



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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011614-mb-
2024//**6641-HCD-2024** – DESPACHO N° 16 –
COMISION DE: **OBRAS Y SERVICIOS**
PUBLICOS.-

VISTO

El Expediente N° 4011-0011614-MB-2024//**6641-HCD-2024**; Ref. a: Anteproyecto de Ordenanza: "Normas de Compatibilización Urbanística y Regulación de Usos de la Localidad de Ranelagh"; y

CONSIDERANDO

Que la Ordenanza N° 6003 resulta ser una Ordenanza *específica* para la Localidad de Ranelagh, que mantendrá su validez en lo atinente a metodología y aplicación, dada su especificidad y en virtud de las particularidades que distinguen y caracterizan a esta localidad;

Que la Ordenanza N° 6426 fue elaborada como respuesta a la necesidad de actualización normativa del partido, ordenando y ajustando a sus áreas y zonas y adecuando los indicadores urbanísticos en consonancia con la nueva realidad del distrito;

Que con relación a los servicios urbanos, actividades comerciales y económicas, es necesaria la compatibilización del CUADRO DE USOS de la Ordenanza N° 6003 y la Ordenanza N° 6426 en lo atinente a USOS PREDOMINANTES y USOS ESCENCIALES de la actividad comercial en general y de los rubros en particular a fin de incorporar aquellos que no estuvieron oportunamente contemplados, excluyendo los usos que fueron reiterados así como los indicados en otras localidades y que involuntariamente fueron homologados pero no forman parte de la ordenanza específica de usos. Todo ello, en virtud del surgimiento de nuevas necesidades en la sociedad y con el fin de satisfacer la demanda de la población en materia de radicación de usos comerciales, sin que esto implique menoscabar el patrimonio histórico y arquitectónico, ni la identidad de los barrios pertenecientes a la localidad.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 6633

ARTICULO 1°: La presente Ordenanza será conocida y citada como las "*Normas de Compatibilización Urbanístico y Regulación de Usos de la Localidad de Ranelagh*".-

ARTICULO 2°: APRUEBANSE los siguientes Anexos uno (I) a tres (III) que forman parte de esta Ordenanza:

Anexo I: HOJA DE ZONA RESIDENCIAL 1 – AREA RESIDENCIAL – R1 (AU-R-R1) LOCALIDAD RANELAGH.

Anexo II: HOJA DE ZONA RESIDENCIAL 2 – AREA RESIDENCIAL – R2 (AU-R-R2) LOCALIDAD RANELAGH.

Anexo III: CUADRO DE USOS – USO PREDOMINANTE – USO COMPLEMENTARIO.-

ARTICULO 3°: MANTENER LA VIGENCIA DE LA ORDENANZA N° 6003 La Ordenanza N° 6003 mantendrá su validez en lo concerniente a *metodología y aplicación* dada su especificidad y en virtud de las particularidades que caracterizan y distinguen la morfología de esta urbanización.-

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

Berazategui, 6 de Diciembre 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
06/12/2024

ANEXO I
CUADRO DE USOS

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 m². 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	0
		LOTES EN ESQUINA	3
		EN EL LADO MENOR	
		CENTRO DE MANZANA	SI
		HABITABILIDAD	
Coef. hacin. (m2/hab.)		12	
DISPOSICIONES PARTICULARES			
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 a 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			
Usos: Los servicios comerciales de salud y profesional, se admitiran como actividades de baja escala, complementaria a la vivienda.			



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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011614-mb-
2024//6641-HCD-2024.-

ANEXO II

Localidad			
RANELAGH			
AREA	URBANA	ZONA	RESIDENCIAL
DESCRIPCION	RESIDENCIAL 2		
DESIGNACION	AU-R-R2		
CONCEPTO	Zona destinada a uso residencial mixto.		
USOS DEL SUELO		OCUPACION DEL SUELO	
USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar; se podrá construir una vivienda cada 400 m². 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	
		Coef. hacin. (m2/hab.)	15
DISPOSICIONES PARTICULARES			
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.			
Usos: Los servicios comerciales de salud y profesional, se admitiran como actividades de baja escala, complementaria a la vivienda.			

Hoja de zona 56: AU-R-R2



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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011614-mb-
2024//6641-HCD-2024.-

ANEXO III
CUADRO DE USOS

USO PREDOMINANTE		
USO COMPLEMENTARIO		
RANELAGH		
		AU-R-R1
		AU-R-R2
		AU-R-PHS
		AU-R-E1
		AU-R-ALC
		AU-R-CCA
		AU-R-CCC
		AU-R-GP
		AU-R-DEM
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	