

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2102

ARTICULO 1º.- INCORPÓRESE al Código de Planeamiento Urbano vigente, el Capítulo XVIII de la Parte IV, el cual de denominará "**Barrios Cerrados**", que forma parte de la presente como Anexo I.-

ARTICULO 2º.- Comuníquese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2102 .-

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 10/11/99 .-

PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL: 1490 / 99.-

A N E X O I

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2102

1. BARRIOS CERRADOS:

1.1 Definición:

Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario propio. El mismo se extiende sobre un área territorial dentro del ejido urbano y su perímetro deberá materializarse mediante cercamiento.

1.2 Modalidad:

Los Barrios cerrados se implantarán en terrenos provenientes del dominio privado, sin urbanización previa y se constituirá en tal mediante Convenio de cesión de uso exclusivo de las calles y espacios Públicos Municipales, rubricado entre el municipio y una Sociedad Civil, que deberán conformar todos los propietarios de las parcelas que se encuentren incluidas dentro del denominado Barrio Cerrado. El mismo deberá ser refrendado por el Concejo Deliberante y mantendrá su vigencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente norma y no se manifieste opinión en contrario de la mitad más uno de la referida Sociedad Civil.

1.3 Localización:

Los mismos solo podrán localizarse en sectores zonificados como Residenciales R3 y R4. Asimismo, podrá implementarse ésta modalidad de urbanización en Areas de Proyectos Especiales (APE), siempre que los proyectos cuentan con la aprobación del Concejo Deliberante.

1.4 Requisitos

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto a lo que hace al medio físico natural, como a la provisión de la infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.
- c) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas no afectadas al uso exclusivo.
- d) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario con carácter actual y futuro. En todo supuesto deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales.
- e) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar la infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, de parquear y arbolar todos los espacios en común y de ejecutar todas las obras correspondientes al equipamiento comunitario.
- f) No se requerirá la prestación de los servicios municipales dentro del Barrio cerrado.
- g) El mantenimiento de las redes de servicios, las calles, el equipamiento comunitario propio y los Espacios Verdes incluidos en el barrio, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los barrios Cerrados conformados en Sociedad Civil.
- h) En todos los casos se garantizará que los organismos públicos en el ejercicio de su poder de policía y empresas prestadoras de servicios públicos en el ejercicio de su

función, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.

- i) No se podrán afectar al régimen del barrio cerrado una superficie mayor de QUINCE (15 ha.) Hectáreas, considerando un margen de error no superior al DIEZ POR CIENTO(10%) en atención a las características topográficas particulares de cada sector que pudiera someterse al presente régimen.

1.5 Normas para la Tramitación y Aprobación del Proyecto:

- a) Para el análisis y aprobación de la propuesta, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 572 o la que la sustituya para nuevas urbanizaciones, como así también lo estipulado en el Código de Edificación para los proyectos de arquitectura incluidos en estas.
- b) El proyecto deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 55 para nuevas urbanizaciones.
- c) La aprobación de la propuesta posibilitará la visación por parte del Municipio del Plano de Subdivisión. La documentación de obra será aprobada una vez registrado el Plano de mensura correspondiente. Las obras en los predios que pudieran ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la documentación aprobada, será responsabilidad exclusiva y solidaria del patrocinador, profesional actuante y comprador, quedando pasibles de las penas que les pudiera corresponder según lo dispuesto por la reglamentación vigente a tal efecto.
- d) Se deberá presentar la documentación pertinente mediante la cual se acredite la constitución o adecuación (en caso de ser un preexistente), de la entidad jurídica que suscribirá el convenio con el Municipio, y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de los estatutos según corresponda. En los casos de nuevas urbanizaciones, la persona jurídica será la patrocinadora. A ésta entidad se irán incorporando los adquirentes de cada lote, a medida que se concrete la transmisión de dominio correspondiente.

1.6 Indicadores Urbanísticos y Aspectos Constructivos:

1.6.1. Generalidades:

- a) Los barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido por la normativa vigente en lo respecta a cesión de Espacios Verdes y Reservas Fiscales Provinciales. Estas últimas deberán quedar ubicadas de tal modo que por lo menos uno de sus frentes se encuentre sobre una calle liberada al uso público.
- b) Los Barrios Cerrados que se encuentren localizados sobre la costa de mar o ríos, deberán garantizar el libre acceso al público en general, mediante una franja de VINTICINCO(25) metros como mínimo a partir de la línea máxima de marea o de rivera, según sea el caso.
- c) Los Barrios cerrados deberán asegurar la circulación pública perimetral mediante una calle de un ancho no inferior a los VEINTE (20) metros; donde la circulación perimetral no se encuentre resuelta a través de calles preexistentes, se deberá ceder una franja de DIEZ (10) metros de ancho mínimo a tal efecto. En todos los casos, las calles cedidas deberán respetarlas pendientes máximas permitidas en la normativa vigente para las calles de su categoría y ser aprobadas por la Municipalidad en función de las condiciones mínimas de transitabilidad compatibles con la libre circulación propuesta. En caso de no cumplirse estas condiciones mínimas, el patrocinador del proyecto deberá presentar opciones alternativas que permitan cumplimentar los objetivos básicos de transitabilidad y libre circulación, quedando sujetas a la aprobación Municipal.
- d) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la Línea Municipal.

1.6.2 Servicios Esenciales:

Deberán tramitarse los permisos correspondientes de acuerdo a los requerimientos de los organismos de competencia para cada caso:

- a) AGUA: deberá asegurarse, mediante sistema aprobado por la Dirección provincial de Obras y Servicios Sanitarios, el suministro de agua para el consumo humano en calidad y cantidad necesarias, para cubrir los requerimientos de la población máxima estimada para el conjunto, como así también para las necesidades del equipamiento comunitario.
- b) CLOACA: el sistema de distribución y/o tratamiento y/o disposición final de los efluentes cloacales empleado, deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de obras y Servicios Sanitarios. En caso de contar con planta depuradora propia, la misma estará a cargo de la entidad jurídica que nuclea a los residentes del Barrio. Cualquier sistema de administración de la planta que implique algún tipo de tercerización parcial o total, deberá contar con la aprobación del municipio y la Dirección provincial de Obras y Servicios sanitarios.
- c) ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO: se exigirá para las viviendas, para los locales y espacios para uso comunitario y para las vías de circulación.
- d) ELIMINACION DE RESIDUOS: se exigirá la recolección domiciliaria y diaria de residuos, y su transporte hasta el relleno Sanitario habilitado por el Municipio para la disposición final de los residuos domiciliarios.

1.6.3 tratamiento de Calles y Accesos:

El tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, se hará mediante mejorado o pavimentación, contemplando la red pluvial y respetándose los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad para cada caso.

Cualquiera sea el tratamiento elegido, éste se hará de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Las redes de infraestructuras se ejecutarán subterráneas para todos los casos, no permitiéndose el tendido aéreo de redes.

1.6.4. Indicadores Urbanísticos:

Se aplicarán todos los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación en la que se encuentren localizados, o los oportunamente aprobados por el Concejo Deliberante si el proyecto se localiza en un Area de proyectos Especiales (APE).

1.7. Tasas Municipales:

Las urbanizaciones que se encuadren en la presente, serán categorizados de acuerdo a lo previsto en el Artículo 24º, Capítulo IV, Título IX de la Ordenanza Tarifaria vigente como Zona "C", mientras se mantenga vigente el convenio mediante el cual los servicios municipales son prestados por la asociación referida en el Punto 1.2. de la presente Ordenanza.

1.7 Autoridad de aplicación:

La Autoridad de Aplicación y fiscalización de la presente, el departamento Ejecutivo municipal a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano, organismo que quedará facultado para reglamentar aspectos complementarios de la norma, que faciliten su aplicación y/o implementación sin vulnerar su espíritu