

LEY SOBRE BARRIOS CERRADOS EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

La Plata, lunes 2 de Febrero de 1.998.-

DEPARTAMENTO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

La Plata, 7 de Enero de 1.998.-

VISTO:

Las necesidades manifiestas y requerimientos formulados por diversos municipios de la Provincia especialmente del Conurbano Bonaerense y cercanos a este y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70 del Decreto - Ley 8912/77 establece que la responsabilidad primaria del Ordenamiento Territorial recae en el nivel municipal;

Que en el artículo 3 del Decreto - Ley 8912/77 se establecen los principios rectores en el Ordenamiento Territorial por los que la Provincia está obligada a velar;

Que la dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencia y efecto positivos en materia de empleo;

Qué asimismo, el fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos recepciona una demanda acorde a nuevas realidades socioculturales;

Que los emprendimientos en cuestión están dirigidos a sectores sociales con diferentes niveles de ingreso;

Que el fenómeno social resultante de este tipo de urbanizaciones ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente;

Que no obstante la iniciativa ya plasmada por algunos municipios de normar mediante ordenanzas de excepción ordenatorias de carácter general no puede quedar circunscripta al ámbito municipal sino que requiere de precisiones provinciales que enmarquen el accionar municipal dentro de los lineamientos del Decreto - Ley 8912/77 en lo que hace al Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo como imperativo del presente y preservación para el futuro;

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fs. 16/16 vta.) ha intervenido la Contaduría General de la Provincial (fs. 27/28) y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 30/30 vta.)

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DECRETA:

Artículo 1°: Se entiende por Barrio Cerrado (B.C.) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Artículo 2°: Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos en que corresponda, el municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados.

Artículo 3°: La implementación de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

1. La localización deberá resultar compatible con los usos predominantes.
2. Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace el medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales.
3. La presentación de un estudio de Impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicoambientales.
4. El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del Decreto - Ley 8912/77, artículo 1 del Decreto - Ley 9533/80 y el artículo 27 del Decreto - Ley 6769/58.
5. El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal
6. En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.

7. Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberá respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigente). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
8. Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y del tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.
9. El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala de emprendimiento.
10. En las Areas Complementarias y Rural deberán localizarse en Zona Residencial Extraurbana (ZRE) y/o club de Campo.
11. Los emplazamientos de Barrios Cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.

En el caso que correspondiera se sancionará una Ordenanza garantizándose el cumplimiento del Decreto - Ley 8912/77 y del Decreto - Ley 9533/80.

Artículo 4°: El cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 3 deberá ser formalizado a través de un Estudio Urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los Organismos Municipales y Provinciales, en función de las características del emprendimiento y sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Instituciones del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 5°: La propuesta de Barrios Cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de cuatro has. para el Area Urbana o dieciséis has. para las Areas Complementaria o Rural, será acompañada por un Estudio Urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económica financiera.

Artículo 6°: Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el artículo 56 del Decreto - Ley 8912/77, en lo referido a la cesión de

Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el art. mencionado donde el Municipio determine.

Artículo 7°: La circulación perimetral del Barrio Cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: calle de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros, trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.

Artículo 8°: Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) así como Convalidación Técnica Final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los arts. 6 y 7, respectivamente, del Decreto 9404/86.

Artículo 9°: La Convalidación Técnica Final (Factibilidad) habilitará la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

Artículo 10°: Los Barrios Cerrados deberán gestionarse a través de la Ley 13.512 de PH sin vulnerar los indicadores contenidos en el artículo 52 del Decreto - Ley 8912/77 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el Decreto 9404/86.

Artículo 11°: La propuesta de Barrio Cerrado que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los artículos 3 y 8 del presente.

Artículo 12°: La propuesta de Barrio Cerrado que por escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescripto en el artículo 3 del presente con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la CTP (Prefactibilidad). Ello habilitará a

que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la CTF (Factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

Artículo 13°: La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones previstas en los artículos 94 al 97 del decreto - Ley 8912/77.

Artículo 14°: La Secretaría General de la Gobernación coordinará la actividad de los Organismos, Reparticiones y/o Dependencias Provinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que a la aprobación de las propuestas de establecimiento de Barrios Cerrados se refiere.

Artículo 15°: Las disposiciones de este Decreto resultan de aplicación prevalente a cualquier otra normativa que se oponga a la presente.

Artículo 16°: El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

Artículo 17°: Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al "Boletín Oficial" y remítase al Ministerio de Gobierno y Justicia, a sus efectos.

DUHALDE

J. M. Díaz Bancalari