup> y para personas con movilidad reducida se construirán 24 unidades de dos dormitorios con 65 m<sup>2</sup>.

Localización.

**Objetivo.** Impulsar el acceso a la vivienda para mejorar la calidad de vida de los vecinos del partido, y ampliar la oferta laboral a partir de la demanda de puestos de trabajo para la ejecución del Plan.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos del partido. Se articula con el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación.

**Fuente de financiamiento.** El financiamiento es del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación.



Tipología: Unifamiliar / Dúplex / Multifamiliar



Imagen: Plan PROCREAR II en Berazategui. Fuente: [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/catalogo\\_enero\\_2022.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/catalogo_enero_2022.pdf).

### Proyecto 27: Viviendas Casa Propia / Casa Activa

**Fundamentación.** El acceso a la vivienda para el grupo etario de adultos mayores, suele resultar casi imposible, por su inaccesibilidad a créditos a largo plazo, y falta de recursos para afrontar las cuotas e inversiones necesarias. Por este motivo desde el gobierno nacional, se ha desarrollado el Programa de viviendas colaborativas para personas afiliadas de PAMI. Es un programa federal denominado "Casa Propia - Casa Activa", que surge como iniciativa conjunta entre PAMI y el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para que los afiliados puedan obtener un espacio individual y colectivo donde vivir y desarrollarse.



## Honorable Concejo Deliberante Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Obtienen individualmente un lugar donde pueden ganar autonomía, bienestar y desarrollo personal, en la intimidad de la vivienda propia. Por otra parte, en el mismo emprendimiento, acceden espacios para el desarrollo colectivo con actividades educativas, deportivas y de recreación que incentiven la vida en comunidad, las relaciones sociales y el envejecimiento activo y saludable. En concordancia con este planteo, se propone un Centro de Día donde PAMI brindará servicios de salud primaria y terapéutica. El estado nacional financiará los primeros 100 proyectos de hábitat integral para personas mayores de 60 años. En esta primera etapa y con una inversión de 20 mil millones de pesos, se construirán 3.200 viviendas. En una primera fase de implementación se determinarán los terrenos en conjunto con los municipios, es por ello que desde el municipio de Berazategui, se ha planteado dentro de este predio, localizar 34 viviendas más un Centro de Día en el marco de este Programa Federal. Este proyecto crea comunidades dentro de un modelo de vivienda inédito en el país: viviendas colaborativas, donde a través de cada municipio, las personas afiliadas podrán inscribirse para poder acceder a las viviendas a través de un comodato. La inversión prevista en este municipio dentro del financiamiento del programa es de \$ 224.473.000.

**Localización.** Calle 157 entre Av. 32 y calle 35 de Plátanos.

**Objetivo.** Garantizar el acceso a la vivienda y el bienestar de un grupo postergado como son los adultos mayores de bajos recursos, dentro del partido de Berazategui.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y adultos mayores del partido. Se articula con PAMI y Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación.

**Fuente de financiamiento.** Se encuentra en proceso licitatorio. El financiamiento es del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación.



Imagen: Viviendas Programa Casa Activa / Casa Propia. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

### Proyecto 28: Centro de Gestión Sustentable

**Fundamentación.** El municipio se encuentra desarrollando el centro de Gestión Sustentable de residuos secos, ramas, áridos y voluminosos. Para ello, se encuentra en desarrollo el espacio ubicado en el predio municipal donde se reciben ramas, bolsas con pasto, tierra, escombros, aparatos electrónicos, muebles, chatarra, cubiertas, vidrio, plástico, cartón, papel, entre otros residuos voluminosos. En este sentido, cabe recordar que los elementos mencionados no son residuos convencionales y en el partido de Berazategui está prohibido dejarlos en los cestos o en la vía pública, por lo tanto se propone generar un plan de manejo de todo este tipo de residuos, donde los vecinos pueden acercar sus residuos voluminosos al lugar, y desde allí, articular con diversas cooperativas y organizaciones barriales, para poder reducirlos, reutilizarlos y reciclarlos, potenciando una práctica sustentable de los mismos. El Centro es administrado por la Coordinación General de Higiene Urbana municipal, y ha sido aprobado por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible – OPDS-, hoy Ministerio de Ambiente.

**Localización.** El espacio se encuentra ubicado en Av. Padre Mugjca (33) y 162, en la localidad de Plátanos.

**Objetivo.** Disminuir la cantidad de basura que se lleva a CEAMSE, eliminar los puntos de arrojado o basurales que se generan en la Ciudad, y aplicar el concepto de "las tres R" sobre el tratamiento de lo generado.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos de todo el partido.

**Fuente de financiamiento.** Se está desarrollando con fondos propios municipales.





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Centro de Gestión Sustentable. Fuente: Municipio de Berazategui y Google Eathr. Febrero de 2022.

### Proyecto 29: Construcción de la Alcaldía Departamental

**Fundamentación.** El proyecto de localización de una Alcaldía Departamental en el partido de Berazategui ha sido aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. A la fecha se ha aprobado la autorización y la cesión de uso precario y gratuito al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la provincia de Buenos Aires de una porción del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VI sección A, Fracción 3 de Berazategui para la construcción de la alcaldía, y se encuentra en gestión para avanzar con el proyecto. En sus fundamentos se plantea que beneficiará a los vecinos de la ciudad ya que su puesta en funcionamiento colabora directamente con el accionar de la justicia y ayuda a disminuir la población de las comisarías de Berazategui Centro, Ranelagh, Gutiérrez, Hudson, y El Pato. Se considera que fortalecer la seguridad y calidad de las comisarías del partido, ampliando el espacio para los detenidos en tránsito que están a la espera de la resolución de su situación procesal, es una mejora sustantiva del sistema carcelario.

**Localización.** Se ha planteado ceder un predio a subdividir dentro de la Fr 3 de la Circ VI que abarca desde la Avenida 32 hasta el Arroyo Las Conchitas y desde la calle 157 hasta la Autopista Buenos Aires La Plata.

**Objetivo.** Fortalecer el estado del sistema carcelario local a partir de localizar una Alcaldía Departamental para mejorar el accionar de la justicia.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y se articula con el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la provincia de Buenos Aires

**Fuente de financiamiento.** Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la provincia de Buenos Aires

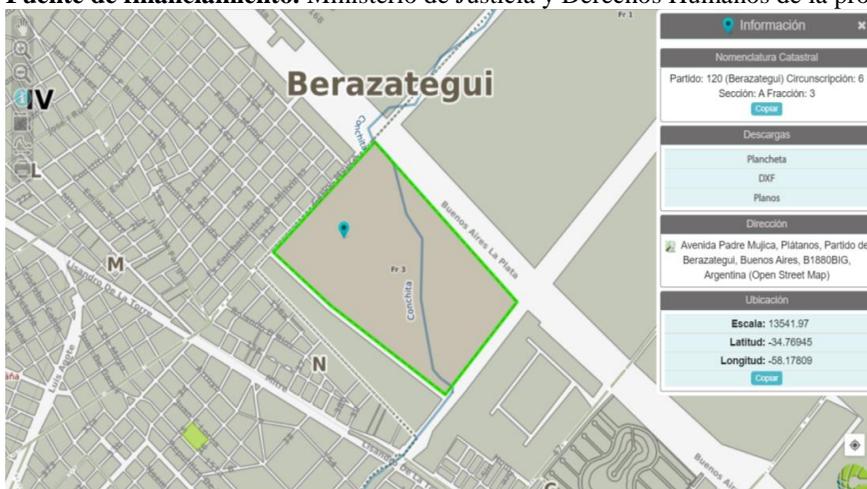


Imagen: Fracción donde se cederá un predio para localizar la Alcaldía Departamental. Fuente: CARTOARBA y Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

### LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN + RECONVERSIÓN

#### PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS

##### PROBLEMA ESTRUCTURANTE

El arroyo Las Conchitas se encuentra con una problemática ambiental compleja, pero reversible. Hasta la década de 1940, este lugar tenía alta calidad ambiental; pero desde hace más de 50 años, con los vuelcos industriales y familiares, se ha convertido en una "cloaca a cielo abierto". Se debe detectar cuál es el origen de esta contaminación y buscar soluciones definitivas, ya que el arroyo atraviesa numerosos barrios, zonas rurales, áreas de humedales naturales, sectores modificados y/o contaminados, áreas patrimoniales, sitios históricos, redes de alta tensión, entre otros. Es importante destacar que la cuenca es acotada e involucra a dos municipios. Esto implica que se deben generar acuerdos con el partido de Florencio Varela ya que, aunque Berazategui limpie toda su zona, si en otros sectores se sigue contaminando, el arroyo continuará en la misma situación.

##### LOCALIZACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

La cuenca hídrica del arroyo Las Conchitas (perteneciente a la Cuenca de la Zona Sur) se encuentra ubicada en el sur del Gran Buenos Aires; el curso principal de este arroyo tiene su nacimiento en el partido de Florencio Varela cercanías a la Unidad N°23 del Complejo Penitenciario, atravesando todo este partido como así también el de Berazategui hasta su desembocadura en las aguas del estuario del Río de La Plata. Uno de sus afluentes tiene sus nacientes en el extremo sur del partido de Berazategui (aprox. 27 m snm). El curso principal corre en paralelo a las vías del ramal ferroviario Villa España - Sourigues, aproximadamente a 1,5 km al este del mismo. Cerca del Cementerio Municipal recibe un afluente sobre su margen derecha que nace en las cercanías de la localidad de Juan M. Gutiérrez y atraviesa el Club de Campo "El Carmen". Desde la localidad de Plátanos al cruzar las vías del Ferrocarril Metropolitano, atravesando en parte la Llanura Costera hasta su desactivación en su vertiente. Según el último censo realizado posee una población estimada de 700.000 habitantes (INDEC, 2010) y una longitud de 25,8 km<sup>2</sup>. Va desde la pampa hasta el Río de la Plata recorriendo numerosos y variados paisajes.

##### OBJETIVOS GENERALES

- Proponer conceptos, enfoques y lineamientos que contribuyan a la toma de decisiones y que sean adecuadas respecto al desarrollo sustentable de un destino turístico.
- Detectar cuál es el origen de la contaminación y buscar soluciones definitivas.
- Recuperar e incorporar al paisaje urbano, promoviendo la re naturalización de toda la cuenca.
- Generar un Proyecto integral por la existencia de tierras vacantes privadas, que se pueden convertir en potenciales suelos para desarrollo agroecológico de huertas urbanas, o áreas de reserva verde para recreación y actividad deportiva, así como zonas de mitigación de las consecuencias del cambio climático (parques inundables).

##### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y VINCULACIÓN CON EL CÓDIGO

Para los proyectos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios por aplicación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat N°14449, se deberá asegurar que el **redimensionamiento parcelario** para la regularización dominial, permita el adecuado desarrollo de las viviendas, la correcta accesibilidad y circulación. Se debe garantizar la plena **participación de los habitantes**, tanto en forma individual como colectiva para el desarrollo de todos los subprogramas que se proponen implementar. Se deberán someter las acciones a desarrollar a consideración y aprobación previa de una **Mesa de Gestión Participativa** integrada por representantes de la Autoridad de Aplicación de la Ley N°14449, del Municipio, del Poder Legislativo, de los representantes de los barrios del Arroyo Las Conchitas y del Defensor del Pueblo. El área ocupada por los barrios afectados por el presente programa en sus proyectos específicos, deberá ser calificada en el Código como **Zona de Promoción del Hábitat Social**. Los Parques que se crearán a lo largo de la cuenca del arroyo, se incorporarán como **espacios verdes públicos**.

##### FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Consejo Federal de Inversiones; BID. Sector Privado.

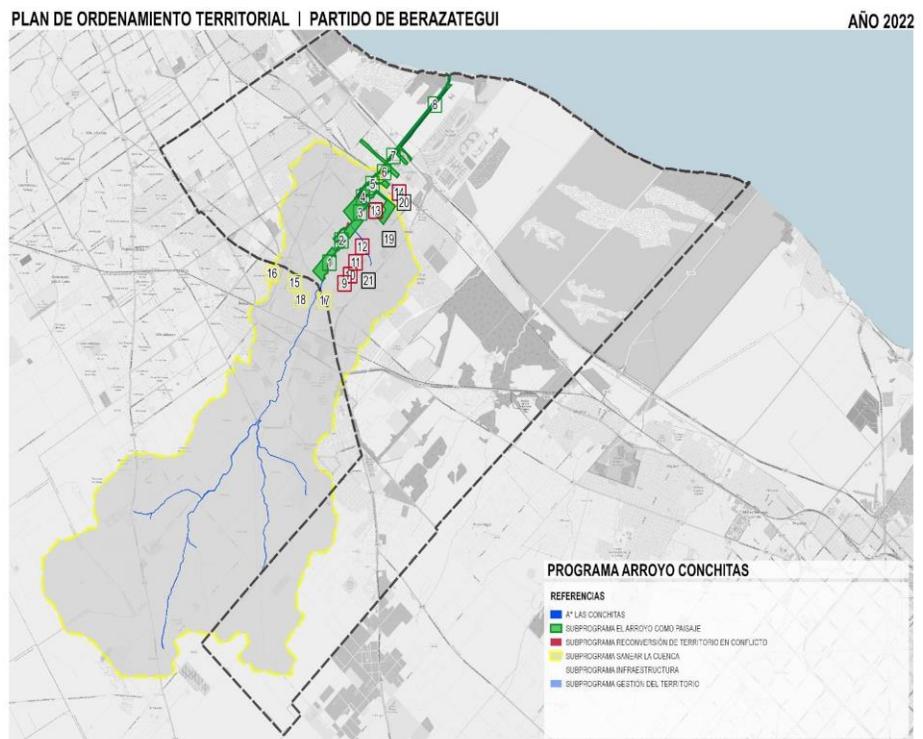


*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

## ACTORES INVOLUCRADOS

Centro de Industriales, Universidades (UNAJ, UNLP), escuelas, sociedades de fomento, paisajistas, arquitectos, ingenieros, biólogos, agrónomos, habitantes linderos, industrias linderas, ONG, iglesias, sociedad civil.



## PROGRAMA:

### PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS

#### OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)



1. Acceso a los servicios básicos, la propiedad, la tierra y otros bienes
6. Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del Agua y el Saneamiento Básico
11. Lograr asentamientos humanos inclusivos, resilientes y sostenibles



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### SUBPROGRAMA SANEAR LA CUENCA

Proyecto 30: Determinación de Línea de Base

Proyecto 31: Formulación del Plan de Manejo y Recuperación

Proyecto 32: Determinación de la Estructura de Gobernanza y Gestión del Territorio

Proyecto 33: Programas, Obras y Proyectos

#### SUBPROGRAMA INFRAESTRUCTURA

Proyecto 34: Construir la Articulación

Proyecto 35: Obra nexo de agua y cloaca para la integración socio-urbana de Barrio San Blas

Proyecto 36: Identidad de cada sector

#### SUBPROGRAMA RECONVERSIÓN DE TERRITORIOS EN CONFLICTO

Proyecto 37: Barrio Kennedy Norte

Proyecto 38: Barrio Calle 48 e/126 y 130

Proyecto 39: Barrio San Blas

Proyecto 40: Barrio Prosperidad

Proyecto 41: Barrio Calle Milazzo y 150

Proyecto 42: Barrio 3 de junio

#### SUBPROGRAMA EL ARROYO COMO PAISAJE

Proyecto 43: Parque del Origen

Proyecto 44: Parque del Arroyo Encantado

Proyecto 45: Parque Memorial

Proyecto 46: Parque Las Hormigas

Proyecto 47: Parque Alejandro Bustillo

Proyecto 48: Jardín Secreto de Mariposas

Proyecto 49: Parque del Agua

Proyecto 50: Parque del Infinito

**Fundamentación.** Se plantea la recopilación de los distintos estudios y análisis existentes realizados sobre el cuerpo de agua del arroyo, que si bien han producido material significativo, ninguno ha sostenido continuidad de monitoreo. Sobre este antecedente y las más recientes actuaciones se pretende determinar un diagnóstico preliminar o línea de base para el proceso de recuperación y saneamiento, que permita su evaluación comparativa posterior y verificación de los objetivos formulados para cada etapa de actuación.

**Localización.** Abarca la totalidad de la cuenca, excediendo los límites del partido.

**Objetivo.** Determinar la línea de base de la temática de saneamiento de la cuenca, que permita generar un diagnóstico preliminar.

**Actores Involucrados.** Habitantes de los municipios de la cuenca. Equipos municipales.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de los municipios de Florencio Varela y Berazategui.

#### Proyecto 31: Formulación del Plan de Manejo y Recuperación

**Fundamentación.** Se propone la conformación de un equipo interdisciplinario integrado por representantes de la Universidad Nacional Arturo Jauretche, la Universidad Nacional de La Plata, los equipos técnicos de los municipios de Florencio Varela y Berazategui, los organismos de incumbencia provincial, y especialistas en la materia. La finalidad del trabajo en conjunto es planificar acciones y procesos necesarios, tales como la constitución de convenios y gestión de recursos, que permitan recuperar las aguas del arroyo.

**Localización.** Abarca la cuenca involucrando a los municipios de Florencio Varela y Berazategui.

**Objetivo.** Determinar las acciones y procesos necesarios para implementar tanto de la faz técnica como de gestión territorial.

**Actores Involucrados.** Abarca a los habitantes de los municipios de Florencio Varela y Berazategui. Involucra a las autoridades y técnicos que conformarán el equipo interdisciplinario a consolidar.

**Fuente de financiamiento.** Como parte del proyecto se plantea analizar y gestionar posibles fuentes de financiamiento y generación de recursos.

#### Proyecto 32: Determinación de la Estructura de Gobernanza y Gestión del Territorio

**Fundamentación.** Se plantea la conformación de una Entidad Local en la figura de un CONSORCIO DE LA CUENCA, o similar, que sea el que lleve adelante las directrices de Plan de manejo, convoque y articule con los actores territoriales (empresas, parques industriales, sociedades de fomento, gobiernos locales, organismos y dependencias civiles y del estado con incumbencia en la materia) con representación y compromiso en el cumplimiento de las metas, más toda otra acción necesaria para el logro del objetivo del Subprograma.

**Localización.** Afectaría la totalidad del desarrollo de la Cuenca, que sería su ámbito de actuación.

**Objetivo.** Crear una entidad administrativa que funcione como "Consortio de la Cuenca" para llevar adelante el Plan de Manejo Integral.

**Actores Involucrados.** Los actores serán los representantes de la entidad vinculados a todos los actores territoriales que deban comprometerse con los objetivos y acciones planteadas.

**Fuente de financiamiento.** Como parte del Subprograma se plantea analizar y gestionar posibles fuentes de financiamiento y generación de recursos.

#### Proyecto 33: Programas, Obras y Proyectos

**Fundamentación.** Dentro del subprograma, se plantea la formulación de programas concurrentes a la concientización y permanencia del carácter propuesto. Se cuenta en la actualidad en el entorno del arroyo con el Vivero Municipal y la Cooperativa de Reciclaje, a los que se prevé incorporar equipamientos de carácter



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

socio-cultural, talleres y actividades recreativas deportivas. En relación a la infraestructura de saneamiento se atenderá a la re funcionalización y puesta a punto de las plantas de tratamiento de los conjuntos habitacionales, las infraestructuras necesarias de incorporar desde la actividad privada industrial y el tratamiento y reversión de los vuelcos pluviales urbanos y clandestinos. Se prevé la formulación de los proyectos ejecutivos, protocolos de actuación, monitoreo y fiscalización; y el control de la secuencia operativa de continuidad en el tiempo por el Plan de Manejo.

**Localización.** Se plantearán en el tramo de la Cuenca que se localiza en el partido de Berazategui, coordinando acciones con el municipio vecino.

**Objetivo.** Formular programas de concientización, proyectos ejecutivos, protocolos de actuación y monitoreo.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Como parte del Subprograma se plantea analizar y gestionar posibles fuentes de financiamiento y generación de recursos.

### SUBPROGRAMA INFRAESTRUCTURA

**Fundamentación:** En este Subprograma se considera la integración a nivel sistémico del territorio y el análisis de la sustentabilidad como una propiedad emergente de interrelaciones, aplicado dentro del marco teórico de la ecología urbana. Se analiza la vulnerabilidad social hídrica y la organización que puede emerger de los comportamientos entre la comunidad, el sector productivo y la administración local; las sinergias positivas y/o negativas que crean con el ambiente natural. Se plantea el desarrollo de un nuevo enfoque hacia la resiliencia urbana que pueda contribuir a la adaptación frente a cambios futuros como el climático, además de analizar y proponer obras de infraestructura hidráulica en el marco del saneamiento hídrico, el medio natural, y el socioeconómico, teniendo en cuenta la vulnerabilidad urbana-ambiental.

**Objetivos:** Desarrollar una agenda de adaptación a las nuevas condiciones climáticas que aborde las consecuencias del cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad y, en consecuencia, el riesgo de su población. Las medidas de adaptación irán desde medidas estructurales, como obras y mantenimiento de infraestructuras, pasando por un sistema de análisis de variables climáticas, hasta acciones de evacuación; sumándose otras complementarias como capacitación y concientización, diseñada para cada barrio en función de sus características, necesidades y costumbres.

#### Proyecto 34: Construir la Articulación

**Fundamentación.** La búsqueda se orienta a reunir los barrios de ambas orillas en una inédita reversión de fondo urbano a frente calificado, con la interacción de necesidades consensuadas reunidas en los equipamientos del agua. El completamiento de la trama vial resuelto con pocas cuadras, a partir de la construcción de tres puentes peatonales y dos carreteros impactan positivamente en el vasto territorio de los habitantes de la ribera. Se propone crear dispositivos de enlace que recuperen en el protagonismo del agua, el sentido de pertenencia a un territorio -las cuencas de llanura- ahora transformado de problema a solución colectiva. La disposición de un sistema entre orillas, que replicado a lo largo del curso del arroyo, confiera anclajes para la configuración de piezas urbanas ordenadoras de un territorio diverso y complejo. Las ramblas operan como estaciones del circuito y soporte para la infraestructura de cruces.

**Localización.** Se disponen en puntos estratégicos de la cuenca, que permitan vincular los barrios del entorno inmediato.

**Objetivo.** Promover el enlace entre ambas márgenes que fortalezca la presencia de otras piezas urbanas de la propuesta general.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos del área. Se promueve que la construcción sea realizada por los propios vecinos, con mano de obra local.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del Municipio de Berazategui.



Imagen: Infraestructura de Articulación: Puentes y cruces, caminos peatonales, acceso vehicular, ramblas y barrios circundantes. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 35: Obra nexo de agua y cloaca para la integración socio-urbana del Barrio San Blas

**Fundamentación.** El Proyecto contempla la ejecución de la obra nexo de agua corriente, redes de agua y redes cloacales para promover la integración socio-urbana en el Barrio San Blas, en el marco del Plan Integral del Arroyo. Se realizarán 700 metros lineales de cañería de PVC clase 6 con junta elástica de diámetro de 110 mm, 600 metros lineales de cañería de PVC clase 6 con junta elástica de 75 mm de diámetro y 175 metros lineales de cañerías de PVC clase 6 con junta elástica de 110 de diámetro. En cuanto a desagües cloacales se



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

prevé ejecutar 1586 m en cañerías de PVC de 160 mm de diámetro a una profundidad promedio de 1,80 m, con la construcción de 18 bocas de registro.

**Localización.** Barrio San Blas

**Objetivo.** Lograr la integración socio-urbana y la mejora de las condiciones de vida en el barrio San Blas, y el sector aledaño.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos del área. y el proveedor del servicio para las obras será la empresa Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del Municipio de Berazategui.

#### **Proyecto 36: Identidad de cada sector**

**Fundamentación.** El reconocimiento de cada sector como identidad particular dentro de un todo a conformar se establece a partir de una serie de pequeñas operaciones que intentan la articulación entre la pertinencia del sitio y la economía de recursos que habiliten su factibilidad; acompañado de acciones importantes en la gestión del territorio que se promueven desde el municipio sobre la relocalización de los asentamientos en áreas aledañas a su ubicación actual y la necesaria reformulación de los espacios ribereños. Cada ambiente, definido como parque, se califica en dispositivos de equipamiento a escala local; son la referencia de la reunión entre orillas. Una suerte de balneario contemporáneo resuelto con la espacialidad de un conector puente; la reunión de los barrios es sobre el agua. Paradores urbanos que se repiten en la secuencia del agua y mutan su piel al uso propuesto. Un sistema estructural- espacial ya ensayado en las instalaciones municipales, polideportivos dispuestos estratégicamente en el territorio municipal, se hace sistémico y referencial en la diversidad de paisajes; mediterráneos y fluviales.

**Localización.** Se vinculan a la ubicación de los cruces peatonales y vehiculares, así como a los nuevos parques a crear en los predios que surjan de las relocalizaciones de viviendas.

**Objetivo.** Potenciar la identidad de sectores de la cuenca a partir de equipamiento social barrial.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y vecinos del área. Se promueve que la construcción sea realizada por los propios vecinos, con mano de obra local.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del Municipio de Berazategui.



Imagen: Dispositivos de equipamiento barrial. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **SUBPROGRAMA RECONVERSIÓN DE TERRITORIOS EN CONFLICTO**

**Fundamentación:** A través del programa "Berazategui 2050", el Municipio junto con la Universidad Nacional Arturo Jauretche (UNAJ), se plantea el proyecto -Ciudades Inteligentes-, mediante un sistema de sensores que desarrollará una red de monitoreo de la calidad del agua en el arroyo Las Conchitas; ello permitirá evaluar su estado y detectar las fuentes de contaminación, para posteriormente iniciar su saneamiento y reconversión de dicho territorio. Esta iniciativa de sensorización del arroyo ayudará al diagnóstico de las causas de su contaminación y focos de origen, que será fundamental para su limpieza; a través de este sistema, habrá información online disponible y en tiempo real, para entender los procesos que atraviesa el lugar con el fin de recuperar la cuenca. Se suma a ello que la erosión costera es un problema ambiental considerado de gravedad en el litoral de la provincia de Buenos Aires y si bien las causas si bien naturales, han sido intensificadas por la acción directa e indirecta del hombre. Los cambios producidos por estas causas llevan a conflictos con los ciudadanos; su desarrollo permitirá mejorar la ciudad y potenciar el eje turístico- recreativo en conjunto con otras zonas del municipio. Se observa en esta área la urbanización acelerada que acarrea varias implicancias en cuanto afecciones del medio natural, la necesidad de expansión conlleva a que familias tengan que ubicarse y desarrollar sus viviendas en terrenos anegados como bañados y zonas inundables del arroyo. El desarrollo industrial, junto con el crecimiento significativo de la población, conlleva que los asentamientos informales se ubiquen en zonas donde ya son existentes dichos establecimientos, los cuales no son propicios y afectan a la calidad de vida de las personas.

**Objetivos:** Realizar una intervención integral que aborde tres componentes principales: (i) Relocalización de las viviendas que ocupan la ribera del arroyo, (ii) Integración urbanística del arroyo, (iii) Saneamiento de la cuenca del arroyo.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Monitoreo de calidad del agua en el Arroyo Las Conchitas. Viviendas Barrio 3 de Junio. Arroyo Las Conchitas, Plátanos. Enero de 2022.

### **Proyecto 37: Barrio Kennedy Norte**

**Fundamentación.** El barrio es un antiguo asentamiento del partido, cuyo origen data de la década del '80. Dentro del Programa Hábitat Municipal, se trabaja en la transferencia dominial al municipio de un predio para su reconstrucción en un nuevo plan mixto de autoconstrucción, y viviendas municipales. El proyecto involucra unas 300 unidades de un barrio cuya obra quedó incompleta. Se realizó una revisión total del estado administrativo financiero de la obra al momento de su paralización y del estado físico de las viviendas para evaluar su continuidad. Se promovió con la rescisión de la empresa original los actos necesarios que permitieran la transferencia para la continuidad de tareas. Se actualizó el costo de finalización de las viviendas (entre 2017 y 2018) y se evaluó el costo de infraestructura faltante. En esta localización se resolverá la relocalización de familias que se encuentran radicadas en áreas de restricción de ADA, según el relevamiento de la ribera serían 60 viviendas. El barrio no se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos. En el proyecto se plantea realizar 285 m de calles.

**Localización.** Se ubica en el margen del A° Las Conchitas entre calle 124 y 126.

**Objetivo.** Dar continuidad a un Plan de Viviendas abandonado, en cuya superficie se pueden relocalizar numerosas familias del sector.

**Actores Involucrados.** Programa Hábitat de la Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 77 viviendas.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la financiación de los planes de vivienda desde diferentes fuentes de financiamiento municipal, provincial y municipal. Por la cesión del predio del Plan de Viviendas abandonado, se trabaja con la provincia de Buenos Aires.



Imagen: Barrio Kennedy Norte (A) Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

### **Proyecto 38: Barrio Calle 48 e/126 y 130**

**Fundamentación.** El proyecto plantea en primer lugar resolver para los habitantes del barrio las condiciones de habitabilidad del asentamiento. La posibilidad de futuro responde a la factibilidad de relocalizar los barrios asentados en áreas de criticidad por proximidad a la ribera del arroyo o por restricción del electroducto. Se ha realizado el relevamiento municipal, estimando que está constituido por 75 viviendas, de las cuales 40 están en la zona de restricción de ADA. El barrio no se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos. Su antigüedad no ha podido ser establecida. En el proyecto se plantea realizar 459 m de calles.

**Localización.** Se ubica en el margen del A° Las Conchitas entre calle 48, 126 y 130.

**Objetivo.** Plantear la relocalización de conjuntos habitacionales desarrollando la consolidación barrial.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 75 viviendas.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la financiación de los planes de vivienda desde diferentes fuentes de financiamiento municipal, provincial y municipal.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Barrio Arroyo calle 48 entre 126 y 130 (B). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 39: Barrio San Blas

**Fundamentación.** La intervención propuesta para el Barrio San Blas, particularmente el sector conocido como "Arroyo Encantado", se encuadra en la estrategia municipal de abordar integralmente todos los sectores de borde del arroyo Las Conchitas que presentan la problemática de ocupación informal, para actuar en el mejoramiento del hábitat. El barrio ocupa una serie de parcelas y parte de terrenos linderos a la trama urbana y se extiende a la ribera del Arroyo las Conchitas, con lo cual parte de la ocupación posee restricciones al dominio determinadas por el propio curso de agua, que suman un total de 33 viviendas; y además está afectado por la Línea Transportadora Mayorista de Energía Eléctrica (Electroducto), cuyo tendido pasa por encima de un sector del barrio. Situación que determina dos cursos de acción: uno orientado a la relocalización futura de las familias asentadas en área de restricciones, y el segundo en atención a la consolidación y regularización del barrio sin afectación. Se ha realizado el relevamiento municipal, estimando que 74 viviendas requieren consolidar el dominio y ser provistas de servicios. En cambio, alrededor de 14 viviendas deben ser reubicadas. El barrio se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos. Su antigüedad data del año 2013. En el proyecto se plantea realizar 920 m de calles.

**Localización.** Se ubica en un predio entre calles 45, 47, 131 y 134.

**Objetivo.** Resolver la problemática de ocupación informal mejorando el hábitat y la calidad de vida de sus habitantes.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 88 viviendas. Por la regularización dominial en el marco de la Ley 24.374, se trabaja con la Dirección de Tierras Municipal y Subsecretaría de Hábitat provincial.

**Fuente de financiamiento.** Se financia con PROMEBA y Fondo Hábitat.



Imagen: Barrio San Blas (C). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 40: Barrio Prosperidad

**Fundamentación.** La intervención propuesta para el Barrio, particularmente el sector del asentamiento conocido como "El Foquito", se encuadra en la estrategia municipal de abordar integralmente todos los sectores de borde del arroyo Las Conchitas que presentan la problemática de ocupación informal, para actuar en el mejoramiento del hábitat. El barrio ocupa una serie de parcelas y parte de terrenos linderos a la trama urbana y se extiende a la ribera del Arroyo las Conchitas, con lo cual parte de la ocupación posee restricciones al dominio determinadas por el curso de agua, y de la Línea Transportadora Mayorista de Energía Eléctrica (Electroducto), cuyo tendido pasa por encima de un sector de viviendas. Situación que determina dos cursos de acción: uno orientado a la relocalización futura de las familias asentadas en área de restricciones, y el segundo en atención a la consolidación y regularización del barrio sin afectación.

Según el relevamiento realizado por el municipio, en el barrio se contabilizan 141 viviendas de las cuales 94 están afectadas por línea de ribera de ADA y/o el electroducto. El barrio se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos. Su antigüedad data de la década del '90. En el proyecto se plantea realizar 469 m de calles.

**Localización.** Se ubica en un perímetro delimitado por A° Las Conchitas, entre calles 44, 137 y 142.

**Objetivo.** Planificar y resolver la situación de los habitantes del barrio que se encuentran en condiciones de irregularidad dominial en áreas críticas de la cuenca.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 141 viviendas.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la financiación de los planes de vivienda desde diferentes fuentes de financiamiento municipal, provincial y municipal.



Imagen: Barrio Prosperidad (D). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **Proyecto 41: Barrio Calle Milazzo y 150**

**Fundamentación.** El proyecto se propone mejorar las condiciones de habitabilidad del asentamiento, que aún es de una envergadura menor. Según los datos relevados se contabilizan 8 viviendas de las cuales 5 están afectadas por línea de ribera de ADA y/o el electroducto. Se promueve consolidar 3 viviendas de este barrio, que no se encuentran dentro de los parámetros de criticidad del arroyo. El barrio no se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos, y no se sabe exactamente su antigüedad. En el proyecto se plantea realizar 215 m de calles.

**Localización.** El barrio se ubica en el predio delimitado por el A° Las Conchitas, la Av. Milazzo y la calle 150 del municipio.

**Objetivo.** Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas que se puedan consolidar y relocalizar aquellas familias que se encuentran en zonas no aptas.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 8 viviendas.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la financiación de los planes de vivienda desde diferentes fuentes de financiamiento municipal, provincial y municipal.



Imagen: Barrio Arroyo Av. Milazzo y 150 (E). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **Proyecto 42: Barrio 3 de Junio**

**Fundamentación.** El proyecto prioriza la gestión de suelo en proximidad de los asentamientos para la continuidad de pertenencia al sitio y de los lazos solidarios preestablecidos en el barrio. Para ello se dispuso la localización en predios del Instituto de la Vivienda de Buenos Aires, que involucra 114 familias. Se encuentra con proyecto, factibilidad de servicios, y en proceso de licitar las obras. Según los datos relevados se contabilizan 114 viviendas de las cuales 63 están afectadas por línea de ribera de ADA y 27 por el electroducto. Se promueve consolidar 42 viviendas de este barrio, que no se encuentran dentro de los parámetros de criticidad del arroyo. El barrio se encuentra registrado dentro del Registro Provincial de Villas y Asentamientos, y según esta fuente de información su antigüedad data del año 2014. En el proyecto se plantea realizar 297 m de calles.

**Localización.** Se ubica en el sector definido por la Av. Mitre y el A° Las Conchitas.

**Objetivo.** Consolidar las viviendas que se encuentran en terrenos aptos y relocalizar a los habitantes del Barrio que se encuentran afectados por las restricciones críticas de la cuenca.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y habitantes del sector. Del relevamiento realizado con el dron por parte del municipio se estima que son 114 viviendas.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la financiación de los planes de vivienda desde diferentes fuentes de financiamiento municipal, provincial y municipal.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Barrio 3 de Junio (F). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **SUBPROGRAMA : EL ARROYO COMO PAISAJE**

**Fundamentación:** El relieve de la zona está conformado principalmente por dos ambientes, continental y litoralestuárico; en este segundo ambiente el partido se encuentra atravesado por cuatro arroyos principales y cursos menores que están en mayor o menor medida influenciados por la actividad antrópica. Si bien el área cuenta con una alta heterogeneidad de paisaje y variabilidad ambiental a lo largo de toda su extensión, es importante analizar el riesgo hídrico; especialmente en la zona litoral-estuárica donde el nivel freático se encuentra somero o directamente aflorante, lo que constituye zonas de peligrosidad alta. Asimismo el crecimiento poblacional indica la necesidad de realizar una caracterización ambiental y analizar la aptitud para la urbanización en los diferentes sectores del área considerada, determinándose áreas ambientalmente homogéneas útiles para una futura planificación del paisaje en el territorio.

**Objetivos:** Revalorización del paisaje, especialmente la ponderación de los paisajes cotidianos y degradados, donde los cursos de agua comienzan a visibilizarse como áreas de oportunidad para mejorar la calidad ambiental desde una concepción de los paisajes del agua a través de un Diseño Urbano Sostenible integrando el agua en el paisaje y en el espacio público.

-Intervención en el Arroyo Las Conchitas acciones para proteger, gestionar y restaurar de forma sostenible los ecosistemas naturales o modificados, abordando los desafíos sociales adaptativamente, proporcionando simultáneamente bienestar humano y biodiversidad.

-Encuadrar en los marcos normativos vigentes dentro de la Ley de Paisaje Protegido, y de Reserva natural.

#### **Proyecto 43: Parque del Origen**

**Fundamentación.** El parque se propone como un gran mirador hacia el paisaje de pastizal cuya composición final aún no ha terminado de desarrollarse, y será la recompensa inesperada. La vegetación existente en el lugar se compone de pastizales y árboles bajos característicos de la comunidad climática de la Pampa húmeda, con especies nativas y naturalizadas. La forma de intervención se propone según el paisajista inglés John Brookes dejando zonas de pastizal corto para circular y/o sentarse y siguiendo las "desire lines" es decir, las líneas del deseo que los usuarios vayan marcando por el uso. Es el área más degradada, con gran potencial de transformación, dónde puede realizarse un centro de interpretación para educar sobre el vertido de efluentes, el valor de los arroyos, las canteras y su función, etc. y a su vez un buen espacio en sí mismo.

**Localización.** Se encuentra cercano a la zona rural de Florencio Varela, en la localidad de Ranelagh, y está conformado por un área a nivel, adyacente a una cantera de tosca a la cual pertenece. La tosquera (roca madre en la planicie sedimentaria de la pampa húmeda) presenta un profundo hueco que deja brutalmente expuesto el material originario. Se conecta transversalmente con el Parque Pereyra Iraola, pudiendo ser una alternativa y/o complemento del mismo.

**Objetivo.** Puesta en valor de la comunidad del pastizal pampeano, como paisaje resultante en un área modificada, entre el arroyo y la cantera.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto. Fundamentalmente los habitantes del Barrio Kennedy Norte y San Blas.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 110.000 m<sup>2</sup>, de los cuales se deben intervenir 31.000 m<sup>2</sup>. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.800 \$/m<sup>2</sup> un total de \$55.800.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**



Imagen: Parque del Origen (1). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero 2022.

#### **Proyecto 44: Parque del Arroyo Encantado**

**Fundamentación.** Forma parte de una propuesta de escala metropolitana de espacios públicos en el cauce del arroyo Las Conchitas, y Arroyo Encantado es un pequeño pedazo de pampa (representado literalmente por sus ombúes añosos) en medio de la urbe conurbana que se expande justo en el límite entre la ciudad jardín de principios de siglo XX (Ranelagh) y la ciudad satélite de la década del sesenta (Barrio Marítimo). Se encuentra vegetación predominantemente arbórea, con la presencia de Eucaliptus sp., Casuarinas sp. Y Populus sp. Por debajo, un manto cespitoso con algunas herbáceas adventicias. Sobre el arroyo se comienza a observar vegetación rastrera del tipo de Hedera sp. E Ipomeas sp. Que forman un colchón importante y se extienden en gran parte del mismo. Esta vegetación propicia el rol del arroyo como corredor verde y oficina de refugio de flora y fauna.

La trama expansiva lo rodea pero no lo toca, es un remanso de la historia de Berazategui, presente en la memoria colectiva y en el cotidiano del paso. Ranelagh cuenta con el predio de la estación, Barrio Marítimo con el predio del tanque. El primero es quizá el exponente más claro del Partido en cuanto a espacio verde público de uso colectivo y cotidiano. El segundo es el lugar de reunión de las más de 1700 familias del Barrio. Ambos espacios son colmados todos los fines de semana y saturados en jornadas festivas. Se propone a Río Encantado como tercer espacio verde público en articulación y conexión de las barriadas.

**Localización.** Se ubica en la intersección de dos localidades: Ranelagh y Hudson. Están separadas entre sí en toda su jurisdicción por dicho curso de agua hoy borde, espalda y fondo. Se encuentra cercano al Barrio Marítimo y su nombre data del 1940 cuando el arroyo era famoso, en el sur del conurbano, por la belleza de su paisaje. Se conecta transversalmente con el parque de la Estación de Ranelagh, que se encuentra en línea recta, y presenta un exceso de visitantes los fines de semana.

**Objetivo.** Reforzar la vegetación existente, con especies de alto valor ornamental y estrategias reproductivas no invasoras aprovechando la preexistencia de un bosque añoso, realizando pequeños embalses que realcen la presencia del agua y a su vez favorezcan su aireación, oxigenación y retención de elementos de arrastre desde la zona degradada para mejorar su calidad.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto. Fundamentalmente los habitantes del Barrio Marítimo.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 22.000 m<sup>2</sup> que deben ser intervenidos en su totalidad. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.750 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$38.500.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Parque del Arroyo Encantado (2). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 45: Parque Memorial

**Fundamentación.** El concepto es la materialización de un Memorial local, donde se pueda realizar el reconocimiento a personajes ilustres de Berazategui y que permita disfrutar de un lugar de recogimiento agradable. Se propone el tratamiento con especies arbóreas de crecimiento rápido y poco exigentes, así como también arbustos que armen sectores de cobijo y contemplación. Las especies deben marcar las estaciones, con cambios bien visibles, que como los ciclos de la vida están en permanente cambio.

**Localización.** Se encuentra ubicado entre el arroyo y el cementerio parque municipal en la localidad de Ranelagh. Se propone una relación transversal con el Barrio Luz, realizado con el concepto de Monoblock dentro del espacio verde, que podría revalorizarse y repensarse en la actualidad.

**Objetivo.** Crear un espacio de representación para reconocer personajes ilustres de Berazategui en un espacio de recogimiento agradable con valor simbólico, como Memorial del Partido que fortalezca la identidad local.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad que utiliza el Cementerio local. Fundamentalmente los habitantes de los Barrios Bustillo y Procrear.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 19.000 m<sup>2</sup> que deben ser intervenidos en su totalidad. El costo estimado a la fecha es a razón de 2.125 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$40.375.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque Memorial (3). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 46: Parque Las Hormigas

**Fundamentación.** Se encuentra formado por las áreas adyacentes al arroyo entre el Parque industrial Plátanos-ex estancia "Las Hormigas", de allí su denominación- y el vivero municipal. Es un sector de alto valor patrimonial y paisajístico. La vegetación preexistente es abundante y se origina en la antigua "Estancia Las Hormigas" de la familia Ayerza que existía en el lugar antes de la llegada de la fábrica de Sniafa que posteriormente devino en el Parque Industrial Plátanos. En su rica vegetación, se pueden encontrar Eucaliptus sp., Casuarina sp., Platanus sp., Phoenix canariensis, Celtis australis, cañas, etc.; además puede observarse la vegetación herbácea rastrera en el borde del arroyo. Dada la existencia del vivero y huerta municipal, se propone reforzar las especies existentes y debido al carácter educativo del área, dedicar un sector para jardín botánico nativo donde puedan probarse y mostrarse especies de la flora argentina.

**Localización.** Se localiza aledaño al Parque Industrial Plátanos y al Vivero Municipal, en la localidad de Plátanos. Se conecta transversalmente con el predio "Los privilegiados".

**Objetivo.** Fortalecer la difusión y educación respecto al valor de las especies existentes, generando un sector



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

para jardín botánico nativo donde puedan probarse y mostrarse especies de la flora argentina.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad, en particular con trabajadores del Parque Industrial y vecinos del Barrio Santa Rosa.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 35.000 m<sup>2</sup> que deben ser intervenidos en su totalidad. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.800 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$63.000.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque Las Hormigas (4). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 47: Parque Alejandro Bustillo

**Fundamentación.** Desde la Estación del ferrocarril hasta el arroyo quedan muchos elementos del paisaje de la Estancia de Alejandro Bustillo y Las Hormigas. Su puesta en valor contribuirá sin dudas a reforzar la identidad local y la relación con el arroyo. La vegetación preexistente es típica de las Estancias bonaerenses. Se propone la identificación de estos elementos del paisaje y su resignificación e integración.

**Objetivo.** Generar un centro barrial, equipado con plaza, escuela, centro de salud y comercio, vinculando ambos márgenes a través de un puente peatonal.

**Localización.** Se ubica en un sector cercano al ferrocarril, en la localidad de Plátanos. Se conecta transversalmente con la plaza de Villa España y la plaza fundacional de Plátanos.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto, en particular vecinos del Barrio Chingolo, de Villa España y de Plátanos.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 23.000 m<sup>2</sup> que deben ser intervenidos en su totalidad. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.625 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$37.375.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque Alejandro Bustillo (5). Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 48: Jardín Secreto de Mariposas

**Fundamentación.** Este parque fue planteado como un corredor desde y hacia el Río de La Plata. El paisaje está dado por el humedal preexistente compuesto por especies autóctonas y exóticas naturalizadas. El nombre aduce a lo visible, horizonte infinito, horizonte pampeano de agua. La propuesta de intervención es mínima, serían pequeñas áreas como islas suspendidas en palafitos, para detenerse junto al arroyo, acompañadas por unos pocos árboles del lugar que generen cobijo y sombra.

**Localización.** Se ubica sobre el Arroyo, desde la autopista Bs. As-La Plata y llega a su desembocadura en el Río de La Plata, y sería la única conexión de la localidad de Plátanos con el mismo. Posee una relación



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

transversal muy amplia, siendo sus límites: La Plata al sur y Avellaneda al norte.

**Objetivo.** Vincular la localidad de Plátanos con el borde costero del Río de la Plata, a través del curso del Arroyo en su tramo bajo.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto, en particular los vecinos de Plátanos.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 40.000 m<sup>2</sup> de los cuales se deben intervenir 5.000 m<sup>2</sup>. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.950 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$9.750.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque Jardín Secreto de las Mariposas (7) Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

### Proyecto 49: Parque del Agua

**Fundamentación.** En el sector de la nueva urbanización del Barrio 3 de Junio, se propone incorporar al arroyo dentro de un nuevo espacio público que contemple los pulsos del agua, integrándolos al paisaje como parte del mismo, otorgando un elemento de disfrute adicional. Se plantea generar el parque en las tierras que surgirán de la relocalización de los asentamientos informales del sector, que se encuentran en área anegadizas. Repensando al agua como algo bello y amigable, si se diseña a favor de los ciclos naturales éstos se integran aportando riqueza espacial y valoración del entorno. Se propone trabajar con cubiertas suspendidas mediante palafitos en las áreas inundables pero dejando previsto el uso sobre la tierra una vez que el agua baja. Estas cubiertas atraviesan el arroyo como puente peatonal.

**Localización.** Se ubica en la localidad de Plátanos, aledaño al Barrio 3 de junio. Se conecta con el parque de la Estación del ferrocarril, en Plátanos, y se vinculan ambos márgenes por el puente de la calle 63.

**Objetivo.** Generar el tratamiento sustentable del sector del borde del Río que se debe recuperar al relocalizar el asentamiento informal que se ha desarrollado allí, ganando un espacio verde de calidad y con características naturales muy valiosas vinculadas a la presencia del agua para toda la comunidad.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto, en particular vecinos de los Barrios 3 de Junio y Compal.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 36.000 m<sup>2</sup> que deben ser intervenidos en su totalidad. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.800 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$64.800.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque del Agua (6) Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 50: Parque del Infinito

**Fundamentación.** Este parque fue planteado como un corredor desde y hacia el Río de La Plata. El paisaje está dado por el humedal preexistente compuesto por especies autóctonas y exóticas naturalizadas. El nombre aduce a lo visible, horizonte infinito, horizonte pampeano de agua. La propuesta de intervención es mínima, serían pequeñas áreas como islas suspendidas en palafitos, para detenerse junto al arroyo, acompañadas por unos pocos árboles del lugar que generen cobijo y sombra.

**Localización.** Se ubica sobre el Arroyo, desde la autopista Bs. As-La Plata y llega a su desembocadura en el Río de La Plata, y sería la única conexión de la localidad de Plátanos con el mismo. Posee una relación transversal muy amplia, siendo sus límites: La Plata al sur y Avellaneda al norte.

**Objetivo.** Vincular la localidad de Plátanos con el borde costero del Río de la Plata, a través del curso del Arroyo en su tramo bajo.

**Actores Involucrados.** El municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto, en particular los vecinos de Plátanos.

**Fuente de financiamiento.** Posee una superficie de 40.000 m<sup>2</sup> de los cuales se deben intervenir 5.000 m<sup>2</sup>. El costo estimado a la fecha es a razón de 1.950 \$/m<sup>2</sup> calculando una inversión total de \$9.750.000. Los valores planteados se ajustarán al momento de concretarse las obras. Se encuentra en estado de búsqueda de fuentes de financiamiento para el Programa de forma Integral, incorporando los subprogramas planteados.



Imagen: Parque del Infinito (8) Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

## LÍNEA ESTRATÉGICA 4: PROTECCIÓN INTEGRAL DEL BOSQUE COSTERO

### PROGRAMA: BORDE COSTERO RÍO DE LA PLATA

#### PROBLEMA ESTRUCTURANTE

Se parte de la premisa de que los espacios naturales son aprovechables para el desarrollo, mientras se genere una propuesta integral que dé valor a lo natural teniendo en cuenta que son ambientes sensibles y que cualquier actuación aumenta el impacto sobre los usuarios, que se debe poner en valor los servicios ecosistémicos hídricos integrales, el cultural y el de paisaje escénico. Este abordaje dará como resultado una propuesta de alta aceptación pública y una oportunidad para organizar el desarrollo ribereño deseado por el Municipio de Berazategui.

#### FUNDAMENTACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Fundamentación.** Se entiende, que los distintos proyectos que se abordan son parte de una estrategia integral de acondicionamiento territorial, con visión de desarrollo sustentable no solo para el sector en particular, sino abarcativo a toda la región, con el fin de revalorizar el espacio ribereño, tratando de no afectar los ecosistemas forestales de la ribera, y los sistemas de humedales, tendientes a la preservación de la flora y fauna del lugar. Los estudios pueden desarrollarse solo si se encarar desde una mirada de la costa en forma conjunta componiendo una línea conformada por Avellaneda con 7,4 Km. de longitud de costa, Quilmes con 9 Km., Berazategui con 18 Km., Ensenada con 12 Km. y Berisso con 22 Km. Asimismo el municipio señala que el objetivo general, se basa en el mejoramiento del borde costero existente, respondiendo a las características ambientales del entorno; provisión de infraestructura, provisión de espacios públicos y espacios verdes, forestación y recreación. La ribera sur es una reserva cultural y natural por excelencia, donde combina naturaleza con construcciones históricas y modernas, conteniendo fragmentos de selva marginal protegidos, como la Reserva de Hudson y la Reserva Natural de Punta Lara.

El río y la ribera constituyen un corredor natural para el transporte de semillas y otros elementos que favorecen la propagación de diversas especies. Además se observa que el bosque ribereño, los humedales y el río, conforman un mismo ecosistema, almacenan agua superficial y actúan en la recarga y descarga del acuífero Puelche. Los humedales actúan como una esponja, previniendo y mitigando inundaciones, además de ser zona de recarga y descarga del agua subterránea. Las plantas y los suelos de los humedales poseen la particularidad de eliminar las altas concentraciones de nutrientes tales como el nitrógeno y el fósforo, jugando un papel fundamental en los ciclos de la materia y el mantenimiento de la calidad de las aguas a través de la retención, transformación y transporte de sedimentos, nutrientes y contaminantes.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Localización.** Localidad de Hudson, desde el Arroyo del medio, hasta el límite con el Parque Pereyra Iraola.

#### OBJETIVOS GENERALES

- Analizar la degradación ambiental considerando las consecuencias sobre la región, el papel de cada actor y la vulneración de las normativas de protección de los bosques nativos, los humedales y el río integralmente.
- Confeccionar una propuesta de normativa Municipal para el Ordenamiento Territorial Sustentable de la costa, bajo el marco de Borde Costero Sustentable (BCS).
- Desarrollar una propuesta sustentable, con restauración de biodiversidad, bajo impacto y alto valor ecológico, con inclusión de actividades asociadas al uso costero y a la valorización de los servicios ecosistémicos de los humedales de la costa del municipio.
- Proponer una cartera de acciones estratégicas en consonancia con la propuesta de Borde Costero Sustentable.

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y VINCULACIÓN CON EL CODIGO

A partir de entender la necesidad de desarrollar lineamientos en el contexto de la gestión integrada de la zona costera bonaerense, se hace necesario proveer una adecuada planificación, control y desarrollo de la zona costera en sus aspectos biofísicos, económicos y socio-culturales; indicando los siguientes instrumentos que se generen en el Código.

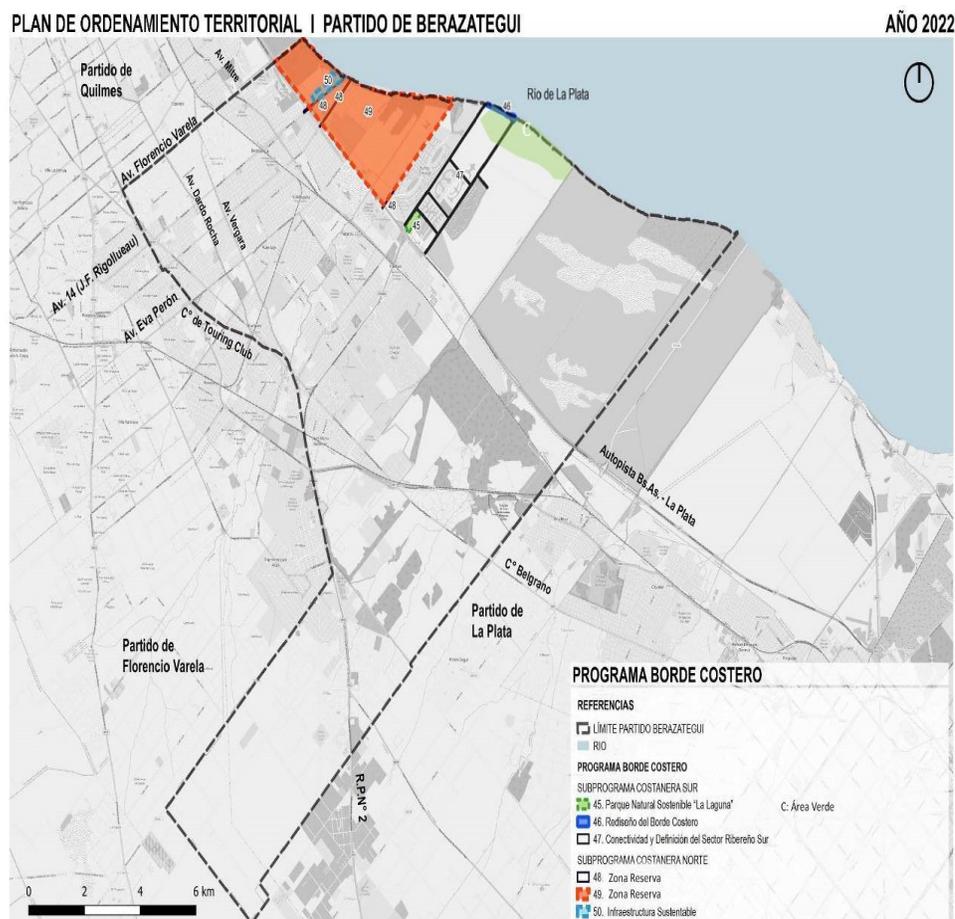
- Zonas de Protección Ambiental**, que permitan preservar la riqueza natural y paisajística del borde costero. Por la fragilidad y sensibilidad que posee el tema a nivel social, es importante avanzar en la gestión de las cesiones de los espacios verdes públicos, que serán ubicados en la Reserva Natural.
- Convenios Urbanísticos** con los desarrolladores que participan de esta iniciativa, para que las organizaciones no gubernamentales, que se dedican a velar por la protección del ambiente, puedan acompañar este proceso.
- Consortios de Gestión Mixta**, público-privados, donde los diferentes actores que aportan de una u otra forma a esta cuestión, tengan injerencia en la toma de decisiones respecto a las definiciones técnicas y financieras a adoptar, para la provisión de servicios de infraestructura sobre el borde costero.

#### FINANCIAMIENTO

Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui. Se avanza en la búsqueda de fuentes de financiamiento.

#### ACTORES INVOLUCRADOS

Municipalidad de Berazategui. Planificación Estratégica Local Berazategui 2050. Director General de Desarrollo Urbano y Vivienda. Director General de Planificación Territorial, Comisión Ribera Rioplatense 2050. Sociedad Civil. Fundación Pro Buenos Aires. Consejo Federal de Inversiones (CFI). Fundación Bosques Nativos Argentinos para la Biodiversidad.





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**PROGRAMA:  
BORDE COSTERO RIO DE LA PLATA**

**OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)**



- 11. Ciudades y comunidades sostenibles
- 13. Acción por el clima.
- 15. Gestionar sosteniblemente los bosques

**SUBPROGRAMA: COSTANERA SUR**

Proyecto 51: Parque Natural Sostenible "La Laguna"

Proyecto 52: Rediseño del Borde Costero

Proyecto 53: Conectividad y Definición del Sector Ribereño Sur

**SUBPROGRAMA: COSTANERA NORTE**

Proyecto 54: Conectividad Ciudad – Río

Proyecto 55: Ciudad Sustentable

Proyecto 56: Infraestructura Sustentable

**Fundamentación.** La zona ribereña y de humedales en la localidad de Hudson es un espacio en transformación, caracterizado por conservar grandes lugares abiertos con tendencia a una apropiación social de tipo privado, con un escenario promovido por factores naturales tales como su entorno paisajístico, y por antrópicos por su cercanía a CABA, además de la disponibilidad de humedales de valor paisajístico y ecosistémico en relación a los servicios y funciones naturales que brindan a la comunidad. La ampliación, remodelación y desarrollo de la red de autopistas y accesos metropolitanos fueron disparadores de procesos de urbanización y de cambios en el patrón de metropolización. Por otro lado la ocupación de llanuras de inundación o humedales urbanos como parte de las propuestas urbanísticas, ejercen restricciones a la capacidad de escurrimiento frente a eventuales crecidas del Río de la Plata, o fuertes y constantes lluvias. En esta Reserva Natural Hudson (Costanera Sur) se encuentran algunos de los humedales que rodean al AMBA con gran diversidad natural, y que actualmente enfrentan diferentes controversias entre ciudadanos, organizaciones ambientalistas y el sector privado; en esos conflictos se revela el impacto ambiental y la degradación del paisaje debido a causas tales como al avance de la frontera urbana, los incendios intencionales, los emprendimientos inmobiliarios, la construcción de equipamientos, la contaminación de origen urbano entre otras. La costanera Sur, es un espacio abierto recreativo, con un servicio de colectivo que va desde la estación de Ranelagh, sumándose el servicio que da la municipalidad desde diferentes puntos de la ciudad. El equipamiento es básico sin un servicio sanitario de calidad; no hay espacios con bancos, mesas, sillas; se observa actividad física que por la distancia al río se conforma como trayecto para bicicletas, además de correr o caminar. Hay algunos Full Track Food y un camping.

**Localización.** Localidad de Hudson, desde el Arroyo del Medio hasta el límite con el Parque Pereyra Iraola.

**Proyecto 51: Parque Natural Sostenible "La Laguna"**

**Fundamentación.** Se define proponer un "Parque" porque se prevé el acceso libre y gratuito a toda la comunidad fortaleciendo el derecho al acceso a espacios verdes de calidad particularmente a los sectores de menores recursos que son los más vulnerados; "Natural", porque pone en valor un ecosistema de exquisita biodiversidad con especies de fauna y flora nativas típicas de la ribera local; y "Sostenible", porque el proyecto se desarrolla posicionando a la laguna y al ecosistema nativo como principal atractivo, por lo cual los usos y los espacios se desarrollan bajo la premisa de mínima intervención y mínimo impacto con el objetivo de mantener el equilibrio y la calidad ambiental del parque.

El proyecto se plantea como un punto de acceso al disfrute del espacio ribereño, generando sobre el predio municipal de la laguna, un parque equipado con un salón multiuso, miradores, sector de estacionamiento, postas de ciclistas y la posibilidad llegar por un sendero hasta la costa del Río de La Plata. Así, la laguna actúa como antesala del uno de los senderos más importantes de la Ribera de Hudson, el sendero del "Arroyo del medio", que permite a los aventureros incursionarse en la ribera disfrutando de los 3.904 m de sendero que conducen al Río y conectan con el Paseo Costero Sustentable. La Laguna, es un cuerpo de agua desarrollado en la primera mitad del siglo xx para la decantación y degradación de los efluentes orgánicos de la Maltería Hudson. Su abandono a finales del siglo ha permitido el avance de la naturaleza logrando una laguna de enorme riqueza ecológica. La cantidad y diversidad de especies que alberga, particularmente aves de gran interés para los grupos de avistaje locales, junto con la vegetación nativa que la rodea, característica de la zona de humedales, conforman un ecosistema de enorme atractivo paisajístico y ambiental. Es un cuerpo de agua de unos 30.000 m<sup>2</sup> de superficie conformando un ecosistema de enorme atractivo paisajístico y ambiental.

**Localización.** Se ubica en el nodo de cruce de la Autopista Buenos Aires La Plata con la Autovía Ruta 2, accediéndose al predio desde la colectora de la primera, en la bajada de la Calle 63. El predio es de dominio municipal y su superficie abarca unas 10 has.

**Objetivo.** Preservar la integridad de la laguna y las especies que la habitan y ofrecer a los vecinos un espacio verde



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

de calidad para la recreación.

**Actores Involucrados.** Se articula desde el Municipio de Berazategui y se propone como un parque turístico para todo el partido, brindará una oferta de actividades sostenibles abierta y gratuita para los 365.000 habitantes de Berazategui y de los partidos cercanos. El presente proyecto forma parte del proceso de ordenamiento de la ribera de Hudson iniciado en el marco del Sistema Participativo de Planificación Estratégica Local Berazategui 2050. Dicho proceso es liderado por la comisión "Ribera Rioplatense 2050" de la cual participan vecinos y vecinas de Berazategui de diferentes formaciones e ideologías políticas.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del municipio de Berazategui. Se trabaja en obtener fuentes de financiamiento.



1-EDIFICIO DE ACCESO  
2-SALON MULTIUSO  
3-MIRADORES

A-SECTOR ESTACIONAMIENTO  
B-SECTOR HIPICO

C-POSTA CICLISTA  
D-EDIFICIOS EXISTENTES

Imagen: Proyecto de Parque La Laguna. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

### Proyecto 52: Rediseño del Borde Costero

**Fundamentación.** Los espacios verdes de calidad son fundamentales para la calidad de vida de la población y cumplen un rol clave en la transición hacia nuevas culturas sostenibles con sensibilidad ambiental. Como consecuencia de su belleza natural y a partir de la pavimentación de la calle 63 en el año 2010 la Ribera de Hudson ha visto un incremento importante en la afluencia de vecinos que realizan actividades recreativas y deportivas variadas y se ha consolidado como el punto de encuentro por excelencia entre la comunidad berazateguense y su Río. Diariamente muchas personas acuden a la Ribera de Hudson en busca del contacto con la naturaleza, situación que se potencia los fines de semana. En su mayoría practicando actividades recreativas y deportivas como son el ciclismo, el running, la pesca, los deportes náuticos, el avistaje de aves o simplemente en busca del encuentro social en disfrute del río y su entorno. La posibilidad de realizar estas actividades en contacto con la naturaleza posiciona a la Ribera de Hudson como un espacio verde de calidad único e irremplazable para el partido y la región. En este contexto, y encontrándose parte del sector afectado a la Ley de Bosques Nativos, se plantea diseñar un Plan de Manejo del área, en concordancia con las limitaciones y posibilidades que prevé la mencionada Ley y coordinado con el Ministerio de Ambiente de la provincia de Buenos Aires.

**Localización.** El borde costero de la localidad de Hudson, desde el Arroyo del Medio, hasta el límite con el Parque Pereyra Iraola.

**Objetivo.** Mejorar y potenciar las condiciones naturales del recurso costero, protegiendo su naturaleza ecosistémica, propiciando el disfrute y la apropiación del espacio.

**Actores Involucrados.** Se articula entre el Municipio de Berazategui y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible –OPDS-(hoy Ministerio de Ambiente). Se propone como un paseo costanero para todo el partido, y público en general.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios del Municipio de Berazategui, y se avanza en conseguir fuentes de financiamiento.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Proyecto Borde Costero vinculado a Parque La Laguna. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

#### Proyecto 53: Conectividad y Definición del Sector Ribereño Sur

**Fundamentación.** En la Costanera Sur, se cuenta con un cruce físico de la Autopista, que permite acceder desde la ciudad a la ribera, se trata del puente de calle 63 en G. E. Hudson. En cuanto al acceso al Río, sólo hay un punto de acceso público en Avenida 63, que además es el único acceso pavimentado al Río. Tal es la falta de conexión con el borde costero norte, que usualmente llaman con distinto nombre al mismo río: Río de Berazategui para referirse al norte y Río de Hudson, para mencionar esta costanera. Se considera que sería fundamental, dado el avance de urbanizaciones cerradas en la zona, definir un Plan de Conectividad del sector, que permita contar con una red de circulación por calles públicas, para poder evitar la congestión de todo el tránsito en una sola vía. Sería necesario, entre otras cuestiones, por seguridad, dado que la afluencia de público es muy alta en fines de semana y días de buenas temperaturas, por lo que frente a la necesidad de evacuar rápidamente el área, por cualquier tipo de imprevisto, o frente a la necesidad de acceder con servicios de salud, bomberos o seguridad, contar solamente con la Avenida 63 se considera insuficiente.

**Localización.** Borde ribereño de Hudson, desde la Autopista AU Bs As – La Plata hasta el Río.

**Objetivo.** Generar una red circulatoria segura y accesible, para que los visitantes del borde costero puedan utilizar, mejorando la conectividad y el movimiento vehicular de la zona.

**Actores Involucrados.** Se articula desde el Municipio de Berazategui y los desarrolladores que se encuentran realizando emprendimientos en la zona. Para evaluar la construcción de una colectora sobre la Autopista, se deberá articular con el Ente de AUBASA.

**Fuente de financiamiento.** Se deberá trabajar en conjunto con los actores involucrados, a fin de generar fuentes de financiamiento para la red vial a construir.

#### SUBPROGRAMA: COSTANERA NORTE

**Fundamentación.** Se parte de la necesidad de relacionar al hombre con su entorno, involucrando tanto a los aspectos biológicos como culturales; en la fundamentación del subprograma es clave ver que no hay una relación integradora entre la ciudad y el río; este paisaje no equilibrado no es indicador de un buen funcionamiento del sistema que lo regula. Los ambientes naturales próximos a los centros urbanos a veces son áreas de conflictos que convergen en diferentes intereses en relación a zonas de turismo, residencias, recreación; son ambientes con usos que lo degradan, necesitando acciones de conservación y recuperación para aplicar los criterios de sustentabilidad.

**Localización.** Borde costero de Berazategui y de Plátanos, entre la AU Bs As – La Plata y el Río.

#### Proyecto 54: Conectividad Ciudad - Río

**Fundamentación.** Berazategui es un distrito costero, sin embargo, no hay una relación estrecha entre la comunidad y su río. El Río no se ve desde la ciudad (salvo desde pisos altos de los edificios de propiedad horizontal), no se percibe ni está presente en la vida cotidiana de la mayoría de los Berazateguenses. Ese vínculo es parcial y discontinuo. La construcción de la Autopista Buenos Aires-La Plata en la década de los 90 significó una importante obra de infraestructura regional, que mejoró notablemente la conectividad norte-sur, pero a la vez constituyó una barrera física



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

entre costa y ciudad. Sólo 2 cruces físicos unen la ciudad con la ribera en el borde costero de Berazategui y Plátanos. Se trata de 2 puentes ubicados uno en Av. 14 en Berazategui y el otro en calle 47 en Plátanos. En cuanto al acceso al Río, a lo largo de 18 km de costa, sólo hay un punto de acceso público en este sector por la Avenida 14, que no es pavimentada. Se deberá evaluar de qué forma se planifica dotar de usos, ocupación, servicios de infraestructura y equipamientos ese borde, con la finalidad de ser apropiado por los vecinos, resguardando su valor e importancia paisajística natural.

**Localización.** Borde costero de Berazategui y de Plátanos, entre la AU Bs As – La Plata y el Río.

**Objetivo.** Vincular la ciudad con el borde costero a partir de vincular fluidamente y consolidar ambos frentes de la AU Bs As – La Plata, construyendo la colectora en los casos necesarios, a fin de lograr un manejo sustentable y en armonía con el medio del sector costero y la llegada al Río de La Plata.

**Actores Involucrados.** Involucra a la Municipalidad de Berazategui, y a los vecinos del partido. Para evaluar la construcción de una colectora sobre la Autopista, se deberá articular con el Ente de AUBASA.

**Fuente de financiamiento.** Se deberá trabajar en conjunto con los actores involucrados, a fin de generar fuentes de financiamiento para los accesos viales a construir.



Imagen: Localización del Proyecto Borde Costero Norte. Fuente: Google Earth

#### Proyecto 55:-Reserva Ribereña Norte

**Fundamentación.** Por sus particularidades, los espacios ribereños brindan una oportunidad importante en términos educativos y culturales ya que el contacto recurrente con la naturaleza es el factor primordial para generar conciencia y sensibilidad ambiental y promover hábitos que tiendan su conservación. La presencia de una amplia oferta de espacios verdes de calidad en el entramado urbano posibilita el acceso recurrente y diverso a la naturaleza promoviendo nuevos hábitos y nuevas pautas culturales fundamentales para la transición hacia nuevas culturas sostenibles, teniendo en cuenta la aplicación de las 3R (reducir, reutilizar y reciclar), planeando un borde que genere una nueva forma de apropiación para los habitantes del partido.

**Localización.** Se desarrollaría físicamente en el borde costero entre la Au Bs AS – La Plata y el Río, en las localidades de Berazategui y Plátanos.

**Objetivo.** -Mejorar el aprovechamiento público del borde costero a partir de la recuperación de las condiciones ambientales y de accesibilidad.

-Generar en el borde costero condiciones de permeabilidad del suelo y retención hídrica.

-Aportar a la mejora de la calidad ambiental del Río de La Plata.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Se deberán realizar pliegos y un proyecto de base, para solicitar fuentes de financiamiento internacional que apoyen el desarrollo de ciudades sustentables.

#### Proyecto 56: Infraestructura Sustentable

**Fundamentación.** En el borde costero, se localiza la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales, denominada "Del Bicentenario", que fue construida en el año 2014 por la empresa estatal AySA, y tiene la capacidad de remover 22 toneladas de residuos sólidos, 52 toneladas de arena y 95 toneladas de grasa por día. La arteria principal que vincula el centro de la localidad de Berazategui con el borde costero es la Avenida 14 como vía de comunicación que llega exactamente a la ubicación de la Planta Depuradora de Berazategui. Se sobreentiende que es una infraestructura instalada de gran magnitud, que no es posible remover del lugar. Se plantea acondicionarla, realizarle pruebas de emanaciones, vuelco, y todo tipo de seguimiento, a fin de lograr minimizar su impacto en el área, permitiendo que el lugar y toda la costa puedan ser utilizados con fines recreativos, de esparcimiento y turísticos. Se propone además generar barreras forestales que minimicen los olores y mejoren las condiciones del entorno inmediato.

**Localización.** Se plantea sobre la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales y su entorno inmediato.

**Objetivo.** Mejorar la situación actual de la Planta Depuradora Del Bicentenario, tendiendo a un funcionamiento óptimo y



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

sostenible, en armonía con su entorno inmediato.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y la empresa AySA.

**Fuente de financiamiento.** Se deberá trabajar en conjunto con los actores involucrados, a fin de generar fuentes de financiamiento para el plan de mejoras.



Imagen: Planta Depuradora Del Bicentenario. Fuente: Google Earth.

## LÍNEA ESTRATÉGICA 5: SISTEMA DE SANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO

### PROGRAMA: SANEAMIENTO BASICO: AGUA POTABLE

#### PROBLEMA ESTRUCTURANTE

Se aborda el sistema de saneamiento básico, que permite considerar las distintas acciones que deben adoptarse en el municipio para el logro de un ambiente saludable. Este sistema conformado, entre otras dimensiones de estudio, por el abastecimiento de agua para consumo humano, permite profundizar en el nivel de cobertura de servicios el cual otorga una mayor oportunidad y responsabilidad de eliminar el riesgo para la salud que se pueda encontrar en la ausencia o déficit del saneamiento básico. Lleva a desarrollar capacidades para la formulación de estrategias de desarrollo a partir de las posibilidades técnicas de atender las necesidades de la comunidad en relación al agua y el saneamiento en las zonas urbanas y rurales. Berazategui, a diferencia de la mayoría de los municipios del Conurbano, tiene un servicio de agua potable absolutamente estatal; el agua de este municipio es extraída de pozos del acuífero Puelche que son mensualmente controlados bromatológicamente.

#### LOCALIZACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

La localización de cada obra, se encuentra indicada en los proyectos que se describen en el marco de los subprogramas. El municipio a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se encuentra trabajando en la planificación de distintas obras de este recurso: (i) sustitución de caños secundarios en el área céntrica del partido; (ii) reemplazo de canales principales de abastecimiento; (iii) recambio de cañerías en el Centro de la ciudad debido al crecimiento del área comercial; (iv) construcción de acueductos; (v) puesta en marcha de la planta de tratamiento de agua; entre otras.

#### OBJETIVOS GENERALES

- Gestionar los recursos necesarios para llevar adelante los cuatro elementos centrales del Plan Maestro del Sistema de Agua Potable, en el marco del Proyecto BERA2050.
- Suministrar mediante toma y plantas potabilizadoras, obteniendo agua de dos fuentes: acuífero Puelche y el Río de la Plata.
- Generar un sistema de grandes cisternas, que permita mezclar agua de ambas fuentes para mejorar la calidad y reservar en cantidad suficiente.
- Diseñar un sistema de distribución que responda a la actual y futura demanda de la comunidad, en función de la planificación territorial.
- Incorporar a la gestión las últimas tecnologías, para tener un sistema de tele gestión, permitiendo administrar de la mejor manera posible el agua.

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y VINCULACIÓN CON EL CÓDIGO

La mejora del servicio de provisión de agua potable, desde la extensión del área de cobertura por las obras que se desarrollan al recambio de ductos en el área central de la localidad de



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Berazategui, permite planificar el territorio fortaleciendo el concepto de **ciudad compacta**, promoviendo la **densificación** de los sectores donde la capacidad portante del suelo y la provisión de servicios básicos lo permita, a partir de **Incrementos o Premios sobre los valores máximos del F.O.T y densidades**. Se considera que el instrumentos más importante a aplicar en esta temática es la **cooperación pública y privada** para que los nuevos emprendimientos y desarrollos, aporten a un **Fondo de Inversión Pública Municipal** en función de la **plusvalía** que genere el cambio de indicadores y la aplicación de los premios, debiendo ser utilizados los recursos del fondo para obras de infraestructura de agua potable.

### FINANCIAMIENTO

Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires. Aguas Bonaerenses S.A. Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina. Municipalidad de Berazategui.

### ACTORES INVOLUCRADOS

Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto. Proveedor del servicio para las obras Aguas Corletti S.R.L. Proveedor del servicio para obras Ingeniería Global S.A. Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento ENOHS.A.

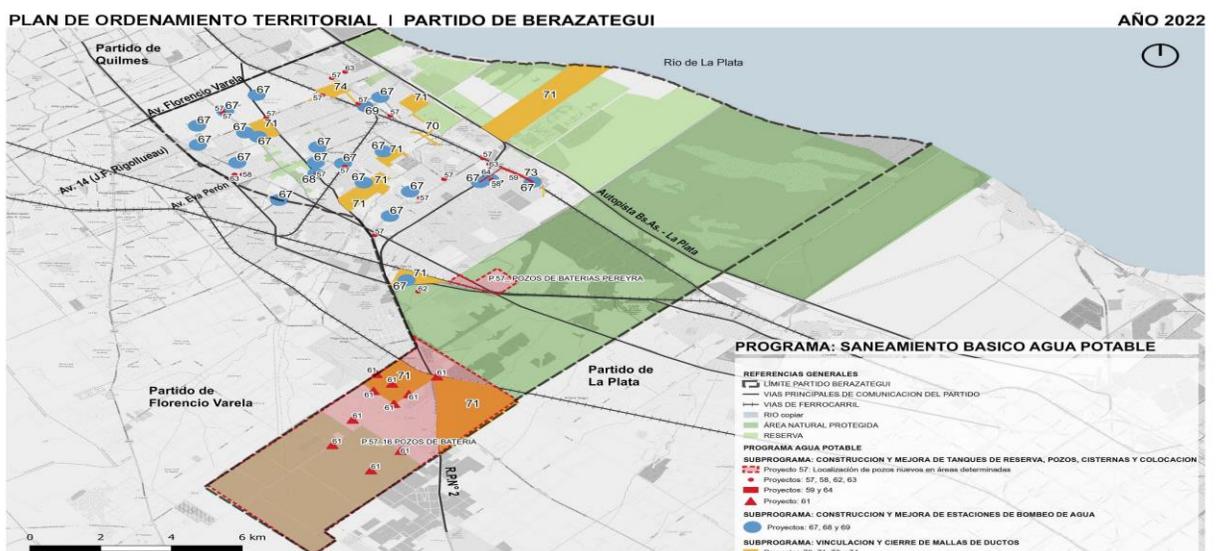
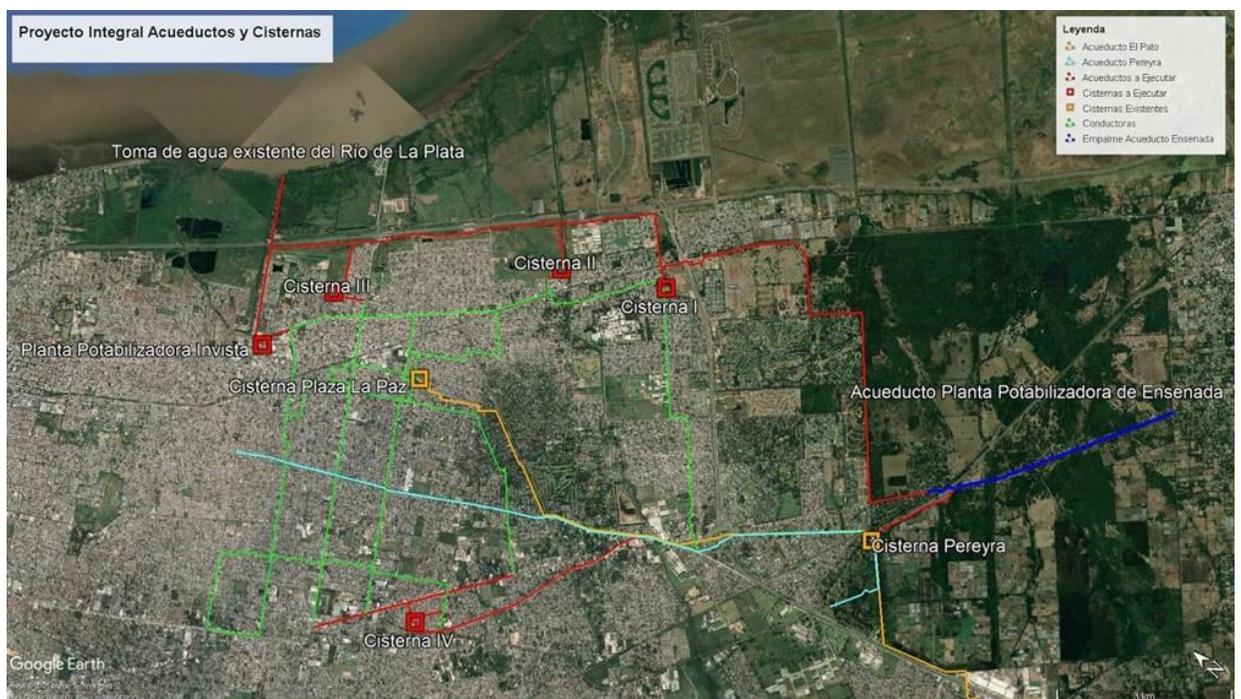


Imagen: Proyecto Integral de Agua Potable 2022-2024. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**PROGRAMA:**

**PROVISIÓN Y MEJORA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE**

**OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)**



6. Agua limpia y Saneamiento

9. Construir infraestructura básica

11. Ciudades y comunidades sostenibles

**SUBPROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y MEJORA DE TANQUES DE RESERVA, POZOS, CISTERNAS Y COLOCACIÓN DE TABLEROS Y SENSORES DE CONTROL.**

Proyecto 57: Tableros y sensores para pozos de agua

Proyecto 58: Reacondicionamiento del tanque y pozo del Barrio La Porteña y del Barrio El Vidrio

Proyecto 59: Construcción de pozos en Hudson

Proyecto 60: Construcción de pozos de agua profunda

Proyecto 61: Recuperación de pozos en El Pato

Proyecto 62: Reacondicionamiento de cisternas del partido

Proyecto 63: Plan de nuevas cisternas del partido

Proyecto 64: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente en calle 60 e/ 153 y Av. Lisandro de la Torre

Proyecto 65: Recambio de Acueducto Pereyra – Etapa I

Proyecto 66: Batería de Perforaciones Hipopuelches.

**SUBPROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y MEJORA DE ESTACIONES DE BOMBEO DE AGUA**

Proyecto 67: Construcción de estación de bombeo en Barrio La Porteña

Proyecto 68: Construcción de estación de bombeo Vergara

Proyecto 69: Construcción de estación de bombeo en 151 A y 22 A

**SUBPROGRAMA: VINCULACIÓN Y CIERRE DE MALLAS DE DUCTOS**

Proyecto 70: Cañería de vinculación acueducto Pereyra, Barrio Compal – Plátanos Norte.

Proyecto 71: Cierre de malla de agua corriente

Proyecto 72: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente y cierre de malla en calle Lisandro de la Torre

Proyecto 73: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente y cierre de malla en el Barrio Pueblo Nuevo

Proyecto 74: Recambio de redes en la localidad de Berazategui. Etapas I y II

**Proyecto 57: Tableros y sensores para pozos de agua**

**Fundamentación.** El proyecto incluye la ejecución de los trabajos para el control del funcionamiento del sistema de agua potable. Se plantea colocar tableros de potencia y telemetría en 30 pozos del partido, que se distribuyen por todo el territorio. Se colocaran en 16 pozos de la batería de pozos existentes en la localidad de El Pato, en el acueducto Pereyra que será afectados 9 pozos, y 5 pozos que se ubican en Dardo Rocha y 7, Sevilla y 117, Mitre y 29, 149 t 54, y 115 y 56. Se colocaran además 10 sensores de caudal y presión en Calle 465 y 403, Av. 7 y Dardo Rocha, Av. Vergara y Antártida Argentina, Av. Vergara y 14, Av. Bemberg y 138, Av. Bemberg y Lisandro de la Torre, Calle 359 y Av. Dr. Sabin, Calle 145 y Av. 14, Calle 151 y Av. Julieta Lanteri (21) y Calle 151 y 10.

**Localización.** La localización de los pozos mayoritariamente se da en la localidad de El Pato, en Pereyra y puntualmente los pozos ubicados en Dardo Rocha y 7, Sevilla y 117, Mitre y 29, 149 t 54, y 115 y 56 S

**Objetivo.** Mejorar el funcionamiento del sistema de agua potable, dotándolo de tecnología que permita optimizar su uso, su monitoreo y control.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.

#### **Proyecto 58: Reacondicionamiento del tanque y pozo del Barrio La Porteña y del Barrio El Vidrio**

**Fundamentación.** Se propone mejorar la calidad y cantidad del servicio de agua potable a través de una operación integral sobre los tanques de reserva y los pozos de abastecimiento de los Barrios La Porteña y EL Vidrio, que tienda a mejorar las condiciones existentes del tanque y el reacondicionamiento del pozo, beneficiando a los vecinos de estos barrios. Los trabajos prevén el reacondicionamiento en las estructuras de los tanques, reparación de pérdidas y pintura; el reemplazo de cañerías de subida y bajada del tanque, válvulas de cierre y retención, y demás accesorios; el recambio de la cañería de conducción desde los pozos de explotación; y la limpieza de filtros de las perforaciones existentes y posterior reenfiltrado en un diámetro menor.

**Localización.** Barrio La Porteña y Barrio El Vidrio.

**Objetivo.** Reacondicionar y mejorar las condiciones de los tanques de reserva y pozos del partido en pos de mejorar la calidad del servicios de agua potable.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Aguas Corletti S.R.L. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio La Porteña, los vecinos del Barrio El Vidrio y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.



Imagen: Tanques de reserva de agua potable. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **Proyecto 59: Construcción de pozos en Hudson**

**Fundamentación.** El aumento de la demanda de agua potable genera que se deban incorporar nuevos pozos al sistema de provisión, con la finalidad de proveer a los vecinos de este servicio básico. Se plantean tres nuevos pozos para captación de agua y la correspondiente extensión de cañerías conductoras sobre la calle Lisandro de La Torre entre 60 y 73. La obra consta de una impulsión y tres pozos.

**Localización.** El pozo se ubica en la localidad de Hudson, y la cañería de extensión de la red sobre calle Lisandro de La Torre entre 60 y 73.

**Objetivo.** Brindar agua potable a las localidades del partido en la búsqueda de mejorar la cobertura tendiendo a llegar al 100% de los berazateguienses.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENOHSa y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán los vecinos de Hudson y la comunidad de Berazategui en su



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.

#### **Proyecto 60: Construcción de pozos de agua profunda.**

**Fundamentación.** Se propone impulsar agua a la red desde pozos de explotación de agua profunda en diferentes puntos del partido, lo que generara mejoras en todo el sistema beneficiando a los habitantes de diversas localidades. Se construirán para ello siete nuevos pozos de agua profunda.

**Localización.** Los pozos se ubican en diferentes puntos del partido.

**Objetivo.** Brindar agua potable a las localidades del partido en la búsqueda de mejorar la cobertura tendiendo a llegar al 100% de los berazategieños.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, Aguas Bonaerenses S.A. y el proveedor del servicio para las obras será Amien. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Aguas Bonaerenses S.A



Imagen: x. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### **Proyecto 61: Recuperación de pozos en El Pato.**

**Fundamentación.** El proyecto contempla la ejecución del reemplazo de diez perforaciones para el sistema de agua potable. Los pozos a ejecutar impulsaran directamente a acueductos por lo que generara mejoras en todo el sistema, beneficiando a los habitantes de diversas localidades del partido.

**Localización.** Los pozos se ubican en la localidad de El Pato, en calle 621 esq Ing. Allan, Calle 621 esq 508, calle 625 e/ 506 y 512, calle 510 esq 517, calle 517 e/ 625 y 627, calle 517 esq 645, calle 645 e/ Ing. Allan y 517, calle 530 esq. 645, calle 637 e/ 531 y 404, calle 530 e/ 637 y 643.

**Objetivo.** Mejorar la impulsión de agua de pozos al sistema de agua potable que se maneja actualmente en los ductos del partido.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENOHSa y el proveedor del servicio para las obras será Aguas Corletti S.R.L. Los beneficiarios serán los vecinos de El Pato y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

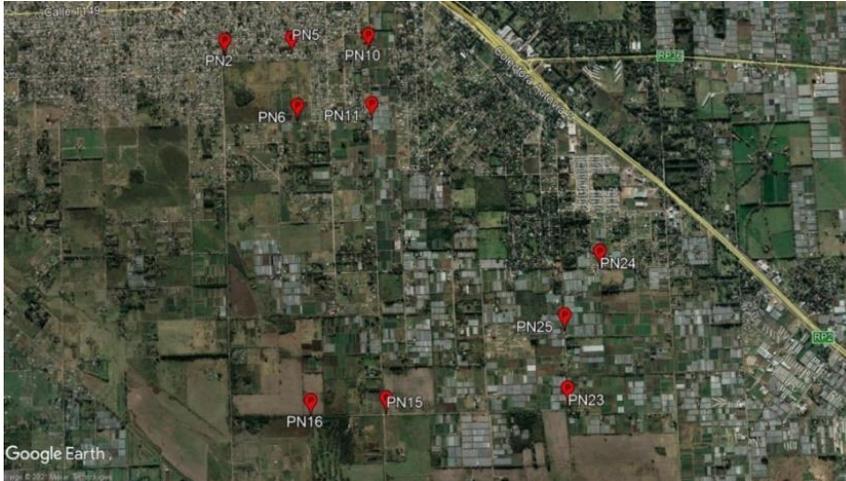


Imagen: Nuevos pozos en la localidad de El Pato. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

**Proyecto 62: Reacondicionamiento de cisternas del partido.**

**Fundamentación.** Dentro del sistema de provisión de agua potable, el funcionamiento de las partes que lo componen repercute en su calidad en conjunto. Por ello se considera necesario realizar los trabajos de puesta en valor de las cisternas, bombas, tableros y todo el equipamiento que involucra su correcto funcionamiento. En las etapas de desarrollo actual del Plan, se abordan en particular la cisterna La Paz y la cisterna Pereyra. La obra de la cisterna Pereyra contempla la puesta en valor del tanque de reserva existente, la readecuación de cañería de salidas de bombas con sus accesorios correspondientes, la provisión y montaje de nuevas bombas centrífugas y motores eléctricos, la instalación de tableros de potencia con variadores de velocidad, la colocación de un grupo electrógeno y la instalación de un sistema de comunicación con telemetría compatible con el software "SCADA" que utiliza la Municipalidad para el manejo de los datos de agua. La obra de la cisterna La Paz contempla la colocación de cuatro nuevas bombas centrífugas con sus correspondientes motores eléctricos trifásicos, la colocación de tableros de potencia con variadores de velocidad y sistema de telemetría compatible con SCADA, la readecuación de cañerías de salida de las bombas y sus 3 ramales de distribución, con los accesorios correspondientes (ampliación, válvula de retención, junta de desarme, válvulas esclusas, etc.), la colocación de caudalímetros y presostatos en las salidas, la reparación de zonas con humedad y posterior pintado y la inclusión de una derivación en cañería de DN 400 con una longitud de 515 m.

**Localización.** Predios de cisternas La Paz y Pereyra. Ver Imagen.

**Objetivo.** Mejorar la calidad del servicio de agua potable a través de la mejora de los componentes del sistema de provisión.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENOHSA y el proveedor del servicio para las obras será Aguas Corletti S.R.L. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.





*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Cisterna Pereyra y Cisterna La Paz. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

**Proyecto 63: Plan de nuevas cisternas del partido.**

**Fundamentación.** El proyecto se compone la construcción de cuatro nuevas cisternas localizadas en puntos estratégicos del partido, que abastecerán diferentes localidades.

**Localización.** La cisterna I se ubica en el Parque La Maltería, la cisterna II se ubica en el predio del futuro Parque Tecnológico, la cisterna III se ubica en la Plaza Villa Olivero, y la cisterna IV se ubica en la Plaza Santo Tomas.

**Objetivo.** Incorporar nuevas cisternas al sistema de almacenamiento de agua potable del partido.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Los beneficiarios serán los vecinos de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Se trabaja en la definición de posibles fuentes de financiamiento.



Imágenes de localización de las cisternas. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

**Proyecto 64: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente en calle 60 e/ 153 y Av. Lisandro de la Torre.**

**Fundamentación.** El proyecto se compone de una extensión de la red de agua corriente a construir de 993 m en cañerías de PVC de 160 mm, la ejecución de 4 empalmes con cañería de diámetro de 110 mm y la provisión y colocación de 2 válvulas esclusas.

**Localización.** La cañería se ubica en calle 60 e/ 153 y Av. Lisandro de la Torre.

**Objetivo.** Ejecutar una cañería de impulsión de agua corriente para mejorar la provisión del servicio en la zona de Hudson.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENOHSA y el proveedor del servicio para las obras será Civilcon S.A. Los beneficiarios serán los vecinos de Hudson y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento de la República Argentina.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: x. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

### **Proyecto 65: Recambio de Acueducto Pereyra – Etapa I**

**Fundamentación.** La presente obra incluye el recambio de cañerías, piezas especiales, accesorios y demás elementos involucrados en el tramo del "Acueducto Pereyra" que comienza en el pozo "diez" hasta el tanque reserva, ambos ubicados en el Parque Pereyra Iraola. Este tramo, actualmente se compone de cañerías de asbesto cemento clase 7, que incluyen diámetros de 200, 250, 300, 400 y 500 mm. El proyecto abarca una longitud aproximada de 4,2 km.

**Localización.** El proyecto se desarrolla en un sector del Parque Pereyra Iraola.

**Objetivo.** Recambiar cañerías obsoletas para mejorar la calidad del servicio de agua.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENOHSA y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento de la República Argentina.

### **Proyecto 66: Batería de Perforaciones Hipopuelches**

**Fundamentación.** Esta obra contempla la ejecución de cuatro perforaciones de estudio y explotación al acuífero hipopuelche, con una característica de producción de 250.000 lts./h por cada una, incluyendo además el sistema de bombeo, la obra civil total y las cañerías para interconexión a tanque cisterna y acueductos. Se encuentra en etapa de anteproyecto.

**Localización.** Se encuentra en etapa de anteproyecto.

**Objetivo.** Ejecutar perforaciones de estudio y explotación al acuífero hipopuelche, con el objeto de mejorar la prestación del servicio de agua potable.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y ENOHSA. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento de la República Argentina. Se encuentra en etapa de anteproyecto.

## **SUBPROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y MEJORA DE ESTACIONES DE BOMBEO DE AGUA**

**Fundamentación.** Frente al no funcionamiento de estaciones de bombeo, se firmó un acuerdo entre el municipio y el Ente Nacional de Obras Hídricas y Saneamiento de la Nación (ENOHSA), para construir 10 estaciones nuevas de bombeo de agua del acueducto El Pato. Se suman a los 22 pozos que comenzaron a construirse en el 2020, de los cuales 15 ya están en funcionamiento.

**Localización.** Los nuevos pozos en funcionamiento son: -Barrio Santa Rita: calle 355 y 302. -Ranelagh: calle 360 y Av. Luis Agote. -Barrio Los Ciruelos: calle 131 y 6. -Barrio Los Manzanos: calle 120 y Av. 7. -Barrio Primavera y CGT: calle 119 y 16. -Barrio Güemes: calle 110 y 8. -Barrio San Juan: calle 122 y 19. -Barrio La Serranita: calle 133 y 30. -Barrio San Carlos (Sourigues): Av. Touring Club y Antártida Argentina. -Barrio El Delfín: Av. 14 y 106. -Barrio La Porteña: calle 60 y 153. -Acueducto de Lisandro de la Torre entre 67 y 77. En construcción se encuentran los pozos de los Barrios Santa Rosa y La Colina: calle 369 y 314 (Plaza La Colina).

Se citan además los pozos en proceso de licitación: -Barrio San Blas: Av. Milazzo y calle 128. -Barrio Puerto Argentino: calle 416 y 452. -Barrio Kennedy Sur: Av. 53 entre 124 y 125. -Barrio Río Encantado: calle 138 y 51 A. -Barrio 26 de Septiembre: Av. 24 y 111. -Barrio Villa Mitre: Av. Mugica y Av. Fangio.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 67: Construcción de estación de bombeo en Barrio La Porteña.

**Fundamentación.** En el sistema de provisión de agua potable, además de garantizar a los vecinos el acceso al servicio, es importante poder mejorar el caudal de agua que se obtiene de la red. Por este motivo, se proyecta la ejecución de una nueva estación de bombeo de agua en el barrio La Porteña, donde la ejecución de un pozo previsto dentro del plan, permitirá la impulsión de agua potable mejorando el caudal de abastecimiento de todo el barrio.

**Localización.** Barrio La Porteña.

**Objetivo.** Mejorar el caudal de agua de red a partir de incorporar estaciones de bombeo en los barrios con mayor demanda de mejora del mismo.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, y el proveedor del servicio para las obras será Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio La Porteña y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.

#### Proyecto 68: Construcción de estación de bombeo Vergara

**Fundamentación.** La obra se corresponde con una intervención general del área tendiente a mejorar las condiciones existentes de la planta impulsora, donde se realizará la provisión y montaje de bombas centrífugas, tableros trifásicos, con telemetría, instalación de válvulas de retención, readecuación de cañería de salida de bombas hacia el acueducto así también el ramal de bypass. Con esta intervención se beneficiaran los vecinos de Ranelagh, Sourigues y el sector oeste de Berazategui cabecera. La obra contempla la readecuación de la obra civil existente, la readecuación de cañería de salidas de bombas con sus accesorios correspondientes, la provisión y montaje de nuevas bombas centrífugas y motores eléctricos, la colocación de tableros de potencia con variadores de velocidad, la colocación de un grupo electrógeno de 150 Kva., la instalación del sistema de comunicación con telemetría compatible con el software "SCADA" que utiliza la Municipalidad para el manejo de los datos de agua y la instalación de tanque de cloro.

**Localización.** Ranelagh, Sourigues y el sector oeste de Berazategui cabecera.

**Objetivo.** Mejorar el caudal de agua de red a partir de incorporar estaciones de bombeo en los barrios con mayor demanda de mejora del mismo.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio La Porteña y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.



Imagen: x. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 69: Construcción de estación de bombeo en 151 A y 22 A

**Fundamentación.** La obra se propone mejorar las condiciones existentes a partir de la ejecución del reemplazo de una perforación para el sistema de agua potable. Con esta intervención se beneficiarán los vecinos del barrio El Ombú.

**Localización.** Barrio El Ombú, calle 151 A y 22<sup>a</sup>.

**Objetivo.** Mejorar el caudal de agua de red a partir de incorporar estaciones de bombeo en los barrios con mayor demanda de mejora del mismo.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Civilcon S.A. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio El Ombú y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.

#### SUBPROGRAMA: VINCULACIÓN Y CIERRE DE MALLAS DE DUCTOS

**Fundamentación.** Este subprograma está relacionado con los aspectos inherentes de las obra de conducción de agua potable; vinculación en el transporte en tuberías o acueductos, bombeo, depósitos de almacenamiento, distribución a los consumidores, incluyendo los diversos accesorios que componen la obra. El diseño de las obras de conducción y distribución presenta variables propias de cada proyecto, como el lugar de captación, su distancia a la planta de tratamiento, ubicación de la misma y su distancia al lugar de distribución y consumo, por lo que se hace necesario tratar los temas por separado y luego integrarlos en su proyecto específico.

**Localización.** Se detalla en cada proyecto.

#### Proyecto 70: Cañería de vinculación acueducto Pereyra, Barrio Compal – Plátanos Norte.

**Fundamentación.** El proyecto plantea la realización de 1500 metros lineales de cañería de PVC/110 mm; y 250 metros lineales de cañería de PVC/160mm. Además contempla la colocación de cuatro válvulas esclusas. Con esta obra se estima que la población a servir será de 1640 habitantes de la zona de Plátanos Norte y Barrio Compal.

**Localización.** Barrio Compal y Plátanos Norte.

**Objetivo.** Ampliar la obra del acueducto Pereyra favoreciendo a los habitantes de Plátanos Norte y del Barrio Compal.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio El Ombú y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.



Imagen: Acueducto. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 71: Cierre de malla de agua corriente

**Fundamentación.** Se realizarán un total de 8020 metros lineales de cañería de PVC de 75mm, que beneficiaran a un total 3000 vecinos. Los barrios donde se desarrollarán son: Villa Mitre, con 1516 m; La Colina con 997 m; San Blas 447 m; Puerto Argentino 500 m; Los Perales 670 m; Esquina Rocha y 30, 170 m; Barrio Municipal Santo Tomas 840 m; once El Pato 2517 m; San Juan 363 m.

**Localización.** Se ubicarán en los barrios de Villa Mitre, La Colina, San Blas, Puerto Argentino, Los Perales, Esquina Rocha y 30, Barrio Municipal Santo Tomas, Once El Pato, y San Juan.

**Objetivo.** Completar y extender el tendido de la red de agua potable, con la finalidad de cerrar la malla.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Gral. Saneamiento S.A. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio El Ombú y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.

#### Proyecto 72: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente y cierre de malla en calle Lisandro de la Torre

**Fundamentación.** El Proyecto se compone de la ejecución de 440 m de cañería para el interconectado del pozo ubicado en Lisandro de la Torre y 76 con el acueducto existente sobre la mencionada calle.

**Localización.** La extensión de la cañería de impulsión se prevee en calle Lisandro de la Torre entre calle 73 hasta calle 76.

**Objetivo.** Ejecutar una cañería de impulsión de agua corriente para mejorar la provisión del servicio en calle Lisandro de la Torre

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio en calle Lisandro de la Torre y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui.

#### Proyecto 73: Ejecución de cañería de impulsión de agua corriente y cierre de malla en el Barrio Pueblo Nuevo

**Fundamentación.** Esta obra se compone de la ejecución de cañería para el interconectado desde el acueducto existente sobre Lisandro de la Torre y el Barrio Pueblo Nuevo.

**Localización.** Se ubica en calle Lisandro de la Torre y el Barrio Pueblo Nuevo.

**Objetivo.** Ejecutar una cañería de impulsión de agua corriente para mejorar la provisión del servicio en el Barrio Pueblo Nuevo

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio Pueblo Nuevo y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui.

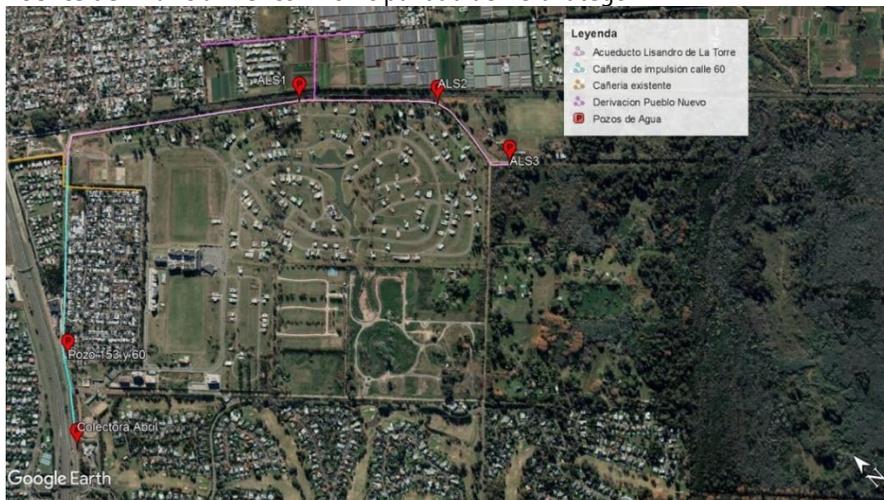


Imagen: x. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Proyecto 74: Recambio de redes en la localidad de Berazategui. Etapas I y II**

**Fundamentación.** Comprende el recambio de cañerías obsoletas de asbesto cemento y hierro fundido de la zona centro de la localidad de Berazategui, abarcando la Etapa I, 2724 m de cañería principal de 315 de diámetro y 5616 de subsidiarias con sus respectivas 733 conexiones domiciliarias. En la Etapa II se abarcarán 1275 m de cañerías principales y 5307 m de subsidiarias con sus respectivas 774 conexiones domiciliarias. El material a utilizar será Polietileno de Alta Densidad (PEAD) y la metodología a emplear será la tuneladora autoguiada.

**Localización.** Abarca el área central de la localidad de Berazategui, desde Av. Mitre a Lisandro de La Torre y Av. 21 a calle 10

**Objetivo.** Ejecutar una cañería de impulsión de agua corriente para mejorar la provisión del servicio en el Barrio Pueblo Nuevo

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui y el proveedor del servicio para las obras será Ingeniería Global S.A. Los beneficiarios serán los vecinos del Barrio Pueblo Nuevo y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui.



Imagen: Sector de recambio de red. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

**LÍNEA ESTRATÉGICA 6: OBRAS QUE TRANSFORMAN +  
SANEAMIENTO CLOACAL**

**PROGRAMA: PROVISIÓN Y MEJORA DE SERVICIO DE CLOACAS**

**PROBLEMA ESTRUCTURANTE**

El sistema cloacal es clave, tanto desde el punto de vista sanitario como ambiental, siendo un componente relevante para la planificación; se lo debe abordar en el marco de un programa global de saneamiento que busca soluciones para toda el área de la concesión, especialmente para la zona ribereña. En el caso de Berazategui el sistema de saneamiento es en general separativo, y no convive como un sistema unitario cloacal-pluvial. La concesión de este sistema está a cargo de AySA, que traslada los efluentes colectados en los domicilios y los transporta por las redes secundarias hacia las redes troncales, y por estas redes son conducidos a las plantas depuradoras. En el caso de la cuenca de Berazategui, colecta no solo sus efluentes, sino también los de la zona norte que no van a su propia cuenca; asimismo recibe aportes directos de su municipio y los provenientes de Florencio Varela, externos al Área Concesionada.



## Honorable Concejo Deliberante Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

### LOCALIZACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

La localización, esta expresada en cada proyecto. La realización de este programa se fundamenta en el enorme crecimiento demográfico de Berazategui que llevó al partido a un déficit en la infraestructura, con respecto a los servicios básicos que se deben suministrar a la población. Los patrones de consumo, los niveles de producción, los flujos de movilidad requieren que se reconstruya un nuevo orden territorial que acompañe el desarrollo a futuro. El partido deberá contar con más y mejores servicios de agua, cloacas, calles, bajo niveles, etc.

### OBJETIVOS GENERALES

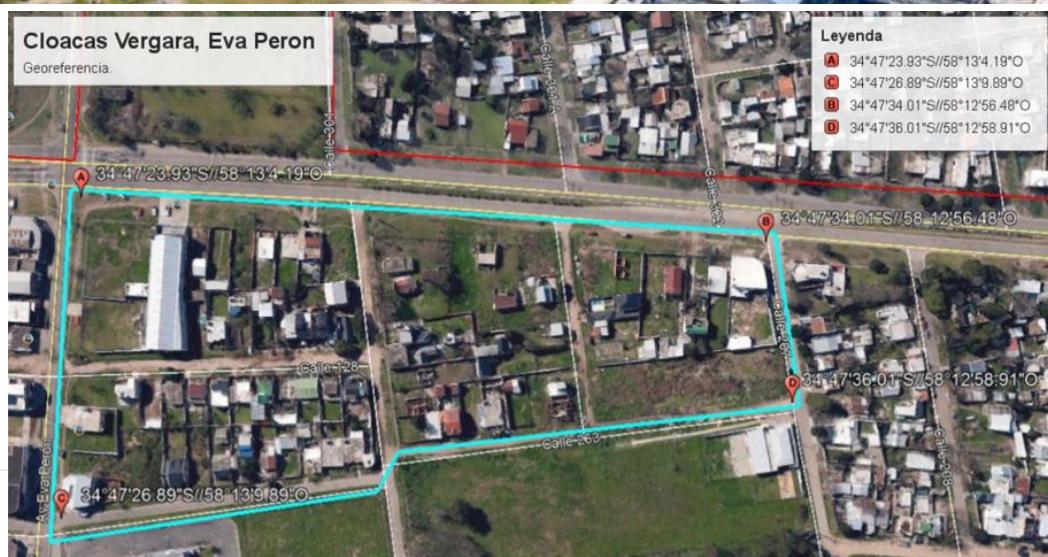
- Aliviar a las dos colectoras principales que vienen de Florencio Varela;
- Trazar una nueva colectoras desde Varela en las cercanías del arroyo Las Conchitas para captar los efluentes cloacales de la localidad de Gutiérrez y otros barrios;
- Captar parte de los efluentes industriales que sean compatibles con el sistema cloacal, y que hoy vierten en el arroyo -Obra consensuada con AySA, que ha presentado la solicitud de financiamiento para los estudios en Nación y en Provincia-.

### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

La mejora de la red cloacal a partir de las obras que se desarrollan en la red y las estaciones de bombeo redundara en el aumento de cobertura sobre el territorio. En el mismo sentido que el programa anterior, se promueve fortalecer el concepto de **ciudad compacta**, permitiendo la aplicación de **Incrementos o Premios sobre los valores máximos del F.O.T y densidades**. Se considera que el instrumento clave a aplicar en este Programa es la **cooperación pública y privada** para que los nuevos emprendimientos y desarrollos, aporten a un **Fondo de Inversión Pública Municipal** en función de la **plusvalía** que genere el cambio de indicadores y la aplicación de los premios, debiendo ser utilizados los recursos del fondo para obras de infraestructura cloacal.

### FINANCIAMIENTO

Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires. Municipalidad de Berazategui. Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina. Agua y Saneamientos Argentinos S.A





*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

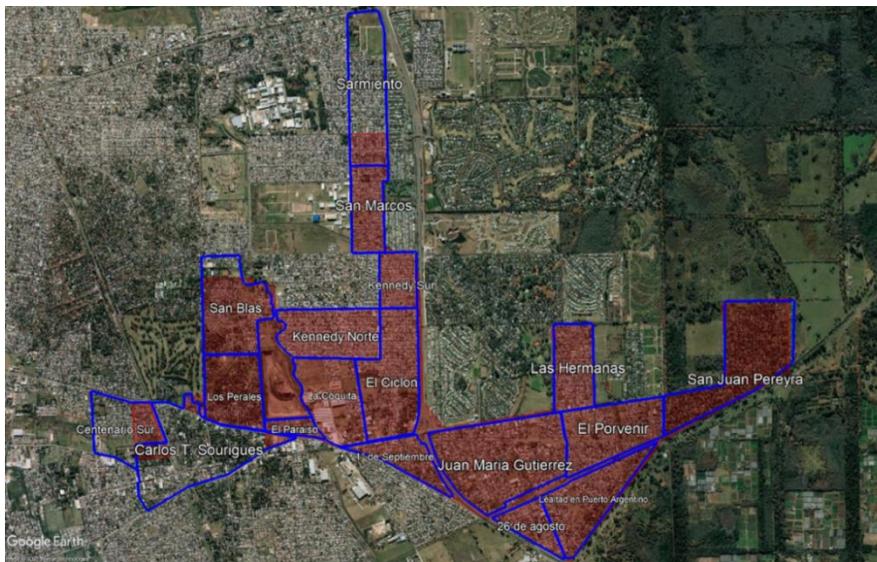


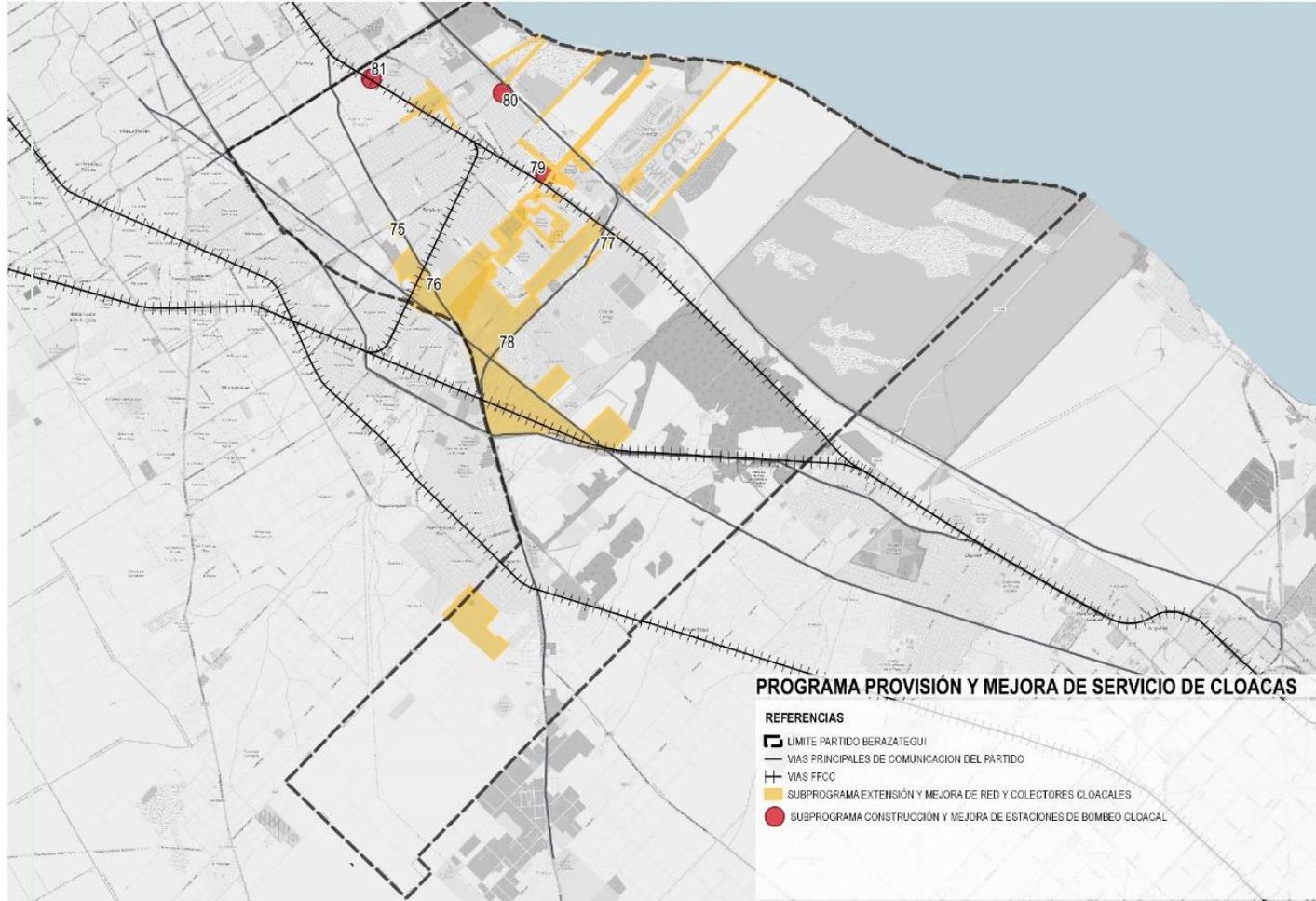
Imagen Proyecto Cloaca 2022-2024. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### ACTORES INVOLUCRADOS

Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, Pcia Bs. As. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios: Instrumento de Vinculación entre el Estado Nacional y AySA. Sociedad Civil. Plan de mejoras, operación, expansión y mantenimiento de los servicios PMOEM 2019-2023.

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI

AÑO 2022





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**PROGRAMA:  
PROVISIÓN Y MEJORA DE SERVICIO DE CLOACAS**

**OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)**



- 6. Agua limpia y Saneamiento
- 9. Construir infraestructura básica
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles

**SUBPROGRAMA: EXTENSIÓN Y MEJORA DE RED Y COLECTORES CLOCALES**

Proyecto 75: Ejecución de red cloacal Av. Vergara y Eva Perón

Proyecto 76: Ejecución de red cloacal Av. Vergara y Av. Touring

Proyecto 77: Ejecución de colector cloacal Av. 60 y Lisandro de la Torre

Proyecto 78: Extensión de red cloacal y reacondicionamiento de conexiones domiciliarias

**SUBPROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y MEJORA DE ESTACIONES DE BOMBEO CLOACAL**

Proyecto 79: Reacondicionamiento de estación de bombeo Barrio 3 de Junio

Proyecto 80: Reacondicionamiento de estación de bombeo Barrio Villa Mitre

Proyecto 81: Reacondicionamiento de estación de bombeo calle Lisandro de la Torre y 3

**Fundamentación.** Este subprograma de expansión y mejoras, comprende las obras cuyo objeto constituyen la ampliación y extensión de los servicios y obras que incrementen el carácter básico y que facilitan el reacondicionamiento, la rehabilitación y la ampliación de la capacidad funcional de las instalaciones existentes. Abarca las obras y acciones de renovación y/o recuperación de las redes de distribución de agua potable y recolección de desagües cloacales que presentan dificultades para la eficiente prestación del servicio, o bien su vida útil se ha agotado, y obras de renovación y/o mantenimiento preventivo de bombas, válvulas, hidrantes, conexiones y demás elementos constitutivos de los sistemas. En estas obras, se consideran factores tales como el desarrollo urbano que ha tenido el partido y las distintas dinámicas de crecimiento urbano proyectadas, la antigüedad de las instalaciones existentes y los estudios y diagnósticos realizados sobre la infraestructura de servicio; se entiende necesario avanzar en la implementación de las acciones propuestas con el propósito de mantener y/o mejorar los niveles de saneamiento en términos de continuidad, caudal y presión/niveles en el sistema de recolección, así como también en los sistemas de transporte y tratamiento, asegurando su capacidad, confiabilidad y disponibilidad.

**Localización.** Municipio de Berazategui: red cloacal Av. Vergara y Eva Perón; red cloacal Av. Vergara y Av. Touring; colector cloacal Av. 60 y Lisandro de la Torre; Bombeo B° 3 de Junio; B° Villa Mitre; bombeo calle Lisandro de la Torre y 3.

**Proyecto 75: Ejecución de red cloacal Av. Vergara y Eva Perón**

**Fundamentación.** El proyecto plantea la extensión de la red en una longitud total de 1386 m con cañerías de PVC de 160mm de diámetro. La población a servir en este proyecto se estima en 296 habitantes, realizándose 85 conexiones.

**Localización.** Av Vergara, Eva Perón, calle 264 A, 263 y 207

**Objetivo.** Ejecutar una ampliación de la red cloacal existente para mejorar la provisión de este servicio básico.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Civilcon S.A. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires. ENHOSA. Proveedor del servicio para las obras: Constructora 7 de Marzo S.A



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Red de cloacas. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 76: Ejecución de red cloacal Av. Vergara y Av. Touring

**Fundamentación.** El proyecto plantea la extensión de la red en una longitud total de 11743 m con cañerías de PVC de 160mm de diámetro, 806 m a realizarse en cañerías de PVC de 315 mm de diámetro, 483 m con cañerías de PVC de 355 mm y 704 con cañería de PVC de 400 mm de diámetro una profundidad promedio de 3 m. La población a servir en este proyecto se estima en 2854 habitantes, realizándose 820 conexiones. La cañería colectora volcará en la estación de bombeo ubicada en la esquina de calle 45 y 142.

**Localización.** Av. Vergara, Av. Touring Club, Vías de Ferrocarril y 45.

**Objetivo.** Ejecutar una ampliación de la red cloacal existente para mejorar la provisión de este servicio básico.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires y el proveedor del servicio para las obras será Gral. Sarmiento S.A. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondo de Afectación Provincial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la provincia de Buenos Aires.

#### Proyecto 77: Ejecución de colector cloacal Av. 60 y Lisandro de la Torre

**Fundamentación.** Se plantea extender la red cloacal domiciliar, se construirán 993 m, en cañerías de PVC de 200 mm de diámetro a una profundidad promedio de 1,50 m, con la construcción de 12 bocas de registro. La población a beneficiar se estima en 1613 habitantes. El nuevo colector vuelca en una cámara cloacal situada en calle 60 y Lisandro de la Torre.

**Localización.** El proyecto se localiza en calle 60 entre 152 y Av. Lisandro de la Torre.

**Objetivo.** Extender la red colectora cloacal del partido, para ampliar la posibilidad de acceso al servicio.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENHOSA y el proveedor del servicio para las obras será Constructora 7 de marzo S.A. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

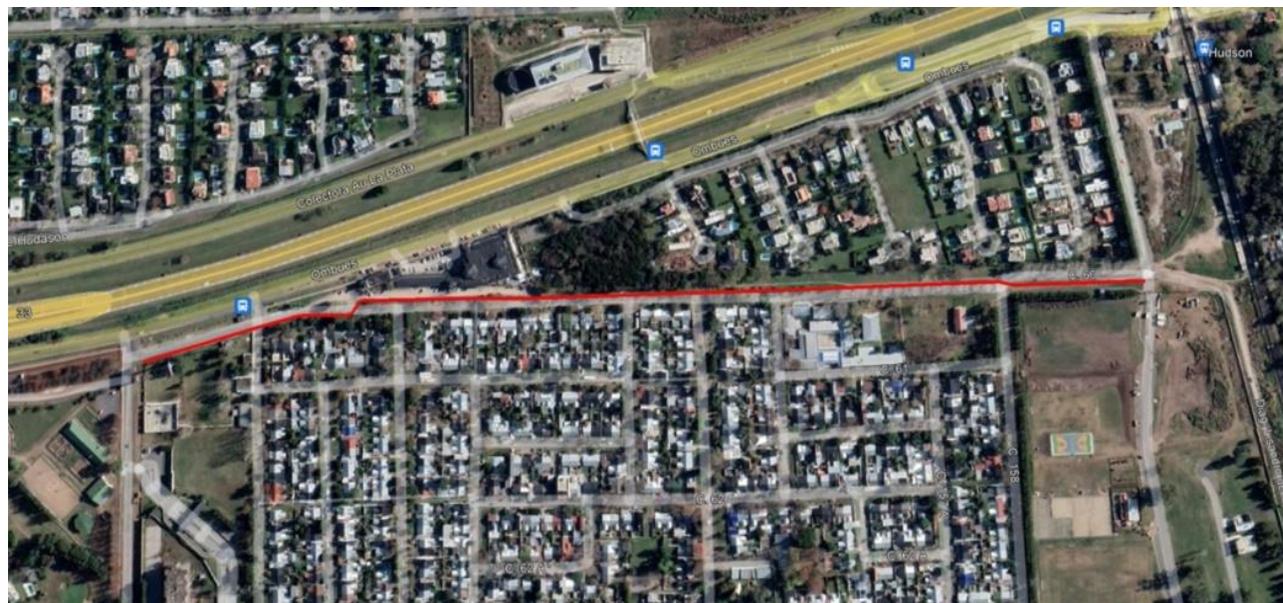


Imagen: Colector cloacal. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 78: Extensión de red cloacal y reacondicionamiento de conexiones domiciliarias

**Fundamentación.** Se plantea extender la red cloacal domiciliar construyendo 200 m nuevos, en cañerías de PVC de 160 mm de diámetro a una profundidad promedio de 1,80 m, con la construcción de una boca de registro, dos bocas de desobstrucción y trece conexiones domiciliarias. El reacondicionamiento de las conexiones implica verificar 135 conexiones que funcionan defectuosamente.

**Localización.**

**Objetivo.** Extender la red y reacondicionar las conexiones domiciliarias al servicio cloacal.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENHOSA y el proveedor del servicio para las obras será Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.

#### SUBPROGRAMA: CONSTRUCCION Y MEJORA DE ESTACIONES DE BOMBEO CLOACAL

**Fundamentación.** Para la construcción de las estaciones de bombeo, es importante realizar estudios alternativos que permitan definir la ubicación de la cuenca, analizada en función de la topografía y de las interferencias presentes en el área para que se pueda volcar a gravedad a los colectores principales del sitio o si es necesario un bombeo. Definida esa necesidad técnica, se analiza la ubicación técnica- económica más conveniente de ubicación en función de lograr volúmenes de excavación menores en las redes de aporte. A partir de ese análisis se define un área de ubicación probable que se remite al municipio para que analice la posibilidad de ceder algún terreno municipal. En este contexto, se ha firmado convenio con ENOHSA- Ente Nacional de Obras Hídricas y Saneamiento de la Nación- para construir 10 estaciones nuevas de bombeo de agua del acueducto El Pato. Asimismo, se reacondicionaran las que no funcionan actualmente. También se sumarán a los 22 pozos que, con el apoyo del Gobierno nacional y provincial, se están construyendo.

**Localización.** Reacondicionamiento de la puesta en valor de la estación de impulsión cloacal que recibe las aguas sanitarias de los barrios Plátanos, Sarmiento, Villa Rial, entre otros. Se suma a ello el reacondicionamiento de la estación de bombeo cloacal de la avenida Mitre y calle 40, en el barrio 3 de Junio.

#### Proyecto 79: Reacondicionamiento de estación de bombeo Barrio 3 de Junio

**Fundamentación.** El proyecto de reacondicionamiento de la estación de bombeo, prevé la provisión y colocación de nuevas bombas cloacales con sus correspondientes sistemas de guías e izado, la provisión y colocación de nuevas tapas y marcos de diferentes medidas, según corresponda, y la readecuación edilicia del complejo. La obra beneficiará a 13.000 habitantes de Plátanos y Hudson.

**Localización.** Localidad de Plátanos.

**Objetivo.** Reacondicionar las instalaciones de la estación de bombeo, tanto en equipamiento como en lo edilicio para m

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENHOSA y el proveedor del servicio para las obras será Hiclos S.R.L. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.

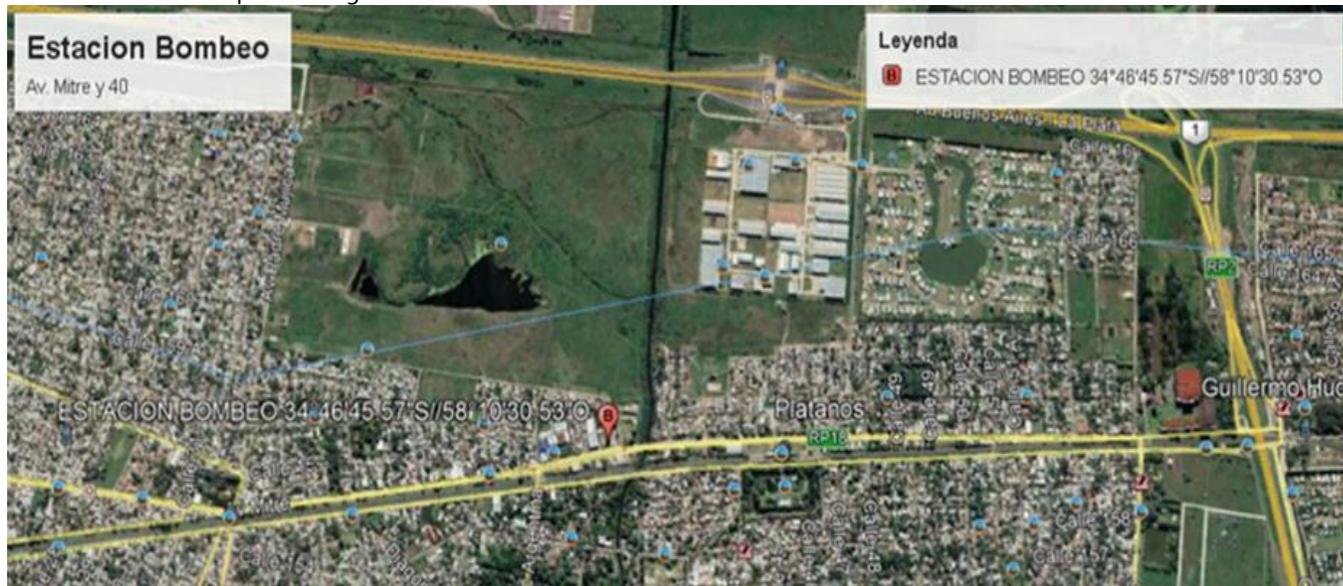


Imagen: Estación de Bombeo 3 de Junio. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

#### Proyecto 8o: Reacondicionamiento de estación de bombeo Barrio Villa Mitre

**Fundamentación.** Se propone la provisión y colocación de nuevas bombas cloacales, con sus correspondientes sistemas de guías e izado y la provisión y colocación de nuevas tapas y marcos, de diferentes medidas, según corresponda. Para la obra de readecuación edilicia se contempla la reparación del cerco perimetral con la colocación de un portón. Esta obra beneficiará a los habitantes de los barrios: Villa Mitre, Jacarandá y Belgrano.

**Localización.** Barrio Villa Mitre. Calle 21 A y 165.

**Objetivo.** Reemplazar las bombas de la estación de bombeo Villa Mitre, mejorando la capacidad instalada, el edificio y su entorno y control del predio.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENHOSA y el proveedor del servicio se encuentra en proceso de adjudicación. Comunidad de Berazategui.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.



Imagen: Estación Bombeo Villa Mitre Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

### Proyecto 81: Reacondicionamiento de estación de bombeo calle Lisandro de la Torre y 3

**Fundamentación.** En la obra de reacondicionamiento de la estación se plantea la provisión y colocación de nuevas bombas cloacales, con sus correspondientes sistemas de guías e izado. Además, se realizará la provisión y colocación de nuevas tapas y marcos, y la readecuación edilicia del complejo, incluido el cerco perimetral.

**Localización.** Lisandro de la Torre y 3.

**Objetivo.** Poner en mejores condiciones de operatividad la estación de bombeo de calle Lisandro de la Torre y calle 3, reemplazando bombas, equipamientos y mejorando las construcciones y el cerramiento del predio.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui, ENHOSA y el proveedor del servicio se encuentra en proceso de adjudicación. Los beneficiarios serán la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, Ministerio de Obras Públicas de la República Argentina.



Imagen: Estación Bombeo Lisandro de La Torre. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022.

## LÍNEA ESTRATÉGICA 7: CALIDAD URBANA AMBIENTAL

### PROGRAMA: VALORIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE ESPACIOS VERDES

#### PROBLEMA ESTRUCTURANTE

Abordar la temática de los espacios verdes en Berazategui, tanto desde el rol metropolitano como local, es enfrentarse a problemáticas de larga data y requiere de cambios significativos a la hora de plantearse revertir la situación actual. Se intenta trazar una primera línea de acción, cuyo principal objetivo es generar un Sistema de Áreas Verdes (SAV) que permita reflexionar sobre aspectos relacionados a la gestión del sistema para lograr la mejora de la calidad ambiental del municipio y la región y sea una herramienta de referencia para quienes trabajan en la defensa de las áreas verdes. Esto permitiría profundizar en la problemática ambiental, y en particular la de los espacios verdes, desde la idea de los sistemas complejos con una visión no fragmentada. El crecimiento y la transformación continua de los paisajes urbanos-rurales representan grandes desafíos para garantizar el bienestar básico de los seres humanos y un entorno más habitable. Si bien, cada ciudad tiene su propia unidad ambiental, en general todas tienen como problema común la falta de espacios verdes. En el caso de este municipio se observa que cuenta en la actualidad con 77.412.445 m<sup>2</sup> de reserva, con lo cual se convierte en uno de los principales pulmones verde del área metropolitana. El área se encuentra protegida con la creación de la Reserva Natural Integral Mixta, anexa a la Reserva Punta Lara, afectada según Ley 12814/2001, y declarada Reserva de la Biosfera por la UNESCO (2008). En esta reserva se encuentran desde espacios para recreación y vida al aire libre, como también ámbitos para la vida silvestre de flora y fauna autóctona de la región pampeana. La Reserva de Biosfera Pereyra Iraola se constituye en el mayor espacio verde (10.248 ha.) del área metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires y Gran La Plata. Treinta kilómetros al sur de la Ciudad de Buenos Aires y a veinte de la ciudad de La Plata donde su territorio se extiende sobre la jurisdicción de cuatro municipios: Berazategui, La Plata, Florencio Varela y Ensenada. Esta fortaleza no es igual en todo el partido, y desde ahí la necesidad de abordar el proceso general de la expansión comprendiendo la importancia de los espacios verdes en el territorio (ausencias-transformaciones- incorporaciones- renovaciones).



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

### LOCALIZACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

**Fundamentación.** El área de espacios verdes involucra todo lo relacionado con parques, plazas y paseos con destino a esparcimiento y mejora ambiental. Las áreas verdes constituyen elementos clave a la hora de planificar el territorio, ya que se trata de espacios que, por un lado, prestan servicios ambientales, mientras que por otro, satisfacen necesidades de esparcimiento e integración del tejido social urbano. Esto lleva a definir los espacios verdes públicos como el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente; su suma a ello incorporar a la vía pública como el espacio de cualquier naturaleza abierto, incluyendo así a autopista, avenida, calle, pasaje, parque, plaza, plazoleta, paseo público entre otros.

**Localización.** Las Localizaciones de estos proyectos, se encuentran en cada ficha presentada.

### OBJETIVOS GENERALES

- Diagnosticar y analizar los espacios verdes públicos (EVP) existentes en el municipio a través de indicadores que indican localización, superficie y distribución, en relación a las distintas áreas del territorio y que garanticen los espacios necesarios para la población, acorde a su distribución demográfica.
- Incrementar los espacios verdes públicos de acceso libre y gratuito en cumplimiento de los criterios de sustentabilidad ambiental.
- Aumentar la cantidad de espacios verdes de distintas categorías y funciones para el logro de aumentar la cantidad de superficie verde por habitante distribuido equitativamente y brindando más servicios ambientales y recreativos.
- Garantizar la integridad de parques, reservas ecológicas, plazas y plazoletas de la ciudad.
- Cumplir con la Meta 11.7 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible que permita proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles para toda la población.
- Recuperar las áreas costeras, y garantizar su uso común.

### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

En el programa se ha trabajado sobre los espacios públicos que puede detectarse en un municipio. Pertenecen a diferentes esferas de gobierno, por caso las estaciones de ferrocarril, los vacíos que acompañan los trazado de las vías, y toda la infraestructura de este servicio de transporte, constituye en el partido un activo muy importante para trabajarlo por su ubicación estratégica desde la conceptualización de las nuevas centralidades, como ya se abordó en el respectivo Programa, así como una posibilidad de mejora de acceso a espacios verdes de calidad a lo largo de casi todas las localidades del partido. En este caso, se deberá trabajar fuertemente con la **Transferencia de Dominio o la cesión de uso** de los Bienes del Estado, generando **convenios urbanísticos** con los entes correspondientes, que permitan desarrollar usos e inversiones en un marco legal que así lo permita. Respecto al Código, se deberán prever estos espacios dentro de la re zonificación, así se podrá definir el uso proyectado dentro del **Uso Específico** a crear en cada localidad por el vacío ferroviario.

### FINANCIAMIENTO

Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui. Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado. Administración de Autopista La Plata Buenos Aires. AU 1.

### ACTORES INVOLUCRADOS

Sistema Federal de Áreas Protegidas- SIFAP. Consejo Federal de Medio Ambiente- COFEMA. Administración de Parques Nacionales, Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable-Nación (Convenio 2003). Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui. Representantes de cada Localidad del Partido.



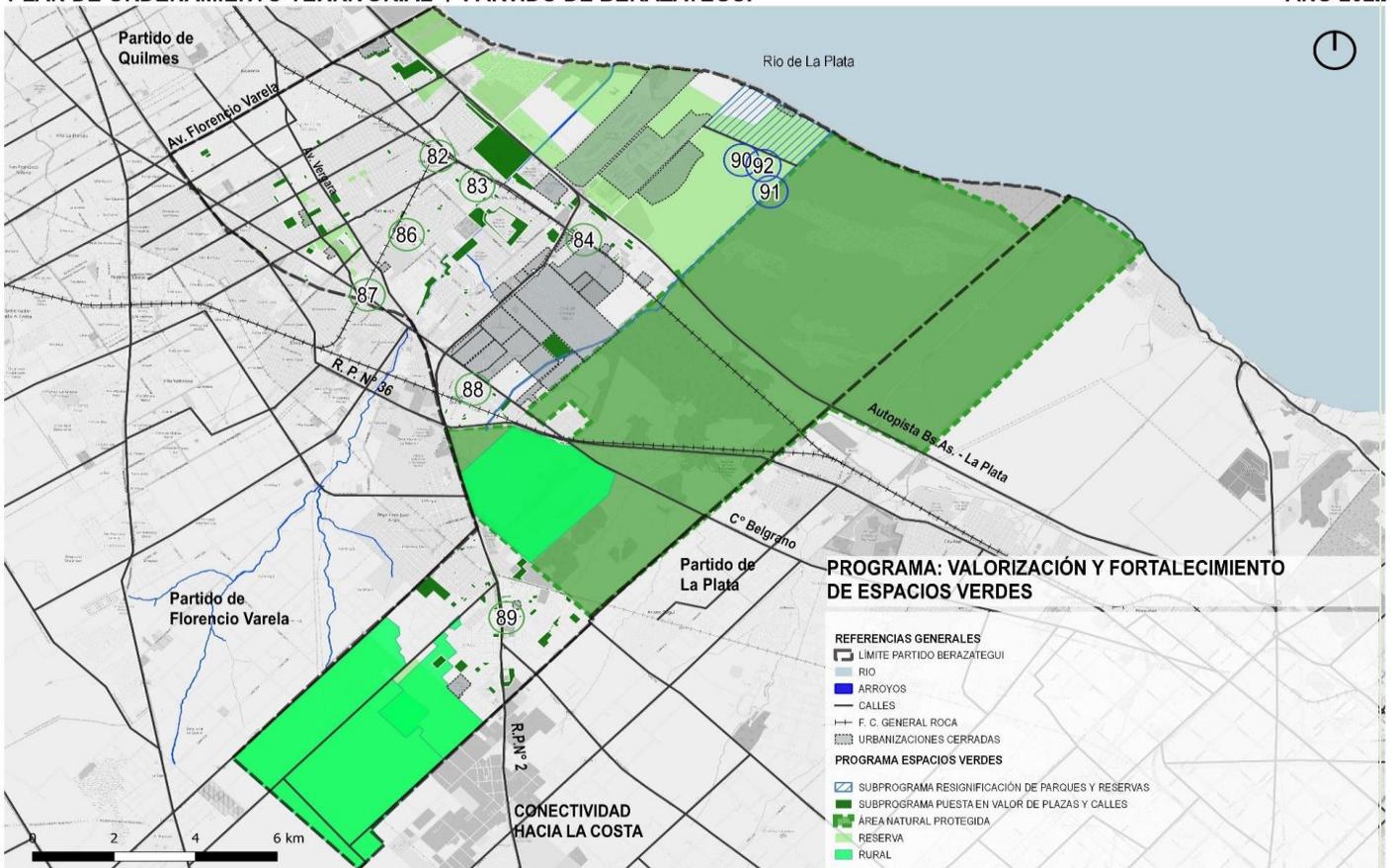
*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**

**AÑO 2022**





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

PROGRAMA:

VALORIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE ESPACIOS VERDES

OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)



3. Promover la vida sana y el bienestar para todas las edades

11. Ciudades sostenibles con mejora calidad de vida

15. velar por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres

SUBPROGRAMA: PUESTA EN VALOR DE PLAZAS Y CALLES

Proyecto 82: Mejora en la oferta y calidad de los espacios públicos: vacíos ferroviarios y avenidas de Berazategui y Villa España

Proyecto 83: Potenciación de espacios verdes y creación de parques en Plátanos

Proyecto 84: Fortalecimiento y mejora de activos verdes de Hudson

Proyecto 85: Paseo recreativo en Parque Pereyra

Proyecto 86: Eje de parques verdes lineales en Ranelagh

Proyecto 87: Plan de reforestación de espacios verdes públicos de Sourigues

Proyecto 88: Parques en el Camino Real en Gutiérrez y en predio del Ferrocarril

Proyecto 89: Puesta en valor de las Plazas de El Pato

SUBPROGRAMA: RESIGNIFICACIÓN DE PARQUES Y RESERVAS

Proyecto 90: Reserva Natural "Las Rosas"

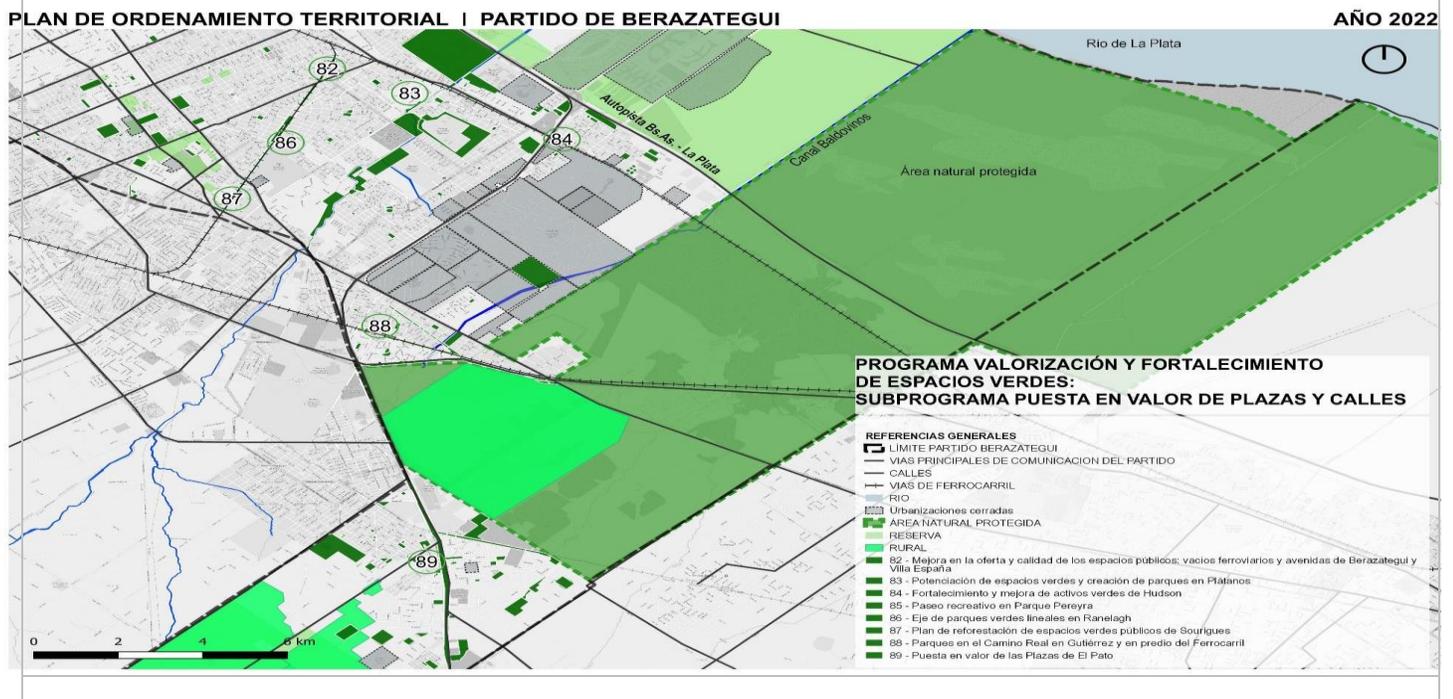
Proyecto 91: Canotaje en el Canal Baldovinos

Proyecto 92: Crea Conciencia de Fundación Biosfera en Parque Pereyra

**Fundamentación.** El verde de la ciudad se planifica teniendo en cuenta las condiciones de esta dimensión en el territorio existente; esto lleva a proponer nuevas alternativas que permitan mejorar la calidad de vida de sus habitantes y sean sustentables a través del tiempo. La ausencia de espacios verdes en las distintas localidades se hace evidente en la escala barrial; el peatón y el tránsito vehicular predominan en el espacio reduciendo la posibilidad de disponer de áreas de descanso y encuentro. En este marco el ordenamiento de la ciudad debe orientarse a crear nuevas estructuras urbanas que privilegien el desarrollo del espacio público peatonal y de nuevas tipologías de espacios verdes adecuadas a la actual realidad urbana bajo condiciones ambientales y de seguridad óptimas.

Asimismo, debe considerarse la importancia que tienen los conectores verdes que son piezas lineales como avenidas, bulevares, calles, parques, que vinculan nodos y áreas urbanas, siendo significativo ponerlas en valor. Se suma en esta línea la importancia del arbolado urbano, ya que en una ciudad o barrio radica en que éste no solo embellece el paisaje y refuerza su identidad, sino que contribuye a mejorar la calidad ambiental; a través del rol reconstituyente de las plantas se logra reducir la contaminación- atmosférica como sonora, amortiguar la temperatura, proporcionar sombra, proteger al suelo de la erosión y promover la biodiversidad.

**Localización.** Las localizaciones de los proyectos desarrollados se encuentran en las fichas que lo describen.





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Proyecto 82: Mejora en la oferta y calidad de los espacios públicos: vacíos ferroviarios y avenidas de Berazategui y Villa España**

**Fundamentación.** En el análisis de los espacios verdes libres públicos de las localidades de Berazategui y de Villa España, se evidencia una cantidad insuficiente de los mismos en sus áreas centrales, y en particular la localidad de Villa España solo cuenta con una plaza llamada Pza. Soldado Elbio ubicada la calle 28 entre 144 y 145. En Berazategui se cuenta con algunas plazas que no alcanzan la medida mínima de una manzana, llamadas plazoletas. En algunos casos son partes de manzanas que se han constituido como tales. Se pueden mencionar como Plazas a: Plaza de La Paz (calles 22, 23, 144 y 144A), Plaza Julia Copelo de Tiscornia o Plaza de las colectividades (calles 13, 14, 132 y 133), Plaza Rigolleau -también llamada Pza. de los Bomberos- (avenida Rigolleau, calle 145 y vías de FFCC), Plaza Noelia Akrap (calles 3, 139 y vías de FFCC), Plaza San Martín (calles 6, 7, 148 y 149), Plaza sin nombre (calles 13, 14, 157 y 158), Plaza Barrio Belgrano (calles 162 y 169) y Plaza Villa Olivero (calle 10 e/ 155 y 156). En la zona suroeste de Berazategui (reconocido de Berazategui Oeste) se desarrollan seis plazas: Plaza Los Robles (calle 22 y 106), Plaza Santo Tomás (calle 107 entre 26 y 26A), Plaza de Toros (manzana 116 y 117, 26B y 27), Plaza Berrefree (manzana 28A y 29, 115 y 115A), Plaza José María Freyre (118A y 119, 28A y 29) y la Plaza sin nombre ubicada entre las calles 18 y 19, 126 y 127.

En el sector norte, solo se encuentra la Plaza San Pedro (calle 105 entre 10a y 11) y dos plazas sin nombre ubicadas una en calle 10 y 101 y la otra en calle 10A y 105. En este sector se pueden evidenciar grandes predios vacíos, de propiedad privada, pero que podrían operarse para lograr generar algún espacio verde de calidad. Ambas localidades comparten la presencia de un vacío del ferrocarril en su zona centro, situación que podría ser un valor diferencial y así generar un parque público que mejore la oferta para cubrir la demanda local.

Las calles no cuentan con suficiente arbolado público, se propone promover la forestación de las Av. 7, Av. 14 y Av. 21, que si se complementan con la mejora de la parquización de la Avenida Vergara, que cuenta con un ancho y divisor central que lo permitiría, se generaría una malla con gran cantidad de sectores mejorados en su condición arbórea. Respecto al borde costero, se considera que es una gran oportunidad para generar, al momento de plantearse su intervención, espacios verdes libres públicos para toda la comunidad del partido, aprovechando el recurso natural de Río y la riqueza paisajística de la zona.

**Localización.** Localidad de Berazategui y localidad de Villa España.

**Objetivo.** Reconvertir vacíos del ferrocarril en parques públicos que convivan con el uso ferroviario, y generar la valorización del espacio público a partir de mejorar la forestación de las principales avenidas.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Berazategui y de la localidad de Villa España, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Espacios verdes y calles de localidades de Berazategui y de Villa España. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

### **Proyecto 83: Potenciación de espacios verdes y creación de parques en Plátanos**

**Fundamentación.** En la localidad de Plátanos, se cuenta con dos plazas en el sector urbanizado, la denominada Plaza La Loma (ubicada en la calle 35 y 36, 151a y 152) y una plaza sin nombre (ubicada en la calle 157 y 158, 41 y 43). En el Programa del Arroyo Las Conchitas, se menciona la creación de los parques sobre los márgenes del mismo, esta situación mejoraría la superficie de espacio verde público que se cuenta. Actualmente, es evidente la necesidad de contar con mayores superficies que abastezcan el sector. Dentro de la red vial, se han detectado avenidas como la Av. 34 y la Av. 150A que poseen dársena divisoria. La propuesta es mejorar y potenciar los espacios verdes existentes, con forestación que genere mayor presencia de masa arbórea en las áreas urbanizadas. Por otra parte, otro gran vacío verde es el correspondiente a la estación Plátanos del FFCC Roca, ubicado en Av. Presidente Néstor Kirchner e/44 y 46. Si bien se evidencia senderos, juegos, se lo considera un espacio potencial apto para generar un parque para la localidad, para realizar diversas actividades, ferias, gastronomía y esparcimiento al aire libre.

**Localización.** Localidad de Plátanos.

**Objetivo.** Potenciar y valorizar el espacio público a partir de mejorar la forestación de las principales avenidas y rediseñar el vacío del FFCC.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Plátanos, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Plátanos. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 84: Fortalecimiento y mejora de activos verdes de Hudson

**Fundamentación.** En el análisis de la localidad de Hudson, una primera cuestión es que se diferencia claramente una situación al norte y otra al sur de la AU R2. En el sector al norte de la mencionada vía, se ha detectado una situación que se repite en casi todos los casos. Las plazas que tiene la localidad, no llegan a conformar una manzana, son partes de una manzana, probablemente producto de cesiones correspondientes por normativa, y en general no poseen grandes equipamientos públicos, salvo la Plaza de Los Amigos del Barrio Marítimo, que cuenta además con un skateboard. Las plazas relevadas son Plaza Belgrano (calles 157 e/ 51 y 51 A), Plaza Sarmiento (calle 150 esq. 56), Plaza de Los Amigos (calles 52a, 52B, 133 y 134), Plaza Corazones del Sur (calle 138 esq. 57) y Plaza 9 de julio (calles 56 y 56a, 142 y 143). En el sector al sur de la AU R2, donde se localizan mayormente urbanizaciones cerradas, no se ha detectado ningún espacio verde libre y público; y la fuerte presencia del verde, responde a la propia tipología de estos emprendimientos. Sobre el borde del Arroyo Las Conchitas, tal como se mencionó en el programa específico de ese proyecto, se plantean construir parques, con equipamientos, senderos, y en esa situación, la propuesta sobre los demás espacios verdes, sería jerarquizarlos, equiparlos, ponerles iluminación y arboleda, para que sean aprovechados al máximo por los vecinos de la zona. Respecto al arbolado público, se plantea jerarquizar el arroyo afluente del A° Las Conchitas en el tramo que está fuera del Parque Industrial y que se vincula a la Plaza Corazones del Sur dado que se podría generar un verde lineal, con posibilidad de ser utilizado para recreación, senderismo, caminatas. En relación a la estación de FFCC de Hudson, ubicada en calle 161 e/AU R2 y calle 60, posee una frondosa y añosa vegetación y se plantea que con equipamiento urbano tipo bancos, cestos, senderos, se podrían promover actividades de recreación y esparcimiento al aire libre.

**Localización.** Localidad de Hudson.

**Objetivo.** Jerarquizar las plazas a partir de su equipamiento, forestación y puesta en valor, creando además un parque lineal sobre el Arroyo ubicado entre Plaza Corazones del Sur y el Parque Industrial. Reutilizar el vacío de la estación de FFCC ubicado en la localidad.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Hudson, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.

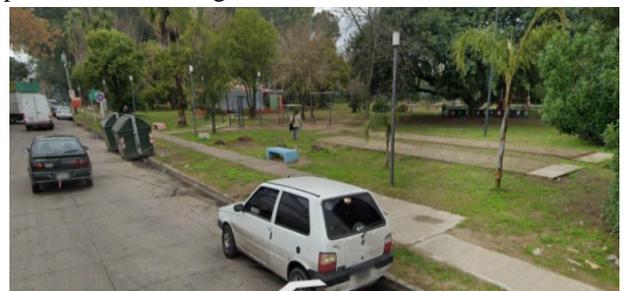


Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Hudson. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

#### Proyecto 85: Paseo recreativo en Parque Pereyra

**Fundamentación.** La localidad cuenta con el activo verde más importante de la región. En el sector sur del conurbano, constituye el espacio verde público con mejores condiciones ambientales y niveles de protección dentro de la normativa de la provincia. Por la dinámica territorial, es un sector que ha quedado "detrás" de las urbanizaciones cerradas, generándose una cierta inaccesibilidad al mismo. Mas allá, que por sus condiciones de Parque y Reserva, posee accesos definidos, se plantea diseñar un circuito que permita el recorrido desde la Estación Pereyra por adentro del parque, para realizar actividades deportivas al aire libre, aprovechando la presencia del Arroyo Pereyra como atractor paisajístico. Se generaría una agenda con actividades previstas, para que los vecinos retomem el contacto con este espacio verde y lo incorporen a su identidad barrial y local.

**Localización.** Localidad de Pereyra.

**Objetivo.** Posicionar el Parque Pereyra como oferta para realizar actividades deportivas al aire libre dentro de la localidad y para partido en general.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Pereyra, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Pereyra. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

#### **Proyecto 86: Eje de parques verdes lineales en Ranelagh**

**Fundamentación.** En esta localidad se ha detectado la presencia estratégica del vacío del FFCC, tanto la estación como las vías del sistema ferroviario. Atraviesan la localidad en su área central, y se cree que podrían constituir el elemento verde que construya una identidad sobre la misma. Se han detectado algunas plazas, entre ellas Plaza Belgrano (calles 303A, 304, 363 y 364), Plaza Linda (calle 371 esq. 371a), Plaza La Colina y Plaza El Mirador de la Colina (313a y 314, 369 y 370) y Plaza Ara San Juan (Av. Intendente Milazzo y calle 368); y fundamentalmente sobre el Arroyo Las Conchitas, como ha ocurrido en otras localidades se han diseñado parque con ramblas y senderos, que aumentarían y mejorarían la accesibilidad a espacios verdes. En general es una localidad que cuenta con forestación en sus calles.

**Localización.** Localidad de Ranelagh.

**Objetivo.** Plantear un Parque lineal sobre los bienes del ferrocarril, que convivan con la actividad y permitan el goce de los espacios remanentes de la misma por parte de los vecinos de la zona.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Ranelagh, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Se requerirá articular con las áreas de provincia de Buenos Aires que tienen injerencia en el Parque por ser Reserva Provincial. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Ranelagh. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

#### **Proyecto 87: Plan de reforestación de espacios verdes públicos de Sourigues**

**Fundamentación.** En la localidad de Sourigues se han relevado tres plazas: Plaza 20 de junio (Av. Eva Perón, calle Manuel Mármol y 201), Plaza San Carlos Sourigues (Camino de Touring Club, calles 252, 206 A y 207) y Plaza héroe de la patria Pedro Alberto Orozco (calle 215 y 255). La propuesta en esta localidad es la reforestación de las plazas, y fundamentalmente de dos Avenidas que constituyen arterias vertebradoras del partido: el Camino de Touring Club y la Av. Dardo Rocha. Se propone generar un parque verde lineal en los márgenes del Arroyo San Juan, como el paso inicial de la reestructuración de este curso agua.

**Localización.** Localidad de Sourigues.

**Objetivo.** Reforestar los espacios verdes constituidos en plazas y las dos avenidas principales, generando una dinámica espacial que enriquezca la imagen urbana.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Sourigues, y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.

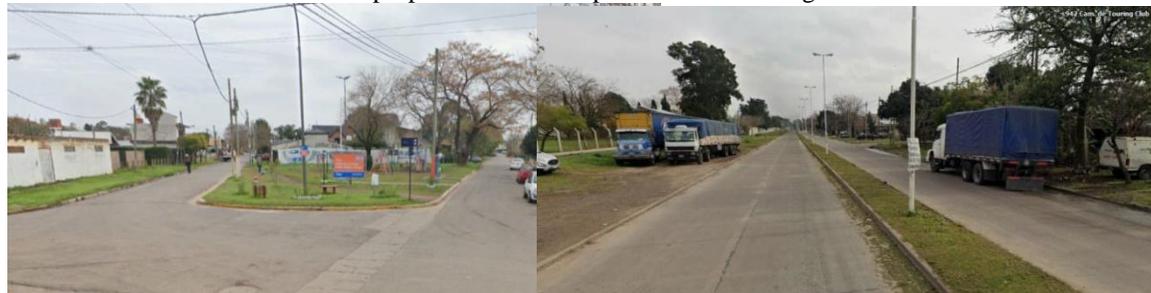


Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Sourigues. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

### Proyecto 88: Parques en el Camino Real en Gutiérrez y en predio del Ferrocarril.

**Fundamentación.** En Gutiérrez, se han relevado dos espacios que se consideran potencialmente significativos. Un predio lineal que se desarrolla paralelo a la Avenida denominada Camino Real Norte y Sur, que se considera es el espacio a refuncionalizar como parque urbano, donde se puedan realizar eventos, espectáculos, ferias, y todo tipo de actividades deportivas y recreativas que fortalezcan la vida comunitaria del lugar. Además, en el predio del FFCC se ha relevado la presencia de una gran espacio verde, que actualmente cuenta con algunos equipamientos de plaza, se considera que sería importante fortalecer esta situación y forestarlo, mejorando su calidad para el disfrute vecinal.

**Localización.** Localidad de Gutiérrez

**Objetivo.** Generar el parque lineal del Camino Real y el equipar el vacío del FFC como atractores verdes para el esparcimiento de los vecinos de Gutiérrez.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de Gutiérrez, y la comunidad de Berazategui en su conjunto. Por los bienes de ferrocarriles debería participar la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, Sociedad del Estado.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de Gutiérrez. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

### Proyecto 89: Puesta en valor de las Plazas de El Pato

**Fundamentación.** La localidad cuenta con numerosas plazas, reconocidas como tales, que se denominan: Plaza El Pato (calles 529, 631 y 530), Plaza Vecinal El Pato (colectora AU R2, calle 619 y 523), Plaza de los Patitos (Calle 514 e/612 y 613), Plaza Rafael Martínez (colectora AU R2 y calle 613), Nueva Plaza Barrio XXI (Diag. 1, calles 609 y 502), Plaza Don Antonio (calle 540 y 544) y Plaza Tres Limites (calles 543, 542, 617 y 618) con diferentes niveles de consolidación y equipamiento. La propuesta parte de esta premisa, y plantea el mejoramiento espacial a partir de forestarlas, equiparlas con luminarias, bancos, senderos, juegos, para su máximo aprovechamiento y apropiación. A lo largo de la AU R2 y la extensión del ex FF.CC provincial se propone desarrollar en la rambla verde un corredor recreativo para actividades deportivas y bicisendas.

**Localización.** Localidad de El Pato

**Objetivo.** Poner en valor las plazas y vacíos públicos de la localidad para fomentar su apropiación e identidad por parte de los vecinos del área.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Vecinos de la localidad de El Pato, y la comunidad de Berazategui en su conjunto.

**Fuente de financiamiento.** Fondos propios de la Municipalidad de Berazategui.



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen: Espacios verdes y calles de localidad de El Pato. Fuente: Municipio de Berazategui. Enero de 2022. Elaboración propia.

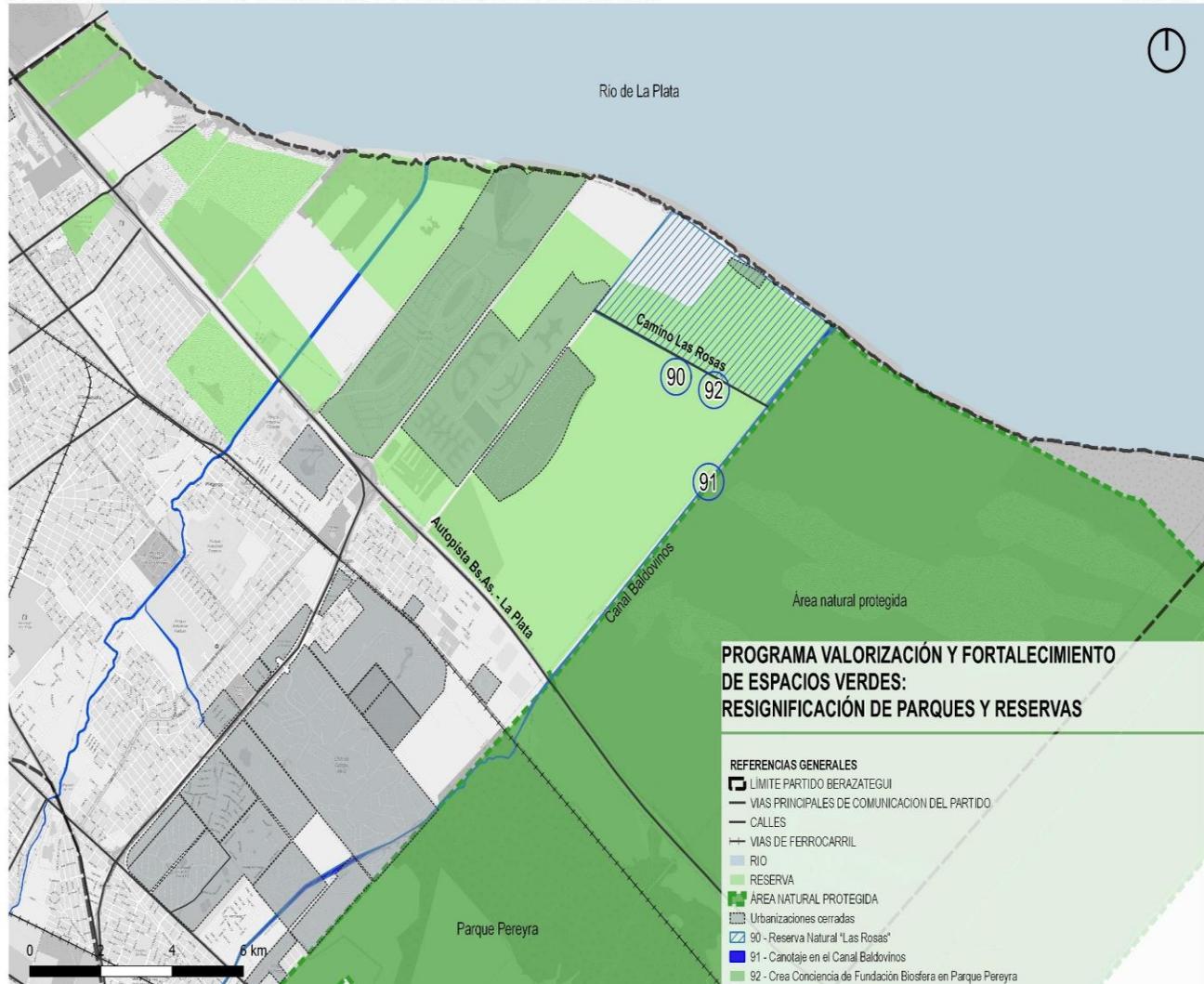
### SUBPROGRAMA: RESIGNIFICACIÓN DE PARQUES Y RESERVAS

**Fundamentación.** Las áreas protegidas son esenciales para la conservación de la biodiversidad; destinadas a mantener ecosistemas naturales operativos, actuar como refugios para las especies y mantener procesos ecológicos incapaces de sobrevivir en otros entornos. Impiden la extinción de muchas especies amenazadas o endémicas, y son complemento de otras medidas reservadas para conseguir la conservación y el uso sostenible de la biodiversidad; asimismo, las personas se benefician de las oportunidades de entretenimiento y renovación existentes en parques, reservas y bosques nativo, del potencial genético de las especies silvestres, y de los servicios medioambientales proporcionados por los ecosistemas naturales. El municipio cuenta con humedales, valles de inundación, bosques ribereños y selvas marginales; esto lleva a visibilizar los problemas ambientales a través de la declaración de zona de reserva, reparación del daño ambiental, presión inmobiliaria, protección de humedales y ocupación de la periferia.

**Localización.** Las localizaciones de los proyectos desarrollados se encuentran en las fichas que lo describen.

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI

AÑO 2022





*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 90: Reserva Natural "Las Rosas"

**Fundamentación.** En el partido de Berazategui se cuenta sobre el borde costero del Río de La Plata, con el potencial paisajístico de tener un sector protegido por la Ley de Bosques Nativos de la provincia de Buenos Aires. Dentro de ese espacio, se reconocen especies y hábitat que han sido incorporados a las tres categorías de Bosques previstos en el mencionado instrumento legal. Por ello, desde la Municipalidad se ha planteado generar en el sector, una Reserva Natural para preservar este bien, con la idea de generar un espacio con uso turístico y educativo, que permita el acercamiento, uso y la apropiación de este lugar, con todas las medidas que sean necesarias para favorecer y potenciar su resguardo. Una situación que fortalece este proyecto es la necesidad de generar un entorno propicio al Parque Pereyra Iraola, para que continúe con su registro dentro de los bienes de Reserva Biosfera, que exige que los espacios protegidos, posean un entorno que los favorezca y no les genere alteraciones. Debe prevalecer y priorizarse el derecho ambiental sobre estos bienes comunes, que lleva a enmarcarlos como reserva ambiental; asimismo, estudiar los usos transitorios que sean compatibles con su capacidad de resiliencia para proteger las funciones y servicios ambientales que brindan.

**Localización.** Predio ubicado sobre Camino de Las Rosas, entre calle 63 y Canal Baldovinos

**Objetivo.** Crear una Reserva Natural Municipal que preserve el Bosque Nativo en el partido.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. Desarrolladores y emprendedores que invierten en el partido. La comunidad en su conjunto, Ministerio de Ambiente, provincia de Buenos Aires.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui. Desarrolladores y emprendedores que invierten en el partido



Imagen: Avenida 63 y acceso Camino Las Rosas. Fuente: Google Earth

#### Proyecto 91: Canotaje en el Canal Baldovinos

**Fundamentación.** Se plantea vincular la reserva del proyecto anterior, hasta el canal Baldovinos, con una propuesta de canotaje sobre el mismo, resguardando su paisaje natural, con controles y mecanismos para que el lugar no sufra ningún deterioro o pérdida de su valor actual. El canal, posee un atractivo natural inigualable, y si se lo planifica en conjunto con la Reserva Las Rosas, podría fomentar el turismo aventura, la actividad deportiva y el compromiso de los vecinos en el resguardo y la protección del lugar.

**Localización.** Canal Baldovinos desde Camino Las Rosas hasta el Río de La Plata.

**Objetivo.** Utilizar el espacio del canal Baldovinos como pista de canotaje, con criterios y plan de manejo sustentable de la actividad.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. La comunidad en su conjunto. Autoridad el Agua de la provincia de Buenos Aires.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-



Imagen Canal Baldovino.. Fuente: Foto Google Earth

#### **Proyecto 92: Crea Conciencia de Fundación Biosfera en Parque Pereyra**

**Fundamentación.** Se propone un proyecto educativo, comunicacional y difusor que se vincule a los establecimientos educativos de Berazategui, donde se promueva el reconocimiento del espacio costero, en particular del Bosque Nativo, la nueva Reserva La Rosas, el canal Baldovinos y la Reserva del Parque Pereyra Iraola. El criterio es comprometer al sector educativo del partido en la concientización temprana del necesario resguardo que debe darse a los activos naturales del partido, como un bien para la comunidad en su conjunto. Para ello se realizarán jornadas, actividades, competencias, clases, charlas que traten temas de interés general y de cada grupo etéreo dentro de los Ciclos de la educación formal (inicial, medio y superior)

**Localización.** En el Centro de Información de la Reserva Las Rosas, y en los establecimientos educativos del partido.

**Objetivo.** Fortalecer el resguardo de los bienes y recursos naturales del partido, a partir de la concientización, educación y vivencias espaciales.

**Actores Involucrados.** Municipalidad de Berazategui. La comunidad en su conjunto. Escuelas del partido, con su comunidad total.

**Fuente de financiamiento.** Municipalidad de Berazategui.

### **LÍNEA ESTRATÉGICA 8: FORTALECIMIENTO DE LOS CENTROS HISTÓRICOS**

#### **PROGRAMA: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

##### **PROBLEMA ESTRUCTURANTE**

La UNESCO, en el año 2005, reconoce al patrimonio como el *legado que recibimos del pasado, lo que vivimos en el presente y lo que transmitimos a las futuras generaciones, constituyendo en definitiva nuestra identidad.*

En su doble vertiente, la que lo vincula al pasado y sus vestigios, y la que lo visualiza como proyecto de futuro, encierra la idea de posesión de un capital, de un recurso potencia, escaso y no renovable, así como del poder que implica el atesoramiento de un conjunto de valores que permite a los herederos mantener su identidad, desarrollarse y realizar nuevos emprendimientos para el porvenir.

En ese sentido el patrimonio permite descubrir y valorar la identidad local generando instancias para una mejor calidad de vida comunitaria.

A efectos de que esa herencia colectiva perviva es imprescindible desarrollar un adecuado reconocimiento y protección a través del estudio e implementación de planes integrales e interdisciplinarios de gestión y acción que contemplen diferentes aspectos y garanticen la participación comunitaria.

El conocimiento del patrimonio, su selección, mantenimiento e intervención, así como el goce, la difusión y su transmisión, son acciones fundamentales aunque no inmediatas, que involucran la participación de diferentes actores. El Estado –municipal, provincial, nacional-, los particulares y los especialistas deben mancomunar esfuerzos para valorar, conservar y disfrutar integral y conscientemente los bienes culturales y naturales a partir de una tutela constante. Acciones que, orientadas por la normativa correspondiente, deben ser incorporadas a la vida cotidiana de los ciudadanos.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### FUNDAMENTACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El municipio de Berazategui se caracteriza por la presencia de una gran diversidad de bienes patrimoniales, tanto culturales –tangibles e intangibles- como naturales. Lo que genera potenciales áreas patrimoniales caracterizadas por paisajes culturales relacionados con los distritos del municipio.

El Municipio de Berazategui posee gran conectividad con los principales centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires, especialmente con los que forman parte del corredor Ciudad Autónoma de Buenos Aires-Berisso.

Un número significativo de bienes culturales y espacios públicos significativos se emplazan en el Área Centro.

El mayor número de espacios privados significativos conveniados con la Secretaría de Cultura del Municipio de Berazategui se ubican en localidades como Plátanos, Ranelagh, Hudson y El Pato.

El patrimonio natural se emplaza en el sector sur y sudeste, en coincidencia con las localidades de Pereyra y Hudson

Presencia de potenciales espacios contenedores de técnicas artesanales y tradiciones, que constituyen el patrimonio inmaterial o intangible característico del Municipio

Presencia de espacios construidos o utilizables que se encuentran desocupados o con uso inferior a su potencial, originado especialmente en el patrimonio industrial.

#### OBJETIVOS GENERALES

Identificar, gestionar y tutelar el patrimonio cultural y natural de Berazategui. Promover su uso y goce. Potenciar su conocimiento, difusión y la toma de conciencia comunitaria.

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y VINCULACIÓN CON EL CÓDIGO

El patrimonio cultural y natural del partido requiere de acciones e instrumentos específicos para su gestión. Una primera aproximación, requerirá que se instrumenten algunos catálogos, como el **Catálogo de bienes de valor patrimonial**, el **Catálogo forestal y de otros bienes de carácter ambiental**, que podrán articularse a partir de la **Promoción de proyectos de investigación y extensión o híbridos de carácter socio participativo**. Se podrá generar un **Archivo Municipal Digital** que nuclea la información obrante en diferentes fuentes y archivos institucionales.

En el Código, se considera que será oportuna la implementación de diferentes medidas y acciones para lograr la tutela y protección patrimonial. La primera medida debe contemplar la **Definición de Áreas de Protección Patrimonial**, con catalogación de lo protegido, indicando niveles de protección edilicia y grados de intervención, reconociendo la protección del patrimonio industrial y de protección ambiental como activos destacados en el partido. Además, se deberá proponer la creación de los entes necesarios para su tratamiento, como podrían ser **Comisión de Asesoramiento Patrimonial**, dentro de la estructura del estado municipal, el **Observatorio Digital** común e integrado, que sirva de repositorio de las diferentes investigaciones realizadas respecto al patrimonio municipal, dado que la aplicación de instrumentos de difusión -analógica y digital- del patrimonio favorecerá la promoción de la tutela del Patrimonio natural y del Turismo sustentable. **Definir niveles de protección edilicia y grados de intervención**, para la protección y puesta en valor de los lugares, paisajes, edificios u objetos considerados valor ambiental, histórico, arquitectónico, cultural, paisajístico o simbólico obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. En el caso del patrimonio construido, se definen tres (3) niveles de protección edilicia -integral, estructural y cautelar- y cuatro (4) grados de intervención –acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo; adecuar el espacio interior de los edificios a nuevas condiciones de uso, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales-, adecuar y mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior manteniendo básicamente las fachadas; y propuestas de modificación por aumento de volumen edilicio.

#### FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Fondos propios del Municipio de Berazategui,

#### ACTORES INVOLUCRADOS

Municipio de Berazategui. Comunidad en general



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### PROGRAMA:

#### PROTECCION DEL PATRIMONIO

#### OBJETIVOS DESARROLLO SUSTENTABLE 2030 (ODS)



4. Promover la educación y la valoración de la diversidad cultural, contribuyendo al desarrollo sostenible

#### SUBPROGRAMA: IDENTIFICACIÓN, GESTIÓN Y TUTELA DEL PATRIMONIO

Proyecto 93: Catálogo de bienes con valor patrimonial  
Proyecto 94: Catálogo forestal y de otros bienes de carácter ambiental  
Proyecto 95: Definición de Áreas de Protección Patrimonial  
Proyecto 96: Definir Instrumentos de gestión patrimonial  
Proyecto 97: Protección del patrimonio industrial  
Proyecto 98 Protección ambiental  
Proyecto 99: Promoción de la tutela del Patrimonio natural  
Proyecto 100: Promoción del Turismo sustentable. Senderos  
Proyecto 101: Desarrollo de estrategias regionales vinculadas al patrimonio

#### SUBPROGRAMA: CONOCIMIENTO, DIFUSIÓN Y TOMA DE CONCIENCIA COMUNITARIA DEL PATRIMONIO

Proyecto 102: Identidad de los distritos  
Proyecto 103: Difusión del patrimonio  
Proyecto 104: Programas educativos – toma de conciencia patrimonial

#### SUBPROGRAMA : IDENTIFICACIÓN , GESTIÓN Y TUTELA DEL PATRIMONIO

**Fundamentación:** El número y diversidad de bienes patrimoniales, tanto culturales –tangibles e intangibles- como naturales del Municipio, genera potenciales áreas patrimoniales con paisajes culturales característicos. Su identificación resulta fundamental como primer paso para la tutela.

**Objetivo:** Generar proyectos que permitan reconocer, identificar, inventariar, catalogar los bienes y recursos tangibles e intangibles que contribuyen a la identidad local en pos de su tutela.

#### Proyecto 93: Catálogo de bienes con valor patrimonial

**Fundamentación:** A efectos de definir las cualidades y potencialidades de los bienes patrimoniales, las áreas o espacios urbanos y la ciudad, el inventario y catálogo de los bienes patrimonial constituye una instrumento que, abierto a nuevas incorporaciones permite proponer lineamientos de acción que involucren políticas de protección, preservación, recuperación y gestión de los bienes -normativas referidas a criterios de preservación, modos de intervención, conservación y rehabilitación de los bienes y espacio público así como los mecanismos de gestión con estrategias e incentivos-. Los instrumentos a emplear son: registros gráficos y documentales, planillas de espacios significativos y patrimoniales y fichas digitales de catalogación - localización, zona, fecha de proyecto y/o construcción, función original/actual, autores, propietarios, características, datos catastrales, superficies, indicadores, accesibilidad, existencia de declaratorias de interés), imágenes aéreas, peatonales y perfiles urbanos. Determinación de valoración de los bienes-

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Registrar y construir un Catálogo de bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en el Municipio, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental. El Catálogo será la referencia legal para identificar los bienes inmuebles, objetos, espacios y paisajes culturales considerados, nivel de protección y criterios de intervención propuestos en cada caso.

**Actores involucrados:** Municipalidad de Berazategui -Comisión Asesora Patrimonial, Autoridad de Aplicación?, Consejo Asesor Urbano Ambiental?

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 94: Catálogo forestal y de otros bienes de carácter ambiental

**Fundamentación:** El arbolado público ofrece por sus cualidades naturales, formales, cromáticas, climáticas y sensoriales, entre otras, una serie de beneficios a los ciudadanos y a los paisajes culturales del Municipio. En tal sentido su reconocimiento resulta fundamental para generar políticas y acciones que permitan su conservación, desarrollo así como para la promoción de nuevas plantaciones.

**Localización:** Se ubica en la totalidad del Municipio

**Objetivo:** Registrar y construir un Catálogo de las especies arbóreas existentes en las veredas, plazas y otros espacios públicos que se encuentren en el Municipio. Identificar niveles de protección en función de la importancia de estas especies. Especificar la protección arbórea, los trasplantes, la talas y extracciones y la forestación de bordes de zonas industriales.

**Actores involucrados:** Municipalidad de Berazategui -Comisión Asesora Patrimonial.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 95: Definición de Áreas de Protección Patrimonial

**Fundamentación:** Las zonas en las que se ubican edificios, sitios o ambientes de interés cultural, histórico, paisajístico, arquitectónico o natural constituyen fragmentos o Áreas del Municipio con calidad patrimonial. En ese sentido cada sector será objeto de un ordenamiento especial que, a través de la definición de normas particulares, establece pautas de protección y modalidades de intervención y uso tendientes a su conservación, restauración, acondicionamiento y rehabilitación, reestructuración, ampliación, demolición y registro de estos espacios así como el uso, goce y reconocimiento como patrimonio de la sociedad. Se contemplarán las áreas que se definen en torno a edificios o grupos de edificios significativos –culto, educación, gobierno, producción, industria-, las que se diferencian en el tejido por poseer una morfología homogénea, las que reconocen la existencia de trazados urbanos significativos por su origen o historia –bordes costeros, sector fundacional, barrios históricos-, las que posee paisajes ambiental o natural homogéneo, las que con alguna de las características anteriores integran proyectos estratégico. En todos los casos son Áreas que caracterizan los diferentes distritos del Municipio

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Definir las Áreas de Protección Patrimonial del Municipio de Berazategui

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 96: Definir Instrumentos de gestión patrimonial

**Fundamentación:** La Declaración de Ámsterdam de 1975 afirma que *A menos que una política de protección y conservación integrada sea implantada urgentemente, nuestra sociedad encontrará pronto que ha perdido mucho de su patrimonio de edificios y lugares que forman su ambiente tradicional, abarcando todos los edificios de valor cultural, desde el más grandioso al más humilde.* En tal sentido a partir del estudio realizado y en relación a las cualidades de los bienes en cuestión se proponen las siguientes estrategias generales y particulares. Será necesario generar los instrumentos generales y particulares que permitan: identificar los bienes culturales y naturales, indicar la valoración considerada en bienes culturales –histórica, arquitectónica, contextual-, ambientales y naturales, la modalidad, el procedimiento, los datos requeridos para la catalogación, la posibilidad de generar Convenios Urbanísticos, la aprobación e inclusión en la documentación municipal, las modalidades y gestión de notificaciones a propietarios, los criterios de intervención, las normas referidas a demolición de edificios sujetos a protección y mantenimiento de obligaciones.

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Generar Instrumentos de gestión patrimonial normativa. Crear la Comisión de Asesoramiento Patrimonial. Elaborar e instrumentar un marco legal, con el desarrollo de normativas específicas encargadas de regular la actuación en áreas y bienes de valor patrimonial.

**Actores Involucrados:** Municipio de Berazategui

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 97: Protección del patrimonio industrial

**Fundamentación:** El patrimonio industrial está formado por construcciones de dimensiones significativas, sólidas estructuras portantes y buena materialidad en relación a las funciones que albergaron originariamente. Otro tanto ocurre con los detalles constructivos y lingüísticos así como los acabados superficiales, producto de la calidad de los materiales y la mano de obra empleada. Estos lugares tienen gran presencia en el paisaje urbano y en la memoria colectiva, tanto de pobladores como de visitantes. Constituyen un recurso potencial que debe ser protegido e intervenido a partir de una mirada transversal e integral que contemple no solo el aspecto edilicio sino el instrumental que, en muchos casos, aun atesoran. El equipamiento es de fundamental importancia al momento de intervenir pues forma parte insoslayable de su espíritu. En ese sentido, es necesario considerar la dimensión económica de su uso frente a la creación de nuevas construcciones. Asimismo, el valor simbólico permite generar polos de atracción y crecimiento descentralizado en torno a ellos.

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Potenciar los bienes y el paisaje cultural vinculado a las industrias y sus vestigios. En tal sentido se deberá reconocer y valorar el bien, relevar y realizar su registro sistemático, proteger a través de normativas y declaratorias específicas, promover la reutilización o refuncionalización del bien, desalentando su destrucción y propiciando la mejora del fragmento de ciudad y áreas involucradas.

**Actores Involucrados:** Municipalidad de Berazategui -Comisión Asesora Patrimonial, comunidad en general

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 98: Protección ambiental

**Fundamentación:** Las Áreas Patrimoniales se caracterizan por la homogeneidad espacial, la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social. Se definen tres (3) niveles de calidad ambiental en relación a las situaciones espaciales de interés de los espacios públicos: ámbitos consolidados -espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés - pública y socialmente reconocido- en cuanto a sus proporciones, textura, escala, visuales y tensiones que caracterizan un conjunto patrimonial de valor histórico-cultural-, no consolidados -espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales descriptos anteriormente- o son potenciales Áreas Patrimoniales.

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Diferenciar tipos de ámbitos de acuerdo a sus cualidades y al uso social a efectos de generar su protección ambiental

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui -Comisión Asesora Patrimonial, Comunidad en general.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 99: Promoción de la tutela del Patrimonio natural

**Fundamentación:** El patrimonio natural ha sido reconocido en marcos regulatorios de protección producto de diferentes políticas que contemplan su importancia para el ambiente natural, a efectos de satisfacer las exigencias higiénicas y sanitarias respecto al espacio verde utilizado como opción recreativa y educativa de la comunidad regional y extra regional. El patrimonio natural posee un alto valor para el desarrollo turístico, considerando especialmente que cerca del 50 % de la superficie del Municipio corresponde a superficie natural protegida. La misma está constituida por el Parque Provincial y la Reserva de la Biosfera Pereyra Iraola, y por el sector norte de la Reserva Natural Integral Punta Lara. El área forma parte de otra mayor que abarca aproximadamente 6.000 m de extensión costera. Se desarrolla desde Punta Colorada, en la desembocadura del arroyo Baldovinos, hasta el límite con el partido de Ensenada, con un ancho que varía entre mil y dos mil metros caracterizado por la presencia de selva y pajonales. En tal sentido se hace imprescindible profundizar su tutela definiendo límites, obligaciones y derechos sobre su uso.

**Localización:** Localidades de Pereyra y Hudson

**Objetivo:** Proteger las áreas con declaratoria patrimonial y las catalogadas como patrimonio natural. Generar lineamientos de uso del corredor biológico.

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui -Comisión Asesora Patrimonial, Comunidad en general y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, comunidad en general.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui

#### Proyecto 100: Promoción del Turismo Sustentable. Senderos

**Fundamentación:** El patrimonio de las diferentes localidades de Berazategui constituye un recurso económico potencial en tanto implica un gran atractivo para el siempre cambiante interés y perfil del turista. Al respecto, cabe destacar que el Consejo Internacional de Sitios y Monumentos –ICOMOS- describe al turismo cultural como *un movimiento de personas esencialmente por una motivación cultural*. El Municipio se caracteriza por poseer un rico patrimonio cultural y un medio físico natural singular constituido por áreas verdes con gran valor en cuanto a la flora, fauna y suelo que lo constituyen. En tal sentido, resulta fundamental promover las acciones desarrolladas por la gestión municipal en relación a Los Senderos Verdes o Excursiones incorporando nuevos recorridos e incentivando los ya existentes -la costa de Hudson, el sendero Pereyra, el avistaje de aves, los senderos urbanos, el sendero de las artes, el sendero ex estancia San Juan y el sendero del Golf-. Se propone la creación de diferentes senderos: Entre ellos el sendero en el Arroyo las conchitas -arroyo como paisaje- donde se podrán visualizar y vivir diferentes paisajes culturales y naturales (pastizal y vegetación pampeana, el memorial y el jardín botánico, vegetación típica de las estancias bonaerenses, arquitectura doméstica y vegetación de humedales, flora y fauna silvestre nativa, el agua, el horizonte y el río)

**Localización:** Se ubica entre la Avenida Vergara y el Río de la Plata (como parte del proyecto en el Arroyo las conchitas -arroyo como paisaje-). Recorre el Parque de origen, Parque Arroyo Encantado, Parque Estación Ranelagh, Parque Memorial, Parque Las Hormigas.

**Objetivo:** Profundizar el empleo del Paisaje Cultural entendido como el resultado de la acción de un grupo social sobre un paisaje natural. En el que la cultura es el agente, lo natural es el medio y el paisaje cultural es el resultado. Consolidar la posición de Berazategui como ciudad turística ribereña dentro de la región del corredor del Río de La Plata entre Quilmes y Berisso. Asimismo, fortalecer y generar diferentes circuitos turísticos que permitan recorrer y valorar los bienes culturales y naturales del Municipio incorporando tanto los valores tangibles como intangibles de su patrimonio.

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 101: Desarrollo de estrategias regionales vinculadas al patrimonio

**Fundamentación:** La aplicación de estrategias a nivel regional es adecuada para la valorización, uso, goce y beneficio del patrimonio local. De este modo, generar lineamientos de gestión regional potencia los recursos de cada localidad interviniente a partir del uso compartido. La región constituye el marco para la planificación y gestión patrimonial. Al respecto cabe mencionar la conectividad del Municipio con los principales centros urbanos de la Provincia de Buenos Aires, especialmente con los que forman parte del corredor Ciudad Autónoma de Buenos Aires-Berisso.

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Promover la conexión del Municipio de Berazategui con las principales ciudades del área a efectos de enfatizar el corredor costero en lo referido al uso y goce del patrimonio natural y cultural. Crear circuitos culturales amplios que excedan los límites municipales.

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui.

#### SUBPROGRAMA : CONOCIMIENTO, DIFUSIÓN Y TOMA DE CONCIENCIA COMUNITARIA DEL PATRIMONIO

**Fundamentación:** A efectos de lograr la valoración, conservación y restauración del patrimonio, resulta fundamental como primeras acciones su conocimiento y difusión.

**Objetivo:** Generar proyectos que permitan difundir y generar conciencia comunitaria en relación a los bienes y recursos tangibles e intangibles que contribuyen a la identidad local en pos de su tutela

#### Proyecto 102: Identidad de los distritos

**Fundamentación:** El legado recibido genera actitudes de pertenencia a un lugar, valoriza las raíces y propicia los vínculos identitarios, a la vez que constituye un punto de partida para la motorización de nuevos emprendimientos que contemplen los bienes heredados como parte de centralidades claramente diferenciadas. El patrimonio constituye un instrumento de afirmación de pertenencia a un sitio, de reconocimiento de fuertes vínculos con el lugar que se habita, promueve la identidad con el mismo y fortalece el reconocimiento, tanto individual como grupal. La comunidad en su conjunto desarrolla la toma de conciencia patrimonial a través de una adecuada formación que propicia la participación. Al respecto, la Carta de Cracovia del año 2000 afirma que *cada comunidad, teniendo en cuenta su memoria colectiva y consciente de su pasado, es responsable de la identificación, así como de la gestión de su patrimonio*. En ese sentido, cada una de las localidades que integran el Municipio de Berazategui -Berazategui Centro, El Pato, Gutiérrez, Hudson, Pereyra, Plátanos, Ranelagh, Sourigues y Villa España- posee cualidades culturales y naturales características que parten de su historia y sus condiciones naturales. Su rica historia ha dejado vestigios en el territorio municipal permitiendo reconocer rasgos identitarios en cada localidad. Tal es el caso del ferrocarril, las primeras construcciones, los edificios institucionales, las industrias, la inmigración, la actividad rural y artesanal, las nuevas conexiones así como el medio natural con la presencia de lo vegetal, el río, los arroyos y los humedales.

**Localización:** Se ubica en las cinco localidades del Municipio

**Objetivo:** Propiciar la toma de conciencia patrimonial comunitaria. Consolidar programas educativos con el objetivo de incorporar en el ámbito institucional y curricular el tema patrimonial en los establecimientos culturales y de enseñanza. Promover proyectos de investigación y extensión o híbridos de carácter socio participativo. Aplicar instrumentos de difusión -analógica y digital- del patrimonio

**Actores involucrados:** Municipio de Berazategui y la comunidad en su conjunto. La Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires. La Universidad Nacional de La Plata.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui y gestión de participación de otros organismos involucrados

#### Proyecto 103: Difusión del patrimonio

**Fundamentación:** La conservación y difusión del patrimonio y de los estudios vinculados al mismo cobra especial significado en la actualidad. En todos los casos se trata de procesos dinámicos para salvaguardar los estudios realizados, incorporando los nuevos y difundirlos a la comunidad, tanto científica como vecinal. La difusión de los bienes patrimoniales parte de la consolidación los múltiples programas existentes y genera nuevas alternativas para la observación, archivo y difusión patrimonial.

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Generar un archivo digital que nuclea la información obrante en diferentes fuentes y archivos institucionales. Difundir de modo interactivo los bienes a partir del empleo de las nuevas tecnologías informáticas. Generar un observatorio digital, común e integrado, de las diferentes investigaciones realizadas respecto al patrimonio municipal.

**Actores Involucrados:** Municipio de Berazategui. Instituciones con sede en el Municipio. La comunidad en su conjunto.

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui y gestión de participación de otros organismos involucrados



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Proyecto 104: Programas educativos – toma de conciencia patrimonial

**Fundamentación:** El nivel inicial, primario y medio constituyen momentos adecuados para orientar al niño y al joven en la interpretación y valoración del lugar que habitan generando sentimientos de pertenencia, apropiación e identidad. Cuestión que los convertirá en difusores y respeto hacia el patrimonio, dentro del ámbito familiar. A partir del conocimiento se desarrollan los lazos afectivos que fortalecen la tutela de aquello que se considera propio, contribuyendo al mejoramiento del entorno y al bien común. Se pueden tomar como referencia diferentes experiencias municipales, otras desarrolladas en el ámbito de la UNLP y de la DGCyE de la Provincia de Buenos Aires

**Localización:** Municipio de Berazategui

**Objetivo:** Propiciar la participación comunitaria en la toma de conciencia patrimonial a través de diferentes acciones: consolidar y/o generar programas educativos.

**Actores Involucrados:** El municipio de Berazategui. La Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires. La Universidad Nacional de La Plata. La comunidad en su conjunto

**Fuente de financiamiento:** Fondos propios del Municipio de Berazategui y gestión de participación de otros organismos involucrados

## II.1.5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Se expone en este apartado los Instrumentos de Gestión, posibles de ser utilizados y, ya-incorporados en los Programas desarrollados.

Estos Instrumentos son las herramientas del gobierno local para accionar sobre el territorio. Estos instrumentos pueden estar orientados a la regulación de la apropiación del suelo, sus usos y la organización espacial; al financiamiento urbano; a la redistribución de costos y beneficios, para la promoción, para la planificación y para la participación comunitaria. Puede tratarse de cesiones de suelo, reajuste de parcelas, banco de tierra, gravámenes a inmuebles en desuso, contribución por mejoras, fondo de desarrollo urbano, convenios urbanísticos, financiamiento de redes de infraestructura entre otros.

### 1. Plan de Sector

Los Planes de Sector son proyectos o planes especiales de desarrollo urbano, públicos y/o privados, de dimensiones e importancia especial.

Podrán considerarse como proyectos especiales cuando estén conformados como un conjunto habitacional residencial, que se complemente con usos recreativos, turísticos y/o comerciales. Las mismas podrán desarrollarse sobre toda fracción remanente que no ha sido parcelada o subdividida, dentro del Área Urbana o Área Complementaria Residencial **Extraurbana**.

Pueden presentarse por un interesado, entidad intermedia y/u órgano o repartición del Municipio ante la Autoridad de Aplicación.

Los Planes de Sector deberán contar con la aprobación de la comunidad, u otro mecanismo de participación ciudadana que asegure el consenso de los habitantes y titulares de inmuebles del Sector en cuestión.

En ningún caso un Plan de Sector podrá permitir construcciones que superen lo establecidos por los indicadores urbanísticos de la zona, y en caso de ser necesario, se podrá plantear un cambio de zonificación, **y la ordenanza que apruebe el Plan debe ser convalidada por los organismos provinciales pertinentes.**

### 2. Implementación del programa lotes con servicios.

En marco de la Ley N°14449, de Acceso Justo al Hábitat, se crea dicho programa con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires.

De esta manera se entiende como Lotes con Servicios a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

Para la admisión de los proyectos se procederá a lo establecido por el artículo 20° de la Ley, en donde se



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

señala que:

Para la ejecución de los emprendimientos, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.

c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.

d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.

e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

Asimismo, el Artículo 21° señala que la prohibición de admisión será que en ningún caso pueden ser admitidos:

a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).

b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>.) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>.) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, como así lo establece el artículo 22° de la Ley N° 14449.

En relación con la infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia tanto en el ámbito municipal como provincial.

Según el Artículo 24° que hace referencia al acceso a agua potable, los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Para el desarrollo de estos emprendimientos se puede proceder a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos a través de una Ordenanza modificatoria, que realizara el cambio de zonificación.

En los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
  - b) Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

### 3. Régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.

Según las definiciones establecida por la Ley N° 14449, entiende como la integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.

Asimismo, define a este tipo de urbanizaciones para tener en cuenta al momento de establecer cuáles son las que forman parte de este Régimen.

a) Villas: a las urbanizaciones o auto urbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.

b) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

### 4. Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional

El "Registro Municipal Único y Permanente de Demanda Habitacional" con el que cuenta el Municipio de Berazategui tiene por objeto reunir información relativa a aquellas "familias que habitan en el partido de Berazategui", se encuentran en situación de déficit habitacional y aspiran a acceder a una vivienda digna.

Las personas interesadas podrán inscribirse "en línea" a través de la página web oficial o podrán solicitar "un turno para ser atendidos en dependencias municipales" a los mismos fines.

Proveer de vivienda a aquellos habitantes que no cuenten con los recursos propios para acceder a ella, garantizándoles el uso y goce de la ciudad y la vivienda favoreciendo la integración plena a la vida urbana.

### 5. Declaración de Parcelamiento y/o Edificabilidad Obligatoria

En el marco de lo establecido por el Artículo 84° del DL 8912/77, mediante ordenanza específica, se podrá declarar el parcelamiento y/o la edificabilidad obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificabilidad derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Asimismo, la implementación y reglamentación de la misma deberá ser establecida dentro de los parámetros indicados por los Artículos 85° a 87° del DL 8912/77.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

## *6. Incrementos o Premios sobre los valores máximos del F.O.T y densidades.*

Según lo establecido el DL 8912/77 se podrá incrementar sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad fijadas en cada zona, señalando que los mismos en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos ya establecidos, y según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos
- b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada
- e) caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
- f) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

## *7. Participación en las valorizaciones inmobiliarias*

La participación en la valorización inmobiliaria, se podrá constituir a partir de los hechos generados que establece el Artículo 46° de la Ley 14449, que son las siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Cabe destacar que la participación en las valorizaciones inmobiliarias, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56° del DL 8912/77 y sus normas modificatorias.

La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores que se detallaron anteriormente.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta.

Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la Ley 14449, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. se establecerá por una Ordenanza de carácter general. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado, ni inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos generadores.

#### **8. Celebración de convenios/consorcios urbanísticos**

Según lo establecido por la Ley 14449 denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Los acuerdos celebrados entre el Departamento Ejecutivo y particulares y/u organizaciones de la sociedad civil para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran Convenios Urbanísticos, sin perjuicio que versen sobre una o más parcelas.

En ningún caso un Convenio Urbanístico podrá permitir construcciones que superen en más de un 15% la máxima constructividad permitida para la Zona respectiva, una vez considerados todos los premios disponibles.

#### **Procedimiento Administrativo**

Los interesados podrán realizar su propuesta a la Autoridad de Aplicación, complementando con uno o más Instrumentos Territoriales. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones al proyecto originario. La Autoridad de Aplicación preparará un informe técnico para ser considerado por el Consejo Asesor Urbano Ambiental.

La Agencia Municipal Ambiental, evaluará el informe técnico, podrá modificar las condiciones propuestas por los interesados y aprobará o rechazará la propuesta. Esta aprobación será condición necesaria para la aprobación definitiva por parte del Departamento Ejecutivo.

Los Convenios Urbanísticos deberán contar con anuencia de vecinos u otro mecanismo de participación ciudadana, que asegure la participación de los habitantes y titulares de inmuebles linderos con intereses legítimos, o cuando el desarrollo urbanístico que propicie el Convenio pudiera afectar derechos colectivos de carácter difuso.

En aquellos casos en los cuales el Convenio propuesto resulte en un aumento de la constructividad que fija este Código, se requerirá una Ordenanza por parte del Honorable Concejo Deliberante previo a su aprobación definitiva por el Departamento Ejecutivo.

#### **9. Creación de banco de tierras municipal**

Promover en el ámbito del Municipio la creación de un Banco de Tierras. Dicho Banco de Tierras tendrá a su cargo relevar oficiosamente, con la periodicidad y modalidad que establezca la ordenanza que lo cree y su respectiva reglamentación, las tierras fiscales existentes en el Partido. Llevar un registro actualizado de los bienes inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, y de los bienes del dominio público que administra este último. Recibir, tramitar y expedirse sobre las solicitudes de las distintas dependencias municipales que expresen necesidades concretas en materia inmobiliaria. Entender y participar, emitiendo los informes respectivos, en los trámites de gestión previos a las cesiones que se establecen en el Decreto Ley 8912/1977 y en la Ley 14.449. Entender y participar, emitiendo los informes respectivos, en los trámites de gestión previos a la concesión de uso, venta y permuta de inmuebles del dominio privado del Estado Municipal, gestionar la adquisición de nuevos inmuebles y propiciar la afectación o desafectación de bienes del dominio público.

#### **10. Instancias de participación ciudadana.**

En el marco de lo establecido por la Ley 14449, en las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, este organismo municipal, junto con organismos provinciales, deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Los instrumentos para garantizar esta participación se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

a) Órganos o instancias multiactoral formalizadas.

b) Debates, audiencias y consultas públicas.

c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

---

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE  
BERAZATEGUI**

**MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI**

**Intendente**

Dr. Juan José Mussi

**Director General de Desarrollo Urbano y Vivienda**

Arq. Hector Ariel Lara

**Dirección General de Planificación Territorial**

Arq. Miguel Garaycochea

**Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica. LPGE**

**Experto Coordinador**

Esp. Arq. María Beatriz Sánchez Arrabal

**Expertos**

Esp. Arq. Andrea Marta Ulacia

Arq. Claudio Alberto Mansilla

Esp. Arq. Fabiana Andrea Carbonari

Arq. Diego Guillermo Delucchi

**Colaboradores**

Arq. Julia Pantaleón; Arq. Elisa Cremaschi; Arq. Rosario Urruzola;

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

## **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BERAZATEGUI**

### **ÍNDICE GENERAL**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

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

#### **CAPÍTULO II. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

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

#### **CAPÍTULO III. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

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

#### **CAPÍTULO IV. NORMAS DE USO DE SUELO**

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

#### **CAPÍTULO V. NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

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

#### **CAPÍTULO VI. NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO**

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

#### **CAPÍTULO VII. NORMAS DE MORFOLOGIA**

- VII.1. DEFINICIÓN
- VII.2. TIPOS DE NORMAS MORFOLÓGICAS

#### **CAPÍTULO VIII. NORMAS DE HABITABILIDAD**

- VIII.1. DEFINICIÓN
- VIII.2. TIPO DE NORMAS

#### **CAPÍTULO IX. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN**

- IX.1. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

- IX.2. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS
- IX.3. INSTRUMENTOS OPERATIVOS.
- IX.4. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO
- IX.5. OTROS INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS, DE FINANCIACIÓN Y EJECUCIÓN.

**CAPÍTULO X. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS Y MODIFICACIONES AL CÓDIGO**

- X.1. COMISION DICTAMINADORA DE ZONIFICACION.
- X.2. CONSEJO ASESOR URBANO
- X.3. INTEGRACIÓN DEL CONSEJO EVALUADOR
- X.4. CONVOCATORIA Y FUNCIONAMIENTO

**CAPÍTULO XI. REGULACIÓN DE ZONAS POR LOCALIDAD**

- XI.1. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)
- XI.2. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA
- XI.3. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE SOURIGUES
- XI.4. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE RANELAGH
- XI.5. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS
- XI.6. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE HUDSON
- XI.7. CUADROS, PLANOS Y FICHAS DE ZONAS EN LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ
- XI.8. CUADROS, PLANOS Y FICHAS DE ZONAS EN LA LOCALIDAD DE PEREYRA
- XI.9. CUADROS, PLANOS Y HOJAS DE ZONA EN LA LOCALIDAD DE EL PATO

**ANEXOS**

**ANEXO I**

- 1. NOMENCLADOR GENERAL DE USOS

**ANEXO II**

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

**ANEXO III**

- 1. PLANO DE ZONIFICACIÓN DE TODO EL PARTIDO
- 2. PLANO DE ÁREAS DE TODO EL PARTIDO
- 3. PLANO DE NUEVOS CORREDORES DE TODO EL PARTIDO
- 4. PLANO DELIMITACIÓN DE ZONAS DE EXIGIBILIDAD DE LA COVI

**ANEXO IV**

- CERTIFICADO URBANÍSTICO

**ÍNDICE DE CUADROS**

**CUADRO 1: EXIGENCIAS DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN DESTINO**

**CUADRO 2: PARAMETROS MINIMOS DE HABITABILIDAD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

CUADRO 17: LOCALIDAD DE PLÁTANOS ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19  
CUADRO 18: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS  
CUADRO 19: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE HUDSON  
CUADRO 20: LOCALIDAD DE HUDSON ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19  
CUADRO 21: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE HUDSON  
CUADRO 22: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ  
CUADRO 23: LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19  
CUADRO 24: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ  
CUADRO 25: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA  
CUADRO 26: LOCALIDAD DE PEREYRA ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 11.459 DEC. 531/19  
CUADRO 27: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA  
CUADRO 28: ÁREAS, ZONAS, DISTRITOS, DESIGNACIÓN Y NOMBRE DE LA LOCALIDAD DE EL PATO  
CUADRO 29: LOCALIDAD DE EL PATO ZONAS Y EQUIVALENCIAS CON LEY 14.459 DEC.531/19  
CUADRO 30: USOS PREDOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS DE LA LOCALIDAD DE EL PATO  
CUADRO 31: CERTIFICADO URBANÍSTICO.

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: DETERMINACIÓN DEL CENTRO DE MANZANA.  
GRÁFICO 2: PATIOS APENDICULARES  
GRÁFICO 3: DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS.  
GRÁFICO 4: SUPERFICIE ABSORBENTE EN AU-B-SUE 1A Y 1B.

## ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE BERAZATEGUI (CIUDAD CABECERA)  
PLANO 2: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPAÑA  
  
PLANO 3: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE SOURIGUES  
PLANO 4: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE RANELAGH  
PLANO 5: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE PLÁTANOS  
PLANO 6: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE HUDSON  
PLANO 7: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE GUTIÉRREZ.  
  
PLANO 8: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE PEREYRA.  
PLANO 9: NUEVA ZONIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE EL PATO

## ÍNDICE DE HOJAS DE ZONA

### I. DISPOSICIONES GENERALES

#### I.1. Introducción

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Urbano y Territorial y un proyecto de ordenanza de usos del suelo en el marco del Decreto Ley 8.912/77 que lo convalide.

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

### **I.2. Objetivos**

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

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

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

### **I.3. Alcances**

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

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

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### I.4. Ámbito de vigencia

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

#### I.5. Validez de los permisos y habilitaciones preexistentes

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

#### I.6. Autoridad de aplicación

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

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

## II CONCEPTOS Y DEFINICIONES

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

#### II.1. De la división del territorio

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

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

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

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

#### II.2. De los usos

**Uso exclusivo:** Cuando la zona admite un único uso.

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

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

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

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

### II.3. De la ocupación del suelo

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

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

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

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

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

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

#### II.4. De la morfología

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

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

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

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

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II.5. De la habitabilidad**

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

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

## **II.6. De la subdivisión del suelo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eje Medianero:** Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Urbanización:** Toda mensura y subdivisión de tierra con el fin de ampliar, completar o consolidar el núcleo urbano, con modificación y cesiones en la red vial, espacios verdes y/o espacios

libres para uso público; sujeta a las cargas públicas previstas en el DL 8912/77, la ley 14449 y su reglamentación.

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

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

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

#### II.7. De patrimonio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### II.8. Abreviaturas utilizadas

Oficinas Técnicas - **O.T.**

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

Departamento Ejecutivo - **D.E.**



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Eje Medianero - **E.M.**

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

Altura - **h.**

Altura Máxima - **H.M.**

Línea Municipal - **L.M.**

Retiro Lateral - **R.L.**

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

Barrio Cerrado - **B.C.**

Factor de Ocupación Total – **F.O.T**

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

Coefficiente de Superficie Absolvente – **CSA**

Banco Municipal de Tierras – **BMT**

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

Registro Municipal de Demanda Habitacional – **RMDH**

### **III CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **II.1. División y designación**

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

#### **Localidades**

Berazategui - **B**

Villa España - **VE**

Sourigues - **S**

Ranelagh - **R**

Plátanos - **PL**

Hudson - **H**

Gutiérrez - **G**

Pereyra - **P**

El Pato - **EP**

#### **Áreas**

Urbana - **AU**

Complementaria - **AC**

Rural - **AR**

#### **Zonas**

Comerciales - **C**

Residenciales - **R**

Industriales - **I**

Distritos Industriales -



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Esparcimiento - **E**

Circulación - **Ci**

Usos Específicos - **UE**

Reserva - **Re**

Preservación Patrimonial - **PP**

Recuperación - **Rc**

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

AU	S	R	1
AREA	LOCALIDAD	ZONA	TIPO DE ZONA

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

De manera tal que la sigla **AU-S-R<sub>1</sub>**, corresponde al Área Urbana, Localidad de Sourigues, RESIDENCIAL 1.

## **II.2. Límites**

La Ord. N° 1.001/83 determina con precisión los límites de las 9 localidades que integran el Partido: Berazategui (Ciudad Cabecera), Villa España, Plátanos, Ranelagh, Sourigues, Hudson, Gutiérrez, Pereyra y El Pato.

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

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

## **II.3. Descripción de áreas**

### **Área Urbana - AU**

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

### **Área Complementaria - AC**

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### Área Rural - AR

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

#### II.4. Descripción de zonas dentro del área rural

##### Zona Agropecuaria Extensiva - AR-AE

Destinado a las actividades extensivas agrícolas y ganaderas.

##### Zona de Usos Específicos - AR-UE

Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas cuyas actividades predominantes sean las agropecuarias.

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

##### Zonas Industriales - AR-I

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

##### Distritos Industriales - AR-DI

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

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

##### Zonas Residenciales Extraurbanas - AC-REU

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### **Zona Agropecuaria - AC-A**

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

#### **Zona Comercial Equipamiento Turístico - AC-ZET**

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

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

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

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

Sectores delimitados en previsión de futuras ampliaciones urbanas.

#### **Zona de Usos Específicos - AC-UE**

Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, cuya superficie se encuentre a modo de enclave en el Área Complementaria.

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

#### **Distritos Industriales – AC-DI**

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

#### **Zonas Industriales - AC-I**

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

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### **Zonas de Recuperación - AC-Rc**

Actualmente inundable o de reducida resistencia de suelo, no son reservas ambientales y estarán sujetas a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento. Para poder ser afectada a uso, ocupación y subdivisión del suelo, previamente deberán materializarse las obras mencionadas.

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

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

#### **Sector de urbanización especial- AC-SUE**

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

#### **Zona Esparcimiento - AC-E**

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

#### **Espacio Verde Público - AC-EVP**

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

### **II.6. Descripción de zonas, espacios, Distritos industriales y usos específicos en área urbana**

#### **Zonas Residenciales - AU-R**

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

#### **Zonas Comerciales - AU-C**

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

#### **Corredores de Circulación - AU-Ci**

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

**Espacio Verde Público - AU-EVP**

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

**Zonas de Esparcimiento - AU-E**

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

**Zonas Industriales - AU-I**

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

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

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

**Zonas de recuperación- AU-Rc**

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

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

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

**Distritos Industriales – AU-DI**

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

**Zona de Usos Específicos - AU-UE**

Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeadas de zonas urbanas consolidadas.

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

### **III. NORMAS DE USO DE SUELO**

#### **III.1. Definición**

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

#### **III.2. Tipo de usos**

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

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

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

#### **III.3. Certificado de uso conforme**

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

#### **IV.4. Usos en parcelas afectadas por zonas diferentes**

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### IV.5. ESTACIONAMIENTO

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

Para vivienda unifamiliar: un estacionamiento por parcela.

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

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

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

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

#### Exigencias según usos y/o destino

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

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

Cuadro 1: Exigencias de módulos de estacionamiento según destino.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

## **IV. NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

### **IV.1. Definición**

Se establece un conjunto de disposiciones para la subdivisión de fracciones, parcelas o remanentes de parcelas o fracciones -de propiedad privada o pública- del Partido de Berazategui. Tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad,

accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

### **IV.2. Disposiciones generales**

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

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

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

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

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

e) Las subdivisiones de parcelas o fracciones, derivadas o a consecuencia de modificaciones en zonificación de usos del suelo, deberán ajustarse a las condiciones de subdivisión especificadas en las zonas de Uso del suelo asignadas por el cambio de zonificación. Estas disposiciones alcanzan también a aquellos inmuebles que por su superficie o ubicación, accesibilidad, servicios, etc. generan una discontinuidad en el tejido y/o la trama vial urbanos o que por sus características no se hayan integrado a la trama urbana -falta de apertura de calles para la continuidad de la trama vial o dotación de infraestructura de servicios básicos o no se desarrollen actualmente en la misma usos urbanos- es decir, que para su integración a la trama urbana requieran de subdivisiones, apertura de calles, dotación de infraestructura de servicios, asignación de usos, etc. En estos casos, la superficie a subdividir conformará manzanas, respetando las dimensiones determinadas por la continuación de las calles que la circundan o un futuro Plan de Reorganización Vial, que defina el estudio particularizado realizado o aprobado por las OT, excepto que constituya un remanente que sea susceptible de completar una manzana preexistente. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos":



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

1) Los titulares registrales deberán presentar una nota solicitando al Intendente la Factibilidad del Proyecto, autorizando al Profesional interviniente a gestionar la misma. La nota debe contener los datos del inmueble, ubicación, nomenclatura catastral, datos de los titulares

registrales, nombre y apellido, DNI, Teléfono de contacto, dirección de correo electrónico. Datos del Profesional nombre y apellido, matrícula provincial y municipal, copia de DNI, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico.

2) Memoria técnica descriptiva del proyecto.

3) Plano Municipal, con cálculo y silueta de superficies.

4) Copia Certificada por escribano Público de la Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble en cuestión. –

5) En caso de Fideicomiso el contrato respectivo con las constancias de inscripciones correspondientes. –

6) Factibilidad de los servicios esenciales (Electricidad, agua y cloaca), emitidos por los entes o empresas prestadoras.

7) Libre deudas de impuestos Municipales.

8) Informe de dominio

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

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

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

### **IV.3. Apertura de vía pública**

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

Ancho Mínimo. Trama interna.

a) Avenidas principales: Cuarenta (40) metros.

b) Avenidas secundarias: Treinta (30) metros.

c) Calles principales: Veinte (20) metros.

d) Calles secundarias o de servicios: Quince (15) metros.

e) Calles de penetración y retorno: Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un "cul de sac" de veinticinco (25) metros de diámetro.

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

Ancho Mínimo. Trama externa

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

#### **IV.4. Parcelamiento**

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

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

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

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

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

**Lado mínimo en manzanas o bloques para usos particularizados.** En caso de usos tales como parque logístico o tecnológico, usos industriales u otros, que requieran por su funcionalidad bloques de mayor dimensión, será la OT mediante la realización o aprobación de un estudio particularizado la que fijará el trazado de las calles, teniendo en consideración las condiciones de articulación con el entorno y la conectividad urbana de la zona. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos"

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

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

#### **IV.5. Cesiones**

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

#### IV.6. Casos particulares

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

Podrán localizarse en Zonas Residenciales Extraurbanas - AC-REU

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

- La localización deberá resultar compatible con los usos predominantes.
- Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace el medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales.
- La presentación de un estudio de Impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico-ambientales.
- El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del Decreto-Ley 8.912/77, art. 1 del Decreto-Ley 9.533/80 y el art. 27 del Decreto-Ley 6.769/58.
- El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal deberán respetarse las condiciones establecidas en el inc. anterior.
- Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberá respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigente).
- Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y del tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.
- Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.
- Deberán cumplimentar lo establecido en el art. 56 del Decreto-Ley 8.912/77, en lo referido a la cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el art. mencionado y donde las O.T. determinen.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

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

## **V. NORMAS DE OCUPACIÓN DE SUELO**

### **V.1. Definición**

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

### **V.2. Tipos de normas en la ocupación del suelo**

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

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

#### V.3. Tipos de normas en la ocupación del suelo

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

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

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

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

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

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

- Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.
- La superficie de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos cuando se ubiquen en azoteas.

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



*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

- Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.
- La superficie de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos cuando se ubiquen en azoteas.
- La mitad de las superficies semicubiertas siempre que sus dimensiones no superen los 2,50 metros de ancho.
- Las superficies destinadas a plantas de tratamiento de efluentes domiciliarios o industriales, cámaras transformadoras de energía eléctrica, instalaciones de telefonía, comunicaciones o similares que exijan las empresas prestadoras cuando corresponda.
- La superficie de escaleras, ascensores o montacargas se computarán una sola vez, cuando sirvan a múltiples plantas.
- Las cajas de escalera e instalaciones contra incendio en los casos en que sean obligatorias.
- La superficie de las Plantas libres, en cualquier nivel, dos lados abiertos y un máximo de 15 % de área cerrada.

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

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

#### **Ocupación en parcelas afectadas por zonas diferentes**

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

## **VI. NORMAS DE MORFOLOGIA**

### **VI.1. Definición**

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

### **VI.2. Tipos de normas morfológicas**

- **Centro de manzana libre**

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

Se utilizará la fórmula:

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

f = longitud o profundidad del Centro de manzana.

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



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

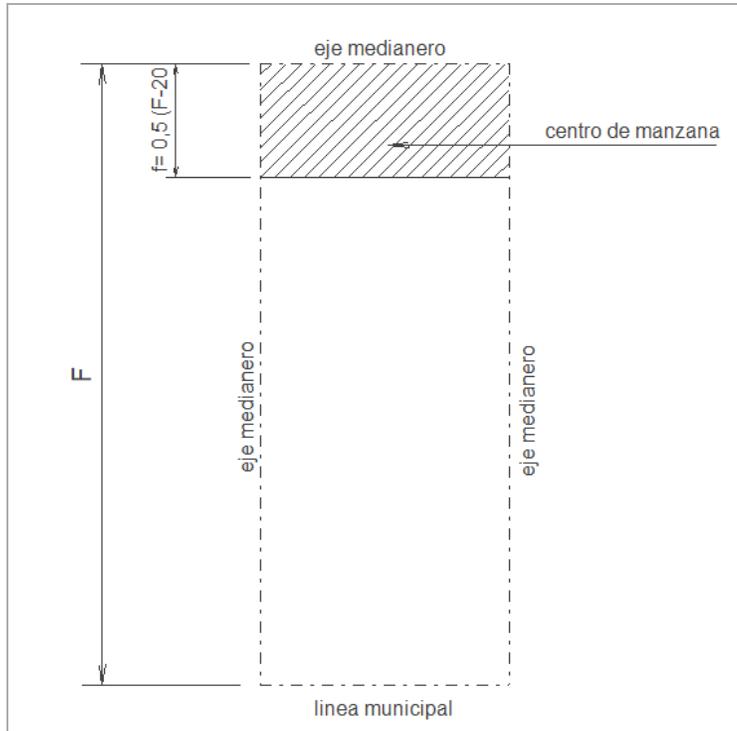


Gráfico 1: Determinación del centro de manzana

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

- **Distancia entre cuerpos de edificios**

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

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

$$b \text{ mín.} = 6 \text{ m.}$$

$$h \leq 1,5 b$$

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

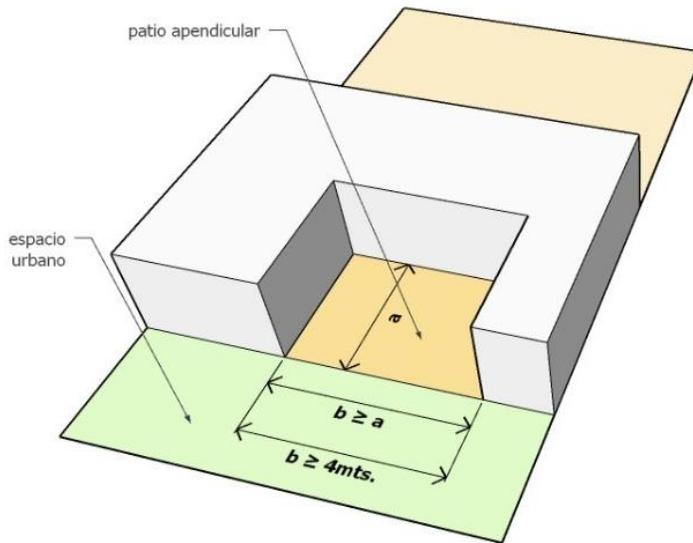


Gráfico 2: Patios apendiculares

- **Patios apendiculares**

Se denominarán patios apendiculares del espacio urbano aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, debiendo ser dicho lado igual o mayor a su profundidad y no menor a cuatro (4) metros. Se denominarán patios apendiculares a los patios internos cuyo lado de unión con ellos sean igual o mayor que dos veces su profundidad. Al mismo podrán ventilar locales de segunda, siempre y cuando la distancia "d" desde el parámetro en el cual se encuentran los vanos hasta otro que se le enfrente, sea igual o mayor a tres (3) metros.

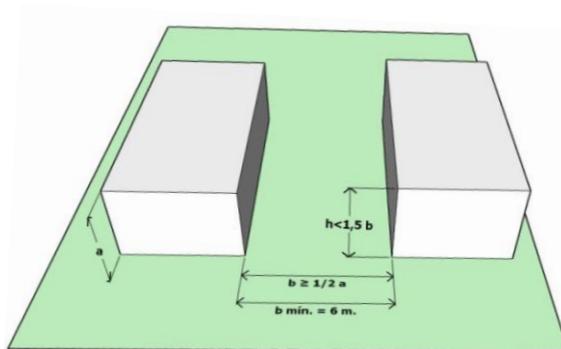


Gráfico 3: Distancia entre cuerpos de edificios

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

No se considerarán como patios apendiculares los movimientos de fachadas.

- **Parcelas con salida a dos calles**



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

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

## VII. NORMAS DE HABITABILIDAD

### VII.1. Definición

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

### VII.2. Tipo de normas

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

Para todas las zonas:

**Parámetros mínimos de habitabilidad:**

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

Cuadro 2: Parámetros mínimos de habitabilidad.

Las superficies especificadas no incluyen superficies destinadas a cocheras.

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

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

Superficie mínima 10 mts.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

Tipología	Superficie mínima (m2)				Sup. mínima Total (m2)
	Estar-Comedor	Cocina	Dormitorio	Baño	
1 ambiente	22			3	25
2 ambientes	18	4	10	3	35
3 ambientes	18	4	20 (1°y2°)	3	45
4 ambientes	20	4	29 (1°,2°y3°)	3	56
5 ambientes	20	6	37 (1°,2°,3°y4°)	3	66

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

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

## I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

Son instrumentos específicos, formas de gestión, figuras y conformación de asociaciones que contribuyen al logro de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y de este Código.

Se busca a través de estos instrumentos canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano y aportar a su financiamiento.

### I.1. Instrumentos normativos.

Serán instrumentos normativos:

#### • La Ordenanza Fiscal Anual:

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

### I.2. Planes, programas y proyectos

#### • Planes Provinciales y Regionales

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

#### • Plan de Ordenamiento urbano y territorial

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

#### • Plan de Sector



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

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

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

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

### VIII. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

Son instrumentos específicos, formas de gestión, figuras y conformación de asociaciones que contribuyen al logro de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y de este Código.

Se busca a través de estos instrumentos canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano y aportar a su financiamiento.

#### VIII.1. Instrumentos normativos.

Serán instrumentos normativos:

- **La Ordenanza Fiscal Anual:**

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

#### VIII.2. Planes, programas y proyectos

- **Planes Provinciales y Regionales**

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

- **Plan de Ordenamiento urbano y territorial**

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

- **Plan de Sector**



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

### **VIII.3. Instrumentos operativos.**

#### **• Banco Municipal de Tierras (BMT).**

- i. Se crea el Banco Municipal de Tierras" (BMT) a fin de administrar los inmuebles de dominio privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano territorial y hábitat inclusivo, el cual funcionara en el ámbito de "Tierras y Hábitat" o en aquella dependencia que el departamento Ejecutivo defina a tal fin.
  - ii. Los inmuebles a incorporar en el BMT deberán recibir tratamiento prioritario del área legal municipal a fin de ordenar su situación dominial y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.
  - iii. La autoridad a cargo del BMT relevará y llevará un registro actualizado de los inmuebles (parcelas y edificaciones) de dominio municipal constituyendo un padrón único, incluyendo:
    1. Información Dominial,
    2. Información Técnica,
    3. Estado de deudas,
    4. Ordenanzas o Decretos con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público, donaciones y/o adjudicación a particulares.
    5. Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad.
  - iv. El BMT contará con una base cartográfica anexa, en el cual se localizarán y graficarán los inmuebles incluidos, así como toda aquella información asociada y necesaria para facilitar la gestión del mismo.
  - v. El Banco Municipal de Tierras estará conformado por:
    - a. Las tierras que provengan de:
      - lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal;
      - donaciones y/o legados sin cargo específico;
      - traspaso de tierras provenientes del estado nacional y provincial;
      - subastas judiciales en los cuales la municipalidad fuese parte actora.
    - b. Las tierras que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
      - por adquisición directa del municipio;
      - por prescripción administrativa (Ley nº 24.320);
      - por acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del art. Nº 58 de la Ley orgánica de las municipalidades).
- Los inmuebles que pasen al dominio municipal resultado de "Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias", en cumplimiento de lo establecido por la Ley 14.449.
- vi. Los inmuebles bajo administración del BMT estarán destinados exclusivamente a:
    1. Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
    2. Operatorias de viviendas oficiales, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el RMDH.
    3. Provisión de espacios públicos de recreación y/o deportivos.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

4. Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios, etc. de uso público.
- vii. El Departamento Ejecutivo, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, o bien acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat" municipal.  
Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización.  
En el caso de equipamientos o infraestructura socio-comunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

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

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

- **Convenio urbanístico**

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

- **Consortio Urbanístico.**



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

- i. En el marco del consorcio una parte aporta inmuebles de su propiedad y la otra, obras de infraestructura o edificación, o bien, las gestiones técnico -administrativas necesarias como contrapartida municipal. Luego, y como resultado del acuerdo, cada parte recibe en
- ii. compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas, tal lo establecido por la ley 14.449, art. 55°.
- iii. Los Convenios y Consortios Urbanísticos deberán precisar:
  - Objeto del convenio/consorcio celebrado y metas a alcanzar.
  - Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
  - Documentación del programa, norma, obra y/o plano de proyecto o subdivisión vinculado al Convenio/Consortio. Cuando resultado del mismo se establezca una compensación que consista en edificaciones o parcelas a ceder al Municipio, las mismas deberán quedar perfectamente identificadas en el plano correspondiente.
  - Modo en que la Autoridad de Aplicación llevará a cabo los controles periódicos sobre los contenidos y resultados parciales, a los efectos de asegurar el cumplimiento de lo acordado.
- iv. La celebración de convenios y consorcios se regirá por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

- **Fideicomisos**

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

- **Asociación mixta**

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

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

- i. Crease el "Registro Municipal de Demanda Habitacional" (RMDH) a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del Municipio de Berazategui. El RMDH funcionará en el ámbito de "Tierras y Hábitat" o en aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin. El Registro contendrá y sistematizará los datos para el



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

correcto análisis cuantitativo y cualitativo de las carencias habitacionales de la población local y el posterior proceso de ponderación, preselección y determinación de beneficiarios.

- ii. En el RMDH se inscribirán las personas mayores de edad o familias que manifiesten la necesidad de una parcela para edificar, vivienda nueva o mejoras constructivas de viviendas en

condiciones materiales inadecuadas, inaccesibilidad, carencia de servicios de infraestructura, espacios aptos u otros déficits habitacionales. Asimismo, podrán considerarse las demandas relevadas por organizaciones e instituciones de la comunidad vinculadas a la problemática del hábitat y con fines de integración y solidaridad social. La inscripción en el RMDH será condición necesaria y obligatoria para poder constituirse como beneficiario de los proyectos o programas habitacionales municipales, provinciales y/o nacionales a desarrollarse en el ámbito del partido.

- iii. El Departamento Ejecutivo establecerá, por la vía reglamentaria, los formularios y/o plataformas online necesarias para implementar la inscripción. Todos los datos se incorporarán bajo declaración jurada en el RMDH, e incluirán:

- iv. Información personal o familiar

- Nombre y datos de la persona y/o referente del hogar
- Cantidad de miembros integrantes del hogar
- Edades de los miembros
- Condiciones particulares de salud/discapacidad, otras
- Nivel de estudios alcanzados
- Ingresos formales e informales mensuales del hogar
- Asignación de planes sociales
- Antigüedad de residencia en la localidad
- Situación patrimonial de la totalidad de los integrantes

- v. Condiciones habitacionales actuales

- Localización de residencia
- Condición de residencia (alquiler, préstamo, ocupación, propiedad, otras).
- Tipo de vivienda y superficie construida
- Habitantes por cuarto
- Calidad de los materiales
- Condiciones de Habitabilidad (aptitud del sitio, iluminación, ventilación, dimensiones mínimas, etc.)
- Infraestructura (agua potable, electricidad, cloacas, alumbrado, etc.)
- Demanda habitacional específica desagregada (terreno, vivienda nueva, ampliación, completamiento, mejora, accesibilidad, etc.).

- vi. Documentación a presentar

- DNI del referente y totalidad miembros integrantes del hogar
- Recibos de ingresos (en caso de contar con trabajo formalizado) de cada uno de los miembros
- Certificados de salud, embarazo, otros.
- Boleto de compra-venta, escrituras u otros documentos que acrediten
- derechos de posesión o propiedad (en caso de ser poseedor o propietario), contratos de alquiler, o documentación correspondiente

- vii. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos o la comprobación de falsedad en la declaración jurada, dará lugar a la desestimación de la solicitud o incorporación al RMDH.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

viii. Sistematización y ranking

La Secretaría/Dirección de "Tierras y Hábitat" u organismo que la reemplace, elaborará los informes socio-económicos pertinentes que permitan constituir el listado de personas/familias solicitantes, estableciendo un ranking que dará prioridad a quienes reúnan las siguientes condiciones:

- Mayor cantidad de miembros integrantes del hogar y edades de los mismos;
- Grupos familiares con adultos mayores y/o menores a cargo, sean ellos hijos propios o por adopción o tenerlos en calidad de tutor por intervención de autoridad competente;
- No ser propietario, ninguno de los integrantes del hogar, de inmuebles alternativos;
- Situaciones sanitarias desfavorables, enfermedad de miembros o conflictos ambientales;
- Ingresos formales e informales insuficientes respecto la necesidad a cubrir;
- Miembros mayores del grupo familiar con una radicación continuada en el partido de Berazategui de por lo menos 5 años.

ix. Selección de beneficiarios

Ante cada propuesta habitacional, proyecto de conjunto integral, programa de lotes con servicios o gestión de partidas dinerarias para mejoramiento del hábitat, se realizará el correspondiente proceso de selección y de acuerdo al ranking elaborado, se publicará el listado resultante en función de los puntajes asignados.

En caso de paridades de puntajes o insuficiencia de las parcelas, viviendas o recursos a asignar, se efectuará un sorteo público a fin de garantizar la transparencia del proceso de selección.

Una vez publicado el listado se abrirá un plazo para presentar oposiciones, las cuales deberán hacerse por escrito con identificación expresa del oponente y sustentadas con documentación fehaciente que acrediten las objeciones que se formulen. Las mismas deberán ser recibidas y resueltas por las áreas municipales competentes.

**Audiencias Públicas.**

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

**Publicidad de los actos urbanísticos.**

- x. El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinentes, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Plan o cualquier tipo de norma que implique el cambio de las regulaciones contenidas en el presente, en forma previa a su aprobación.
- xi. Asimismo, deberá hacer públicos:



- Los informes producidos por el "Consejo Asesor Urbano".
- Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas.
- Los Convenios o Consorcios urbanísticos que se celebren en el marco del Plan vigente.

#### **Publicidad y venta de inmuebles**

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

- **Sistema de reajuste de tierras**

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



- **Englobamiento para desarrollos integrales.**

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

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

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

#### **VIII.4. Participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la acción urbanística del estado**

##### Valorización Inmobiliaria

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

##### Contribución Obligatoria

Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

##### Autoridad de Aplicación

La OT identificará las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, llevará adelante el procedimiento



administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicadas en ese proceso.

#### Sujetos de pago

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

#### Momento de exigibilidad

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

#### Formas de pago

En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectivizará mediante la cesión de suelo o unidades inmobiliarias edificadas. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible

efectuar dicha compensación material. Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son: – Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación, de valor equivalente al monto de la contribución. – Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria linderos al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15º, inc. a), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas. – Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución. – Abonando en dinero efectivo el monto correspondiente a dicha contribución. Las parcelas, porciones de parcelas o unidades inmobiliarias edificadas a ceder serán definidas por la Autoridad de Aplicación con la mejor delimitación y localización en función del interés colectivo y contar con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. En el caso excepcional que la COVI deba ser equiparada por dinero en efectivo, se considerará el valor del m2. de un predio o construcción de similares características, vigente al momento del pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. Cuando sea financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

correspondiente no se convierta en irrisorio. La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

#### Determinación de la COVI

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

#### Cómputo de las Contribuciones mínimas y Plazos de cesión o pago

Las contribuciones se efectuarán según lo previsto en el ítem "Determinación de la Contribución" en las zonas delimitadas en el Plano Anexo N°4 del Anexo III: "Delimitación de Zonas de exigibilidad de la COVI" en las que a futuro se generen, de acuerdo con lo previsto por la presente. Toda modificación de los límites de áreas y zonas requerirá de la actualización de dicho Plano Anexo que será aprobado en forma conjunta con la ordenanza modificatoria de la zonificación vigente. El cómputo de la COVI se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación. En los casos no previstos específicamente por la presente, que encuadraren como

hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, la Autoridad de Aplicación municipal, determinará la contribución correspondiente. Cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI ( $n\% \times 2$ ). Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

#### a) Subdivisión de predios de más de 5000 m<sup>2</sup> en el área urbana:

Esta contribución es aplicable a predios del área urbana con una superficie total igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>., a los que se haya otorgado un mayor aprovechamiento, a partir de la vigencia del presente COUT. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen. Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo. Las parcelas a recibir por el Municipio deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión. La proporción de parcelas a compensar se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas



las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes y será del 10% para cualquier zona que se encuentre dentro del Área Urbana.

b) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana:

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

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

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a la de los predios afectados. Las parcelas a recibir por el Municipio, como contribución por ampliaciones del área Urbana o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas (zonas de Clubes de Campo o análogas), deberán estar precisamente identificadas en los Planes Directores y Convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos. Asimismo, en los Convenios se

establecerá si dichas cesiones se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza, o bien cuando se aprueben subdivisiones, edificaciones (materialización del uso) o transferencias de dominio. Cuando no se efectúen al momento de la convalidación provincial y ante la eventualidad que no sucedan aprobaciones o transferencias, podrá incluirse, expresamente, el plazo máximo para efectivizar dicha contribución obligatoria contado a partir de la vigencia de la Ordenanza respectiva. La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la ampliación del Área Urbana se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes de acuerdo al Plan Director del área de ampliación (DL 8912/77, art. 17º): y será el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie neta edificable.

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

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

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados al programa, y será aplicable cuando los mismos sean propiedad de particulares. Las parcelas a recibir por



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

e) Autorización de Barrios Cerrados, o grandes desarrollos inmobiliarios

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

una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes y será el equivalente en Parcela/s al 20 % de la superficie total.

f) Ejecución de Obras Públicas

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

g) Otros hechos generadores

Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados. En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

Modo de Implementación

Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación municipal iniciará el procedimiento administrativo correspondiente a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria, incluyendo su determinación, la forma y el plazo de cesión o pago,



así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad. El expediente contendrá la documentación que acredite:

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

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

#### **VIII.5. Otros instrumentos tributarios, de financiación y ejecución.**

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

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

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

Compensación de deudas por inmuebles de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Fiscal vigente. Dicho inmueble será evaluado por la OT, la cual mediante estudio fundado podrá disponer un



proyecto específico para él, según su localización y necesidades del área o recomendar su venta. En este caso lo recaudado por su venta deberá integrar el Fondo establecido por el banco de tierras.

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

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

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

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

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

## **IX . INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS Y MODIFICACIONES AL CÓDIGO**

### **IX.1 Comisión Dictaminadora de Zonificación**

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

### **IX.2 Consejo asesor urbano**

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

### **IX.3 Integración del consejo evaluador**

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

### **IX.4 Convocatoria y funcionamiento**

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



*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

## IX. REGULACIÓN DE ZONAS POR LOCALIDAD

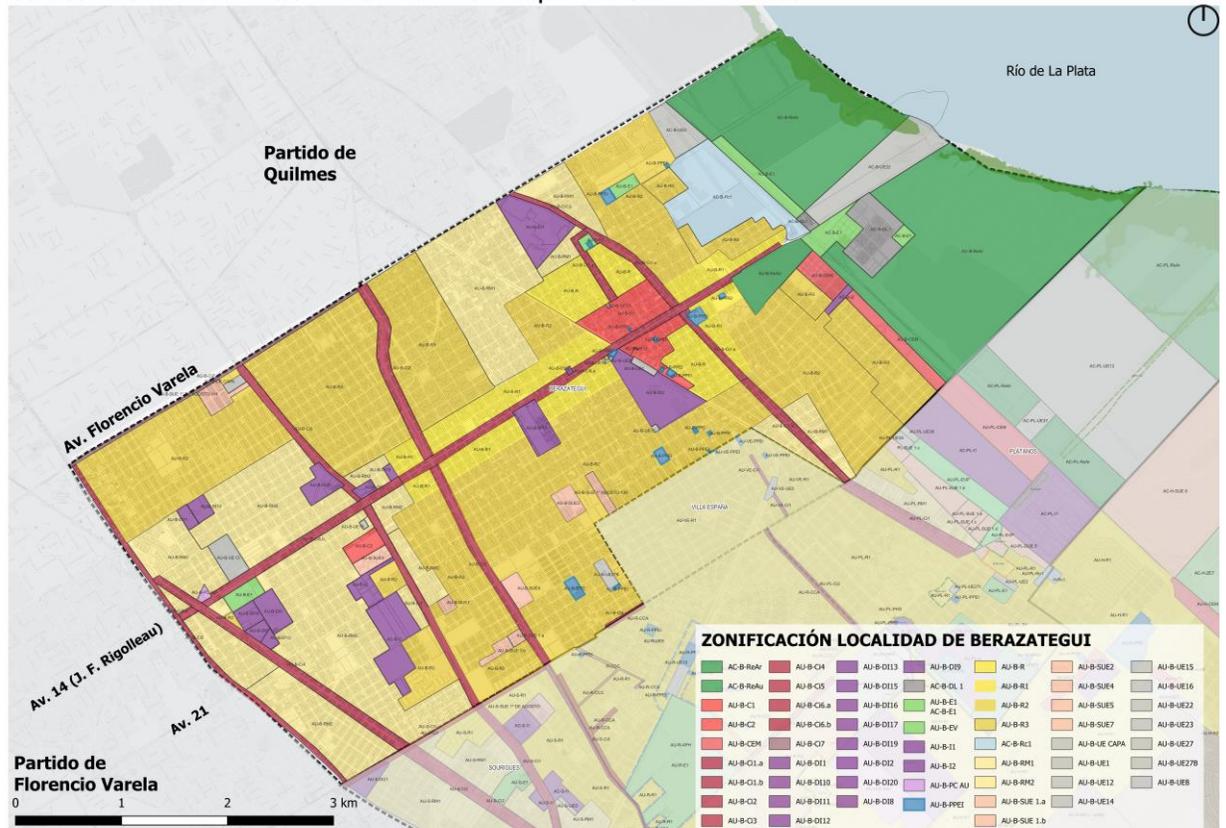
En los puntos siguientes se muestran planos, fichas y cuadros, de cada localidad, en el siguiente orden:

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

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

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

#### CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



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



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)								
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE		
URBANA	RESIDENCIALES		AU	B	R	RESIDENCIAL		
			AU	B	R1	RESIDENCIAL 1		
			AU	B	R2	RESIDENCIAL 2		
			AU	B	R3	RESIDENCIAL 3		
			AU	B	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1		
			AU	B	RM2	RESIDENCIAL MIXTA 2		
	COMERCIALES			AU	B	CEM	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	
				AU	B	C1	COMERCIAL 1	
				AU	B	C2	COMERCIAL 2	
	ESPARCIMIENTO			AU	B	E1	ESPARCIMIENTO 1	
	INDUSTRIALES			AU	B	I2	INDUSTRIAL 2	
	CORREDORES			AU	B	CI1a	CORREDOR DE CIRCULACION 1a	
				AU	B	CI1b	CORREDOR DE CIRCULACION 1b	
				AU	B	CI2	CORREDOR DE CIRCULACION 2	
				AU	B	CI3	CORREDOR DE CIRCULACION 3	
				AU	B	CI4	CORREDOR DE CIRCULACION 4	
				AU	B	CI5	CORREDOR DE CIRCULACION 5	
				AU	B	CI6a	CORREDOR DE CIRCULACION 6a	
				AU	B	CI6b	CORREDOR DE CIRCULACION 6b	
				AU	B	CI7	CORREDOR DE CIRCULACION 7	
				AU	B	CI8	CORREDOR DE CIRCULACION 8	
	DE PROTECCION			AU	B	PPEI	PROTECCION DEL PATRIMONIO Y ESPACIOS DE INTERES	
	SECTORES DE URBANIZACION ESPECIAL			AU	B	SUE1a	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1a	
				AU	B	SUE1b	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1b	
				AU	B	SUE2	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2	
				AU	B	SUE4	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO	
				AU	B	SUE5	S.M.A.T.A.	
				AU	B	SUE7	NUEVA ESPERANZA	
				AU	B	SUE114	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO	
			AU	B	SUE139	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO		
	DISTRITOS INDUSTRIALES			AU	B	DI1	DUCILO S.A	
				AU	B	DI2	RIGOLLEAU S.A.	
				AU	B	DI8	ALPESA S.A.	
				AU	B	DI10	HUYCK-MATY	
				AU	B	DI11	M.T.M.SA	
				AU	B	DI12	RAB S.A.	
				AU	B	DI13	GARAFFINI HNOS.	
				AU	B	DI15	ITAL PAPELERA	
				AU	B	DI16	ROGACEVI S.A.	
				AU	B	DI17	SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA	
				AU	B	DI19	PAPELERA BERAZATEGUI	
				AU	B	DI20	CRISTAMINE	
		USOS ESPECIFICOS			AU	B	UE1	Estación Berazategui
					AU	B	UE12	Central Encotel Berazategui
					AU	B	UE14	Subestación Segba Berazategui
			AU	B	UE15	Subestación Segba Berazategui		
			AU	B	UE16	Subestación Segba Ezpeleta Berazategui		
			AU	B	UE23	Comisaria de Policia Berazategui		
			AU	B	UE27	Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui		
			AU	B	UE27b	Predio Hospital Zonal		
			AU	B	UE CI	Cementerio Israelita		
			AU	B	CAPA	Centro de Abastecimiento Prod. Alimenticios - CAPA		
COMPLEMENTARIA	RECUPERACION		AC	B	RC1	Recuperación 1		
	INDUSTRIALES		AC	B	I1	Industrial exclusiva		
			AC	B	ReAr	RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
			AC	B	ReAU	RESERVA DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA		
	ESPARCIMIENTO		AC	B	E1	ESPARCIMIENTO 1		
	USOS ESPECIFICOS		AC	B	UE8	Aero Club Río de la Plata (Ord. 1003/83)		
		AC	B	UE22	Planta tratam. de desechos cloacales y equip. Complem.			
		AC	B	DL1	Distrito Logístico 1			

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)		AU-B-R	AU-B-R1	AU-B-R2	AU-B-R3	AU-B-RM1	AU-B-RM2	AU-B-CEM	AU-B-C1	AU-B-C2	AU-B-E1	AU-B-I2	AU-B-Ci1a	AU-B-Ci1b	AU-B-Ci2	AU-B-Ci3	AU-B-Ci4	AU-B-Ci5	AU-B-Ci6a	AU-B-Ci6b	AU-B-Ci7	AU-B-Ci8	AC-B-E1	AC-B-I1	
		RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar																						
	Vivienda agrupada																								
	Vivienda multifam.																								
	Barrios cerrados																								
SERVICIOS DE HOTELERIA																									
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS																									
SERVICIOS GASTRONOMICOS																									
SERVICIOS COMERCIALES																									
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado																								
	Supermercado																								
EQUIP. CULTURALES	TIPO A)																								
	TIPO B)																								
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)																								
	TIPO B)																								
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)																								
	TIPO B)																								
	TIPO C)																								
GARAGE CERRADO	TIPO A)																								
	TIPO B)																								
	TIPO C)																								
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)																								
	TIPO B)																								
	TIPO C)																								
	TIPO D)																								
	TIPO E)																								
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS																									
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION																									
OBRADORES																									
TRANSPORTE																									
RECREACION	A) Locales cerrados																								
	B) Locales abiertos																								
CULTO																									
ESTACIONES DE SERVICIO																									
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era																								
	DE 2da.																								
	DE 3era																								
TALLERES																									
SERVICIOS EDUCATIVOS																									
SALUD																									
SERVICIOS FUNEBRES																									
INFRAESTRUCTURA																									
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General																								
	Agricultura Especial																								
	Ganadería General																								
	Ganadería Especial																								
	Otros																								

Cuadro 6: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera).



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL		
DESIGNACION	<b>AU-B-R</b>		
CONCEPTO	Destinada a asentamientos humanos intensivos, de uso relacionado con la residencia permanente y sus compatibles, emplazados en área urbana		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,5
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	900
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 7	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 1: AU-B-R.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Hoja de zona 2: AU-B-R1.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	<b>AU-B-R2</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 3: AU-B-R2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3		
DESIGNACION	<b>AU-B-R3</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 4: AU-B-R3.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	<b>AU-B-RM1</b>		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido,vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 5: AU-B-RM1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 2		
DESIGNACION	<b>AU-B-RM2</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 6: AU-B-RM2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-B-C1</b>		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en área urbana. El uso es comercial –administrativo y análogo.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	.Comercial e institucional.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 10	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.			

Hoja de zona 7: AU-B-C1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 2		
DESIGNACION	AU-B-C2		
CONCEPTO	Zona Comercial y de Equipamiento Urbano		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar.Comercial e institucional.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	500
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 5	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 8: AU-B-C2.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO		
DESIGNACION	<b>AU-B-CEM</b>		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Cualquier propuesta de intervención estará condicionada a las limitaciones y recomendaciones que establezca la Dirección de Vialidad de la provincia respecto del impacto en fluidez del tránsito que pudiera provocar sobre la Autopista Buenos Aires- La Plata y sus colectoras			

Hoja de zona g: AU-B-CEM.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1a		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci1a</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Mitre desde calle 21 hasta calle 6, calle 6 desde Av.Mitre hasta calle 148 y calle 148 desde calle 6 hasta calle 11-		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas <b>PB + 10</b>	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 10: AU-B-Ci1a.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1b		
DESIGNACION	AU-B-Ci1b		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Mitre desde Av. Eva Perón hasta Av.21 y Av.Mitre desde calle 6 hasta Av.Florencio Varela.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas PB + 5	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 11: AU-B-Ci1b.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci2</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Valentín Vergara desde Av. Florencio Varela hasta Av. Eva Perón		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 4</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 12: AU-B-Ci2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 3		
DESIGNACION	AU-B-Ci3		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Av. Dardo Rocha desde Av. Florencio Varela hasta Av. Eva Perón		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 4	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 13: AU-B-Ci3.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 4		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci4</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino General Belgrano desde Av. Eva Perón hasta Av. Calchaquí.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 14: AU-B-Ci4.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 5		
DESIGNACION	AU-B-Ci5		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Calchaquí. desde Av. Eva Perón hasta Av. Florencio Varela		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 15: AU-B-Ci5.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 6a		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci6a</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.14 desde calle 164 hasta calle 126.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas <b>PB + 10</b>	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
La densidad máxima admitida para uso residencial es de 1000 Hab/Ha.			

Hoja de zona 16: AU-B-Ci6a.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 6b		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci6b</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.14 desde calle 126 hasta Av. Calchaquí.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas <b>PB + 5</b>	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 17: AU-B-Ci6b.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 7		
DESIGNACION	<b>AU-B-Ci7</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av. Florencio Varela, desde Av. V. Vergara hasta Av. Calchaquí.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 18: AU-B-Ci7.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 8		
DESIGNACION	AU-B-Ci8		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta a frentistas de Av. Eva Perón, desde la Calle 362 hasta la Calle 365.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a Contribución Municipal por Valorización Inmobiliaria			

Hoja de zona 19: AU-B-Ci8.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Hoja de zona 20: AU-B-l2.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	<b>AU-B-E1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal			

Hoja de zona 21: AU-B-E1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 1a</b>		
CONCEPTO	Creado por Ord. N° 1247/85 - Dec. Provincial N° 1754/1986 construcción de un conjunto habitacional a implementarse por financiación del Banco Hipotecario Nacional		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial multifamiliar	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	1,1
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	632
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento Alumbrado publico Energía eléctrica domiciliaria Desagües cloacales Desagües pluviales Agua corriente y los correspondientes tendidos de cañería		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1247/85			

Hoja de zona 22: AU-B-SUE 1a.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 1b</b>		
CONCEPTO	Creado por ord. 1247/85		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	242
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento Alumbrado publico Energía eléctrica domiciliaria Desagües cloacales Desagües pluviales Agua corriente y los correspondientes tendidos de cañería		
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1247/85			

\_Hoja de zona 23: AU-B-SUE 1b.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 2		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 2</b>		
CONCEPTO	Creado por Ord.1332/86-Dec. Provincial 3098/87 Cooperativa de Vivienda Luz y Fuerza Ltda. "COVILYF" para la construcción de un conjunto habitacional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial: viviendas multifamiliares.	F.O.S.	0,25
		F.O.T.	1,1
USO COMPLEMENTARIO	Sin especificaciones	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	466
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)	Sin especificaciones		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento – alumbrado publico – energía eléctrica domiciliaria – desagües pluviales – desagües cloacales – agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1332/86			

Hoja de zona 24: AU-B-SUE 2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 4		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 4</b>		
CONCEPTO	Creado por ord.1535/87 - Dec. Provincial 4970/1990 para la construcción de un conjunto habitacional para la Asociación Mutual Primero de Agosto		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones		
LADO MINIMO (mL)	Sin especificaciones		
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
	<b>HABITABILIDAD</b>		
Sin especificaciones			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1535/87			

Hoja de zona 25: AU-B-SUE 4.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 5		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 5</b>		
CONCEPTO	Creado por ord.1563/87 Dec. Provincial Nº 4975/1990 para la construcción de un complejo habitacional de 500 (quinientas) viviendas FONAVI - S.M.A.T.A. Plan Habitacional		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	550
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.	<b>HABITABILIDAD</b> Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1563/87			

Hoja de zona 26: AU-B-SUE5.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 7		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 7</b>		
CONCEPTO	Creado por Ord.1877/90 -Dec. Provincial 1994/1991 para la construcción del barrio de viviendas y actividades conexas "Barrio Nueva Esperanza"		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b> Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1877/90			

Hoj

a de zona 27: AU-B-SUE 7.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Hoja de zona 28: AU-B-SUE 1° de Agosto - 114.

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1° DE AGOSTO-139		
DESIGNACION	<b>AU-B-SUE 1° DE AGOSTO-139</b>		
CONCEPTO	Barrio de viviendas destinado a la Asociación Mutual Primero de Agosto-Av.21, 138a,24,139		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se permitirán nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	pavimento, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías.		
		HABITABILIDAD	
		Según Proy. Especifico	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 29: AU-B-SUE 1° de Agosto – 139.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en áreas urbanas.		
DESIGNACION			NOMBRE
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE1</b>	Estación Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE12</b>	Central Encotel Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE14</b>	Subestación Segba Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE15</b>	Subestación Segba Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE16</b>	Subestación Segba Ezpeleta Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE23</b>	Comisaria de Policía Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE27</b>	Cuartel de Bomberos Voluntarios Berazategui
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>UE27b</b>	Predio Hospital Zonal
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>CAPA</b>	Centro de Abastecimiento Prod. Alimenticios - CAPA
<b>AU</b>	<b>B</b>	<b>CI</b>	Cementerio Israelita
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.			
<b>UE1</b> afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro comercial y gastronómico en Estación Berazategui			
<b>UE1</b> afectado a zona <b>AU-B-PPEI</b> . Ver ficha correspondiente			
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.			
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.			

Hoja de zona 30: AC-B-UE.



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AU-B-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
Designación		Ubicación	
Complejo Municipal San Francisco -Ex almacén de ramos generales de la familia Traverso		Calle 23 y 149	
Complejo Municipal Museo del Golf		Calle 28 y 132	
Complejo Municipal El Patio		Calle 149 entre 15 y 15 A	
Centro Cultural León F. Rigolleau		Calle 15 entre 155 y 157	
Centro de actividades Roberto de Vicenzo		Calle 148 y 18	
Ex Club DUCILO		Calle 151 y 5	
Plaza San Martín		Calles 149 y 148 entre 6 y 7	
Plaza Rigolleau		Avenida 14 y diagonal Lisandro de la Torre	
Plaza de la Paz		Calle 144 y 22	
Centro Urbano de Berazategui		desde 14 y 148	
Estación de Ferrocarril Berazategui		Lisandro de la Torre entre 15 y 17	
Parroquia Sagrada Familia		Calle 148 e/ 13 y 14	
Parroquia Sagrada Familia		calle 148 entre 9 y 10	
Hospital Evita Pueblo		Calle 135, 136 entre 27 y 30	
Parroquia Nuestra Señora de Luján		Calle 24 esq. 148	
Escuela N° 1		calle 24 y 150	
Soc.de Soc. Mutuos Cosmopolita La Esperanza		calle 149 entre 22 y 23	
Club Social Deportivo y Fomento San Francisco		calle 22 y 148	
Carnicería La Unión de la familia Dellagiovana		calle 22 y 150	
Monoblock proyecto Arq. Zalba		Av Kirchner entre 15 y 16	
Club Social y Deportivo "Villa España"		Calle 151 entre 26 y 17	
Aeroclub Río de La Plata		Calle 5 y 160 (Autopista Buenos Aires/La Plata).	
Biblioteca Popular Manuel Belgrano		Lisandro de la Torre entre 17 y 20	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 31: AU-B-PPEI.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	URBANA	ZONA	DISTRITO INDUSTRIAL
DESCRIPCION	DISTRITO INDUSTRIAL		
CONCEPTO	Se designarán como Distritos Industriales a los sectores donde se hallen localizadas industrias existentes, los cuales estarán descriptos en un listado. Los distritos establecidos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.		
DESIGNACION	NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL	CATEGORÍA
<b>AU-B-DI 1</b>	DUCILO S.A	IV-J-I-1A IV-C-IV	3° Cat.
<b>AU-B-DI 2</b>	RIGOLLEAU S.A.	IV-K-52B-1A	3° Cat.
<b>AU-B-DI 8</b>	ALPESA S.A.	V-L-III-8, 9	2° Cat.
<b>AU-B-DI 9</b>	SUBPGA S.A.	V-L-III-3b	3° Cat.
<b>AU-B-DI 10</b>	HUYCK-MATY	V-L-I-1a	2° Cat.
<b>AU-B-DI 11</b>	M.T.M.SA	V-L-I-6C	2° Cat.
<b>AU-B-DI 12</b>	RAB S.A.	IV-Q-I-14a, 15a IV-Q-36-15	1° Cat
<b>AU-B-DI 15</b>	ITAL PAPELERA	V-L-83-1a-V-L-68-1a V-L-147-1a	3° Cat.
<b>AU-B-DI 17</b>	SINTECROM S.A. Y QUIMICA SUDAMERICANA	V-E-I-6e-6f-10/12	3° Cat.
<b>AU-B-DI 19</b>	PAPELERA BERAZATEGUI	V-E-Frac.I-4a	3° Cat.
<b>AU-B-DI 20</b>	CRISTAMINE	V-Q-I-2b-2c-Mz.6a	3° Cat.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Todos los Distritos fueron creados por Ord.884/79			
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.			

Hoja de zona 32: AU-B-DI.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	<b>AC-B-E1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	120
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas <b>PB + 1</b>	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El retiro bilateral se exige a parcelas con frente mayor a 40mts. Este retiro deberá estar parqueizado y no podrá usarse para estacionamiento			
Tratamiento de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos deberán realizarse dentro de las parcelas.			
La densidad de 120 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes.			

Hoja de zona 33: AC-B-E1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	AC-B-I1		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 34: AC-B-l1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

C-			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
DESIGNACION	<b>AC-B-ReAr</b>		
CONCEPTO	Área de importancia y valor ambiental y pasajístico de relevancia regional. Su tratamiento quedará sujeto al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Sujeto a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al plan de manejo y conservación de bosque nativos (Ley Prov. 14.888)	F.O.S.	0
		F.O.T.	0
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB +	0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las normas específicas para el sector centrarán sus objetivos en la preservación y puesta en valor del paisaje, orientadas al desarrollo sustentable del territorio, las que quedarán supeditadas al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que prestan, por parte de la Municipalidad de Berazategui con las posteriores aprobaciones de las autoridades provinciales competentes.			
Sujeto a plan de manejo y conservación de la Ley N° 14888 y su decreto reglamentario, Art. 10 y 11 de Protección de Bosques Nativos de la Prov. de Buenos Aires. Sujeto a la normativa alcanzada, tanto a nivel provincial como nacional.			

a de zona 35: AC-B-ReAr.

Hoj



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	RESERVA DE ENSANCHE DEL ÁREA URBANA		
DESIGNACION	<b>AC-B-ReAU</b>		
CONCEPTO	Estará afectada a reserva de interés urbano potencial. En consecuencia, se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas PB + 0	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	0
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
La zona ReAU afecta a la Fracción 5 de la Sección E, Circ, IV, perteneciente a la Asociación Deportiva Berazategui. Se reconocen los usos actuales deportivos, hasta tanto se defina el destino de la zona mediante una nueva ordenanza.			

a de zona 36: AC-B-ReAU.

Hoj



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RECUPERACIÓN		
DESIGNACION	<b>AC-B-Rc1</b>		
CONCEPTO	Actualmente inundable o de reducida resistencia de suelo, no son reservas ambientales y estarán sujetas a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento. Para poder ser afectada a uso, ocupación y subdivisión del suelo, previamente deberán materializarse las obras mencionadas.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Libre de uso, ocupación y subdivisión del suelo de carácter urbano	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas <b>PB + 0</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
PLUSVALIA		Coef. hacin. (m2/hab.)	<b>0</b>
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 37: AC-B-Rc1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECIFICOS
DESCRIPCION	Planta tratamiento de desechos cloacales y equipamiento complementario		
DESIGNACION	<b>AC-B-UE22</b>		
CONCEPTO	USO ESPECIFICO		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Planta tratamiento de desechos cloacales urbanos y anexos.	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,3
USO COMPLEMENTARIO		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	Sin especificación
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Calle abierta y consolidada, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y resolución de desagües pluviales.	PERIMETRAL	15
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
No podrán cambiar el uso ni el estado parcelario para el que fue aprobado			

Hoja de zona 38: AC-B-UE22.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECIFICOS
DESCRIPCION	DISTRITO LOGISTICO 1		
DESIGNACION	<b>AC-B-DL1</b>		
CONCEPTO	USO ESPECIFICO		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Depósito fiscal general.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	Servicios comerciales según lo establecido en el Capítulo XI - Anexo I	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento reforzado, red de incendio.	FRENTE	
		LATERAL	
		BILATERAL	
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Deberá cumplir con los siguientes requisitos:			
Una superficie para carga y descarga y/o depósitos de mercaderías.			
Una superficie para estacionamiento de vehiculos particulares y/o empleados exclusivamente.			
El retiro perimetral no podrá ser ocupado por espacios de estacionamiento ni depósito de mercaderías y deberá ser forestado adecuadamente, con incorporación de especies perennes y caducifolias.			
Tratamiento de efluentes sólidos, líquidos y/o gaseosos deberán realizarse dentro de las parcelas.			

Hoja de zona 39: AC-B-DL1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

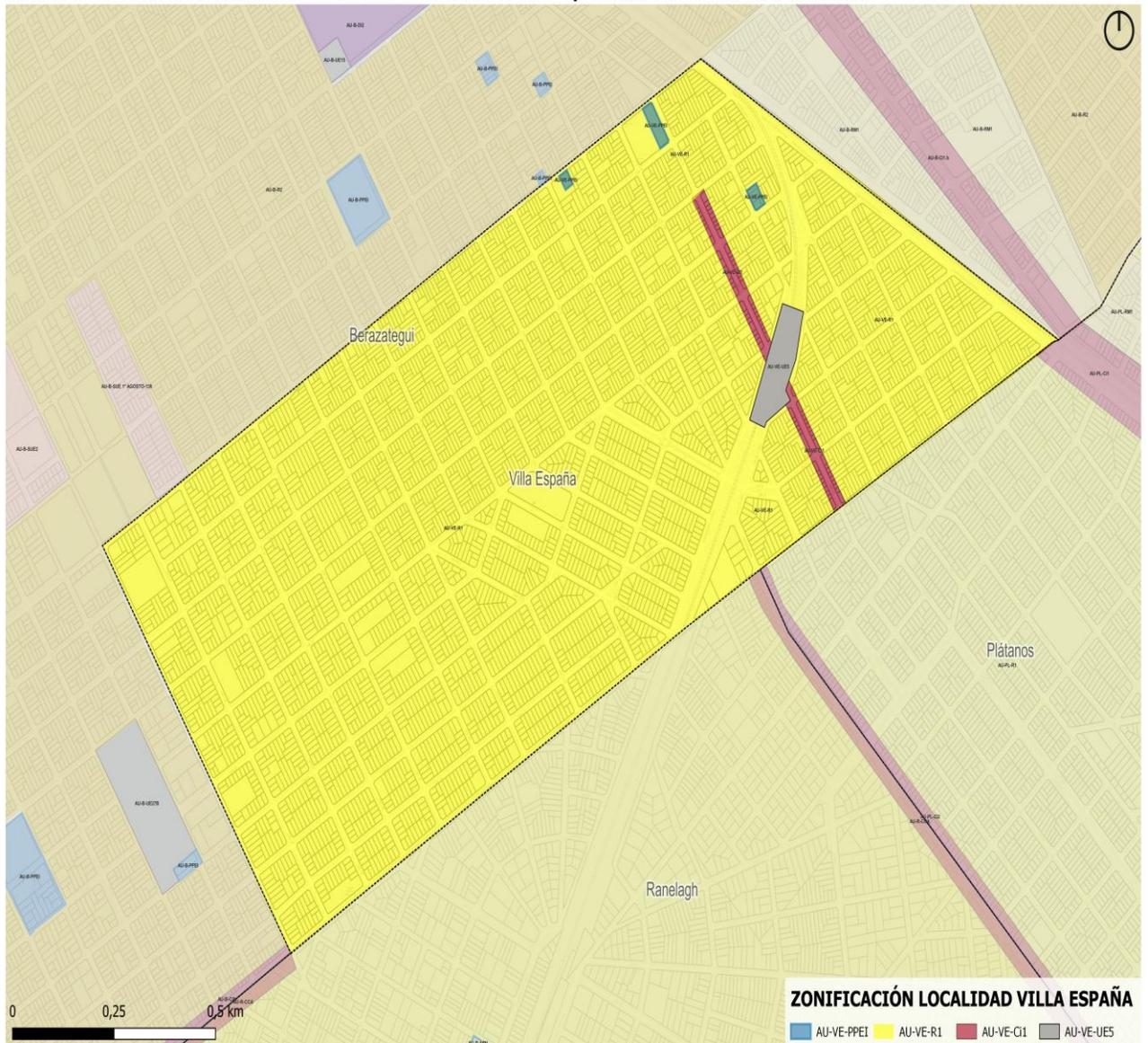
Localidad			
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO		
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, ubicados en areas complementarias.		
DESIGNACION		NOMBRE	
<b>AC</b>	<b>B</b>	<b>UE8</b>	Aero Club Río de la Plata (Ord. 1003/83)
<b>AC</b>	<b>B</b>	<b>UE22</b>	Planta tratamiento de desechos cloacales y equipamiento complementario (Ord. 4228/09)
<b>AC</b>	<b>B</b>	<b>DL1</b>	Distrito Logístico 1(Ord.4228/09)
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las zonas de usos específicos <b>UE22</b> Y <b>DL1</b> se presentan aparte con sus respectiva hojas			

Hoja de zona 40: Usos Especificos de la Localidad de Berazategui (Ciudad Cabecera).



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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



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



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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

CUADRO DE USOS  
 USO PREDOMINANTE  
 USO COMPLEMENTARIO

VILLA ESPAÑA		AU-VE-R1	AU-VE-Ci1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar		
	Vivienda agrupada		
	Vivienda multifam.		
	Barrios cerrados		
SERVICIOS DE HOTELERIA			
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS			
SERVICIOS GASTRONOMICOS			
SERVICIOS COMERCIALES			
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado		
	Supermercado		
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)		
	TIPO B)		
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)		
	TIPO B)		
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
GARAGE CERRADO	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)		
	TIPO B)		
	TIPO C)		
	TIPO D)		
	TIPO E)		
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS			
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION			
OBRADORES			
TRANSPORTE			
RECREACION	A) Locales cerrados		
	B) Locales abiertos		
CULTO			
ESTACIONES DE SERVICIO			
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era		
	DE 2da.		
	DE 3era		
TALLERES			
SERVICIOS EDUCATIVOS			
SALUD			
SERVICIOS FUNEBRES			
INFRAESTRUCTURA			
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General		
	Agricultura Especial		
	Ganadería General		
	Ganadería Especial		
	Otros		

Cuadro 9: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Villa España



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-VE-R1</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB +	3
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 41: AU-VE-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	<b>AU-VE-Ci1</b>		
CONCEPTO	Alineamiento comercial. Afecta solamente a parcelas frentistas de calle 150 desde Av.Eva Perón hasta calle 26		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas	PB + 3
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 42: AU-VE-Ci1.





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

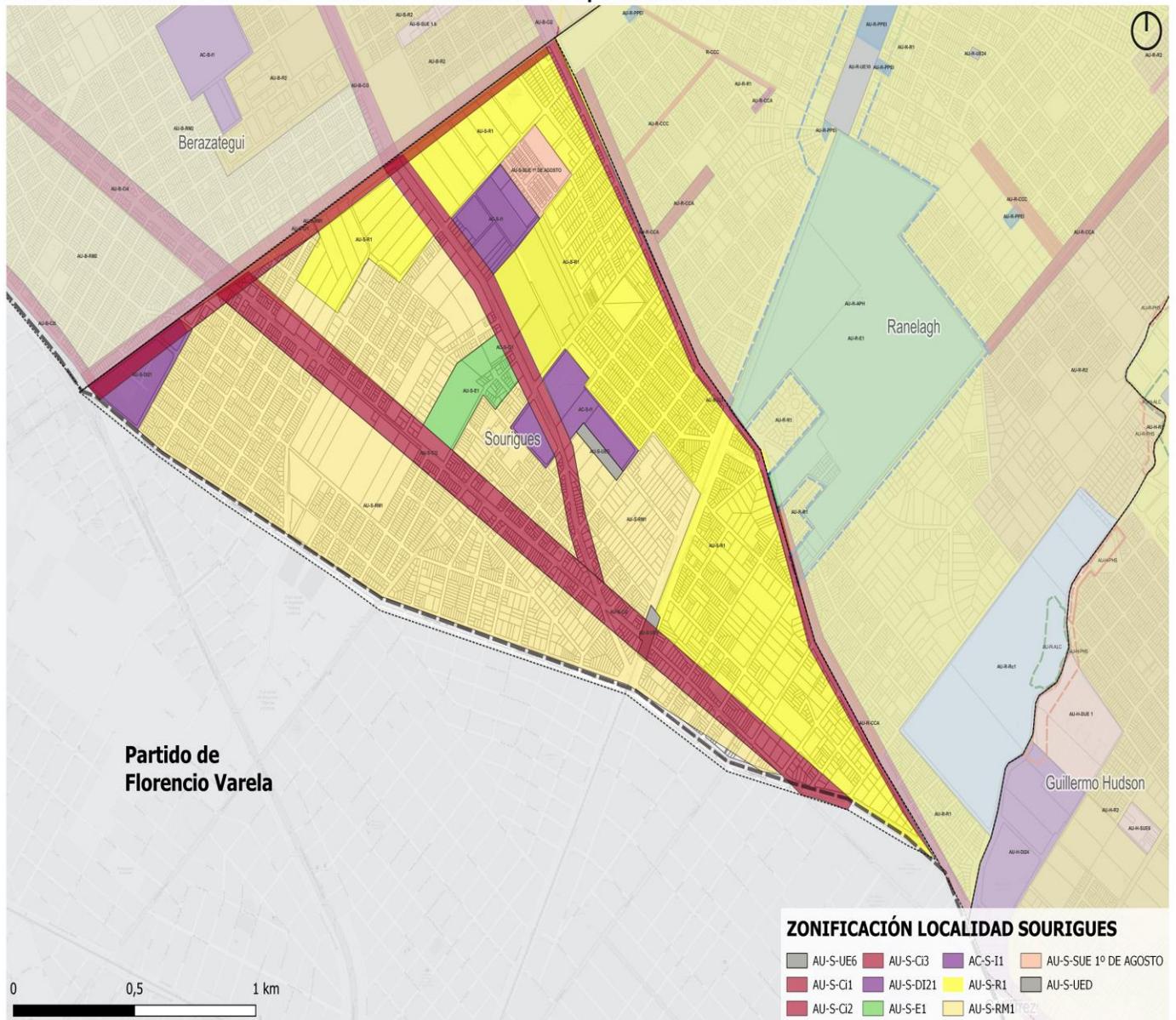
Localidad			
VILLA ESPAÑA			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	AU-VE-PPEI		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
Designación		Ubicación	
Parroquia "Nuestra Señora de Luján"		Calle 24 N4799 e/ 148 Y 149	
Escuela de Educación Primaria N1 "Francisco Narciso Laprida"		Calle 24 N4975 e/ 149a y 150	
Club Social y Deportivo - Villa España		Calle 21 n2676 e/ 26 y 27	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 44: AU-VE-PPEI.



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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 3: Nueva zonificación de la Localidad de Sourigues.



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

SOURIGUES				
LEY 11459-DEC.531/19	EQUIVALENCIAS CORRESPONDIENTES			
Zona A- Residencial exclusiva	AU	S	E1	ESPARCIMIENTO 1
	AU	S	UE D	Uso Deportivo Club Villa La Unión (Ord. N° 1487/87)
	AU	S	UE 6	Estación Sourigues (Ord. 1003/83)
	AU	S	R1	RESIDENCIAL 1
	AU	S	SUE	SUE 1° DE AGOSTO
Zona B- Residencial mixta	AU	S	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
	AU	S	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	AU	S	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
	AU	S	Ci3	CORREDOR DE CIRCULACION 3
Zona C-Industrial exclusiva	AC	S	I1	INDUSTRIAL EXCLUSIVA1
	AU	S	D21	HOUGHTON

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

CUADRO DE USOS

■ PREDOMINANTE  
■ COMPLEMENTARIO

SOURIGUES		AU-S-R1	AU-S-RM1	AU-S-E1	AU-S-C1	AU-S-C2	AU-S-C3	AC-S-I1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	■						
	Vivienda agrupada				■			
	Vivienda multifam.				■			
	Barrios cerrados							
SERVICIOS DE HOTELERIA								
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS								
SERVICIOS GASTRONOMICOS								
SERVICIOS COMERCIALES								
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado				■			
	Supermercado					■		
EQUIP. CULTURALES	TIPO A)							
	TIPO B)							
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)							
	TIPO B)							
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)							
	TIPO B)							
	TIPO C)							
GARAGE CERRADO	TIPO A)							
	TIPO B)							
	TIPO C)							
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)							
	TIPO B)							
	TIPO C)							
	TIPO D)							
	TIPO E)							
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS								
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION								
OBRADORES								
TRANSPORTE								
RECREACION	A) Locales cerrados							
	B) Locales abiertos							
CULTO								
ESTACIONES DE SERVICIO								
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era							
	DE 2da.							
	DE 3era							
TALLERES								
SERVICIOS EDUCATIVOS								
SALUD								
SERVICIOS FUNEBRES								
INFRAESTRUCTURA								
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General							
	Agricultura Especial							
	Ganadería General							
	Ganadería Especial							
	Otros							

Cuadro 12: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Sourigues.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-S-R1</b>		
CONCEPTO	Zona destinada al uso residencial de baja densidad en convivencia con usos comerciales, equipamientos y servicios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Como hechos preexistentes se permiten, según Ordenanza 4566, el Depósito y Comercio Exclusivamente Mayorista de Productos de Almacen en el predio identificado Catastralmente como: Circunscripción V - Sección N - Fracción IV - Parcela 7. Y la planta para Verificación Técnica de Vehículos (V.T.V) en el predio identificado Catastralmente como N.C.: V - N - Frac. 4 - Parcela 2.			

Hoja de zona 45: AU-S-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	<b>AU-S-RM1</b>		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido,vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida			

Hoja de zona 46: AU-S-RM1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	<b>AU-S-Ci1</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta a parcelas frentistas de Av. Dardo Rocha desde Av. Eva Perón hasta Camino Gral. Belgrano. Y a parcelas frentistas de Av. Eva Perón desde Camino de Touring Club y Av. Valentín Vergara		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 4</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b> Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 47: AU-S-Ci1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	<b>AU-S-Ci2</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino General Belgrano desde Av. Eva Perón hasta Camino del Touring Club.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar. Servicios de Ruta; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos,	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 48: AU-S-Ci2.



Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 3		
DESIGNACION	<b>AU-S-Ci3</b>		
CONCEPTO	Alineamientos de escala barrial de menor densidad, capacidad y accesibilidad. Admitirán usos comerciales y de servicios diarios de escala barrial cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno..Afecta solamente a parcelas frentistas. Afecta solamente a parcelas frentistas de Av.Valentín Vergara desde Av. Eva Perón hasta Camino del Touring Club.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m² proyectados.			

Hoja de zona 49: AU-S-Ci3.



Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	AU-S-E1		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,72
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal			

Hoja de zona 50: AU-S-E1.



Localidad			
SOURIGUES			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1° DE AGOSTO		
DESIGNACION	<b>AU-S-SUE 1° DE AGOSTO</b>		
CONCEPTO	ASOCIACION MUTUAL PRIMERO DE AGOSTO.Creado por Ord. 1502/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial. Conjunto habitacional	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	420
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	Sin especificaciones
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1502/87			

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







*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad					
SOURIGUES					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL		
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1				
DESIGNACION	AC-S-I1				
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,3		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	35		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela					

Hoja de zona 54: AC-S-I1.

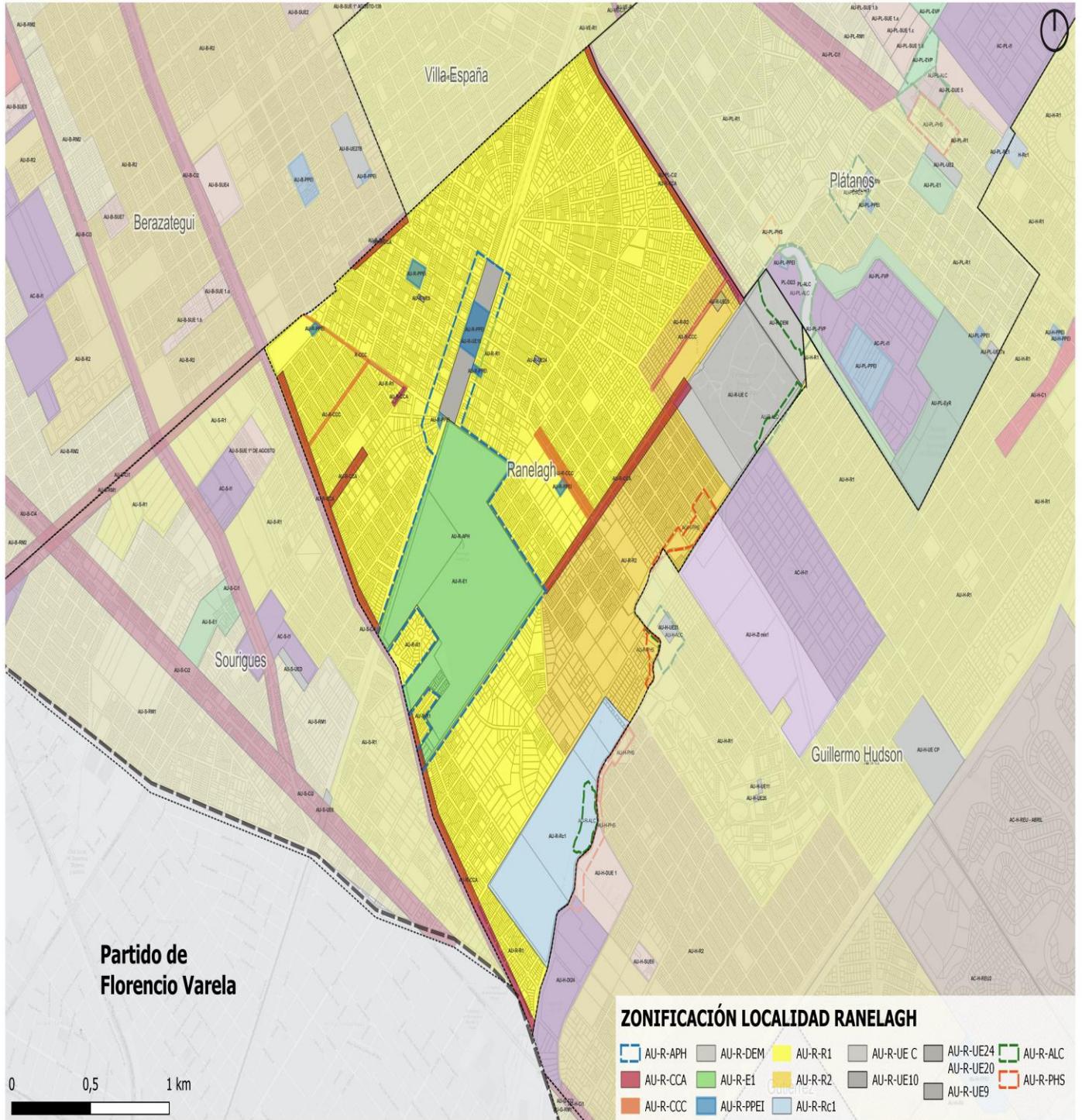


Honorable Concejo Deliberante  
 Berazategui  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**



Plano 4: Nueva zonificación de la Localidad de Ranelagh.



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

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

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

Cuadro 15: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Ranelagh.

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	AU-R-R1		
CONCEPTO	Estará destinada a uso predominante residencial con el fin de garantizar las buenas condiciones de habitabilidad barrial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar; se podrá construir una vivienda cada 400 m <sup>2</sup> . de superficie de terreno con la obligación de contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un módulo de estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas	PB + 1
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario y recolección de residuos	FRENTE	3
		LATERAL	0
		BILATERAL	3
		LOTES EN ESQUINA	3
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se admiten obras complementarias a las viviendas, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente. Será obligatoria la preservación de la forestación existente. Cuando por razones justificadas deba alterarse la misma, quedará al criterio de la Dirección de Reforestación y arbolado Urbano, la tala, poda o reforestación de especies. En todo proyecto de obra nueva deberá preverse la plantación de arbolado urbano con la especie que defina la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano			

Hoja de zona 55: AU-R-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	<b>AU-R-R2</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar; se podrá construir una vivienda cada 400 m <sup>2</sup> . de superficie de terreno	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas	PB + 1
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se admiten obras complementarias a las viviendas, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente.			

Hoja de zona 56: AU-R-R2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	<b>AU-R-PHS</b>		
CONCEPTO	Residencia permanente y usos compatibles en el marco de proyectos de la ley 14449, para brindar un hábitat digno a las familias que previamente se asentaban a orillas del A° las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			

Hoja de zona 57: AU-R-PHS.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR DE AVENIDAS		
DESIGNACION	<b>AU-R-CCA</b>		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta parcelas frentistas en Av. Ranelagh desde Av. Int. Nicolás Milazzo hasta Av. Eva Perón. Av. Int. Nicolás Milazzo desde la Calle 143 hasta la Calle 128. Av. Valentín Vergara desde el Arroyo Las Conchitas hasta la Calle 314. Av. Valentín Vergara desde la Av. Dr. Luis Agote (Ex Oeste) hasta la Av. Eva Perón. Av. Eva Perón desde la Calle 362 hasta la Calle 365. Av. Antártida Argentina ambos frentes desde la Calle 359 hasta la Calle 358. Av. Antártida Argentina desde la Calle 355 hasta la Av. Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
		F.O.T.	
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m <sup>2</sup> proyectados.			

Hoja de zona 58: AU-R-CCA



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR DE CALLES		
DESIGNACION	AU-R-CCC		
CONCEPTO	Alineamientos de escala barrial de menor densidad, capacidad y accesibilidad. Admitirán usos comerciales y de servicios diarios de escala barrial cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno..Afecta solamente a parcelas frentistas. Afecta solamente a parcelas frentistas. Calle 316: desde Av. Ranelagh hasta Calle 366 A. Calle 303 de 359 a Av. Valentín Vergara. Calle 359 entre Av. Eva Perón y Av. Antártida Argentina. Calle 361 entre 313 y Av. Int. Nicolás Milazzo.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
		F.O.T.	
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m² proyectados.			

Hoja de zona 59: AU-R-CCC.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RECUPERACION
DESCRIPCION	ZONA DE RECUPERACIÓN		
DESIGNACION	<b>AU-R-RC1</b>		
CONCEPTO	Dado su alto grado de deterioro en términos ambientales y con la intención de impulsar su renovación y remediación, se crea la zona con el objetivo de transformar un pasivo ambiental en un núcleo que provea servicios ambientales a la comunidad local.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Las oficinas técnicas serán las encargadas de elaborar un "Programa de Recuperación Ambiental" para recuperar, regenerar y restablecer sus condiciones y poner en valor un pasivo ambiental con un perfil educativo, recreativo y productivo.	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)		N° de plantas	0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
La zona quedará sin indicadores hasta tanto se ofrezcan soluciones integrales de saneamiento y desarrollo, y se determine consiguientemente, de acuerdo con las directivas de los Organismos Nacionales y Provinciales y disposiciones municipales, el uso y ocupación del suelo.			

Hoja de zona 6o: AU-R-RC1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad					
RANELAGH					
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIAMIENTO		
DESCRIPCION	ESPARCIAMIENTO 1				
DESIGNACION	<b>AU-R-E1</b>				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,72		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB +	1		
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)			12
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.					
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela omo complemento del principal					

Hoja de zona 61: AU-R-E1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	<b>AU-R-ALC</b>		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	-
		F.O.T.	-
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	-
		C.S.A.	-
		PREMIOS	-
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000		
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	-
		LATERAL	-
		BILATERAL	-
		CENTRO DE MANZANA	-
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.			

Hoja de zona 62: AU-R-ALC.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	GRANDES PARCELAS		
DESIGNACION	AU-R-GP		
CONCEPTO	Zona especial que no se encuentra geo referenciada. Se entiende por Grandes Parcelas a aquellas cuya superficie es igual o mayor a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en las que podrán desarrollarse proyectos especiales. Los indicadores son los que se presentan en esta ficha por lo tanto <u>no corresponde usar los de la zona de pertenencia.</u>		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Podrán proponerse reciclajes de edificios existentes de valor arquitectónico como casos especiales con destino a hotelería de bajo impacto, restaurante, bar, cafetería, salón gastronómico. En caso de proyectos de uso residencial se podrá construir una vivienda cada 400 m <sup>2</sup> de superficie de terreno	F.O.S.	0,25
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de proyectos de uso residencial con una vivienda cada 400 m <sup>2</sup> de superficie de terreno se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un módulo de estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada unidad.			
Se admiten obras complementarias al conjunto, que tengan que ver con el funcionamiento de la misma, tales como Sala de Usos Múltiples, quinchos, depósitos y/o instalaciones complementarias las que no constituirán una unidad funcional independiente, y tendrán carácter accesorio a la unidad principal, por lo que no podrán ser escindidas, con la consecuencia de la imposibilidad de ser enajenadas en forma independiente. Estas obras anexas serán computables a los efectos de determinar los indicadores de F.O.S y F.O.T.			

Hoja de zona 63: AU-R-GP.





*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	DE PROTECCION
DESCRIPCION	ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA		
DESIGNACION	<b>AU-R-APH</b>		
CONCEPTO	Zona creada con el fin de proteger las características diferenciales, los espacios, el entorno, el ambiente construido, los conjuntos y los edificios que por sus valores históricos constituyen un ámbito singular e identificable como referentes de la localidad de Ranelagh.		
<p>La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado la Secretaría de Cultura preparará un <u>listado preventivo</u> con planos y documentación lo más completa posible que mencione los bienes de que se trate, el que será remitido a la Secretaría de Obras Públicas para conocimiento de las oficinas competentes.</p>			
<p>Toda acción a emprender, tanto sobre los bienes incluidos en esta zona, como en los incorporados en el <u>Listado Preventivo</u>, que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b> En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 65: AU-R-APH.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AU-R-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
<b>Designación</b>		<b>Ubicación</b>	
Estación de Ferrocarril Ranelagh y Parque		Av. Luis Agote y Av. Sabin	
Plaza Almirante Brown		Calle 359 y Luis Agote	
Plaza Belgrano		Calle 363 entre 303 y 304	
Parroquia Nuestra Señora de la Merced		Padres Mercedarios (359) y 301	
Club de Paleta Ranelagh		Av. Este, Dr. Sabin entre 361 y 362 N° 1953	
Complejo Cristal. Sindicato de Obreros de la Industria del Vidrio y Afines		Calle 361 entre 315 y Av. Milazzo -	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 66: AU-R-PPEI.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIAMIENTO
DESCRIPCION	DISTRITO EQUIPAMIENTO MUNICIPAL		
DESIGNACION	<b>AU-R-DEM</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso de equipamiento municipal.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento municipal. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	-	N° de plantas PB +	-
LADO MINIMO (mL)	-	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	-	FRENTE	-
		LATERAL	-
		BILATERAL	-
		CENTRO DE MANZANA	-
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos preexistentes de Equipamiento Municipal: Estación de servicio, Zoonosis, Parque Mascotero de Berazategui, Bromatología Berazategui, Clínica Veterinaria Municipal, Centro de Desarrollo Agropecuario y Forestal (Vivero Municipal).			

Hoja de zona 67: AU-R-DEM.

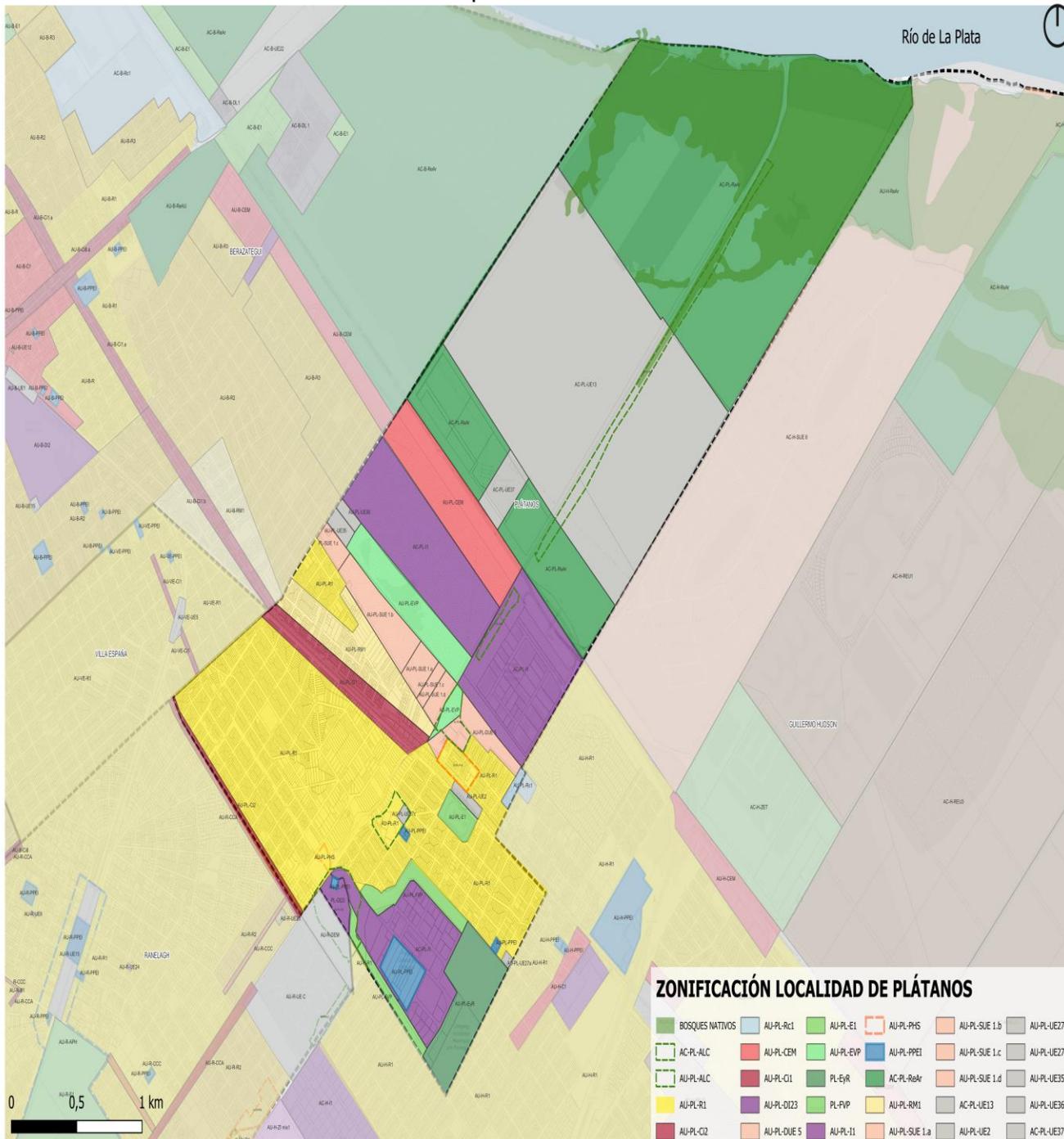


Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

#### CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 5: Nueva zonificación de la Localidad de Plátanos.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

PLÁTANOS		AU-PL-R1	AU-PL-RM1	AU-PL-PHS	AU-PL-CEM	AU-PL-CI1	AU-PL-CI2	AU-PL-EI	AU-PL-EYR	AU-PL-ALC	AU-PL-FVP	AC-PL-I1	AC-PL-ALC
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	■	■	■	■	■	■						
	Vivienda agrupada	■		■	■	■	■						
	Vivienda multifam.	■		■	■	■	■						
	Barrios cerrados	■		■	■	■	■						
SERVICIOS DE HOTELERIA					■								
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS					■								
SERVICIOS GASTRONOMICOS					■						■		
SERVICIOS COMERCIALES					■								
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado					■							
	Supermercado					■							
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)												
	TIPO B)												
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)												
	TIPO B)												
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
GARAGE CERRADO	TIPO A)				■								
	TIPO B)												
	TIPO C)												
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)												
	TIPO B)												
	TIPO C)												
	TIPO D)												
	TIPO E)												
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS													
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION													
OBRADORES													
TRANSPORTE													
RECREACION	A) Locales cerrados												
	B) Locales abiertos												
CULTO													
ESTACIONES DE SERVICIO													
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era		■										
	DE 2da.												
	DE 3era												
TALLERES													
SERVICIOS EDUCATIVOS													
SALUD													
SERVICIOS FUNEBRES													
INFRAESTRUCTURA													
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General												
	Agricultura Especial												
	Ganadería General												
	Ganadería Especial												
	Otros												

Cuadro 18: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Plátanos.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-PL-R1</b>		
CONCEPTO	Zona destinada al uso residencial de baja densidad en convivencia con usos comerciales, equipamientos y servicios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 68: AU-PL-R1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	<b>AU-PL-RM1</b>		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie			

Hoja de zona 69: AU-PL-RM1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	<b>AU-PL-PHS</b>		
CONCEPTO	Residencia permanente y sus compatibles, emplazados en la cuenca hídrica del arroyo Las Conchitas.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 70: AU-PL-PHS.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	<b>AU-PL-Ci1</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas por: Av.Néstor Kirchner desde Av. Eva Perón hasta el Arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar y comercial	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	2,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	600
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	750	N° de plantas <b>PB + 5</b>	
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 71: AU-PL-Ci1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	<b>AU-PL-Ci2</b>		
CONCEPTO	Alineamientos de usos comerciales, localizados sobre ejes con buen acceso y/o que constituyen un polo comercial. Concentran actividades de mayor movimiento y afluencia de público en arterias con buen acceso y cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante del entorno. Afecta a frentistas de Av. Ranelagh, desde Av. Int. Nicolás Milazzo hasta Av. Eva Perón.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	F.O.T.	
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	
		C.S.A.	
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas	IGUAL A ZONA
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se deberá contar como mínimo con una superficie cubierta o descubierta destinada a un estacionamiento vehicular (mínimo de 2.50m x 5.00m) dentro del predio por cada 60 m <sup>2</sup> proyectados.			

Hoja de zona 72: AU-PL-Ci2.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO		
DESIGNACION	<b>AU-PL-CEM</b>		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	N° de plantas PB +	3
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Cualquier propuesta de intervención estará condicionada a las limitaciones y recomendaciones que establezca la Dirección de Vialidad de la provincia respecto del impacto en fluidez del tránsito que pudiera provocar sobre la Autopista Buenos Aires- La Plata y sus colectoras			

Hoja de zona 73: AU-PL-CEM.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad					
PLÁTANOS					
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO		
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1				
DESIGNACION	<b>AU-PL-E1</b>				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante de esparcimiento.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,72		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)			<b>12</b>
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.					
La densidad de 150 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes, y para uso residencial se admite 1 Viv/parcela como complemento del principal					

Hoja de zona 74: AU-PL-E1.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN		
DESIGNACION	<b>AU-PL-EyR</b>		
CONCEPTO	Se destina a usos recreativos, deportivos y culturales, debiéndose preservar la Casona, la Colonia de Vacaciones y la forestación existente, manteniendo el carácter de Parque Histórico de uso público.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
<p>las OT tendrán a cargo la realización de proyectos particularizados correspondientes a este sector, los que deberán contemplar la delimitación y afectación de los subsectores de Espacio Verde Público y de Equipamiento Comunitario, y establecer los indicadores que regulen los proyectos de obra correspondientes a locales e instalaciones de equipamientos sociales, en particular los factores de ocupación del suelo (FOS y FOT), para asegurar la preservación, el mejoramiento y conclusión de la parquización. Esta zona por su carácter no alojará población y por consiguiente no será regulado el indicador de densidad poblacional.</p>			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
<p>las OT tendrán a cargo la realización de proyectos particularizados correspondientes a este sector, los que deberán contemplar la delimitación y afectación de los subsectores de Espacio Verde Público y de Equipamiento Comunitario, y establecer los indicadores que regulen los proyectos de obra correspondientes a locales e instalaciones de equipamientos sociales, en particular los factores de ocupación del suelo (FOS y FOT), para asegurar la preservación, el mejoramiento y conclusión de la parquización. Esta zona por su carácter no alojará población y por consiguiente no será regulado el indicador de densidad poblacional.</p>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 75: AU-PL-EyR.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	FRANJA VERDE DE PROTECCION		
DESIGNACION	<b>AU-PL-FVP</b>		
CONCEPTO	Se afectará como banda de protección de los futuros proyectos de Parque Industrial, y/o sector Industrial Planificado y será considerada su superficie a los efectos de cumplimentar los requisitos de la Ley 10119/83		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
Cuando se apruebe el Proyecto Particularizado de la zona <b>AU-PI-EyR</b> , Zona de Esparcimiento y Recreación, se deslindarán las superficies a afectar a Espacio Verde Público de las destinadas a Equipamiento Comunitario, que por el momento se reservan en conjunto.			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
Cuando se apruebe el Proyecto Particularizado de la zona <b>AU-PI-EyR</b> , Zona de Esparcimiento y Recreación, se deslindarán las superficies a afectar a Espacio Verde Público de las destinadas a Equipamiento Comunitario, que por el momento se reservan en conjunto.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 76: AU-PL-FPV.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	<b>AU-PL-ALC</b>		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico gratuito y de calidad donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	Sin especificaciones	
USO COMPLEMENTARIO			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.			

Hoja de zona 77: AU-PL-ALC.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AU-PL-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
<b>DESIGNACIÓN</b>		<b>UBICACIÓN</b>	
Complejo Los Privilegiados		Calle 156 y 50	
Vivero Municipal		Calle 149 y av. Milazzo	
Parque Industrial Plátanos		Av. Milazzo Nº 3252 o Calle 150 esquina calle 52 y 53	
Congregación de Jesús, originalmente vivienda del arq. Alejandro Bustillo		Calle 43 entre 156 y 157	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 78: AU-PL-PPEI.





Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad				
PLÁTANOS				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en areas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
<b>AU</b>	<b>PL</b>	<b>UE 2</b>	Estación Ricardo Levene	Creado por ord 1003/83
<b>AC</b>	<b>PL</b>	<b>UE 13</b>	Comunic. Internac.Policía Federal	Creado por ord 1003/83
<b>AU</b>	<b>PL</b>	<b>UE 27a</b>	Cuartel de Bomb. Vol. Hudson	Creado por ord 1003/83
<b>AU</b>	<b>PL</b>	<b>UE 35</b>	Alcaldía	
<b>AU</b>	<b>PL</b>	<b>UE 36</b>	Centro de Gestión Sustentable	
<b>AC</b>	<b>PL</b>	<b>UE 37</b>	Subestación Plátanos	Creado por ord 1003/83
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
<b>UE2</b> afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Punto de encuentro en Estación Plátanos				
<b>UE 35</b> afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Alcaldía Departamental				
<b>UE 36</b> afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro de Gestión Sustentable				
Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.				
Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.				
Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.				

Hoja de zona 8o: AU-PL-UE.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 a – Viviendas unifamiliares		
DESIGNACION	<b>AU-PL-SUE1a</b>		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-	Sin especificaciones	
		HABITABILIDAD	
Sin especificaciones			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las áreas verdes parquizadas de las parcelas indicadas en los esquemas del Anexo 2 deberán garantizar la absorción del agua de lluvia y estarán destinadas a terreno o superficie absorbente. Se considera superficie absorbente al sustrato de suelo natural que garantiza la parquización. La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota habitable de la parcela, ni poseer solado, debiendo parquizarse.			
En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)			

Hoja de zona 81: AU-PL-SUE 1a.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 b – Viviendas multifamiliares		
DESIGNACION	<b>AU-PL-SUE1b</b>		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda multifamiliar	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	1,6
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	1000
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		Sin especificaciones
			HABITABILIDAD
Sin especificaciones			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las áreas verdes parquizadas de las parcelas indicadas en los esquemas del Anexo 2 deberán garantizar la absorción del agua de lluvia y estarán destinadas a terreno o superficie absorbente. Se considera superficie absorbente al sustrato de suelo natural que garantiza la parquización. La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota habitable de la parcela, ni poseer solado, debiendo parquizarse.			
En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)			

Hoja de zona 82: AU-PL-SUE 1b.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

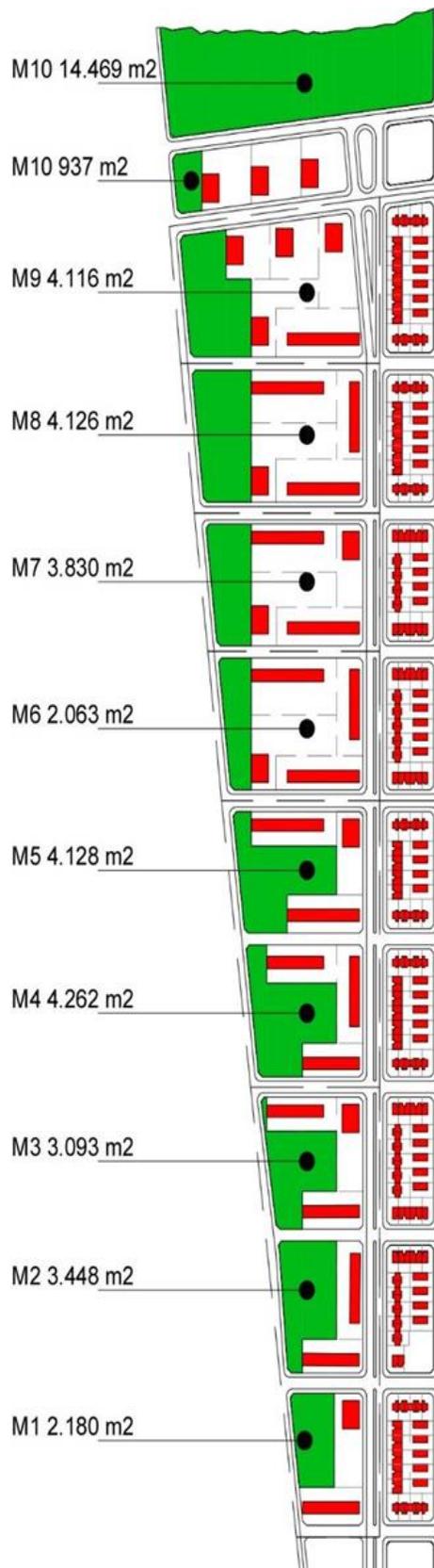


Gráfico 4: Superficie absorbente en AU-PL-SUE 1a y 1b.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 c – Equipamiento		
DESIGNACION	<b>AU-PL-SUE1c</b>		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento para usos educativos, servicios de interés público y social, deportivos, religiosos.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
LADO MINIMO (mL)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77		
SERVICIOS ESENCIALES	Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		Sin especificaciones
			<b>HABITABILIDAD</b>
			Sin especificaciones
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de que se trate de operatorias privadas, le corresponde aplicar la contribución por valorización inmobiliaria (COVI)			

Hoja de zona 83: AU-PL-SUE 1c.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad				
PLÁTANOS				
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL	
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 1 d – Zona de restricción			
DESIGNACION	<b>AU-PL-SUE1d</b>			
CONCEPTO	Sector de preservación natural.			
USOS DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Queda prohibida la realización de rellenos y/o modificación del terreno natural que afecte el normal escurrimiento de las aguas, su absorción al suelo o impida los trabajos de limpieza y mantenimiento del curso de agua como así también la ejecución de cualquier tipo de construcción, edificación y/o estructura.</p>				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				

Hoja de zona 84: AU-PL-SUE 1d.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 5		
DESIGNACION	<b>AU-PL-DUE5</b>		
CONCEPTO	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar y multifamiliar	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	Comercio, Diario y Periódico, Establecimientos Sociales, Culturales y Educativos, Entidades de Bien Público, Salud.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	500
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Carpeta asfáltica, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, agua corriente, desagües cloacales, y los tendidos de cañerías correspondientes bajo las indicaciones técnicas señaladas por las áreas respectivas municipales.-		
		HABITABILIDAD	Sin especificaciones
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Proyecto Urbanístico Integral: por lo tanto implica la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario			

Hoja de zona 85: AU-PL-DUE 5.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	<b>AC-PL-I1</b>		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial se admitirá una vivienda para encargado por parcela.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 86: AC-PL-I1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA		
DESIGNACION	<b>AC-PL-ReAr</b>		
CONCEPTO	Área de importancia y valor ambiental y pasajístico de relevancia regional. Su tratamiento quedará sujeto al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Sujeto a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al plan de manejo y conservación de bosque nativos (Ley Prov. 14.888)	F.O.S.	0
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	0
		C.S.A.	0
		PREMIOS	0
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	N° de plantas	0
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES		FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	0
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las normas específicas para el sector centrarán sus objetivos en la preservación y puesta en valor del paisaje, orientadas al desarrollo sustentable del territorio, las que quedarán supeditadas al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que prestan, por parte de la Municipalidad de Berazategui con las posteriores aprobaciones de las autoridades provinciales competentes.			
Sujeto a plan de manejo y conservación de la Ley N° 14888 y su decreto reglamentario, Art. 10 y 11 de Protección de Bosques Nativos de la Prov. de Buenos Aires. Sujeto a la normativa alcanzada, tanto a nivel provincial como nacional.			

Hoja de zona 87: AC-PL- ReAr.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
PLÁTANOS			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPACIO VERDE PUBLICO
DESCRIPCION	ARROYO LAS CONCHITAS		
DESIGNACION	AC-PL-ALC		
CONCEPTO	Es el espacio verde publico gratuito y de calidad donde se asienten Los Parques que se crearan a lo largo de la cuenca del arroyo Las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos. Ver cuadro de usos	Sin especificaciones	
USO COMPLEMENTARIO			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Sin especificaciones	Sin especificaciones	
HABITABILIDAD			
Sin especificaciones			
DISPOSICIONES PARTICULARES			
<p>Los sectores con ocupación preexistente deberán vincularse a la LÍNEA ESTRATÉGICA 3: INTEGRACIÓN +RECONVERSIÓN del Plan, PROGRAMA: PLAN DE MANEJO Y PUESTA EN VALOR DEL ARROYO LAS CONCHITAS, con regulación especial , en el marco de los instrumentos de gestión de la ley 14449.</p> <p>Se pueden mantener lo usos existentes hasta que se implemente el Plan de Manejo.</p>			

Hoja de zona 88: AC-PL-ALC.

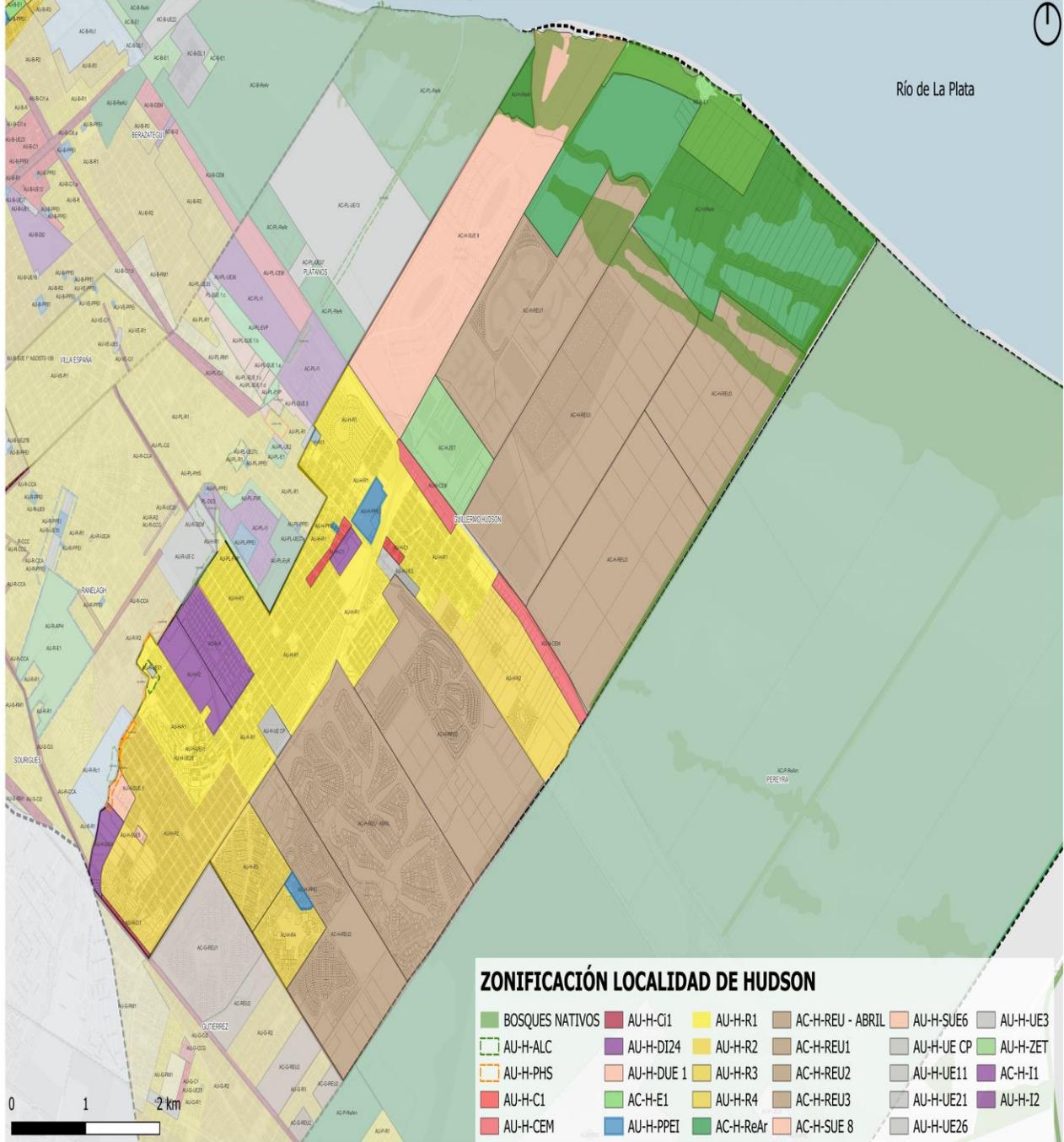


Honorable Concejo Deliberante  
 Berazategui  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 6: Nueva zonificación de la Localidad de Hudson.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

HUDSON		AU-H-R1	AU-H-R2	AU-H-R3	AU-H-R4	AU-H-CEM	AU-H-I2	AU-H-C1	AU-H-C11	AC-H-E1	AC-H-I1	AC-H-ZET	AC-H-SUE8	AC-H-REU ABRIL	AC-H-REU1	AC-H-REU2	AC-H-REU3	
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar																	
	Vivienda agrupada																	
	Vivienda multifam.																	
	Barrios cerrados																	
SERVICIOS DE HOTELERIA																		
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS																		
SERVICIOS GASTRONOMICOS																		
SERVICIOS COMERCIALES																		
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado																	
	Supermercado																	
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)																	
	TIPO B)																	
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)																	
	TIPO B)																	
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)																	
	TIPO B)																	
	TIPO C)																	
GARAGE CERRADO	TIPO A)																	
	TIPO B)																	
	TIPO C)																	
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)																	
	TIPO B)																	
	TIPO C)																	
	TIPO D)																	
	TIPO E)																	
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS																		
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION																		
OBRADORES																		
TRANSPORTE																		
RECREACION	A) Locales cerrados																	
	B) Locales abiertos																	
CULTO																		
ESTACIONES DE SERVICIO																		
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era																	
	DE 2da.																	
	DE 3era																	
TALLERES																		
SERVICIOS EDUCATIVOS																		
SALUD																		
SERVICIOS FUNEBRES																		
INFRAESTRUCTURA																		
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General																	
	Agricultura Especial																	
	Ganadería General																	
	Ganadería Especial																	
	Otros																	

Cuadro 21: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Hudson.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1				
DESIGNACION	<b>AU-H-R1</b>				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,2		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					

Hoja de zona 89: AU-H-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	<b>AU-H-R2</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto. Vivienda e industria inocua.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar. Industria inocua	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria.			

Hoja de zona go: AU-H-R2.



Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3		
DESIGNACION	AU-H-R3		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	400	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	3
		LATERAL	0
		BILATERAL	3
		LOTES EN ESQUINA	3
			EN EL LADO MENOR
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
DISPOSICIONES PARTICULARES			

Hoja de zona g1: AU-H-R3.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 4				
DESIGNACION	<b>AU-H-R4</b>				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	0,7		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1		
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
		<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las parcelas frentistas a calle con ancho inferior a 15 metros deberán tener una restricción al dominio de 3,00 metros a partir de la línea municipal (L.M.). Además en todas las parcelas frentistas a calles de cualquier ancho deberán dejar un frente no edificable (FNE) de 5,00 metros de los límites de la parcela (en el que se incluyen si existieren los 3 (tres) metros del párrafo anterior).					

Hoja de zona g2: AU-H-R4.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 2		
DESIGNACION	AU-H-I2		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido,vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459 y sus Decretos reglamentarios			
El tratamiento y la evacuación de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			
El área destinada a usos complementarios dentro del perimetro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida			

Hoja de zona 93: AU-H-I2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad					
HUDSON					
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL		
DESCRIPCION	COMERCIAL 1				
DESIGNACION	<b>AU-H-C1</b>				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,5		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	si		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
			Coef. hacin. (m2/hab.)	<b>12</b>	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					

Hoja de zona 94: AU-H-C1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO		
DESIGNACION	<b>AU-H-CEM</b>		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el comercio y el equipamiento metropolitano.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1575	Nº de plantas PB +	4
LADO MINIMO (mL)	45	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 95: AU-H-CEM.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	<b>AU-H-Ci1</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino Gral.Belgrano desde Autovia 2 hasta Av.Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas PB + 2	2
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El corredor solo afecta a frentistas de la via troncal correspondiente			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona g6: AU-H-Ci1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL
DESCRIPCION	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL		
DESIGNACION	<b>AU-H-DUE 1</b>		
CONCEPTO	PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDAS		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDAS	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,90
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Mínimas establecidas por Dec.Ley 8912/77		Sin especificaciones
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.		
			HABITABILIDAD
			Sin especificaciones
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 97: AU-H-DUE1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AU-H-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Parroquia Santa María de Hudson		Calle 159 esq. 53	
Barrio Marítimo (con tanque de agua)		Sector calles 1, 2, 137 y 138	
E.P N° 2 "Juan José Paso"		Calle 54 entre 158 y 159	
Malteria Hudson		Avenida Mitre y Calle 55	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona g8: AU-H-PPEI.







*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	URBANA	ZONA	SUE
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 6		
DESIGNACION	<b>AU-H-SUE 6</b>		
CONCEPTO	Plan habitacional creado por ord. 1530/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar	F.O.S.	0,55
		F.O.T.	0,70
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admiten nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 1530/87			

Hoja de zona 101: AU-H-SUE6.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad					
HUDSON					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL		
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1				
DESIGNACION	AC-H-I1				
CONCEPTO	Zona Industrial Exclusiva, equivale a zona C, según Ley 11459				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Industrial 1. No se admite vivienda	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,3		
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 2			
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	6		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	6		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	12		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Equivalente a zona C, seg.art.45 dec.1741/96 de la ley 11459.					
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela					

Hoja de zona 102: AC-H-I1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	ESPARCIMIENTO
DESCRIPCION	ESPARCIMIENTO 1		
DESIGNACION	<b>AC-H-E1</b>		
CONCEPTO	Área destinada a paseo costero.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Áreas verdes, turismo sustentable, establecimientos, equipamiento social, deportivo de bajo impacto ambiental, sujeto a Plan de Manejo y Conservación de la Ley N°14.888 y su decreto Reglamentario, de "Protección de Bosques Nativos de la Porvincia de Buenos Aires"	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,5
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	120
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	2000	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los retiros laterales solo serán exigidos en lotes mayores de 40 metros de ancho, el cual se parquizará y no podrá ser ocupado por estacionamiento.			
La densidad de 120 hab/Ha se aplica solo a los usos de esparcimiento, deportivos y de servicios establecidos como predominantes.			
Aprobado el Plan de Manejo y Conservación de la Ley N°14.888 se podrá avanzar en los usos acordes a las actividades sustentables y al desarrollo del territorio.			

Hoja de zona 103: AC-H-E1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA ABRIL		
DESIGNACION	<b>AC-H-REU ABRIL</b>		
CONCEPTO	CLUB DE CAMPO ABRIL		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,7
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	SIN ESPECIFICACIONES	
LADO MINIMO (mL)	20		
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario,y recolección de residuos.		
		HABITABILIDAD	
		SIN ESPECIFICACIONES	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			

a de zona 104: AC-H-REU ABRIL.

Hoj



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad					
HUDSON					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1				
DESIGNACION	<b>AC-H-REU1</b>				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia. Creado por Ord. 4807/2013				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,8		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1		
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario,y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	3,5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
		<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria					
Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendran retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Linea Municipal.					
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.					
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos empre					
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.					
En las parcelas identificadas catastralmente como Circunscripción VI; Sección E; Fracción 2; Parcelas 3a, 3b y 3, deberá darse cumplimiento con lo normado por la Ley N°14.888, atento encontrarse dentro de las mismas, zonas de Bosques Nativos Categorías II y III					

Hoja de zona 105: AC-H-REU1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2		
DESIGNACION	<b>AC-H-REU2</b>		
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia. Creado por Ord.4277/09		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	3,5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
No e admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			

Hoja de zona 106: AC-H-REU2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad					
HUDSON					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 3				
DESIGNACION	<b>AC-H-REU3</b>				
CONCEPTO	Creda por las Ord. 4933/13 y 5594/18 Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados.	F.O.S.	0,4		
		F.O.T.	0,8		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150		
		C.S.A.	0,5		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas <b>PB + 1</b>			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, y recolección de residuos.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	3,5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)		<b>15</b>	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse, requieren convalidación provincial y estarán sujetos a contribución municipal por valorización inmobiliaria.					
En virtud de la magnitud de la propuesta se propone la implementación de un plan de tres etapas: Primera etapa: VI-G-XI-1,2,3a,4a,5a,6a, 7 y 8; VI-G-XIII-1,2,3,4,5a,7a y 8a; VI-G-XVA-1,2,3; VI-G-XVB-1,2,3,4 y 5; VI-G-XVC-1,2 y 3 Segunda etapa: VI-G-XIV-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11; VI-G-XVI-1,2,3,4,5 y 7 Tercera etapa: VI-G-V-2,3,4,5,6,7,8,9 y 10; VI-G-VIII-2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 y 13; VI-G-IX-1.2.3 y 4; VI-G-X-1,2,3,4a y 5; VI-G-XII-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 y 11.					
Cuando cada etapa cuente con el 70% de consolidación residencial se habilitará directamente la etapa siguiente, siguiendo los mecanismos establecidos por el DL 8912/77 y normas conexas					
Las parcelas determinadas en las etapas 2 y 3 conservarán las características de zona RESERVA AMBIENTAL RIBEREÑA – ReAr- manteniendo la regulación anterior (Zona Re según Ord. 820/77 y Ord. 884/79)					
Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendran retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Linea Municipal.					
No se admiten servicios de hotelaría en Barrios Cerrados.					
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.					
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.					

Hoja de zona 107: AC-H-REU3.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	SUE
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 8-Puerto Trinidad		
DESIGNACION	<b>AC-H-SUE 8</b>		
CONCEPTO	Sector de urbanización especial Puerto Trinidad creado por Ord. 3010/97		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Recreativo/habitacional	F.O.S. unifam.	0,5
		F.O.S. multifam.	0,5
		F.O.T. UNIF.	0,7
		F.O.T.MULTIF.	1,50
		DENSIDAD MAX.UNIF.(hab x ha.)	70
USO COMPLEMENTARIO	Comercial minorista	DENSIDAD MAX. MULTIF.(hab x ha.)	150
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)	20		
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales.		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
No se admiten servicios de hotelería en Barrios Cerrados.			
Los servicios gastronómicos y comerciales deben ajustarse a los habitantes del Barrio Cerrado, cuando se ubiquen dentro de estos emprendimientos.			
Cualquier uso hotelero y comercial, debe ubicarse deslindado del Barrio Privado y en una zona que los admita.			
Está sujeto a aplicación de Contribución por Valorización Inmobiliaria, por aplicación del art. 46 incisos g) y f) del art. 46 de la ley 14449:			
f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.			
g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable			
Afectado por ordenanza 3010/97 decreto provincial 1711/99			
Usos predominantes y complementarios según ordenanza 3010/97			

Hoja de zona 108: AC-H-SUE8.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

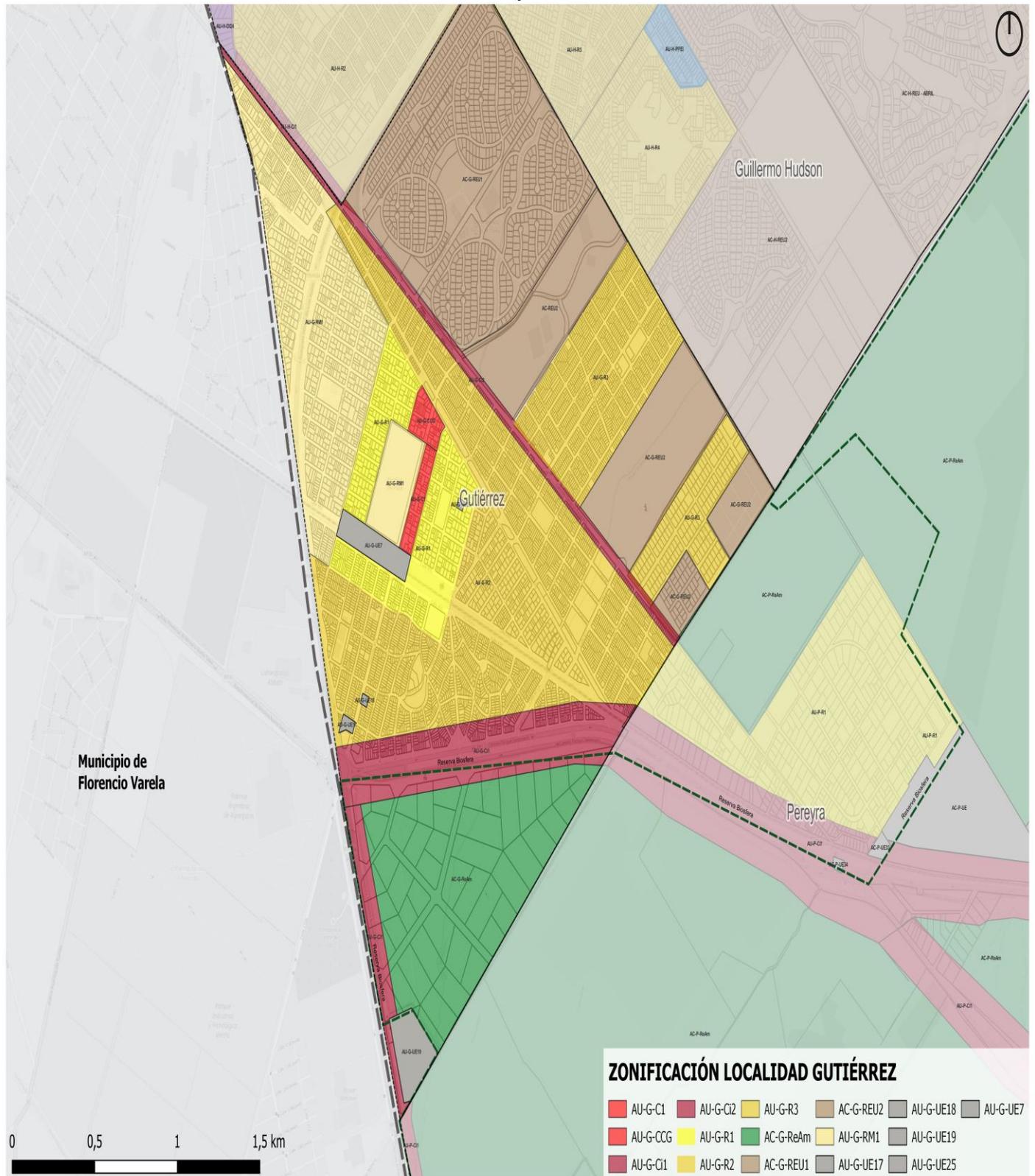
CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
HUDSON			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	ZONA DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO		
DESIGNACION	AC-H-ZET		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el alojamiento y el equipamiento turístico.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, servicios y hotel con registro de pasajeros. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Vivienda unifamiliar y multifamiliar de uso turístico. En los casos multifamiliares deberán respetar la altura, con basamento comercial, administrativo y equipamiento.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA (m2)	2000	N° de plantas PB +	5
LADO MINIMO (mL)	40	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, y recolección de residuos.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	NO
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona afectada a retiro obligatorio. Ver Ord. 5017/13			
Parcela frentistas a calle 63 desde AU La Plata-Buenos Aires hasta costa del Río de la Plata tendran retiro obligatorio de edificación de 27 metros tomados desde la Linea Municipal.			
Servicios complementarios al turismo estarán sujetos a Estudios de Impacto Ambiental.			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			
Queda afectado a un plan particularizado a evaluar por la Comisión Dictaminadora de Zonificación, mediante el cual se defina trazado, morfología, retiros y espacios edificables.			
Los predios que se encuentran afectados por extracción del suelo, deberán presentar un plan de recuperación y manejo que será evaluado por las áreas técnicas y/o provinciales con competencia en el tema.			



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

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**



Plano 7: Nueva zonificación de la Localidad de Gutiérrez.



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

GUTIERREZ						
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	DESIGNACION			NOMBRE
URBANA	RESIDENCIALES		AU	G	R1	RESIDENCIAL 1
			AU	G	R2	RESIDENCIAL 2
			AU	G	R3	RESIDENCIAL 3
			AU	G	RM1	RESIDENCIAL MIXTA 1
	COMERCIALES		AU	G	C1	COMERCIAL 1
			AU	G	CCG	CENTRO CIVICO GUTIERREZ
	CORREDORES DE CIRCULACION		AU	G	Ci1	CORREDOR DE CIRCULACION 1
			AU	G	Ci2	CORREDOR DE CIRCULACION 2
		USOS ESPECIFICOS	AU	G	UE 7	Estación J.M. Gutierrez
			AU	G	UE 17	Subestación Segba Gutierrez
			AU	G	UE18	Subestación Segba Gutierrez
			AU	G	UE 19	Planta Gas Natural del Estado
			AU	G	UE 25	Comisaria de Policia Gutierrez
	RESERVA		AC	G	ReAm	RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA
RESIDENCIAL EXTRA URBANA			AC	G	REU1	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1
			AC	G	REU2	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2

Cuadro 22: Áreas, zonas, distritos,

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

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



**Berazategui**  
**Capital Nacional del Vidrio**  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*  
**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE

USO COMPLEMENTARIO

GUTIERREZ		AU-G-R1	AU-G-R2	AU-G-R3	AU-G-RM1	AU-G-C1	AU-G-CCG	AU-G-C1	AU-G-C2	AC-G-REU1	AC-G-REU2
		RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar								
	Vivienda agrupada										
	Vivienda multifam.										
	Barrios cerrados										
SERVICIOS DE HOTELERIA											
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS											
SERVICIOS GASTRONOMICOS											
SERVICIOS COMERCIALES											
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado										
	Supermercado										
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)										
	TIPO B)										
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)										
	TIPO B)										
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
GARAGE CERRADO	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)										
	TIPO B)										
	TIPO C)										
	TIPO D)										
	TIPO E)										
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS											
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION											
OBRADORES											
TRANSPORTE											
RECREACION	A) Locales cerrados										
	B) Locales abiertos										
CULTO											
ESTACIONES DE SERVICIO											
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era										
	DE 2da.										
	DE 3era										
TALLERES											
SERVICIOS EDUCATIVOS											
SALUD											
SERVICIOS FUNEBRES											
INFRAESTRUCTURA											
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General										
	Agricultura Especial										
	Ganadería General										
	Ganadería Especial										
	Otros										

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-G-R1</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB + 3	
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 111: AU-G-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	<b>AU-G-R2</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 112: AU-G-R2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad					
GUTIERREZ					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 3				
DESIGNACION	<b>AU-G-R3</b>				
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,5		
		F.O.T.	0,75		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	180		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1		
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	5		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					

Hoja de zona 113: AU-G-R3.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	<b>AU-G-RM1</b>		
CONCEPTO	Uso predominante industrial y residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje. Vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 11459			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			
El área destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no será inferior al 20 % de la superficie construida			

Hoja de zona 114: AU-G-RM1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	CENTRO CIVICO GUTIERREZ		
DESIGNACION	<b>AU-G-CCG</b>		
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con la administracion		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercio, oficina, administración. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	2
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,5
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB +	3
LADO MINIMO (mL)	25	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	3
		LATERAL	0
		BILATERAL	3
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Parcelas superiores a 6000m2o 70 mts de frente podran tener PB + 5 plantas			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 115: AU-G-CCG.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	<b>CORREDOR 1</b>		
DESIGNACION	<b>AU-G-Ci1</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zona de reducida ocupación del suelo, estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular. Afecta a parcelas frentistas adyacentes a la zona AU-G-R1 del Camino Parque Centenario desde calle 425 hasta AU 2 . Las parcelas adyacentes a la zona AU-G-Re1 y las de AU 2 desde Av.Ing.Allan hasta Camino Parque Centenario tendrán los indicadores de esta última.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,2
		F.O.T.	0,3
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	60
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA	N° de plantas	igual a zona por donde atraviesa
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 116: AU-G-Ci1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 2		
DESIGNACION	<b>AU-G-Ci2</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Afecta solamente a parcelas frentistas de Camino Gral.Belgrano desde calle 83 hasta Av.Valentín Vergara.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas <b>PB + 3</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Zona sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 117: AU-G-Ci2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad				
GUTIERREZ				
AREA	URBANA		ZONA	USOS ESPECÍFICOS
DESCRIPCION	USO ESPECÍFICO			
CONCEPTO	Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies, rodeados de zonas en areas urbanas.			
DESIGNACION			NOMBRE	
<b>AU</b>	<b>G</b>	<b>UE 7</b>	Estación J.M. Gutierrez	
<b>AU</b>	<b>G</b>	<b>UE 17</b>	Subestación Segba Gutierrez	
<b>AU</b>	<b>G</b>	<b>UE18</b>	Subestación Segba Gutierrez	
<b>AU</b>	<b>G</b>	<b>UE 19</b>	Planta Gas Natural del Estado	
<b>AU</b>	<b>G</b>	<b>UE 25</b>	Comisaria de Policia Gutierrez	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
<p><b>UE7</b> afectado a PROGRAMA: NUEVAS CENTRALIDADES E IDENTIDAD DE LOCALIDADES proyecto Centro Cívico Cultural en Estación Gutiérrez</p> <p>Los UE que no estén comprendidos en programas y proyectos del Plan de Ordenamiento deberán conservar deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la OT, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados. Toda modificación de uso requiere aprobación mediante ordenanza convalidada.</p> <p>Los predios afectados a Programas quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, enovación y puesta en valor.</p>				

Hoja de zona 118: AU-G-UE.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-G-C1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,5
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 119: AU-G-C1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad				
GUTIERREZ				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA			
DESIGNACION	AC-G-ReAm			
CONCEPTO	Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui.			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Por <b>Ley Nº 11.723/95</b> deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b> Se recomienda consultar <b>Ley Nº12.459</b> , reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales. No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas				

Hoja de zona 120: AC-G- ReAm.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1		
DESIGNACION	<b>AC-G-REU1</b>		
CONCEPTO	Residencia y sus compatibles		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Barrio cerrado. N° de Registro: 11-2 Nombre: Fincas De Iraola Etapa 1.Tipo: BC.Resolucion: 39/01- N° de Registro: 11-257 Nombre: Fincas De Iraola li Tipo: BC.Resolucion: 787/08. N° de Registro: 11-263- Nombre: Barrancas De Iraola Tipo: BC Resolucion: 0341/10 N° de Registro: 11-263	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,75
DENSIDAD MAX. (hab x ha.)		80	
C.S.A.		0,2	
PREMIOS		NO	
USO COMPLEMENTARIO			
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Fondo Libre: según formula $F=0,5(L-20)$ , donde se admitirán únicamente dependencias de vivienda, casa de casero y/o instalaciones complementarias; hasta una altura máxima de cinco (5) metros.			
La franja de tierra colindante con el Cno. Gral. Belgrano, de un ancho de 50 mts, contados a partir del eje de la vía troncal, seguirá perteneciendo a la zona de circulación 2 (Ci2)			

Hoja de zona 121: AC-G-REU1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
GUTIERREZ			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2		
DESIGNACION	<b>AC-G-REU2</b>		
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda, barrios cerrados, clubes de campo	F.O.S.	0,4
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados en las diferentes etapas a cumplirse.			

Hoja de zona 122: AC-G-REU2.

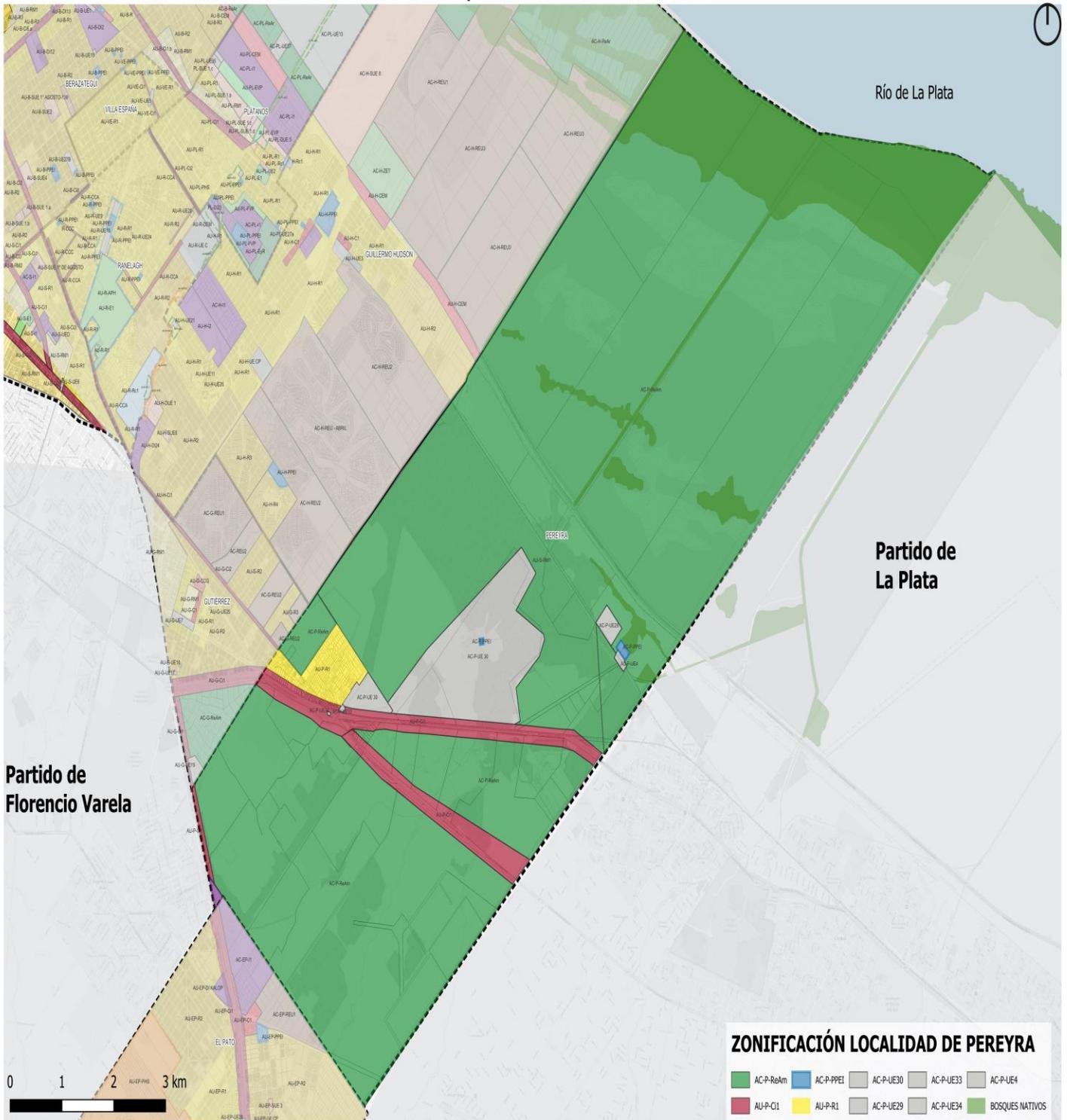


Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE 

USO COMPLEMENTARIO 

PEREYRA		AU-P-R1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda agrupada	
	Vivienda multifam.	
	Barrios cerrados	
SERVICIOS DE HOTELERIA		
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		
SERVICIOS GASTRONOMICOS		
SERVICIOS COMERCIALES		
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado	
	Supermercado	
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)	
	TIPO B)	
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)	
	TIPO B)	
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
GARAGE CERRADO	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)	
	TIPO B)	
	TIPO C)	
	TIPO D)	
	TIPO E)	
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS		
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION		
OBRADORES		
TRANSPORTE		
RECREACION	A) Locales cerrados	
	B) Locales abiertos	
CULTO		
ESTACIONES DE SERVICIO		
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era	
	DE 2da.	
	DE 3era	
TALLERES		
SERVICIOS EDUCATIVOS		
SALUD		
SERVICIOS FUNEBRES		
INFRAESTRUCTURA		
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General	
	Agricultura Especial	
	Ganadería General	
	Ganadería Especial	
	Otros	

Cuadro 27: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de Pereyra.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PEREYRA			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-P-R1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante residencial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,75
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	180
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB +	1
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	5
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 123: AU-P-R1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION	
DESCRIPCION	CORREDOR 1			
DESIGNACION	AC-P-Ci1			
CONCEPTO	Ubicada en Ruta Nº 2 desde limite con Gutiérrez hasta calle 600;Camino Parque Centenario desde calle 425 hasta el límite con el Pdo. de La Plata; Cmno.Gral.Belgrano desde su intersección con Camino Parque Centenario hasta el límite con con el Pdo. de La Plata. Es una zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales,bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a laregión, y a la comunidad de Berazategui.			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABILITAD AD
<p>Estará sujeta a las previsiones de la Ley Provincial <b>6312/60</b> y a la <b>Ley Nº 11.544 /94</b> y su modificatoria <b>Ley Nº12.814</b> que declara Reserva Natural Integral Mixta a la superficie designada catastralmente como Circ. VI, Sección F, Fracción I, Parc., 2a, 2b, 3a, 4ª y 5a por lo cual cualquier actuación en dicha zona se hará en conformidad con la categorización prevista por la <b>Ley 10.907</b> condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente, a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia.</p> <p>Por <b>Ley Nº 11.723/95</b> deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<p><b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b></p> <p>Se recomienda consultar <b>Ley Nº12.459</b>, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales.</p> <p>No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p>				

Hoja de zona 124: AC-P-Ci1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA BOSQUE NATIVO			
DESIGNACION	<b>AC-P-ReAm-BN</b>			
CONCEPTO	Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui. Zona reserva natural Punta Lara. Zona perteneciente reserva biosfera Pereyra Iraola			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>La Ley Nº 11.544 /94 y su modificatoria Ley Nº12.814 declara Reserva Natural Integral Mixta a la superficie designada catastralmente como Circ. VI, Sección F, Fracción I, Parc., 2a, 2b, 3a, 4ª y 5a por lo cual cualquier actuación en dicha zona se hará en conformidad con la categorización prevista por la Ley 10.907 condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente, a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia.</p> <p>Por Ley Nº 11.723/95 deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p> <p><b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>            Se recomienda consultar Ley Nº12.459, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales. No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p> <p>Sujeto a las disposiciones de la Ley Nº14.888 de protección de los Bosques Nativos de la provincia de Buenos Aires</p>				

Hoja de zona 125: AC-P-ReAm-BN.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad				
PEREYRA				
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESERVA	
DESCRIPCION	ZONA DE RESERVA PARQUE PEREYRA IRAOLA			
DESIGNACION	<b>AC-P-ReAm</b>			
CONCEPTO	Zona de protección ambiental, en consecuencia se conservará libre de uso, ocupación y subdivisión. Sólo se admiten acciones que tiendan a la conservación de los humedales, bosques nativos y selva marginal, y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan a la región, y a la comunidad de Berazategui. Zona perteneciente reserva biosfera Pereyra Iraola.			
USOS DEL SUELO	OCUPACION DEL SUELO	SUBDIVISION DEL SUELO	MORFOLOGIA	HABITABILIDAD
<p>Por <b>Ley Nº 11.723/95</b> deberá realizarse un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental a fin de obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por el Organismo con competencia en la materia, para todos los proyectos consistentes en la realización de obras públicas o privadas que pudieran comprometer o alterar las condiciones del sitio, o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente,</p>				
<p><b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b></p> <p>Se recomienda consultar <b>Ley Nº12.459</b>, reglamentada por el Decreto 218/94, creando las categorías de Reservas Naturales.</p> <p>No podrán modificarse las condiciones de uso, ocupación y subdivisión del suelo. Sólo por razones de interés público y de forma excepcional podrán estudiarse las posibilidades que ofrece la categoría de protección ambiental según las normas vigentes, provinciales y nacionales, para la realización de actividades a fin de visibilizar y concientizar sobre la conservación de estos ecosistemas</p>				

Hoja de zona 126: AC-P-ReAm.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

Localidad			
PEREYRA			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AC-P-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
DESIGNACIÓN		UBICACIÓN	
Reserva de Biósfera (2008)		Ruta provincial N°2, Caminos Gral. Belgrano y Centenario	
Colegio María Teresa de Pereyra.		Frente Estación FFCC Pereyra	
Escuela de la Policía Juan Vucetich casco de la Estancia San Juan		Camino Centenario Km. 17.500	
<p>Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.</p>			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 127: AC-P-PPEI.



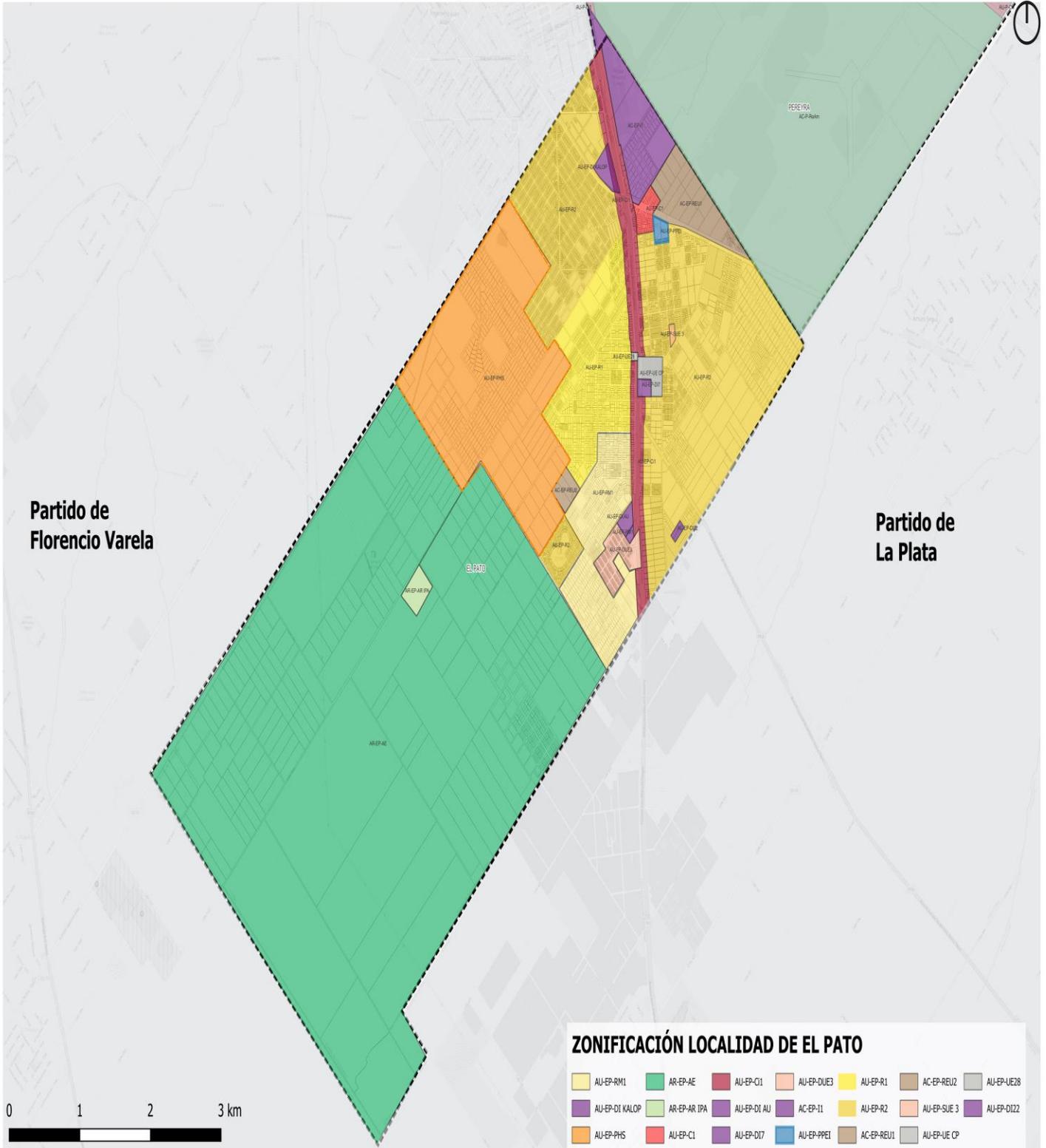


Honorable Concejo Deliberante  
 Berazategui  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

XI. g Cuadros, planos y hojas de zona en la localidad de El Pato

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



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



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

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



CUADRO DE USOS

■ PREDOMINANTE  
■ COMPLEMENTARIO

EL PATO		AU-EP-R1	AU-EP-R2	AU-EP-C1	AU-EP-I2	AU-EP-RM1	AU-EP-Ci1	AC-EP-I1	AU-EP-PHS	AR-EP-IPA	AR-EP-AE	AC-EP-REU1	AC-EP-REU2
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Vivienda agrupada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Vivienda multifam.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Barrios cerrados	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS DE HOTELERIA		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS GASTRONOMICOS		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS COMERCIALES		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
GRANDES SUP. COMERC.	Hipermercado	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Supermercado	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
EQUIP.CULTURALES	TIPO A)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO B)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
DEPÓSITO COMPLEM.	TIPO A)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO B)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
PLAYAS ABIERTAS	TIPO A)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO B)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO C)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
GARAGE CERRADO	TIPO A)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO B)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO C)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COM. MAYORISTA/SERV. DE ALMACENAJE	TIPO A)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO B)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO C)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO D)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	TIPO E)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIAS		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERV. INDUSTRIALES O DE REPARACION		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
OBRADORES		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
TRANSPORTE		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
RECREACION	A) Locales cerrados	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B) Locales abiertos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
CULTO		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ESTACIONES DE SERVICIO		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
PLANTAS INDUSTRIALES	DE 1era	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	DE 2da.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	DE 3era	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
TALLERES		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS EDUCATIVOS		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SALUD		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
SERVICIOS FUNEBRES		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
INFRAESTRUCTURA		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Agricultura General	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Agricultura Especial	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Ganadería General	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Ganadería Especial	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Otros	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Cuadro 30: Usos predominantes y complementarios de la Localidad de El Pato.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
<b>EL PATO</b>			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-EP-R1</b>		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,2
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB +	3
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 129: AU-EP-R1.



Localidad					
EL PATO					
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2				
DESIGNACION	<b>AU-EP-R2</b>				
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial.				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6		
		F.O.T.	1,0		
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	SI		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB +	2		
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					

Hoja de zona 130: AU-EP-R2.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	COMERCIAL
DESCRIPCION	COMERCIAL 1		
DESIGNACION	<b>AU-EP-C1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante comercial a escala de área significativa de Partido.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Comercial e institucional. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,5
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se deben proyectar edificios con uso exclusivo residencial.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	si
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	375	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	15	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 131: AU-EP-C1.



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL 3		
DESIGNACION	<b>AU-EP-SUE 3</b>		
CONCEPTO	Plan habitacional creado por ord 1457/87		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar y multifamiliar	F.O.S.	0,3
		F.O.T.	0,30
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	110
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	No se admitirán nuevas subdivisiones	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente. El abastecimiento de agua potable mediante perforación y la descarga a pozos absorbentes deberá contar con certificación ADA y realizarse de acuerdo a lo informado por la Dirección de Servicios Sanitarios		
		HABITABILIDAD	Sin especificaciones
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 132: AU-EP-SUE 3.







Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	DISTRITO URBANO ESPECIAL 3		
DESIGNACION	<b>AU-EP-DUE 3</b>		
CONCEPTO	Plan Federal de Viviendas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Residencial y su equipamiento comunitario	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,8
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista básico, anexo a vivienda y comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirvan para atender las necesidades inmediatas del barrio, compatibles con la vivienda unifamiliar.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	300
		C.S.A.	Sin especificaciones
		PREMIOS	
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg. Art 52 del Dec.Ley 8912/77	Sin especificaciones	
LADO MINIMO (mL)			
SERVICIOS ESENCIALES	alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente. El abastecimiento de agua potable mediante perforación y la descarga a pozos absorbentes deberá realizarse de acuerdo a lo informado por la Dirección de Servicios Sanitarios		
		HABITABILIDAD	
		Sin especificaciones	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 135: AU-EP-DUE 3.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	PROTECCION
DESCRIPCION	PROTECCION DEL PATRIMONIO y ESPACIOS DE INTERES		
DESIGNACION	<b>AU-EP-PPEI</b>		
CONCEPTO	Se trata de edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial. A través de normas particulares, se establecerán restricciones al dominio tendientes a preservar la existencia y las características de estos espacios reconocidos como patrimonio del Partido.		
La Secretaría de Cultura tendrá a su cargo la elaboración de un Programa de Preservación y Rehabilitación de los bienes patrimoniales y espacios significativos ubicados en el Partido a efectos de elaborar y poner en práctica una normativa específica y elaborar un inventario de protección de ese patrimonio. En forma preventiva y hasta tanto se concrete el Programa antes mencionado se presenta el siguiente catálogo.			
<b>DESIGNACIÓN</b>		<b>UBICACIÓN</b>	
Complejo Recreativo "La amistad". Sindicato de Empleados de Comercio		Calle 538 entre FFCC y 614	
Toda acción a emprender, en edificios, sitios o ambientes de interés histórico, paisajístico o patrimonial, incluidos en este catálogo que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la OT. .Para el análisis y aprobación de los proyectos, y recomendaciones técnicas deberá tomar intervención la OT, la Secretaria de Cultura y la Dirección de Reforestación y Arbolado Urbano; además se citará a instituciones locales a fin de que tomen conocimiento y emitan opinión no vinculante al respecto.			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la O.T. que evaluará el peligro y determinará la necesidad de efectuar trabajos de rehabilitación y, en caso contrario, indicar su demolición total o parcial.			

Hoja de zona 136: AU-EP-PPEI.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
<b>EL PATO</b>			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL 1		
DESIGNACION	<b>AC-EP-I1</b>		
CONCEPTO	Zona de uso exclusivo industrial.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrias y almacenaje con área de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada. No se admite vivienda.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,3
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela			

Hoja de zona 137: AC-EP-I1.



Localidad					
EL PATO					
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA		
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1				
DESIGNACION	<b>AC-EP-REU1</b>				
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos relacionados con la naturaleza				
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO			
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar, barrios cerrados	F.O.S.	0,5		
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0,75		
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	100		
		C.S.A.	0,2		
		PREMIOS	NO		
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA			
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1			
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)			
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5		
		LATERAL	0		
		BILATERAL	0		
		CENTRO DE MANZANA	SI		
		HABITABILIDAD			
				Coef. hacin. (m2/hab.)	15
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Las manzanas 18 y 19 de la Circunscripción: 6 Sección: W están sujetas a contribución municipal por valorización inmobiliaria					

Hoja de zona 138: AC-EP-REU1.



Localidad			
EL PATO			
AREA	COMPLEMENTARIA	ZONA	RESIDENCIAL EXTRAURBANA
DESCRIPCION	RESIDENCIAL EXTRA URBANA 2		
DESIGNACION	<b>AC-EP-REU2</b>		
CONCEPTO	Asentamientos no intensivos relacionados con la naturaleza		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar, barrios cerrados	F.O.S.	0,5
USO COMPLEMENTARIO		F.O.T.	0,75
		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	100
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	600	N° de plantas PB + 1	
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	5
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Hoja de zona 139: AC-EP-REU2.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	CORREDOR DE CIRCULACION
DESCRIPCION	CORREDOR 1		
DESIGNACION	<b>AU-EP-Ci1</b>		
CONCEPTO	Colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Además estará sujeta a las previsiones de la de la Ley Provincial 6312/60. Afecta solamente a parcelas frentistas de AU 2 desde desde Av. 600 hasta el límite con el Partido de La Plata		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Servicios de Ruta ; Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas . Venta de repuestos.	F.O.S.	0,5
		F.O.T.	0,7
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	150
		C.S.A.	0,3
		PREMIOS	SI
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	IGUAL A ZONA POR DONDE ATRAVIESA EL CORREDOR	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El corredor solo afecta a frentistas de la via troncal correspondiente hasta una profundidad de 100 mts.			

Hoja de zona 140: AU-EP-Ci1.



Honorable Concejo Deliberante  
 Berazategui  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
<b>EL PATO</b>			
AREA	RURAL	ZONA	AGROPECUARIA
DESCRIPCION	ZONA AGRICOLA EXTENSIVA		
DESIGNACION	<b>AR-EP-AE</b>		
CONCEPTO	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Agropecuario	F.O.S.	NO EXIGIBLE
		F.O.T.	NO EXIGIBLE
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	5
		C.S.A.	NO EXIGIBLE
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	UNIDAD ECONOMICA. Código Rural Provincia de Buenos Aires.	N° de plantas PB +	NO EXIGIBLE
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	NO EXIGIBLE	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	NO
HABITABILIDAD			
		Coef. hacin. (m2/hab.)	<b>12</b>
DISPOSICIONES PARTICULARES			
No se admitirán urbanizaciones cerradas en el área rural del Partido.			
No se permitirán las subdivisiones para uso residencial por régimen de Propiedad Horizontal seg. Cód.Civil y Comercial de la Nación			

Hoja de zona 141: AR-EP-AE.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	RURAL	ZONA	INDUSTRIAL
DESCRIPCION	INDUSTRIAL POLO AGROALIMENTARIO		
DESIGNACION	<b>AR-EP-IPA</b>		
CONCEPTO	Destinada a crear un polo agroalimentario que integre la cadena de valor del sector hortícola y de alimentos de la región, con la captación, procesamiento y comercialización de su producción integrada en distintos espacios		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industrial mixto. Ver cuadro de usos	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. sólo se admite una vivienda unifamiliar por parcela para el encargado del establecimiento y como complemento del uso predominante.	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	/
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000	N° de plantas PB +	2
LADO MINIMO (mL)	20	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
El tratamiento y la evacuacion de los efluentes deben ser resueltos primariamente dentro del perimetro de la parcela. Requiere IPAR-CUS al tramitar su aprobación, y está sujeta a contribución municipal por valorización inmobiliaria			

Hoja de zona 142: AR-EP-IPA.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL MIXTA 1		
DESIGNACION	<b>AU-EP-RM1</b>		
CONCEPTO	Destinada a uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruido, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Industria inocua y almacenaje	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	0,9
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. Solo se permite una vivienda por parcela	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	200
		C.S.A.	0,2
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	300	N° de plantas PB + 2	
LADO MINIMO (mL)	12	RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			

Ho

ja de zona 143: AU-EP- RM1.



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

Localidad			
EL PATO			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL		
DESIGNACION	<b>AU-EP-PHS</b>		
CONCEPTO	Residencia permanente y usos compatibles en el marco de proyectos de la ley 14449, para brindar un hábitat digno a las familias que previamente se asentaban a orillas del A° las Conchitas		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda Unifamiliar.	F.O.S.	0,6
		F.O.T.	1,0
USO COMPLEMENTARIO	SEG. CUADRO ADJUNTO	DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	250
		C.S.A.	0,4
		PREMIOS	NO
SUBDIVISION DEL SUELO		MORFOLOGIA	
SUPERFICIE MINIMA(m2)	Seg.art. 52 del Dec.Ley 8912/77	N° de plantas <b>PB + 2</b>	
LADO MINIMO (mL)		RETIROS (metros)	
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, y recolección de residuos.	FRENTE	0
		LATERAL	0
		BILATERAL	0
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>			
Se trabajarán sectores de promoción del hábitat social en el marco de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat.			

Hoja de zona 144: AU-EP-PHS.



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

**I. ANEXO I**

**I.1. Nomenclador general de usos**

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

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

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

**USOS RESIDENCIALES**

**Vivienda unifamiliar**

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

**Vivienda agrupada**

Se considerará como vivienda agrupada a toda unidad de tipo residencial, dispuesta en horizontal y en conjunto de dos o más por parcela, con destino al alojamiento de personas o grupos familiares. Se



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

caracterizan por repetir el prototipo de vivienda o grupos de prototipos. Se trata de viviendas individuales, por lo tanto, si bien pueden compartir pasos o accesos o algún sector común, las instalaciones e infraestructura del grupo es individual.

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

#### **Vivienda multifamiliar**

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

#### **Barrios cerrados**

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

#### **Clubes de campo**

No se permitirán.

#### **SERVICIOS DE HOTELERÍA**

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

#### **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

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

#### **SERVICIOS GASTRONÓMICOS**

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

#### **SERVICIOS COMERCIALES**

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

Servicios básicos de comercialización, complementarios y de reparación (estos últimos en locales menores de 20 m<sup>2</sup>). Exposición y venta (por menor), comercio especializado, rodados y automotores (con y sin servicios de posventa), náutica (con y sin servicios de posventa). No incluye reparación de automóviles o cualquiera de sus partes, este rubro se incluye en "talleres".

#### **Centros o Galerías Comerciales,**

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



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

temperatura y la humedad interior. Solo se admiten en predios con buena accesibilidad ubicados en zonas comerciales del área urbana.

#### GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

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

Según ley 12.573

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

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

#### EQUIPAMIENTOS CULTURALES

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

#### DEPÓSITO COMPLEMENTARIO

- A) De comercios minoristas: Para el stock de venta inmediata; de no ser así, el local será clasificado como ALMACENAJE en superficies de hasta 150 m<sup>2</sup>.
- B) De ventas ambulantes: Complementario de esta actividad en superficies de hasta 20,00 m<sup>2</sup>. De exceder estos parámetros, se considerará almacenaje.

#### PLAYAS ABIERTAS

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

#### GARAGE CERRADO

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

#### COMERCIO MAYORISTA/SERVICIOS DE ALMACENAJE

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

- A) Almacenaje y venta por mayor: Embutidos y fiambres, bebidas, textiles, confecciones, artes gráficas, papeleras (distribución y acopio), higiene y tocador, calzados, marroquinería, artículos para el hogar, rodados, máquinas y mobiliario para oficinas, máquinas y aparatos



## Honorable Concejo Deliberante

### Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

electrónicos, muebles, carpintería de obra, ferretería, maderas, materiales de construcción, repuestos del automotor, repuestos en general. Los productos en depósitos no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.

- B) Almacenaje y venta por mayor: Papel, cartón, productos químicos, suelas, cueros curtidos y/o salados, maderas, pinturas, plásticos, agroquímicos, forrajería. Insumos agrícolas, leñas, carbón, etc.
- C) Artículos para el jardín: Flores, plantas, macetas, juegos para niños, piletas, piletas de natación, mesas, sillas, sillones para parques o jardines, parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos, viviendas prefabricadas. Productos o elementos que no agreden el entorno urbanístico ni ambiental.
- D) Depósito y distribución de gas envasado: hasta 100 Kg.
- E) Depósitos de chatarra, plásticos, etc.: Deberán emplazarse por estudio particularizado previendo las exigencias necesarias que permitan mitigar el impacto del entorno. Tendrán un cerramiento perimetral obligatorio forestado. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 932/21 artículo 4bis "Documentación requerida para iniciar factibilidades de Proyectos"
  - 1) Los titulares registrales deberán presentar una nota solicitando al Intendente la Factibilidad del Proyecto, autorizando al Profesional interviniente a gestionar la misma. La nota debe contener los datos del inmueble, ubicación, nomenclatura catastral, datos de los titulares registrales, nombre y apellido, DNI, Teléfono de contacto, dirección de correo electrónico. Datos del Profesional nombre y apellido, matrícula provincial y municipal, copia de DNI, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico.
  - 2) Memoria técnica descriptiva del proyecto.
  - 3) Plano Municipal, con cálculo y silueta de superficies.
  - 4) Copia Certificada por escribano Público de la Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble en cuestión. –
  - 5) En caso de Fideicomiso el contrato respectivo con las constancias de inscripciones correspondientes. –
  - 6) Factibilidad de los servicios esenciales (Electricidad, agua y cloaca), emitidos por los entes o empresas prestadoras.
  - 7) Libre deudas de impuestos Municipales.
  - 8) Informe de dominio

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

#### **PLAYAS ABIERTAS DE MAQUINARIA**

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

#### **SERVICIOS INDUSTRIALES O DE REPARACIÓN**

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

#### **OBRADORES**

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

#### **TRANSPORTE**

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



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

#### **RECREACIÓN**

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

#### **CULTO**

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

#### **ESTACIONES DE SERVICIO**

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

#### **PLANTAS INDUSTRIALES**

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

##### **Industrias de 3º categoría**

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

##### **Industrias de 2º Categoría**

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

##### **Industrias de 1º Categoría**

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

#### **TALLERES**

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

#### **SERVICIOS EDUCATIVOS**

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

#### **SALUD**

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

#### **SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS**

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

#### **INFRAESTRUCTURAS**



*Honorable Concejo Deliberante*

*Berazategui*

*Capital Nacional del Vidrio*

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

*"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"*

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo

1 y 2//6230-HCD-2023.-

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

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

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

Requisitos y limitaciones: Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental. Para planta depuradora de líquidos cloacales, a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.

#### **ACTIVIDAD AGROPECUARIA**

##### **Agricultura General**

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

##### **Agricultura Especial**

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

##### **Ganadería General**

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

##### **Ganadería Especial**

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

##### **Otros**

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



II. ANEXO II

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

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

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



Honorable Concejo Deliberante  
 Berazategui  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
 1 y 2//6230-HCD-2023.-

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



*Honorable Concejo Deliberante*  
**Berazategui**  
 Capital Nacional del Vidrio  
 "Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
 "1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//6230-HCD-2023.-

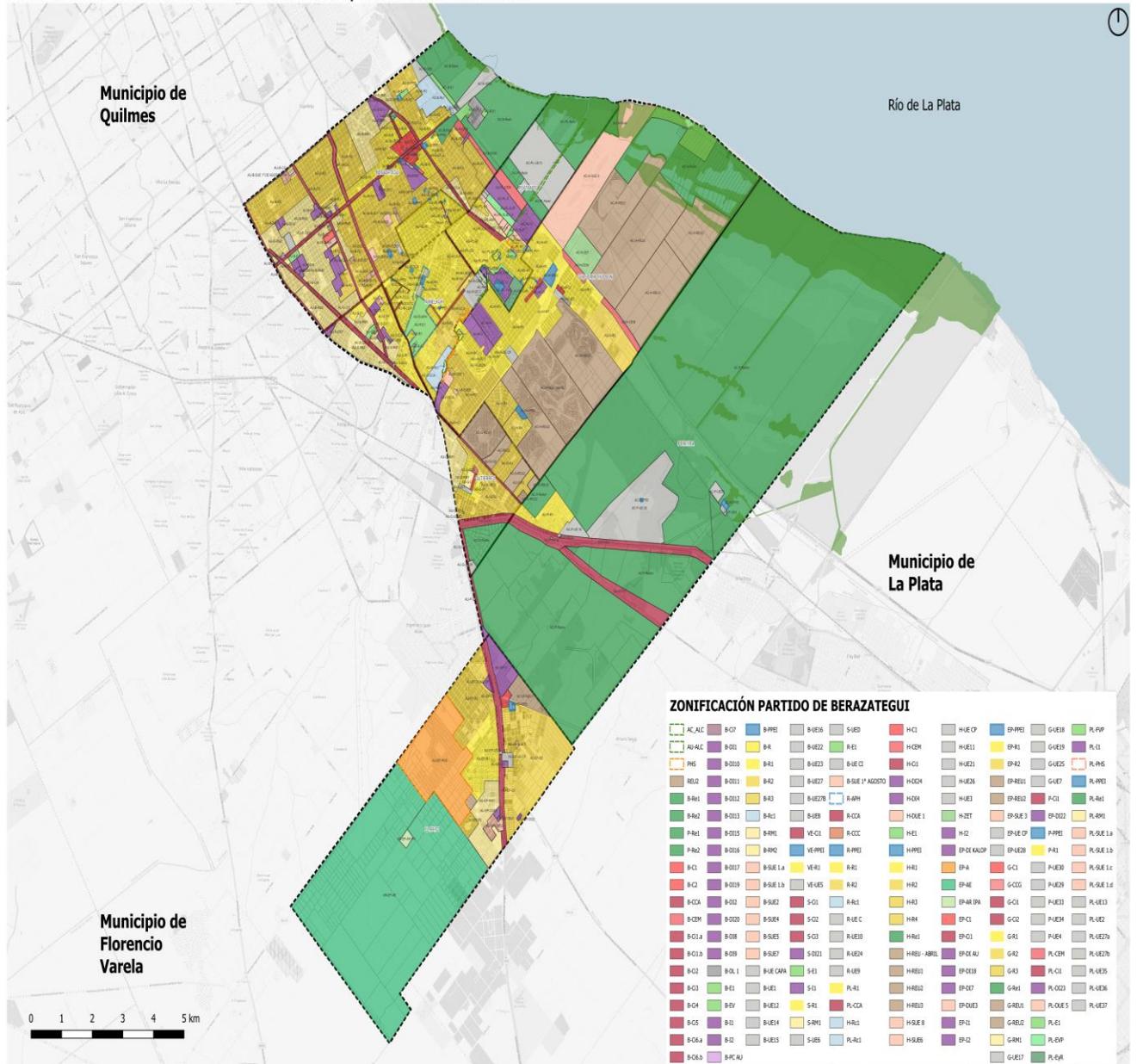
AREAS	ZONAS	DISTRITOS	NOMBRE	DESIGNACION	BERAZATEGUI (C)	VILLA ESPAÑA	SOURIGUES	RANELAGH	PLÁTANOS	HUDSON	GUTIERREZ	PEREYRA	EL PATO		
COMPLEMENTARIA	COMERCIALES		ZONA DE EQUIPAMIENTO TURISTICO	ZET						•					
	INDUSTRIALES		INDUSTRIAL EXCLUSIVA 1	I1	•		•		•	•			•		
			INDUSTRIAL MIXTA 1	Mix1									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

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



**ANEXO III**

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**

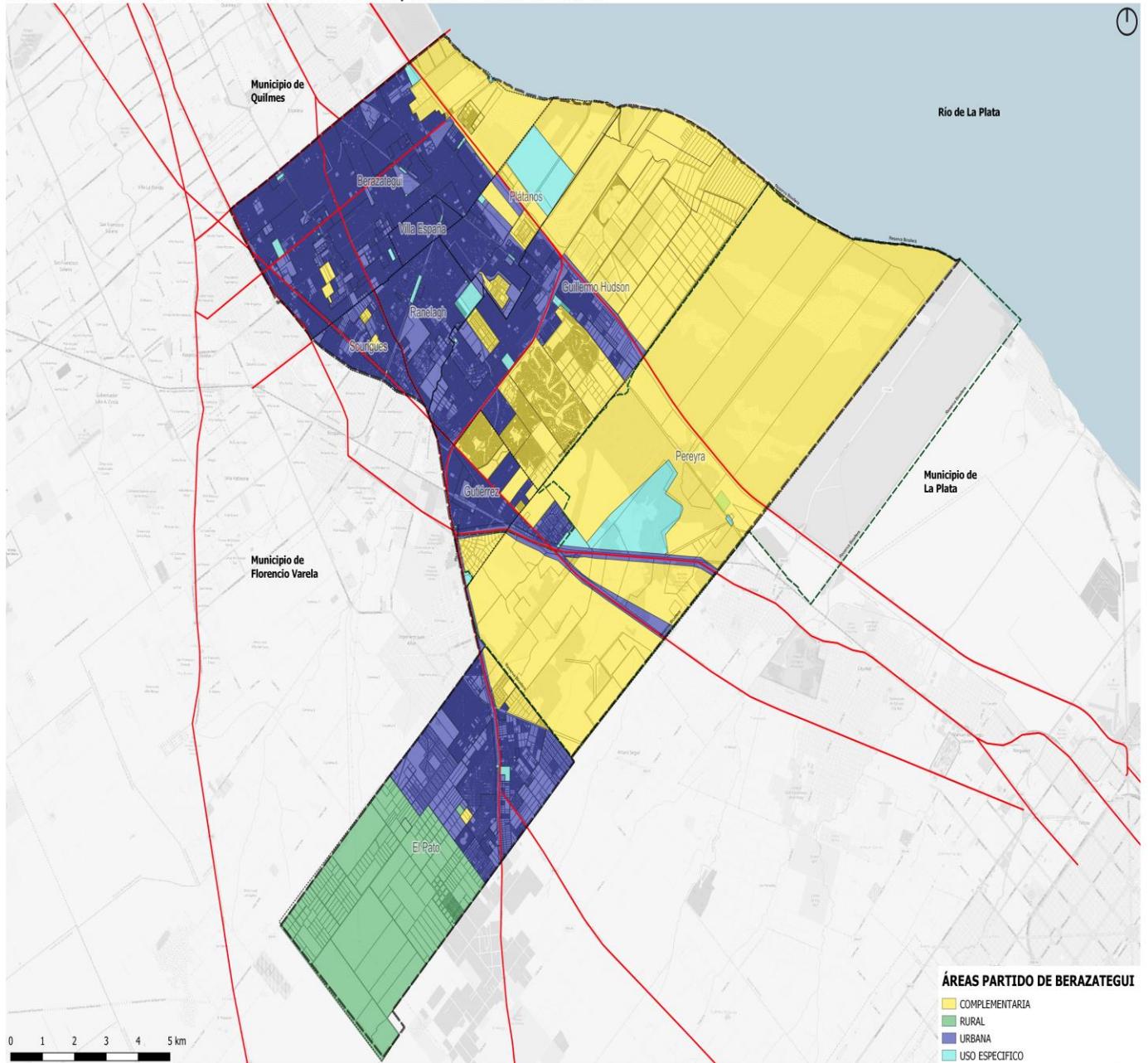


Plano 1: Uso legal del suelo | Nueva zonificación del Municipio de Berazategui.

**ANEXO III**



**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**



Plano 2: Zonificación Áreas del Municipio de Berazategui.

**ANEXO III**

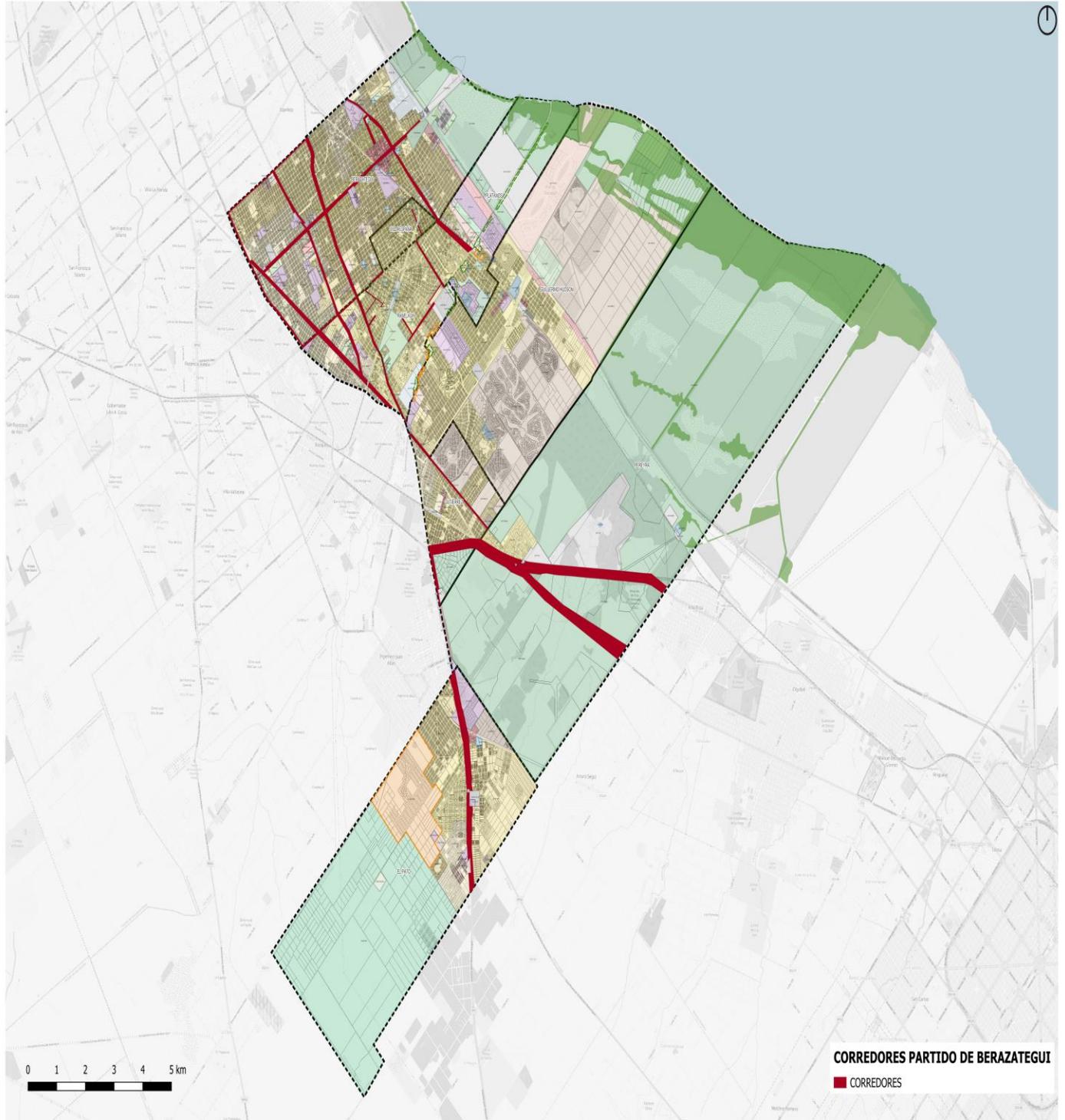


Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI



Plano 3: Nuevos Corredores del Municipio de Berazategui.

ANEXO III



Honorable Concejo Deliberante  
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

CPDE. EXPTE. 4011-0004289-MB-2023y Cuerpo  
1 y 2//**6230-HCD-2023.-**

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL | PARTIDO DE BERAZATEGUI**



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

