CPDE. EXPTE. N° 4011-0009776-MB-2024//**6496-HCD-2024** – DESPACHO N° 01: COMISION DE: **VIVIENDA, HABITAT E INFRAESTRUCTURA** – DESPACHO N° 03: COMISION DE **ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE** – DESPACHO N° 08: COMISION DE **OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**.-

VISTO

El Expediente N° 4011-0009776-MB-2024//**6496-HCD-2024**; Ref. a: Factibilidad para la Creación del Distrito Eco-Urbano Berazategui Norte; y

CONSIDERANDO

Que el ordenamiento territorial, conforme con lo que establece el Decreto Ley 8912/77, debe ser concebido como un proceso ininterrumpido en que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orientan las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa;

Que la Ordenanza N° 6426 caracterizó al sector comprendido entre la autopista La Plata - Buenos Aires al sudoeste, la Avenida Florencio Varela límite del partido al noroeste, el Río de la Plata noreste y la fracción de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales de AySA al sudeste, dentro del área complementaria AC de la localidad cabecera de Berazategui y, que según la describe el Código vigente en el Capítulo III.3 son aquellos sectores que por sus características, ubicación o dimensiones, presentan condiciones adecuadas para una posible ampliación del área urbana, de sus partes constitutivas o de otros usos específicos teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto Ley 8912/77, su decreto reglamentario 1549/83 y otras normas conexas;

Que el Código vigente describe la zona actual como Zona de Reserva Ambiental Ribereña (AC-B-ReAr) cuyo concepto es: Área de importancia y valor ambiental y paisajístico de relevancia regional y condicionando su tratamiento al análisis y profundización mediante estudios ambientales de incidencia regional;

Que el Código vigente condiciona los usos posibles a lo que determinen los estudios y la formulación de una normativa específica para el sector y al plan de manejo y conservación de bosques nativos conforme lo establece la Ley Provincial 14.888 y su decreto reglamentario en los Artículos 109 y 11 de Protección de Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires;

Que en sus disposiciones particulares el Código vigente establece que 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 deberán supeditarse al estudio pormenorizado de los ecosistemas presentes y los servicios ambientales que prestan, por parte de la Municipalidad de Berazategui con las consecuentes aprobaciones de las autoridades provinciales;

Que en el Código vigente quedó establecido dentro de la Línea Estratégica 4 de Protección Integral del Borde Costero, partiendo 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 al impacto sobre los usuarios, que se debe poner en valor los servicios ecosistémicos hídricos integrales, el cultural y el de paisaje escénico;

Que la ciudad de Berazategui, constituye una verdadera área urbana solidaria e interdependiente cuyo dinámico proceso de transformación y expansión, así como las peculiares características del medio físico en el cual se halla emplazada, requiere una visión regional de sus necesidades y una acción coordinada de ordenamiento urbano en el ámbito provincial;

Que de acuerdo con el principio enunciado en el primer considerando, el ordenamiento del territorio urbano posee una dimensión dinámica, resultando necesario efectuar actualizaciones periódicas a la normativa que lo regula;

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 6552

ARTICULO 1°: De la Creación del DEU-BN

Créase el Distrito Eco-Urbano Berazategui Norte de la Ciudad de Berazategui conformado por el Polígono entre la autopista La Plata - Buenos Aires al sudoeste, la Avenida Florencio Varela límite del partido al noroeste, el Río de la Plata noreste y la fracción de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales de AySA al sudeste conforme Anexo I que forma parte de la presente.-

ARTICULO 2°: Objetivos de la creación del Distrito Eco-Urbano Berazategui Norte.

a) Establecer una norma específica para el sector con la finalidad de preservar y poner en valor el paisaje de este importante sector orientada al desarrollo sustentable del territorio.
b) Orientar el desarrollo urbano de la ciudad dentro de una estructura definida, que determine con claridad la distribución, forma y densidad de edificación, así como el carácter y funcionalidad de cada zona facilitando las interconexiones entre ellas, la ciudad cabecera y la región.
c) Prohibir usos y edificios que sean incompatibles con el carácter del distrito.
d) Regular la intensidad de uso, indicadores urbanísticos y morfología del sector.
e) Regular la forma y subdivisión de la tierra con la finalidad de asegurar la creación de parcelas apropiadas a cada sector.
f) Valorizar y preservar las áreas del paisaje natural y las necesarias al esparcimiento público de la población.
g) Asegurar un correcto plan de manejo y conservación del área de bosques nativos existentes en el borde costero del sector conforme con lo establecido en la Ley N° 14.888 de Protección de Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 3°: De la Estructura del Distrito Eco-Urbano Berazategui Norte

3.1.: Área Urbana – Berazategui-Comercial y Equipamiento Metropolitano (AU-B-CEM)
Concepto: área destinada a usos relacionados con el comercio y equipamiento metropolitano.

3.2.: Área Urbana – Berazategui-Sector Urbanización Especial 8 (AU-B-SUE8)
Concepto: área para asentamientos no intensivos de uso residencial exclusivo.

3.3.: Área Urbana – Berazategui-Corredor Ribereño (AU-B-CR)
Concepto: área destinada a vivienda multifamiliar, comercial, institucional y equipamiento para darle un carácter dinámico y de convivencia de todos los vecinos de Berazategui y la región colindante al área de amortiguamiento del bosque nativo.

3.4.: Área Complementaria-Berazategui-Amortiguamiento Bosque Nativo (AC-B-ABN)
Concepto: área destinada a la atenuación de las perturbaciones y la prevención de las alteraciones sobre el área protegida de Bosques Nativos y a promover y mejorar la experiencia recreativa basada en la naturaleza.

3.5.: Área Complementaria-Bosque Nativo (AC-BN)
Concepto: área sujeta al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley N° 14.888 de "Protección de los Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires".

ARTICULO 4°: De los Indicadores Urbanísticos de las Zonas del Distrito Eco-
..... Urbano Berazategui Norte

DESIGNACIÓN	FOS	FOT	DENS	OBS.
AU-B-CEM	50	2	300	Ver Anexo 3
AU-B-SUE 8	40	0,8	150	Ver Anexo 4
AU-B-Cr	60	2,7	1.200	Ver Anexo 5
AC-B-ABN	Uso público exclusivo, libre de ocupación			Ver Anexo 6
AC-BN	Sujeto a las disposiciones de la Ley N° 14.888 de Protección de los Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires.			Ver Anexo 7

ARTICULO 5°: En caso de existir diferencias entre el texto de la norma y los ..... planos anexos, prevalecerá lo estipulado en el Plano General de Zonificación Propuesta.

ARTICULO 6°: De la preservación del área de Bosques Nativos.
..... Los titulares de dominio del predio y/o empresas a instalarse en el área serán responsables de la preservación del área establecida en el Artículo 3 Incisos 3.4 y 3.5. Autorizase a la Autoridad de aplicación en materia ambiental a suscribir acuerdos tendientes a la protección del área.-

ARTICULO 7°: De las cesiones exigidas por la Ley N° 8912.
..... Para el cálculo de las cesiones exigidas por el Decreto Ley N° 8912 no se computarán las superficies afectadas a la protección de bosques nativos de acuerdo a la Ley Nacional N° 26.331 y la Ley Provincial N° 14.888 indicadas en el Artículo 3 – Apartado 3.5 , ni al área complementaria de amortiguamiento del bosque nativo (AC-B-ABN) descripta en el Artículo 3 – Apartado 3.4.-

ARTICULO 8°: De la provisión de servicios.
..... Los interesados deberán proveer al conjunto de los siguientes servicios esenciales: carpeta asfáltica alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales, agua corriente, desagües cloacales y todos los tendidos de cañerías correspondientes. Dichos servicios deberán dar cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la Secretaría de Servicios Públicos, las que darán el asesoramiento necesario ante el requerimiento de los recurrentes, y previa presentación de la documentación pertinente firmada por profesional responsable.-

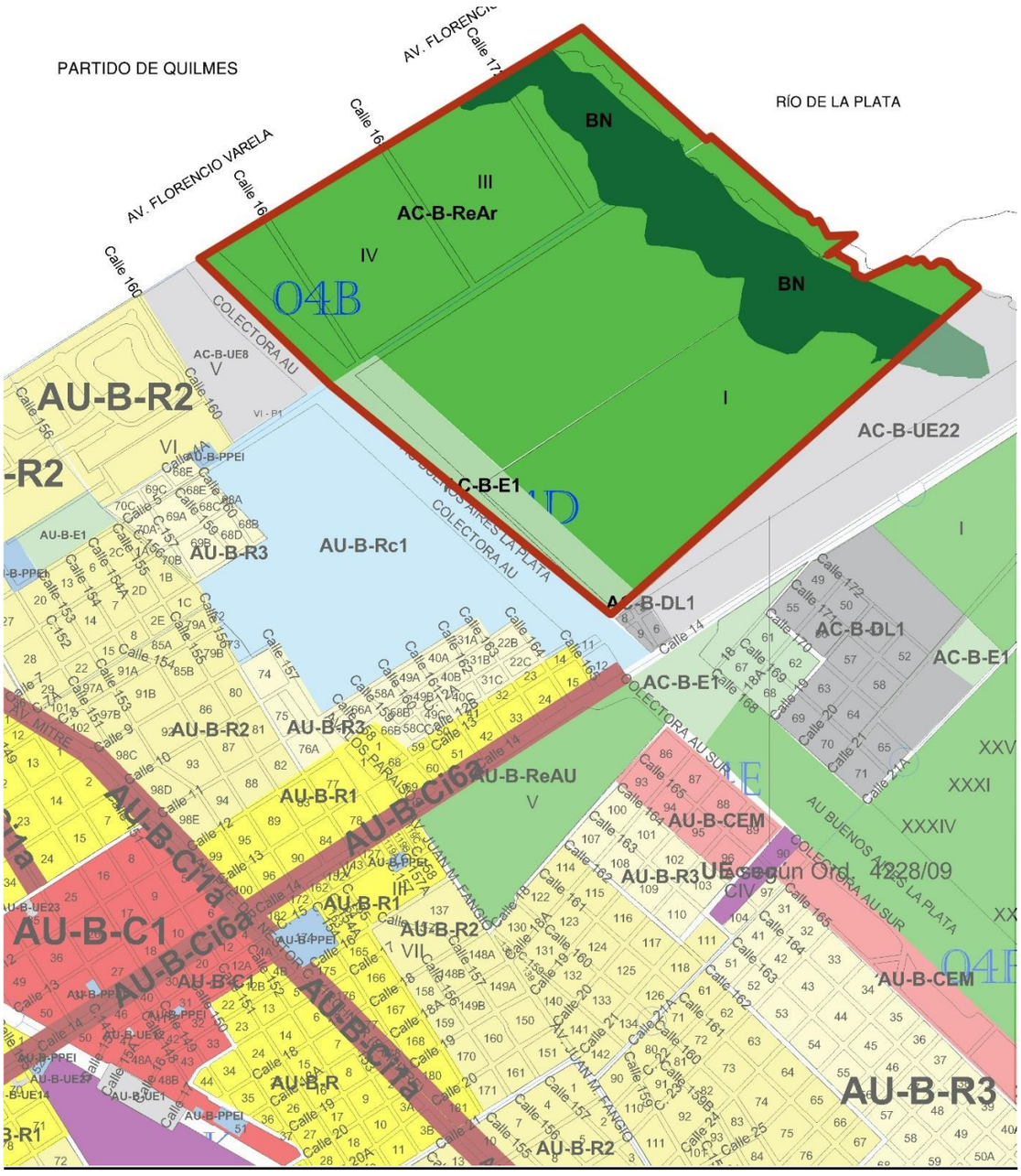
ARTICULO 9°: De la determinación de los organismos provinciales.
..... La presente queda sujeta a lo que puedan llegar a determinar la Autoridad del Agua (ADA), el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT).-

ARTICULO 10°: De los planos de subdivisión.
..... La firma recurrente deberá aprobar los planos de subdivisión ante los organismos provinciales y los planos de obras municipales de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.-

ARTICULO 11°: De los anexos de la presente ordenanza.
..... Apruébanse los siguientes anexos uno (1) a ocho (8) que forman parte de esta Ordenanza.-

Anexo 1: PLANO GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL
Anexo 2: PLANO GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA
Anexo 3: HOJA DE ZONA AU-B-CEM
Anexo 4: HOJA DE ZONA AU-B-SUE 8
Anexo 5: HOJA DE ZONA AU-B-CR
Anexo 6: HOJA DE ZONA AC-B-ABN
Anexo 7: HOJA DE ZONA AC-B-BN
Anexo 8: CUADRO DE USOS

ANEXO 1: PLANO GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL



Fuente Municipalidad de Berazategui
C.O.U.T. Ord. N° 6426

ANEXO 2: PLANO GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

ANEXO 3: HOJA DE ZONA AU-B-CEM

<table>
<tr><td colspan="6">Localidad</td></tr>
<tr><td colspan="6">BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)</td></tr>
<tr><td>ÁREA</td><td colspan="2">URBANA</td><td>ZONA</td><td colspan="2">COMERCIAL</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td colspan="5">COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO METROPOLITANO</td></tr>
<tr><td>DESIGNACIÓN</td><td colspan="5">AU-B-CEM</td></tr>
<tr><td>CONCEPTO</td><td colspan="5">Destinada a usos relacionados con el comercio y equipamiento metropolitano</td></tr>
<tr><td colspan="3">USOS DEL SUELO</td><td colspan="3">OCUPACIÓN DEL SUELO</td></tr>
<tr><td rowspan="2">USO PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="2">Comercio, oficina, servicios y hotel con registro de pasajeros</td><td>F.O.S.</td><td>0,5</td></tr>
<tr><td>F.O.T.</td><td>2</td></tr>
<tr><td rowspan="3">USO COMPLEMENTARIO</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver cuadro de usos. No se admitirán edificios con uso exclusivo residencial.</td><td>DENSIDAD MÁX.

(hab x ha)</td><td>300</td></tr>
<tr><td>C.S.A.</td><td>0,5</td></tr>
<tr><td>PREMIOS</td><td>SÍ</td></tr>
<tr><td colspan="3">SUBDIVISIÓN DEL SUELO</td><td colspan="3">MORFOLOGÍA</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</td><td>1.575</td><td colspan="3">N° de plantas PB + 3</td></tr>
<tr><td colspan="2">LADO MÍNIMO (ml)</td><td>45</td><td colspan="3">RETIROS (metros)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">SERVICIOS ESENCIALES</td><td colspan="2" rowspan="5">Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado público y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.</td><td>FRENTE</td><td>5</td></tr>
<tr><td>LATERAL</td><td>0</td></tr>
<tr><td>BILATERAL</td><td>5</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td><td>NO</td></tr>
<tr><td>HABITABILIDAD</td><td></td></tr>
<tr><td>COEF. HACIN.

(m2/hab)</td><td>12</td></tr>
<tr><td colspan="6">DISPOSICIONES PARTICULARES
Parcelas superiores a 6.000 m2 ó 70 mts de frente podrán tener PB + 5 plantas
Cualquier propuesta de intervención estará condicionada a las limitaciones que establezca la Dirección de Vialidad de la provincia respecto del impacto en la fluidez del tránsito que pudiera provocar sobre la Autopista Buenos Aires-La Plata y sus colectoras.</td></tr>
</table>

ANEXO 4: HOJA DE ZONA AU-B-SUE 8

<table>
<tr><td colspan="6">Localidad</td></tr>
<tr><td colspan="6">BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)</td></tr>
<tr><td>ÁREA</td><td>URBANA</td><td>ZONA</td><td colspan="3">SECTOR DE URBANIZACIÓN ESPECIAL</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td colspan="5">SECTOR DE URBANIZACIÓN ESPECIAL – VIVIENDAS UNIFAMILIARES</td></tr>
<tr><td>DESIGNACIÓN</td><td colspan="5">AU-B-SUE 8</td></tr>
<tr><td>CONCEPTO</td><td colspan="5">Área para asentamientos no intensivos de uso residencial exclusivo.</td></tr>
<tr><td colspan="3">USOS DEL SUELO</td><td colspan="3">OCUPACIÓN DEL SUELO</td></tr>
<tr><td>USO PREDOMINANTE</td><td colspan="2">Vivienda unifamiliar</td><td>F.O.S.</td><td>0,4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">USO COMPLEMENTARIO</td><td colspan="2" rowspan="4">Ver cuadro de usos. Comercio minorista básico y minorista de frecuencia periódica y ocasional que sirva para atender las necesidades inmediatas del uso residencial.</td><td>F.O.T.</td><td>0,8</td></tr>
<tr><td>DENSIDAD MÁX.
(hab x ha)</td><td>150</td></tr>
<tr><td>C.S.A.</td><td>0,2</td></tr>
<tr><td>PREMIOS</td><td>SÍ</td></tr>
<tr><td colspan="3">SUBDIVISIÓN DEL SUELO</td><td colspan="2">MORFOLOGÍA</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</td><td>600</td><td colspan="2">N° de plantas PB + 3</td></tr>
<tr><td colspan="2">LADO MÍNIMO (ml)</td><td>15</td><td colspan="2">RETIROS (metros)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">SERVICIOS ESENCIALES</td><td colspan="2" rowspan="5">Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado público y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.</td><td>FRENTE</td><td>3</td></tr>
<tr><td>LATERAL</td><td>0</td></tr>
<tr><td>BILATERAL</td><td>2,5</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td><td>SÍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">HABITABILIDAD</td></tr>
<tr><td colspan="3">DISPOSICIONES PARTICULARES
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 se admiten servicios de hotelería ni comerciales en barrios cerrados.</td><td>COEF. HACIN.
(m2/hab)</td><td>15</td></tr>
</table>

ANEXO 5: HOJA DE ZONA AU-B-CR

<table>
<tr><td colspan="6">Localidad</td></tr>
<tr><td colspan="6">BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)</td></tr>
<tr><td>ÁREA</td><td>COMPLEMENTARIA</td><td>ZONA</td><td colspan="3">CORREDOR DE CIRCULACIÓN</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td colspan="5">CORREDOR RIBEREÑO</td></tr>
<tr><td>DESIGNACIÓN</td><td colspan="5">AU-B-Cr</td></tr>
<tr><td>CONCEPTO</td><td colspan="5">Alineamiento de usos residenciales y comerciales concentrando actividades en arteria con buen acceso, concentrando usos públicos cuyo impacto sea compatible con el uso residencial predominante y sea apoyo del borde de amortiguamiento del Bosque Nativo.</td></tr>
<tr><td colspan="3">USOS DEL SUELO</td><td colspan="3">OCUPACIÓN DEL SUELO</td></tr>
<tr><td>USO PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="2">Vivienda multifamiliar, comercial.</td><td>F.O.S.</td><td colspan="2">0,6</td></tr>
<tr><td>F.O.T.</td><td colspan="2">2,7</td></tr>
<tr><td rowspan="3">USO COMPLEMENTARIO</td><td colspan="2" rowspan="3">Ver cuadro de usos. Institucional, equipamiento y servicios</td><td>DENSIDAD MÁX.

(hab x ha)</td><td colspan="2">1.200</td></tr>
<tr><td>C.S.A.</td><td colspan="2">0,2</td></tr>
<tr><td>PREMIOS</td><td colspan="2">SÍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUBDIVISIÓN DEL SUELO</td><td colspan="3">MORFOLOGÍA</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</td><td>750</td><td colspan="3">N° de plantas PB + 10</td></tr>
<tr><td colspan="2">LADO MÍNIMO (ml)</td><td>25</td><td colspan="3">RETIROS (metros)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">SERVICIOS ESENCIALES</td><td colspan="2" rowspan="5">Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado público y domiciliario, pavimento, acceso a la conectividad, gas, red de incendio y recolección de residuos.</td><td>FRENTE</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>LATERAL</td><td colspan="2">0</td></tr>
<tr><td>BILATERAL</td><td colspan="2">3,5</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td><td colspan="2">SÍ</td></tr>
<tr><td colspan="3">HABITABILIDAD</td></tr>
<tr><td colspan="3">DISPOSICIONES PARTICULARES

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.

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m2) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda. En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a personas con movilidad y comunicación reducida. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.</td><td>COEF. HACIN.

(m2/hab)</td><td colspan="2">15</td></tr>
</table>

ANEXO 6: HOJA DE ZONA AC-B-ABN

<table>
<tr><td colspan="6">Localidad</td></tr>
<tr><td colspan="6">BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)</td></tr>
<tr><td>ÁREA</td><td>COMPLEMENTARIA</td><td>ZONA</td><td colspan="3">PASEO PÚBLICO</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td colspan="5">AMORTIGUACIÓN BOSQUE RIBEREÑO</td></tr>
<tr><td>DESIGNACIÓN</td><td colspan="5">AC-B-ABN</td></tr>
<tr><td>CONCEPTO</td><td colspan="5">Sector de suelo de propiedad pública que guardará el carácter social de su afectación, destinado exclusivamente a Paseo Público, se conservará libre de ocupación, subdivisión y edificaciones, excepto las destinadas a la apertura de vías públicas.</td></tr>
<tr><td colspan="3">USOS DEL SUELO</td><td colspan="3">OCUPACIÓN DEL SUELO</td></tr>
<tr><td>USO PREDOMINANTE</td><td colspan="2">Paseo público.</td><td>F.O.S.</td><td rowspan="5">No corresponde</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td>F.O.T.</td></tr>
<tr><td>USO COMPLEMENTARIO</td><td colspan="2"></td><td>DENSIDAD MÁX. (hab x ha)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td>C.S.A.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td>PREMIOS</td></tr>
<tr><td colspan="3">SUBDIVISIÓN DEL SUELO</td><td colspan="3">MORFOLOGÍA</td></tr>
<tr><td>SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</td><td colspan="5" rowspan="2">No se permiten subdivisiones.</td></tr>
<tr><td>LADO MÍNIMO (ml)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">SERVICIOS ESENCIALES</td><td colspan="2" rowspan="6"></td><td>FRENTE</td><td rowspan="4">No corresponde</td></tr>
<tr><td>LATERAL</td></tr>
<tr><td>BILATERAL</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">HABITABILIDAD</td></tr>
<tr><td>COEF. HACIN.

(m2/hab)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">DISPOSICIONES PARTICULARES
Los usos de apoyo y equipamiento al paseo público deberán localizarse en la zona adyacente (Cr) Corredor Ribereño.
Deberá presentar proyecto particularizado.</td></tr>
</table>

ANEXO 7: HOJA DE ZONA AC-B-BN

<table>
<tr><td colspan="5">Localidad</td></tr>
<tr><td colspan="5">BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)</td></tr>
<tr><td>ÁREA</td><td>COMPLEMENTARIA</td><td>ZONA</td><td colspan="2">RESERVA</td></tr>
<tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td colspan="4">ZONA DE RESERVA BOSQUE NATIVO</td></tr>
<tr><td>DESIGNACIÓN</td><td colspan="4">AC-B-BN</td></tr>
<tr><td>CONCEPTO</td><td colspan="4">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 y bosques nativos y de las funciones y los servicios ecológicos que prestan en la región.</td></tr>
<tr><td colspan="3">USOS DEL SUELO</td><td colspan="2">OCUPACIÓN DEL SUELO</td></tr>
<tr><td>USO PREDOMINANTE</td><td colspan="2" rowspan="2">Paseo público.</td><td>F.O.S.</td><td rowspan="4">No corresponde</td></tr>
<tr><td>F.O.T.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">USO COMPLEMENTARIO</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>DENSIDAD MÁX. (hab x ha)</td></tr>
<tr><td>C.S.A.</td></tr>
<tr><td>PREMIOS</td></tr>
<tr><td colspan="3">SUBDIVISIÓN DEL SUELO</td><td colspan="2">MORFOLOGÍA</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</td><td colspan="3" rowspan="2">No se permiten subdivisiones.</td></tr>
<tr><td colspan="2">LADO MÍNIMO (ml)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">SERVICIOS ESENCIALES</td><td colspan="2" rowspan="5"></td><td>FRENTE</td><td rowspan="4">No corresponde</td></tr>
<tr><td>LATERAL</td></tr>
<tr><td>BILATERAL</td></tr>
<tr><td>CENTRO DE MANZANA</td></tr>
<tr><td colspan="2">HABITABILIDAD</td></tr>
<tr><td colspan="3">DISPOSICIONES PARTICULARES
Sujeto a las disposiciones de la Ley N° 14.888 de Protección de los Bosques Nativos de la Provincia de Buenos Aires.</td><td>COEF. HACIN.

(m2/hab)</td><td></td></tr>
</table>

CPDE. EXPTE. N° 4011-0009776-MB-2024//**6496-HCD-2024**.-

ANEXO 8: CUADRO DE USOS

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	AU-B-Cr	AU-B-SUE 8	AC-B-BN	AC-B-ABN	AC-B-E1	AC-B-I1
RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar	▒	■	■	■	■	■	▒	▒	▒			▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	■	ZONA DE RESERVA BOSQUE RIBEREÑO S/ LEY PROVINCIAL 14888	AMORTIGUACIÓN DE BOSQUE RIBEREÑO - PASEO PÚBLICO		
	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		▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒		▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒	▒				▒	
ESTACIÓNES 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																											

ARTICULO 12°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General ..... y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 15 de Agosto de 2024.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D. : **Cra. ANDREA ELISABET CANESTRO**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA FIEL
Digitalizado
Rodolfo Aguilar
15/08/2024