

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 4711

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Art. 1º) Los Clubes de campo o countries , barrios cerrados , urbanizaciones privadas y/o cualquier tipo de urbanizaciones especiales , que se construyan en el radio de la Ciudad de San Francisco , deberán reunir las siguientes características :

- a) Tener una dimensión máxima de 120 hectáreas y mínima de 15. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión, siempre que los informes de los organismos técnicos determinen que por las características del lugar y su ubicación en relación al resto del sector , se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el Art. 2º) .-
- b) Contar con parcelas destinadas a uso residencial, las que , juntamente con las especificadas en d) , constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible .
- c) Contar con superficie específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas y/o receptivas y/o sociales , en la proporción y dimensiones que la presente establece .-
- d) Contar con acceso o accesos controlados , de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.-

Art. 2º) Esta urbanizaciones especiales podrán instalarse siempre y cuando se verifique que su ubicación y trazado no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial , al transporte público , a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos .
Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas , topográficas , etc. naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.-

Art. 3º) Las superficies afectadas al área recreativa , una vez constituida la urbanización , no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada , ni parcial, ni totalmente , respecto de las que constituyen el área residencial.

Ambas áreas, constituirán respecto de la urbanización , un conjunto inmobiliario que deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias con la subadministración .

Art. 4º) Los titulares de las parcelas para uso residencial estarán limitados en su paso por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y

las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto, siempre que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables .-

- Art. 5º) Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada .-
- Art. 6º) El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a su ejecución deberá constituirse en este idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra . Dicho ente podrá adoptar la forma jurídica que mejor se adecue a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto .-
- Art. 7º) Las superficies destinadas a calles deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad, concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso, y mediante el pago de un canon, al órgano jurídico que represente al conjunto, reservándose el Municipio el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía .-
- Art. 8º) Las superficies destinadas a espacios verdes se considerarán incluidas dentro del área destinada a las actividades recreativas, deportivas, etc. a que hace referencia el inciso c) del Art. 1º) de la presente .-
- Art. 9º) El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que represente al conjunto.-
- Art. 10º) El urbanizador asumirá la responsabilidad de realizar y mantener las obras de infraestructura que se establecen en la Ordenanza N° 1497 y en la presente, y asegurar la prestación de los servicios, efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo en los plazos pautados, de conformidad al proyecto, aprobado por la Municipalidad .-
- Art. 11º) Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimiento vigentes que establecen la Ordenanza N° 1497 y complementarias en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el Departamento Ejecutivo dictare para la correcta ejecución de la presente Ordenanza .-
- Art.12º) Las urbanizaciones que se regulan por la presente Ordenanza deberán adecuarse a las normas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos siguientes .-

Art. 13º) Las urbanizaciones que la presente regula, cumplirán los siguientes requisitos técnicos .-

a) Amanzanamiento:

No serán de aplicación las disposiciones de los artículos 10.1.10 (Forma), 10.2.0 (Medidas) 10.2.1 Capítulo VII y 11.0.0 (del rechazo de los lotes) Capítulo VIII de la Ordenanza N° 1497 (Reglamento de urbanizaciones y subdivisiones).-

b) Parcelamiento:

- Superficie mínima de la parcela : 1000 m² (mil metros cuadrados) .
- Frente mínimo de la parcela : 20 m. (Veinte metros). Podrán admitirse frente menores siempre que la parcela sobre la línea de Edif. De frente, posea un ancho no menor de 20 m. (veinte metros) .

c) Espacios verdes :

- La superficie total destinada a espacios verdes y actividades deportivas , recreativas y sociales no podrá ser inferior al 30% (treinta por ciento) de la suma de superficies destinada a uso residencial.

d) Trazado de la Red Vial :

El acceso principal de la Urbanización deberá abrirse sobre las vías pertenecientes a la red vial principal urbana o sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquélla , no altere el normal movimiento de las calles existentes.

Deberá proyectarse de modo tal que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 15 metros y las secundarias y las sin salida, 12 metros . En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de 27 (veintisiete) metros como mínimo . NO serán de aplicación las disposiciones de los artículos 6.0.0. (De las calles y sus trazados), 6.3.0. (Perfiles) y 6.3.1. (Ancho mínimo de calles) del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones (Ordenanza N° 1497).

e) Uso del Suelo:

Sólo estará permitido en cada Parcela de uso residencia una unidad de vivienda individual.

Podrá considerarse como una unidad de vivienda , la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (Tal como vivienda de encargado o casero).

En las parcelas afectadas a uso comunes podrán localizarse actividades deportivas , sociales o comerciales .

f) Ocupación del Suelo :

1) En parcelas para uso residencial :

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo 30% (treinta por por ciento).
- Altura máxima de edificación : 2 plantas.
- Retiro mínimo de línea de edificación : mínimo 6,00 (seis) metros en frente o frentes .-
- Retiro mínimo de línea de edificación con linderos : mínimo de 4,00 (cuatro) metros .

- 2) En parcelas para usos comunes , recreativos, deportivos , etc.:
- factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo : 10% (diez por ciento)
 - Altura máxima de edificación : 2 plantas
 - Retiro de línea de edificación : mínimo 6,00 (seis) metros en frente o frentes .
 - Retiro de línea de edificación con linderos : mínimo 6(seis) metros .

Art. 14º) Será de aplicación lo establecido en el artículo 27.2.0 apartado g) de la Ordenanza N° 1497 modificado por Ordenanza N° 2304 . En caso de ejecución por etapas , la constitución de garantías podrá abarcar sólo las obras de infraestructura que correspondan a la etapa a ejecutar .
En tal caso la venta de lotes será posible para los pertenecientes a la etapa sobre la que constituyeron las garantías .
El anteproyecto de loteo será aprobado en forma provisoria mediante Decreto. La aprobación definitiva del loteo se efectuará una vez que las obras de infraestructura requeridas se encuentren concluidas con sus respectivos finales de obra “o garantizadas en su totalidad”.-

Art. 15º) En caso de ejecutarse la urbanización en etapas , cada una de ellas deberá cumplimentar con todas las disposiciones que prevé la Ordenanza .-

Art. 16º) Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones que la presente norma establece, la inobservancia a aspectos referidos a aprobación de proyectos , materialización de las obras de infraestructura, normas de edificación, etc-. hará pasible a los infractores de las sanciones establecidas en la legislación vigente .-

Art. 3º) **PROTOCOLICÉSE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco , a los dieciséis días del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve .-