

La Plata, 26 de marzo de 1997.

Visto lo dispuesto por el [Decreto 2.815/96](#), en su Artículo 26º, inciso b), respecto a emprendimientos urbanos (Urbanizaciones o Barrios Cerrados) gestionados a través de la [Ley Nacional 13.512](#) deberán, previo a la su registración en las Direcciones de Catastro, Geodesia o cualquier otro Organismo dependiente del Poder Ejecutivo Provincial, contar con la aprobación, en lo que hace a los aspectos técnicos, jurídicos y urbanísticos, de la Secretaría de Tierras y Urbanismo;

El Artículo 27º del mismo Decreto, por el cual se faculta a la Secretaría de Tierras y Urbanismo a dictar las Normas Complementarias que considere ⁽¹⁾, y

CONSIDERANDO:

Que se debe generar el marco normativo en relación a este tipo de Emprendimientos Urbanos (Barrios Cerrados) a fin de atender a las características particulares de los mismos;

Que las Urbanizaciones Privadas o Barrios Cerrados constituyen Complejos Urbanísticos Especiales, que deben regirse de acuerdo a un plan urbanístico particular y propio de cada emprendimiento;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a la aplicada a la figura de Club de Campo, por el [Decreto 9.404/86](#);

Que debido a una realidad urbanística diferente, ya la demanda de este tipo de emprendimiento, se hace necesario que la Provincia proporcione respuestas de índole normativa tendientes a acompañar el proceso de Ordenamiento Territorial;

Que la normativa propuesta constituye un parámetro para la fijación de límites que preserven el interés público y el bien común;

Por ello,

**EL SECRETARIO DE TIERRAS y URBANISMO
RESUELVE:**

Artículo 1º: Se considerará Barrio Cerrado (BC) a todo emprendimiento urbano destinado a Uso Residencial Predominante y Equipamiento Colectivo, cuyo perímetro podrá materializarse, mediante cercos que no ocasionen perjuicios a terceros respecto de la trama Urbana.

Artículo 2º: Podrá localizarse en las Áreas o zonas definidas según la normativa Municipal de Uso del Suelo vigente, como Urbana y Complementaria, en las que se deberán respetar los indicadores urbanísticos fijados para cada zona. En caso de localizarse en Área Rural el Municipio deberá propiciar el cambio normativo correspondiente a fin de proporcionar al predio de indicadores urbanísticos de acuerdo al caso, mediante estudios particularizados.

Artículo 3º: La creación de un BC o BP estará condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que sea compatible con los usos predominantes del sector.
- b) Que se garanticen las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico, natural como la provisión de infraestructura de servicios esenciales fuera de los Barrios Cerrados como la atención de la educación y la salud de acuerdo a lo que cada Municipio determine previamente en cada presentación particular.
- c) Que se presente un estudio de impacto ambiental que deberá incluir los aspectos urbanísticos socioeconómicos y físicos.

Artículo 4º: Los BC deberán cumplimentar lo establecido en el Artículo 56º del [Decreto-Ley 8.912/77](#), en lo referido a la cesión de Espacio Verde y Libre Público de acuerdo a lo establecido en el inc. c) del Art. 32º. En caso de superarse los 2.000 habitantes, corresponderá calcular las cesiones de acuerdo a la tabla contenida en el mencionado Artículo, donde el Municipio considere conveniente.

Artículo 5º: La circulación perimetral de las UP deberá resolverse mediante la cesión de las calles o medias calles que correspondiere, en los lados en que no estuviera materializada. 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 guías que tengan como mínimo los siguientes anchos: Trama interna: calles 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.

⁽¹⁾ (*) N. de A.: A partir de la sanción del [Decreto 2.568/97](#), el Ministerio de Gobierno y Justicia, a través de la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales, es competente en los trámites de aprobación de emprendimientos urbanos (urbanizaciones o barrios cerrados) gestionados mediante la aplicación de la Ley Nacional 13.512.

Artículo 6º: Para el análisis de la propuesta y la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) se deberá presentar:

- a) Título de Propiedad fotocopia autenticada.
- b) Informe Municipal que avale la propuesta, conteniendo: Sector o Zona a la que pertenece el predio en cuestión -Factibilidad de localización del emprendimiento- Aplicación de la Evaluación del impacto ambiental mencionado en el Artículo 3º.
- c) Certificado de aptitud hidráulica.
- d) Plano Urbanístico del conjunto, indicando: áreas comunes y las destinadas a residencias, vías de circulación interna, calles perimetrales y vías de conexión con la red externa, con medidas de parcelas y ancho de calles. Balance de superficies, densidades y número de viviendas.
- e) Factibilidad de Servicios, otorgada por los Entes prestatarios de los mismos. En el caso de no contar la zona con agua corriente, se deberá presentar el certificado de capacidad y calidad de la napa freática.
- f) Propuesta de forestación.
- g) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
- h) Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.
- i) Memoria técnica de la propuesta.

Artículo 7º: Se requerirá que, quien formule la propuesta se constituya en responsable legal de la ejecución. Deberá además conformarse una entidad jurídica integrada por los propietarios de los predios, encargada del funcionamiento y mantenimiento del emprendimiento.

Artículo 8º: Para obtener la convalidación técnica final (Factibilidad) de un proyecto de un emprendimiento urbano, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados al proyecto.
- b) Proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas.
- c) Proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales.
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar, aprobadas por la Comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria.
- f) Compromiso de forestación.
- g) Plano de Proyecto Urbanístico definitivo, según mensura en el que conste balance de superficie, densidad neta residencial, número de viviendas unifamiliares o multifamiliares firmado por los profesionales actuantes.
- h) Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las Entidades competentes.
- i) Cesión de los espacios por cumplimentar (Art. 4º) y unificación en caso de corresponder.

Artículo 9º: La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura y forestación.

Artículo 10º: El emprendimiento no podrá adjudicarse en venta de parcela, sin contar con la aprobación de la Prefactibilidad por parte de la Secretaría de Tierras y Urbanismo como tampoco publicitar el emprendimiento hasta tanto no se haya cumplido la etapa precitada.

Artículo 11º: Las obras a realizarse sobre cada uno de los predios adjudicados en venta de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior sólo podrán comenzarse cuando el proyecto cuente con la aprobación definitiva de Factibilidad.

Artículo 12º: La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones contenidas en los Arts. 94º/97º del Decr-Ley 8.912/77.

Artículo 13º: Regístrese, comuníquese a los Organismos pertinentes, a las Municipalidades, publíquese en el "Boletín Oficial" y archívese.