Número Interno: 9170/19

ORDENANZA Nº 3614-16/19

REGULACIÓN BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO

(Modificación)

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Modificar el **Anexo VI-A de la Ordenanza Nº 3614-14/19**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ANEXO VI-A"
REGULACIÓN DE BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO

1. Definición:

A) Barrio Cerrado: Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico privado destinado a uso residencial predominante, con perímetro o cerramiento del paso al público en general de manera diferenciada y no integrada a las restantes urbanizaciones de la ciudad.

Estos barrios se componen por unidades en P.H., junto a áreas internas de uso común, constituyendo ambos una unidad jurídica y funcional no escindible. Deberán respetar la superficie mínima de la parcela y total del barrio, establecida por la Autoridad de Aplicación correspondiente (Dirección General de Planeamiento Urbano: en adelante D.G.P.U.), la cual se establecerá conforme la normativa vigente, la localización del barrio y la adecuación a las necesidades de cada proyecto particular.

La superficie máxima de barrio cerrado será de diez (10) hectáreas.

B) Club de Campo: Se entiende por Club de Campo todo emprendimiento urbanístico privado destinado a uso residencial permanente o temporario, de extensión limitada emplazado en zona urbana o rural, compuesto por un sector común que tiene como objeto el desarrollo de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza y un sector privado destinado a residencia, los cuales forman una unidad jurídica y funcional no escindible.

En éste caso, los clubes tendrán una superficie mínima total de una (1) hectárea y una superficie máxima de diez (10) hectáreas. Asimismo, la

superficie de cada lote individual no podrá ser inferior a quinientos metros cuadrados (500 m^2).

2. Localización. Restricciones: Los Barrios Cerrados y Clubes de Campo, podrán localizarse únicamente en las áreas donde la zonificación territorial de la ciudad lo permita, conforme normativa vigente, verificándose ante D.G.P.U.
Independientemente de los requisitos para el desarrollo de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo establecidos por la presente ordenanza, así como las regulaciones previstas en leyes nacionales respecto el camino de sirga, éstos NO podrán establecerse a una distancia inferior a trescientos (300) metros del límite máximo de pleamar; y el acceso vehicular a la playa y estacionamiento público deberán encontrarse habilitados permanentemente y sin restricción alguna, incluyendo a los barrios cerrados ya existentes con pedido de ampliación.
En los casos de tratarse de costa acantilada, deberá tomarse como base de medición la línea de borde del acantilado, a fin de resguardar la zona de amortiguación de la dinámica costera, incluyendo estudio particularizado del área a considerar.

3. Requisitos: La aprobación de un proyecto de urbanización del tipo "Barrio Cerrado" o "Club de Campo" se condicionará al cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos excluyentes:

Se deberán cumplimentar instancias y procedimientos técnico-administrativos, a fin de analizar la propuesta urbanística (Barrios Cerrados y Clubes de Campo):

1º) Solicitud de Certificado Urbanístico de Usos del Suelo ante D.G.P.U.

2º) Presentación de Anteproyecto y Memoria Descriptiva en D.G.P.U., debe incluir aspectos ambientales y socioeconómicos (para la obtención de Prefactibilidad Urbanística).

3º) Solicitud de E.I.A. (Dirección de Ambiente).

4º) Audiencia Pública Temática Obligatoria (Ordenanza 7034-2/00 Cap. 1), cuya autoridad convocante será el área de la D.G.P.U.

5º) Presentación de Proyecto y Memoria Descriptiva en D.G.P.U (para la obtención de Factibilidad Urbanística)

a) La localización debe resultar compatible con la normativa vigente

b) El proyecto deberá indicar de forma expresa cómo se garantizará la provisión de la infraestructura necesaria para los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales o sistema de tratamiento, gas, recolección de residuos, atención de emergencias médicas, prevención y respuesta de incendios, sistema de vigilancia y respuesta, comunicaciones telefónicas e internet.

c) El emplazamiento no podrá ocasionar perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente, ni interferir futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a normativa vigente.

En referencia al trazado de calles, debe garantizarse la accesibilidad mediante una calle pública perimetral al Barrio Cerrado o Club de Campo, a fin de circundar el área, y no producir aislamientos de áreas colindantes.

d) En caso de proyectarse en las proximidades o área de influencia de un área natural protegida, deberá ajustarse a las normativas correspondientes al Plan de Manejo del área.

e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente, quedando prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
En caso de forestar el cerramiento del perímetro (cerco verde), aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal, éste debe ser aprobado por la Autoridad de Aplicación (Dirección General de Planeamiento Urbano), a fin de evitar una separación estética y ambiental respecto de los espacios circundantes, conforme el Plan Integral de forestación establecido en el inciso g) de la presente.

f) Deberá prever su integración con el entorno urbano existente 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.

g) A los fines de la autorización definitiva, se deberá presentar un compromiso de forestación del emprendimiento, tanto dentro de sus límites como en su perímetro; de acuerdo a las dimensiones del emprendimiento total; el que deberá contar con un sistema de riego conforme las especificaciones detalladas en el punto j).
Este compromiso deberá estar expresamente detallado en un "Plan Integral de Forestación" indicando tiempos y características técnicas adaptadas al entorno natural aprobado por un Ingeniero Agrónomo de la matrícula.

h) En caso de instalarse en proximidades de la costa –con las previsiones establecidas en el punto 2), la planificación urbanística deberá prever todas las tareas de conservación de la franja de médanos costeros naturales; como así también los espejos de agua y la vegetación asociada a los mismos.
Respecto los médanos, éstos no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir paso de acceso a la playa. En éste último caso, podrán utilizarse pasarelas peatonales por sobre los médanos que no interrumpan el movimiento natural de arena, ajustándose a normativas nacionales, provinciales y municipales.

i) En caso de instalarse en proximidades a cerros, no se aprobarán urbanizaciones que sometan al terreno natural, a cambios estructurales en su morfología, y que afecten la fisonomía natural del paisaje. Es decir, no se contemplan escalonamientos en cerros, ni socavamientos en los mismos, ya que denotan una especulación inmobiliaria y atentan con cuestiones ambientales fundamentales. Se resguarda así, la fisonomía natural y topografías existentes, y la conservación de los sistemas naturales (no antropizados).

j) Respecto la provisión de servicios básicos, será obligatoria la realización de:

j.1 Obras de red para provisión de agua potable.

j.2 Construcción de red de desagües cloacales y planta de tratamiento de todos los líquidos cloacales (aguas grises y negras), incluyendo el sistema de aprovechamiento de las aguas tratadas por este sistema para el riego u otros usos, visado por organismos oficiales,

j.3 Sistema de energía eléctrica y alumbrado público: deberá contemplar la utilización de algún sistema de generación distribuida proveniente de fuentes renovables, conforme al aprovechamiento que pueda realizarse en la zona donde se ubique, adaptado al "Régimen de

fomento a la Generación de Energía Renovable integrada a la Red Eléctrica Publica" según Ley Provincial XVII N° 141.

Asimismo se exigirá indefectiblemente que la canalización del sistema de instalación eléctrica sea del tipo **subterránea.** Contemplándose el uso de materiales que actualmente se utilizan en el mercado.

j.4 Arbolado interno y parquización.

j.5 Cordón cuneta.

j.6 Sistema de evacuación de aguas pluviales y barros asociados, escorrentías superficiales, incluyendo derivación y desalojo de los fluidos provenientes de canalizaciones externos al predio. El diseño de este sistema debe tomar el mayor valor de precipitaciones caídos en el ejido urbano (en mm de agua) de los últimos veinte (20) años.

j.7 Red de gas.

j.8 Recolección y tratamiento de residuos.

k) Reutilización de aguas tratadas. Medidores de consumo de agua potable: No obstante, lo expuesto en el punto anterior, todo proyecto de "Barrio Cerrado o Club de Campo" deberá contar, a los fines de la aprobación de su factibilidad, con **un programa de uso y manejo responsable y sustentable del agua potable, de las aguas grises y de los desechos cloacales, el que presentará las características que establezca la reglamentación, y se adaptará en atención a la magnitud de la urbanización proyectada. Este programa brindará los detalles técnicos del mecanismo a través del cual se efectuará el mentado tratamiento y reuso de aguas** para riego de los espacios verdes y espacios comunitarios **según (j2), bien se refiera a plantas de tratamiento individuales o colectivas; indicando volúmenes de tratamiento y rendimiento en metros cúbicos (m3).**

Las unidades individuales como los espacios comunitarios dentro de la urbanización deberán contar de forma obligatoria con medidores de consumo del agua potable proveniente del sistema de distribución.

l)Plusvalía: En función del plan de obras que establezca el proyecto, el municipio estará facultado para exigir a la peticionante a realizar obras de provisión de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alumbrado

público, red de gas, desagües cloacales y plantas de tratamiento de líquidos cloacales, pavimento, cordón cuneta, evacuación de aguas pluviales; como también lo relativo al equipamiento comunitario – educación y equipamiento sanitario mínimo, espacios verdes, etc), en otro(s) barrio(s) de la ciudad, a designar por la autoridad de aplicación, en una extensión de hasta el diez por ciento (10%) de lo planificado en el proyecto, en concepto de recuperación de plusvalía.

Sin perjuicio de los requisitos mínimos precedentemente expuestos, la autoridad de aplicación podrá evaluar la exigencia de otros relativos a cuestiones urbanísticas y/o ambientales.

Asimismo se reverá la situación impositiva particular de Club de Campo y Barrio Cerrado mediante Ordenanza Tributaria, se fijará un valor superior al fijado para una parcela de uso común del área céntrica de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

4. Proximidad con otros Barrios Cerrados/Club de Campo: Al momento de evaluar la factibilidad definitiva, la autoridad de aplicación –D.G.P.U.- deberá tener en cuenta el impacto urbanístico y ambiental que tendrá la aprobación de un proyecto de Barrio Cerrado o Club de Campo respecto la planificación urbana, en atención a la proximidad con otro barrio de similares características.

5. Trama vial y circulación interna: La trama de circulación vial interna del Barrio Cerrado o Club de Campo, deberá contar con la aprobación técnica del área de la Dirección General de Proyectos de Vialidad Urbana, conforme normativa vigente en la materia.
Concomitantemente, se deberá respetar la topografía natural del terreno, efectuando un tratamiento que garantice el escurrimiento natural de las aguas.
Asimismo, en la definición del perímetro del Barrio Cerrado y Club de Campo se debe establecer una restricción de Dominio que permita el libre acceso de vehículos y personas, en concordancia con lo establecido en el punto 2 (Localización. Restricciones)

6. Desarrollo en etapas: La propuesta de Barrio Cerrado o Club de Campo que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa, así como las futuras ampliaciones, deberán indistintamente cumplir con lo prescripto en la presente norma, con referencia al conjunto o al total de la propuesta.

7. Barrios Cerrados/Clubes de Campo existentes: Para el caso de las urbanizaciones existentes en la actualidad, o cuyo proyecto hubiese sido aprobado con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza, las mismas deberán propender al cumplimiento de lo aquí prescripto, conforme el nivel de avance del proyecto o de la obra.
A tal fin, la Municipalidad podrá exigir un plan de manejo ambiental, de protección de médanos y de la flora y fauna costera – en caso de corresponder-, como así también un programa de generación distribuida proveniente de fuentes renovables, un programa de riego mediante aguas tratadas y un programa de instalación de medidores de agua, para lo cual la urbanizadora deberá adaptar el proyecto original.
En el caso de solicitud de ampliaciones de un emprendimiento realizado conforme normativa anterior a ésta ordenanza, las mismas deberán adaptarse a las reglas prescriptas por la presente, y deberá ser analizada por el equipo técnico con incumbencia en temáticas urbanísticas, correspondientes a la D.G.P.U.

8. Sanciones: La falta de cumplimiento con lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de la imposición de multas de cien mil (100.000) a quinientos mil (500.000) módulos, sin limitar las responsabilidades civiles y/o penales que tales incumplimientos pudieran acarrearles."

C.D.

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al PODER EJECUTIVO MUNICIPAL, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, EN LA DÉCIMA SEGUNDA REUNIÓN, NOVENA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 01 DE AGOSTO DE 2019.

Paula Lorenzo
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Juan Pablo Luque
Presidente
Concejo Deliberante