



VISTO

El Expediente N° 4011-0016171-MB-25//**6932-HCD-2025**; Ref. a: Sol. Factibilidad para Proyecto Urbanístico- Nomenclatura Catastral: Circunscripción IV – Fracción 5 – Parcela 1; y

CONSIDERANDO

Que se preservara el carácter deportivo con la incorporación de usos compatibles en pos de un desarrollo urbano sustentable;

Que actualmente las instalaciones cuentan con un cierto grado de deterioro, siendo necesario proceder a la renovación y puesta en valor para un correcto desarrollo de la actividad;

Que se encuentra localizado en un sitio estratégico con potencial para el desarrollo de actividades relacionadas y compatibles como lo son las culturales, deportivas, comerciales, y de equipamientos;

Que existen demandas concretas por parte de la población de contar con un sitio concentrador de estas funciones que atiendan a satisfacer las necesidades locales y regionales;

Que el predio cuenta con excelente accesibilidad, localizado próximo a la Autopista Ricardo Balbín y de la Avenida principal de acceso a la ciudad;

Que se propone realizar construcciones con modalidades arquitectónicas de calidad con incorporación de últimas tecnologías;

Que la normativa vigente en el Municipio de Berazategui establece al sector como zona de ampliación Urbana, integrada actualmente al Área Complementaria AC zona de Reserva de Ensanche Urbano ReAU;

Que se aplicaran indicadores urbanísticos de media baja densidad sin alterar el perfil urbanístico del entorno;

Que será dotado de todos los servicios de infraestructura de acuerdo a lo establecido por el artículo 62° del Decreto Ley N° 8912/77;

Que estos usos estarán concesionados a empresas, quienes deberán aportar un canon específico destinado exclusivamente al mantenimiento y mejora del complejo deportivo;

Que es necesario para poder desarrollar este emprendimiento darle encuadre técnico legal dado que actualmente su destino es el club deportivo.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A N° 6785

ARTÍCULO 1°: CREASE la Zona Comercial, de Equipamiento y Servicios del Área Urbana – AU-B-CES.-

ARTÍCULO 2°: DESAFÉCTESE de la Zona de Reserva del Ensanche del Área Urbana, del Área Complementaria – AC-B-ReAU, a la parte correspondiente del predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción IV - Sección E - Fracción V - Parcela 1.-

ARTÍCULO 3°: AFECTASE al predio mencionado en el Artículo 2° de la presente, a la Zona Comercial, Equipamiento y Servicios del Área Urbana - AU-B-CES, creada en el artículo 1°, tal como se indica en el Plano de Delimitación, que como Anexo 1, forma parte de la presente.-



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui

Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0016171-MB-25//**6932-**
HCD-2025.-

ARTÍCULO 4°: APRUÉBASE la Hoja de Zona de la Zona AU-B-CES, que como Anexo 2 forma parte de la presente.-

ARTÍCULO 5°: APRUÉBASE la Planilla de Usos de la Zona AU-B-CES, que como Anexo 3 forma parte de la presente.-

ARTÍCULO 6°: Respecto de la dotación de servicios, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 62° del DL N° 8912/77.-

ARTÍCULO 7°: En relación a las cesiones de EVLP y REC, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 56° del DL N° 8912/77.-

ARTÍCULO 8°: Es de aplicación lo establecido en los artículos 47° al 51° de la Ley N°14.449 de Acceso Justo al hábitat;

ARTICULO 9°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 4 de diciembre de 2025.-

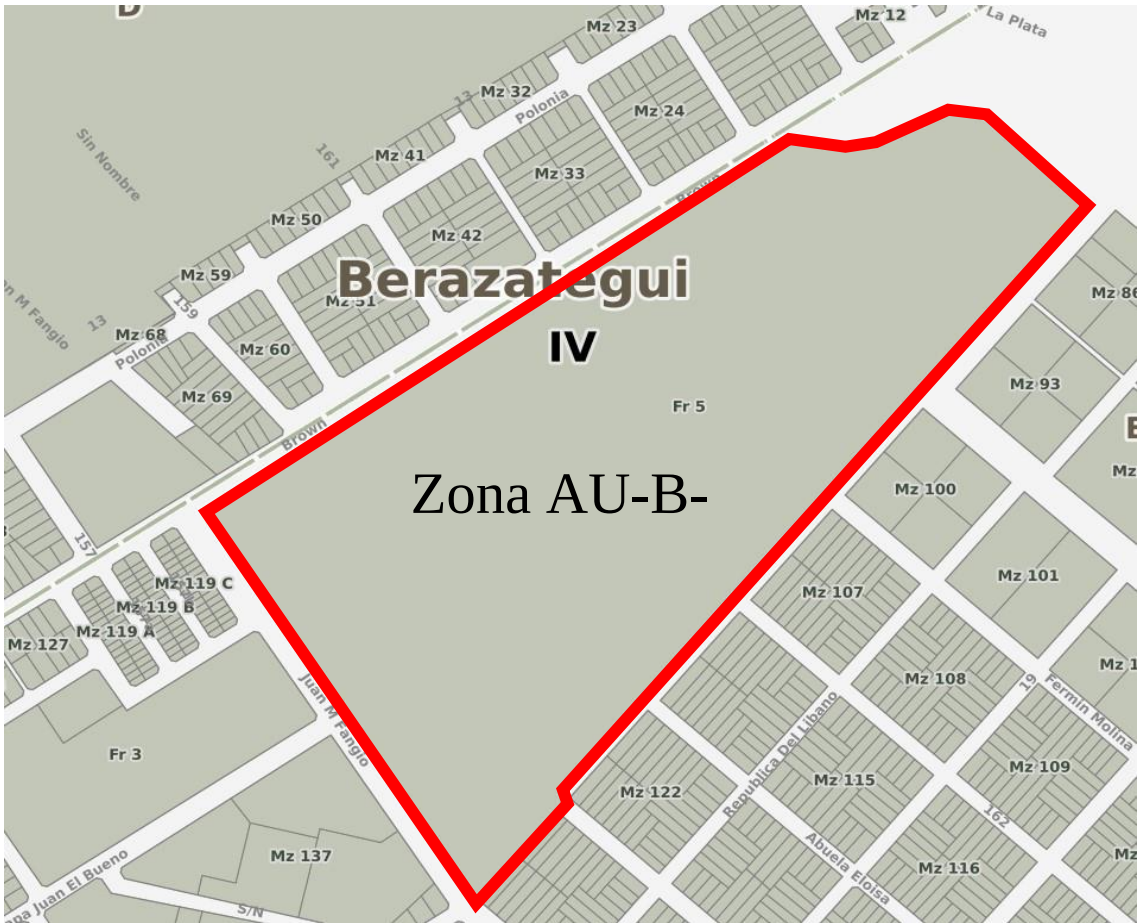
Fdo. Sr. Presidente del H.C.D. : **Cra. ANDREA ELISABET CANESTRO**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

ES COPIA FIEL

Digitalizado
Rodolfo Aguilar
04/12/2025



Anexo I: Plano de delimitación Zona AU-B-CES-





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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0016171-MB-25//6932-
HCD-2025.-

Anexo II

Localidad					
BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)					
AREA	URBANA		ZONA	COMERCIAL	
DESCRIPCION	ZONA COMERCIAL, DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS				
DESIGNACION	AU-B-CES				
CONCEPTO	Destinada a usos relacionados con el Deporte, comercio, equipamiento y servicios metropolitano.				
USOS DEL SUELO			OCUPACION DEL SUELO		
USO PREDOMINANTE	Deporte,Comercio, oficinas y servicios. Ver cuadro de usos		F.O.S.	0,6	
			F.O.T.	1,2	
USO COMPLEMENTARIO	Ver cuadro de usos. No se admiten viviendas		DENSIDAD MAX. (hab x ha.)	400	
			C.S.A.	0,5	
			PREMIOS	SI	
SUBDIVISION DEL SUELO			MORFOLOGIA		
SUPERFICIE MINIMA(m2)	1000		N° de plantas	PB + 6	
LADO MINIMO (mL)	20		RETIROS (metros)		
SERVICIOS ESENCIALES	Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua, alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, acceso a la conectividad, gas (en e caso de requerir), red de incendio y recolección de residuos.		FRENTE	5	
			LATERAL	0	
			BILATERAL	5	
			CENTRO DE MANZANA	NO	
			HABITABILIDAD		
			Coef. hacin. (m2/hab.)	12	
DISPOSICIONES PARTICULARES					
Según la clasificación de Industrias, establecidas en el Art. 15° de la Ley 14.459, en la Zona AU-B-CES se podrán localizar industrias de 1ra categoría, y será equivalente a Zona B - Residencial Mixta, en el marco de lo normado en el Art. 6, del Anexo 1, del decreto reglamentario N° 531/19.					



Anexo III

CUADRO DE USOS
USO PREDOMINANTE
USO COMPLEMENTARIO



}

BERAZATEGUI (Ciudad cabecera)		AU -B- CE S
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		



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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0016171-MB-25//**6932-**
HCD-2025.-

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	