



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

27

333

LA PLATA, 27 MAR 1989

Visto las necesidades manifestadas y requerimientos formulados por diversos municipios de la Provincia, especialmente del Conurbano Bonaerense y cercanos a éste, y

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que asimismo, el fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos receptiona 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 u 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 N° 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 Provincia (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

D E C R E T A :

ARTICULO 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.
to.-

ARTICULO 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.-

///

ARTICULO 3° .- La implantación de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

- a - La Localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b - Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas.
- c - La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicoambientales.
- d - 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 Artículo 27° del Decreto-Ley 6769/58.
- e - 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 muros aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- f - 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.
- g - 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, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
- h - Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.
- i - El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.
- j - En las Areas Complementarias y Rural deberán localizarse en Zona Residencial Extraurbana (ZRE) y/o Club de Campo.
- k - 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 garantizando se el cumplimiento del Decreto-Ley 8912/77 y del Decreto-Ley 9533/80.

ARTICULO 4° .- El cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo 3° del terreno y su área de influencia, al cual se la adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emandas de los Organismos Municipales y Provinciales, en función de las características del emprendimiento y sometido a aprobación ante la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 5° .- La propuesta de Barrios Cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores a 4 ha. para el Area Urbana o 16 ha. para las Areas Complementaria o Rural, será acompañada de un Estudio Urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifica

///



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

11 27

34

ndicionada al
idos a aproba-
minantes.
medio físico
esenciales,
: los aspectos
o de la trama
, garantizan-
, por los Artí-
creto-Ley 95
ado de manera
, expresamente
, retiro res-
ndiciones de
as condicio--
ia de redes -
uipamiento co
deberán respe
nes de aveni-
ificación vi-
de acuerdo a
y de trata---
al, mediante
infraestructu
ioptarse en
Zona Residen
razonabili-
otros empen
uantizando--
, 9533/80.
Artículo 3° --
banístico --
is certifica
s y Provin-
ometido a --
ucionales --
Aires.-
el trazado
Area Urbana
de un Estu-
ia que justid
///

///2.-

fique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de pre-
dio de recuperación y/o su ecuación económica-financiera.-

ARTICULO 6° .- Los Barrios Cerrados deberán cumplir 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 Comu-
nitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el Artículo men-
cionado donde el Municipio determine.-

ARTICULO 7° .- La circulación perimetral del Barrio Cerrado deberá ser en to-
dos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que se
rá 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 doscien-
tos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.

ARTICULO 8° .- Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convali-
dación Técnica Preliminar (Prefactibilidad), así como Convali-
dación Técnica Final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo perti-
nente a los requisitos establecidos por los Artículos 6° y 7°, respectivamen-
te, del Decreto N° 9404/86.-

ARTICULO 9° .- La Convalidación Técnica Final (Factibilidad) habilitará la -
aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los pre-
dios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convali-
dación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solida-
ria del proponente y del comprador del predio.-

ARTICULO 10° .- Los Barrios Cerrados deberán gestionarse a través de la Ley
Nacional N° 13.542 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los
indicadores contenidos en el Artículo 52° del Decreto-Ley N° 8912/77, u op-
tar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el Decreto 9404/
86.-

ARTICULO 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.-

ARTICULO 12° .- La propuesta de Barrio Cerrado que por su 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 pre-
sente con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida
a evaluación hasta la obtención de la C.T.P. (Prefactibilidad). Ello habi-
litará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la ob-
tención de la C.T.F. (Factibilidad) adoptándose igual criterio para las eta-
pas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

ARTICULO 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.-

ARTICULO 14° .- La Secretaría General de la Gobernación coordinará la acti-
vidad de los Organismos, Reparticiones y/o Dependencias Pro-
vinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que a la aproba-
ción de las propuestas de establecimiento de Barrios Cerrados se refiere.-

///

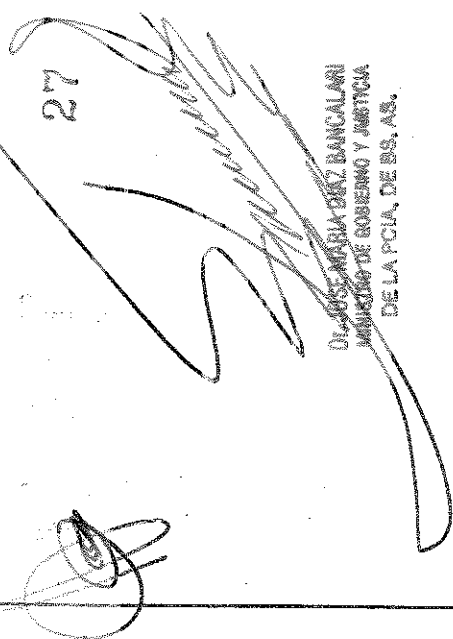
///

ARTICULO 15° .- Las disposiciones de este Decreto resultan de aplicación prete. - valente a cualquier otra normativa que se oponga a la presente. -

ARTICULO 16° .- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia. -

ARTICULO 17° .- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y remítase al MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA, a sus efectos. -

27



Dr. JOSÉ MARÍA DÍAZ BANCALARI
MINISTRO DE GOBIERNO Y JUSTICIA
DE LA PCIA. DE BS. AS.



Dr. EDUARDO ALBERTO DUHALDE
Gobernador

de la Provincia de Buenos Aires