

## **DECRETO 27/98**

Nota: Ver Art. 5° de la Ley 12.837.

### 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 materia de ordenamiento territorial por los que la provincia está obligado a velar.

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 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.

Por ello el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires DECRETA:

**Artículo 1°:** Se entiende por Barrio Cerrado (BC) 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 que corresponda, el Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante los 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:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.
- 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 muro 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 y 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 áreas 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 garantizándose el cumplimiento del Decreto Ley 8912/77 y del Decreto Ley 9533/80.

**Artículo 4°:** El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 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 sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales 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 4 Has. para el área urbana o 16 Has. para las áreas complementarias o rural, será acompañado de 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 económico-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 artículo 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 la Convalidación Técnica Final (factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los artículos 6° y 7°, respectivamente, del Decreto 9404/86.

**Artículo 9°:** La Convalidación Técnica Final (factibilidad) habilitará a la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse

antes de la obtención de la 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 Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal 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 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 presente con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a la evaluación hasta la obtención de la C.T.P. (prefactibilidad). Ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la C.T.F. (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 la aprobación de las propuestas de establecimientos de Barrios Cerrados se refiere.

**Artículo 15°:** Las disposiciones de este decreto resultan de aplicación prevalente a cualquier 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, dése al Boletín Oficial y remítase al Ministerio de Gobierno y Justicia, a sus efectos.

Fdo. Duhalde – Díaz Bancalari