

## ORDENANZA N° 354/03.

REFERENTE A: “BARRIOS PRIVADOS, BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CAMPO”

### VISTO:

La necesidad de reglamentar el funcionamiento de los emprendimientos especiales llamados Barrios Privados, Barrios Cerrados, Clubes de Campo, etc.

### CONSIDERANDO:

Que es potestad de este Honorable Cuerpo reglamentar el funcionamiento de los nuevos particulares en sus características constructivas, su ubicación geográfica y aspectos tributarios.

Que las normas vigentes a nivel municipal dejan vacíos reglamentarios y se contraponen entre sí.

Que los emprendimientos privados del tipo Barrio Privado y similares se han afianzado en Roldán, y por lo tanto deben ser reglamentados.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE:

## ORDENANZA

Artículo 1°: Deróguese en todos sus términos las Ordenanzas N° 271/98 y 273/98 como también sus decretos reglamentarios.

Artículo 2°: Se define como Barrio Privado, Barrio Cerrado o Club de Campo a cualquier emprendimiento urbanístico destinado principalmente al uso residencial, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, restringido al paso del público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales, y/o de servicio, que contengan en su plan de urbanización los servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca

la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares de las parcelas, presentes, futuros y/o una entidad jurídica constituida con tal objeto.

Artículo 3º: Para su aprobación, los Barrios Privados, Barrios Cerrados o Clubes de Campo deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 1- Deberán localizarse en zonas de integración urbano-rural, de potencial expansión, que no sean terrenos o zonas inundables, y según así lo determine la Comisión de Planeamiento, prevista en el Plan Regulador.
- 2- Deberán tener como mínimo una superficie de treinta mil metros cuadrados (30.000m<sup>2</sup>).
- 3- Deberán integrarse con el entorno urbano en materia de accesos viales y de servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario de carácter actual o futuro.
- 4- Deberán tener como mínimo dos accesos, uno principal y otro secundario.
- 5- El cerramiento perimetral deberá ser transparente (tejido, rejas, cerco vivo, etc.) no pudiendo realizarse mediante muros ciegos. Podrá forestarse con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno.
- 6- Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. Dicha superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulta de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado.  
La entidad formada por todos los copropietarios de parcelas serán también titular dominal de dichos espacios circulatorios, constituyendo servidumbre de paso o de tránsito.
- 7- Se garantizará que los organismos del Estado, en ejecución de su poder de Policía, así como las empresas concesionarias y/o prestatarias de servicios esenciales, tengan libre acceso a la urbanización y a las vías de circulación interna y áreas de uso común.
- 8- En el caso que el Municipio exija, por una razón de orden público, se deberán donar mediante escritura pública, las calles perimetrales que sean necesarias, las mismas deberán ser entregadas con las siguientes exigencias:
  - a) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeos.
  - b) Trazado, nivelación y estabilizado de calles.

c) Forestación.

d) Alumbrado público.

Previa autorización del Honorable Concejo Municipal.

9- Se deberá garantizar la prestación de los servicios habitualmente de carácter municipal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

10- Se acordará con el Municipio la forma y el tiempo en que deberán prestarse los servicios.

11- La seguridad interna estará a cargo de los propietarios integrantes del mismo.

Artículo 4°: En lo referente al diseño, ubicación y medidas de las calles, el proyecto deberá ajustarse a lo que establezca la Municipalidad, debiendo tener un ancho mínimo de veinte (20) metros de línea de edificación para las calles principales, un ancho de entre diez (10) y quince (15) metros para calles secundarias y Diez (10) metros para las calles perimetrales.

Artículo 5°: Los lotes deberán tener un tamaño mínimo de ochocientos (800) metros cuadrados de superficie, con veinte (20) metros de frente como mínimo. Las construcciones pueden ocupar como máximo el cincuenta por ciento (50%) de la parcela, las que deberán tener retiros medianeros mínimos de tres (3) metros y seis (6) metros de línea de edificación. La Comisión de Planeamiento podrá plantear cualquier otra modificación a este respecto.

Artículo 6°: No podrán establecerse en Zonas Urbanas de Loteos o en la zona de reserva establecida por la Ordenanza N° 343/02 nuevos emprendimientos de los tipos mencionados en esta norma.

Artículo 7°: Los barrios privados, barrios Cerrados y Clubes de Campo podrán gestionarse a través de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal u optar por la división de la tierra en parcelas independientes y constitución de una entidad jurídica propietarias de las partes comunes. Se trata en lo posible, de establece la forma jurídica que permita la escrituración inmediata.

Artículo 8°: Se requerirá al propietario del Barrio Privado, Barrio Cerrado o Club de Campo, la ejecución de las siguientes obras que correrán por su cuenta y cargo, que serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad municipal:

a) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.

- b) Trazado, nivelación y estabilizado de calles.
- c) Forestación.
- d) Alumbrado público.
- e) Red de baja tensión domiciliaria.
- f) Provisión de agua potable.
- g) Tratamiento de afluentes cloacales.
- h) Instalaciones de gas aprobadas por autoridad competente.

Artículo 9°: La secretaría de Obras Públicas exigirá para la aprobación de los proyectos de Barrios Privados, Cerrados y Clubes de Campo la siguiente documentación mínima:

- 1) título de propiedad de la fracción a subdividir.
- 2) Nota de solicitud de subdivisión de la tierra especificando su destino.
- 3) Plano original con las copias que se estimen necesarias, de trazados de vías circulatorias, discriminando balances de superficies: áreas de lotes, áreas espacios verdes y de circulación neta. Plano con cotas de nivel de terreno y relación con desagües existentes. Planos y memoria descriptivas de las obras de infraestructura con cronograma de los mismos según lo establecido en el artículo 8° de la presente Ordenanza.

La comisión de Planeamiento podrá solicitar la ampliación de la documentación detallada si así lo considerare.

Artículo 10°: Cumplimentada la documentación que solicitada por la Secretaría de Obras Públicas, y evaluada técnica y legalmente, el Departamento Ejecutivo Municipal otorgará la “Aprobación Provisoria”. A partir de esa fecha comenzarán a regir los plazos presentados en el cronograma de la memoria descriptiva. La aprobación provisoria se hará mediante Resolución o Decreto del Ejecutivo. Con esta aprobación el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en el Servicio de catastro e información Territorial de la Provincia de acuerdo a las normas dispuestas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro, debiendo los mismos ser visados por la Municipalidad para su presentación ante Catastro.

Artículo 11°: Cuando las obras estén concluidas a juicio de la inspección municipal se podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia. Otorgada la aprobación definitiva por Decreto del Departamento Ejecutivo, el Barrio se considerará habilitado.

Artículo 12°: Los Barrios Privados, cerrados o Clubes de Campo tributarán en la categoría Lindero Loteo, desde la fecha de adquisición del predio y sin desarrollo de actividad agropecuaria denunciada. Luego de la aprobación definitiva las parcelas individuales abonarán un tributo independiente, a partir de la fecha de inscripción del dominio, una vez escriturado el lote, para el cual se fija la categoría “K”, de la Sección 2 de la Ordenanza Tributaria N° 226/96, y sus modificatorias, sin adicionales por vigilancia ni recargo de baldío. Las parcelas no escrituradas, como las parcelas comunes, calles, espacios verdes, etc. tributarán la categoría Lindero Loteo, según lo establece el Art. 3° de la Ordenanza N° 339/02, contemplada también en la Ordenanza Tributaria N° 226/96 en la Sección 2.

Artículo 13°: La Municipalidad deberá exigir para la aprobación de Barrios Privados, Barrios Cerrados y Clubes de Campo, una contraprestación que beneficie a la ciudadanía: plazas, mejorado, alumbrado de calles, etc., acorde con la ubicación, a la valuación fiscal y al impacto que genere en la traza existente, dicho acuerdo deberá ser aprobado por este Honorable Cuerpo.

Artículo 14°: Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.

SALA DE SESIONES, Roldán, 24 de Enero de 2003.-