



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0016105-MB-
2025//**6912-HCD-2025** – COMISION DE
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS -

VISTO

El Expediente N° 4011-0016105-MB-2025//**6912-HCD-2025**; Ref. a:
Regulación Aspectos Morfológicos; Y

CONSIDERANDO

Que la morfología del espacio urbano debe articular lo normado por el Decreto Ley 8912/77 y las características particulares de las localidades y cada una de las zonas establecidas en el Código vigente;

Que resulta necesario adecuar las alturas y números de plantas establecidos en la zonificación vigente en función de los indicadores urbanísticos y de los premios establecidos en el Artículo 47° del Decreto Ley 8912/77, sin que ello impacte negativamente en los perfiles urbanos pretendidos en el Código actual y en cada zona en particular;

Que ante un error involuntario en la redacción del Código actual se establecieron retiros de ejes laterales que son imposibles de cumplir por lo que es necesario rectificarlos con el dictado de una normativa que lo enmiende;

Que a los fines de adaptar la normativa a los usos y costumbres de la población, resulta necesario regular la ocupación parcial del fondo libre para la instalación de usos complementarios al uso principal, con el objetivo de lograr una convivencia armónica entre vecinos evitando el funcionamiento irregular o clandestino de los mismos.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 6770

CAPÍTULO 1
DE LAS ALTURAS PERMITIDAS

ARTICULO 1°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Berazategui según los siguientes parámetros:

Localidad Berazategui						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
AU-B-C1 AU-B-Ci1a AU-B-Ci6a	AU-B-R	AU-B-C2 AU-B-Ci1b AU-B-Ci6b	AU-B-R1 AU-B-Ci2 AU-B-Ci3	AU-B-R2 AU-B-CEM AU-B-Ci4 AU-B-Ci5 AU-B-Ci7 AU-B-SUE7	AU-B-R3 AU-B-M1 AU-B-RM2 AC-B-I1 AC-B-UE22	AU-B-I2 AU-B-E1 AC-B-E1 AC-B-DL1
Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0016105-MB-
2025//**6912-HCD-2025.-**

ARTICULO 2°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonas correspondientes a la Localidad de Villa España según los siguientes parámetros:

Localidad Villa España						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
				AU-VE-R1 AU-VE-Ci1		
				Incrementa 1 piso sobre los admitidos		

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 3°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Sourigues según los siguientes parámetros:

Localidad Sourigues						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
			AU-S-Ci1	AU-S-Ci2	AU-S-R1 AU-S-RM1 AC-S-I1	AU-S-E1
			Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 4°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Plátanos según los siguientes parámetros:

Localidad Plátanos						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
		AU-PL-Ci1		AU-PL-R1 AU-PL- CEM	AU-PL- RM1 AU-PL-PHS AC-PL-I1	AU-PL-E1
		Incrementa 2 pisos sobre los admitidos		Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos



En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 5°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Hudson según los siguientes parámetros:

Localidad Hudson						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
		AC-H-ZET	AU-H-CEM AC-H-REU1 AC-H-REU2 AC-H-REU3	AU-H-R1	AU-H-R2 AU-H-I2 AU-H-C1 AU-H-Ci1 AC-H-I1	AU-H-R3 AU-H-R4 AC-E-1
		Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 2 pisos sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 6°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Gutiérrez según los siguientes parámetros:

Localidad Gutiérrez						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
				AU-G-R1 AU-G-CCG AU-G-Ci2	AU-G-R2 AU-G-RM1 AU-G-C1	AU-G-R3 AC-G-REU1 AC-G-REU2
				Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 7°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de Pereyra según los siguientes parámetros:

Localidad Pereyra						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
						AU-P-R1
						Incrementa 1 piso sobre los admitidos



En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 8°: MODIFICASE la altura máxima permitida en las zonificaciones correspondientes a la Localidad de El Pato según los siguientes parámetros:

Localidad El Pato						
admitido PB+10	admitido PB+7	admitido PB+5	admitido PB+4	admitido PB+3	admitido PB+2	admitido PB+1
				AU-EP-R1	AU-EP-R2 AU-EP-C1 AC-EP-I1 AU-EP-Ci1 AR-EP-IPA AU-EP-RM1 AU-EP-PHS	AC-EP- REU1 AC-EP- REU2
				Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos	Incrementa 1 piso sobre los admitidos

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.).

ARTICULO 9°: Para edificios de más de tres pisos, solo podrán sobresalir construcciones destinadas exclusivamente a los usos comunes del edificio, tales como salas de máquinas, cajas de escalera, cajas de ascensores, lavaderos, bauleras, no pudiendo exceder el conjunto de la superficie prevista para estos destinos el 20% de la planta sobre la que se ubican.-

ARTICULO 10°: A los fines de enriquecer el espacio urbano a la escala peatonal y teniendo en cuenta que en la planta baja de las zonas de mayor explotación predomina el uso comercial, establézcase una altura admisible de hasta 4.50m en las plantas bajas destinadas a usos comerciales o halles de viviendas multifamiliares.-

CAPÍTULO 2
DE LOS RETIROS BILATERALES

ARTICULO 11°: ANULANSE los retiros bilaterales exigidos en las zonas Área Urbana Hudson Residencial 3 (AU-H-R3).-

ARTICULO 12°: ANULANSE los retiros bilaterales exigidos en las zonas Área Urbana Hudson Residencial 4 (AU-H-R4).-

ARTICULO 13°: ANULANSE los retiros bilaterales exigidos en las zonas Área Urbana Gutiérrez Residencial 3 (AU-G-R3).-

CAPÍTULO 3
DE LA OCUPACIÓN PARCIAL DEL CENTRO DE MANZANA

ARTICULO 14°: En las zonas afectadas a CENTRO DE MANZANA podrán construirse edificaciones con cubiertas inaccesibles y una altura máxima de 3.00 m cuyos destinos exclusivos serán de usos complementarios al



del consignado como destino principal en los planos a saber, garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicio, quinchos y depósitos para uso doméstico familiar. En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.) y normas de iluminación y ventilación.-

ARTICULO 15°: Se establecen las siguientes escalas para la ocupación parcial del fondo de manzana:

a) Hasta 30 m², con una altura máxima de 3.00 m, para parcelas de hasta 300 m².

b) Hasta 40 m², con una altura máxima de 3.00 m, para parcelas de más de 300 m² y hasta 800 m².

En todos los casos deberán cumplir, sin excepción, los indicadores de ocupación de suelo (F.O.S. – F.O.T. – DENSIDAD – C.S.A.) y respetar las condiciones de iluminación y ventilación.-

ARTICULO 16°: Las superficies complementarias del uso principal que ocupen parcialmente el retiro de fondo, podrán ser construidas a continuación de la vivienda o como volúmenes separados, debiendo realizarse únicamente en planta baja, con altura máxima de 3.00 m y su cubierta no podrá ser accesible.-

ARTICULO 17°: Los cercos sobre los ejes divisorios en el centro libre demanzana no podrán superar una altura máxima de 3.00 m.-

CAPÍTULO 4

CASOS ESPECIALES

ARTICULO 18°: En caso de tratarse de proyectos pertenecientes a conjuntos inmobiliarios se exigirá para la tramitación de los planos de construcción la aprobación de los mismos por parte del consejo de administración del conjunto al que pertenece, los que deberán respetar los reglamentos internos que, si bien deben cumplir con las disposiciones de la presente y del Código de Ordenamiento Urbano vigente, también están habilitados a ser más restrictivos en sus normas internas.-

ARTICULO 19°: Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica deberá ser interpretado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda según los criterios generales manifestados en las presentes normas, pudiendo ser autorizado mediante resolución fundamentada.

ARTICULO 20°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 6 de Noviembre de 2025.-

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
06/11/2025