



Ordenanza N° 623

MUNICIPALIDAD
FOJAS
N° 54
SAN JUSTO

Municipalidad de **S**an **J**usto

Te./Fax 03442-495006 / 495036
Bvard. 1º. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos
munisanjusto@hotmail.com

**ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DE CONJUNTOS
INMOBILIARIOS: BARRIOS PRIVADOS Y CLUBES DE CAMPO**

ORDENANZA N° 623

San Justo, 09 OCT 2023

VISTO:

La necesidad de reglamentar la autorización de emprendimientos de conjuntos inmobiliarios tales como barrios privados y clubes de campo; y

CONSIDERANDO:

Que ante el crecimiento urbanístico de la localidad que demanda nuevos emprendimientos desde el sector inmobiliario, se hace necesario reglamentar la realización de conjuntos inmobiliarios tales como barrios privados y clubes de campo.

Que es una de las competencias que la Constitución Provincial otorga a los Municipios entrerrianos en su Artículo 24º Inciso 21º "Ejercer el poder de policía y funciones respecto a: d) Planeamiento y ordenamiento territorial, vialidad, rutas y caminos, apertura, construcción y mantenimiento de calles. E) Planes edilicios, control de la construcción, política de vivienda, diseño y estética urbana, plazas, paseos, edificios públicos y uso de espacios públicos. G) Protección del ambiente, del equilibrio ecológico y la estética paisajística. (...)".

Que la Ley Orgánica de Municipios, Ley 10.027 modificada por la Ley 10.082, determina en su Artículo 7º: "Los municipios deberán dictar normas de ordenamiento territorial, regulando los usos del suelo en pos del bien común y teniendo en cuenta la función social de la propiedad privada consagrada en el artículo 23º de la Constitución de la Provincia. A tal efecto, procederán a zonificar el territorio de su jurisdicción, distinguiendo

zonas urbanas, suburbanas y rurales. En cada una de ellas se establecerán normas de subdivisión, usos, e intensidad de la ocupación del suelo, en pos del desarrollo local sostenible y la mejora de la calidad de vida de su población."

Que asimismo en su Artículo 11º determina que los Municipios tienen todas las competencias y atribuciones expresamente enunciados en la Constitución Provincial y especialmente: *"Inciso g) En lo relativo al desarrollo urbano y medio ambiente: g.1. La elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano; g.2. Reglamentar la instalación, ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o de otra índole y viviendas; g.3. Reglamentar el ordenamiento urbanístico en el Municipio, regulando el uso, ocupación, subdivisión del suelo y el desarrollo urbano en función social."*

Que siendo competencia municipal, corresponde reglamentar estos emprendimientos de acuerdo a sus características generales y especificaciones técnicas para cada uno, a saber: Barrios Privados y Clubes de Campo respectivamente; considerando que será de plena aplicación el procedimiento de autorización de loteos previsto en la Ordenanza N° 371 en todo cuanto no se oponga a la presente.

Que es oportuno el dictado del presente instrumento legal a fin de contar con una normativa específica y técnica sobre emprendimientos de conjuntos inmobiliarios en la jurisdicción de la Municipalidad de San Justo, Departamento Uruguay, Provincia de Entre Ríos, el que deberá poder adaptarse a diferentes escenarios, permitiendo flexibilidad al desarrollo de diversos proyectos públicos y privados a futuro.

Por ello, en uso de sus atribuciones legales

El Concejo Deliberante de San Justo sanciona con fuerza de

ORDENANZA:



Ordenanza N° 62.3

Municipalidad de San Justo



Te./Fax 03442-495006 / 495036
Bvard. 1º. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos
munisanjusto@hotmail.com

Artículo 1: Establecer el presente procedimiento para la autorización de conjuntos inmobiliarios.

CAPÍTULO I: CARACTERIZACIÓN GENERAL

Artículo 2: Estas denominaciones como BARRIOS PRIVADOS, CLUBES DE CAMPO (y otras de uso común tales como COUNTRY, CONDOMINIO, MARINAS, CHACRAS, etc.) se refieren a un área de extensión limitada, que no conforme núcleo urbano y reúna las siguientes características:

- a) Este localizada en área habilitada para la implantación de una urbanización de ese tipo.
- b) Una parte de la misma este equipada para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales, todas de uso común por parte de los habitantes del conjunto, y en contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante este acondicionada para localización de viviendas de uso transitorio o permanente, dotadas de la totalidad de los servicios necesarios.
- d) Las áreas comunes destinadas a esparcimiento y servicios y las viviendas, deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional jurídica, que las convierta en un todo imprescindible. Se deberá permitir el dominio pleno del inmueble destinado a vivienda, de modo de que este y solo este pueda ser transferido, hipotecado, etc., sin perjuicio de los restantes y sin comprometer al conjunto; en este caso el promotor deberá asegurar las inversiones necesarias para las infraestructuras de urbanización.
- e) El uso recreativo y cultural de los espacios comunes no podrá ser modificado en su extensión ni en su destino, aunque se podrán reemplazar algunas actividades por otras. Tampoco se podrá subdividir dicha área ni enajenarse en todo o en parte, en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Artículo 3: La creación de Barrios Privados y Clubes de Campo estará supeditada al

cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar con previa aprobación Municipal. Para tal fin el Municipio decidirá si en la zona propuesta se permitirá la localización de estos emprendimientos, indicado y justificado por el contexto actual.

b) Contar con la convalidación Técnica de los organismos competentes, respecto de Obras Sanitarias (provisión de agua potable, desagües pluviales y cloacales), Iluminación de espacios Públicos y Red Eléctrica, Telefonía y Televisión por Cable, Cerramiento perimetral, Parquización y forestación, y Red Vial. A tales efectos, la Municipalidad designará los organismos técnicos competentes que deberán convalidar las presentaciones en cada uno de los aspectos señalados, y realizar las inspecciones de obra necesarias para garantizar la corrección en cuanto a tecnología, calidad de materiales y ejecución.

c) El Municipio reglamentará, en esta ordenanza, la secuencia de tramitaciones a realizar para la obtención del correspondiente Permiso de Uso y Factibilidad, imprescindibles para la iniciación de cualquier obra con estos fines.

Artículo 4: El Patrocinador del Proyecto (que deberá ser una persona física, o jurídica representada por un profesional o representante legal) debe asumir la responsabilidad de realizar las siguientes acciones con anterioridad a la venta de las parcelas:

4.1 Parquizar y arbolar el área en toda su extensión, de acuerdo a Proyecto aprobado. 4.2 Efectuar el tratamiento establecido para las vías de circulación vehicular, y garantizar su mantenimiento.

4.3 Construir en su totalidad y en forma definitiva, los cerramientos perimetrales y demás construcciones proyectadas para los accesos: cabinas, controles, portones, etc. 4.4 Materializar las obras proyectadas correspondientes al equipamiento recreativo, deportivo, social y cultural

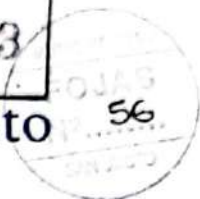
4.5 Realizar la provisión de los servicios esenciales, descriptos a continuación. **Artículo 5:** Se fijan los siguientes servicios esenciales:

a) PROVISIÓN DE AGUA POTABLE



Municipalidad de San Justo

Ordenanza N° 623



Te./Fax 03442-495006 / 495036
Bvard. 1º. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos
munisanjusto@hotmail.com

- b) DESAGÜES PLUVIALES
- c) DESAGÜES CLOACALES Y PLANTA DE TRATAMIENTO EFLUENTES
- d) CALLES Y ACCESOS
- e) ILUMINACIÓN Y RED ELÉCTRICA
- f) PARQUIZACIÓN Y FORESTACIÓN
- g) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

CAPÍTULO II: BARRIOS PRIVADOS

Artículo 6: DEFINICIÓN: Es una superficie de terreno, ubicada en área urbana o subrural, cuya característica principal es que los frentes de los lotes dan hacia calles internas, de uso privado, con uno o dos puntos de ingreso al mismo. Puede estar delimitado por calles de uso público, pudiendo haber lotes que den hacia la vía pública.

Artículo 7: CARACTERÍSTICAS: Los Barrios Privados serán limitados en el espacio, integrados por lotes construidos o a construirse, ligados por una relación funcional y jurídica que los convierta en un todo inescindible. Como expresión de la forma asociativa adoptada deberán constituir una figura societaria que como representación jurídica del conjunto (la administración) se convierta en un interlocutor válido para las autoridades municipales. El régimen legal deberá ser el de Propiedad Horizontal, o en su defecto el de lotes individuales con áreas comunes, (circulaciones y espacios verdes destinados a actividades deportivas, sociales, etc.), en condominio indiviso entre los propietarios de los lotes individuales constituyendo servidumbre a perpetuidad sobre ellos. En ambos casos los espacios de uso común se mantendrán dentro del dominio privado.

Artículo 8: CONDICIONES PARA SU APROBACIÓN:

8.1 Podrán construirse en área urbana y subrural, ajustándose al Plan Base de Ordenamiento Urbano y Territorial fijado en la ordenanza N° 606. 8.2 En ambos casos deberá garantizarse que el nuevo barrio no interrumpa las calles clasificadas

como principales del ejido y calles urbanas consolidadas, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.

8.3 Cuando las calles públicas que vinculan el Barrio Privado con la red vial no garanticen el acceso, el propietario, (en tanto patrocinante de este emprendimiento) deberá efectuar el abovedado, afirmado y enripiado de las calles públicas. 8.4 En toda ocasión que resulte necesario, la Administración del Barrio Privado deberá garantizar que representantes de las Dependencias Municipales y/o Provinciales con competencia, en el ejercicio del Poder de Policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de servicios.

8.5 Deberá obligatoriamente, incluir en la escritura, el Reglamento de copropiedad.

8.6 Deberá dejar asentado en el reglamento de copropiedad, que la Municipalidad no tiene obligaciones ni responsabilidades por los inconvenientes que dentro del barrio se generen a terceros o por terceros.

8.7 Deberá garantizarse que la limpieza y eliminación de residuos dentro y en el límite perimetral del barrio, es de exclusiva responsabilidad de la Administración del Barrio Privado.

8.8 La administración podrá exigir que los edificios que se construyan dentro del Barrio Privado, cumplan con un Reglamento particular de Edificación, previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación, quien tendrá la responsabilidad de constatar que se ajusta en un todo a los parámetros establecidos.

8.9 En concepto de reserva municipal para uso público o privado, se deberá ceder a la Municipalidad de San Justo, una superficie no inferior al 10% (diez por ciento) del total de la superficie a fraccionar. Al efecto, no se contabilizará los espacios que corresponda ceder como espacio público y de calles. Se deberá acordar la ubicación del espacio a ceder el que deberá localizarse fuera del perímetro del Barrio, que sea de conveniencia y utilidad para el Municipio.

8.10 Se deberá presentar planos con curvas de nivel y escurrimientos naturales. 8.11 Deberá obligatoriamente presentar estudio de impacto ambiental. 8.12 Se deberá presentar plan de arbolado urbano.



8.13 Se deberán presentar proyectos técnicos de infraestructura de Servicios y factibilidades en caso que se requiera por proveedores.

8.14 Se deberá presentar proyecto de subdivisión con medidas mínimas, espacios y lugares públicos comunes.

Artículo 9: LOCALIZACIÓN DE LOS BARRIOS PRIVADOS: Sólo se admitirá esta tipología en área Urbana y Subrural.

Artículo 10: INDICADORES URBANISTICOS: Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

10.1 Carácter Urbanístico:

Uso Exclusivo: Los lotes de los barrios privados serán destinados exclusivamente para viviendas unifamiliares, no permitiéndose ningún otro destino, ni comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado.

Uso complementario: actividades deportivas que no impliquen el desarrollo de competencias con elementos mecánicos.

10.2 Estructura Parcelaria

Lotes: Tendrán una superficie mínima de 450 m² y un lado mínimo de 15,00 m.

Espacios comunes: Serán como mínimo la quinta parte de la superficie destinada a parcelas, y tendrán como destino espacios verdes y canchas para la práctica de actividades deportivas que no impliquen el empleo de elementos mecánicos.

10.3 Morfología Edilicia:

Perímetro libre: Se admitirán sólo edificaciones de perímetro libre. **FOS:** La ocupación del suelo podrá alcanzar el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios con relación a los divisorios. Se computarán a efecto de ese cálculo la proyección de todo lo construido incluido las galerías y patios tendedores cuando superen los 10 m² de superficie.

FOT: La superficie total construida no podrá superar el 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie total del lote. Para este cálculo las galerías y los aleros se computarán al 50% (cincuenta por ciento) de su superficie.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 9 metros. Dicho punto se tomará desde el nivel 0,00 metros medido en el cordón de la vereda. Sobre este nivel sólo podrán sobresalir hasta 2,00 metros, antenas, chimeneas, tanques y conductos de ventilación tratados arquitectónicamente con respecto de la obra.

Retiros de edificación: La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja de 5,00 m al frente y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $0,5 (n-20)$ siendo n la profundidad del lote, no debiendo ser nunca menor a 3,00 metros. En los laterales deberá dejarse una franja libre de 3,00 m de cada lado. Se permitirá optar por adosar la edificación sobre una de las medianeras laterales siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el lateral que será igual a la sumatoria de los 2 retiros laterales. **Construcciones anexas:** Se podrá realizar dentro de los retiros laterales, construcciones anexas a las principales, tales como parrillas, patios de servicio, depósitos, tanques cisternas, etc. siempre que cumplan con la pauta de no exceder la altura de 3,00 metros medidos desde el nivel del terreno natural y que la longitud máxima de las construcciones no podrá exceder la de la construcción principal de la vivienda, excluidos alero, galerías, patios y terrazas, debiendo coincidir con la ubicación de la construcción principal.

Se permitirá la construcción de pérgolas o glorietas de cualquier material dentro de los retiros laterales siempre que se cumpla con los siguientes requisitos: -No superarán los 3,00 metros medidos desde el nivel del terreno. -No tendrán cerramientos superiores.

-La longitud máxima no supere y coincida con la construcción principal.

Estacionamiento: En cada vivienda deberá reservarse espacio para estacionar como mínimo 2 autos, pudiendo utilizarse para tal efecto las franjas perimetrales resultantes de los retiros obligatorios (frente y laterales).

Cercos: Sobre la Línea Municipal se podrá realizar un cerramiento transparente, de reja, alambre artístico y/o cerco vivo de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales desde el frente hasta la línea de encuentro del edificio con la medianera. En ninguno de estos casos se



Ordenanza N° 23

Municipalidad de San Justo



Te./Fax 03442-495006 / 495036

Bvard. 1º. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos
munisanjusto@hotmail.com

superará la altura de 1,80 metros. Sobre la línea medianera restante se podrá realizar un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1,30 m, el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo hasta una altura máxima de 1,80 metros.

10.4 Forestación interior y parqueización:

Los árboles que se planten a partir de la demarcación de los lotes no deberán estar ubicados a menos de 3,00 metros de los límites de los mismos. Si existieran árboles ubicados dentro de esa distancia, lo deberán conservar respetándolos en las construcciones.

Artículo 11: INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

11.1 Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), la ejecución a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios. 11.2 Las ejecuciones de redes serán subterráneas de servicios e infraestructura dentro de los Barrios Privados como así también su mantenimiento será solventado por el Patrocinante y/o la Administración del Barrio Privado, la que deberá asumir la responsabilidad de la ejecución de las obras y asegurar la prestación de los servicios esenciales que serán los siguientes:

- Pavimento, abovedado y afirmado de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.
- Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.
- Recolección y traslado de residuos.
- Red distribuidora de agua potable.
- Red cloacal y planta de tratamiento de efluentes.
- Direccionamiento de aguas pluviales

11.3 Los conductos de distribución en la vía pública de energía eléctrica, gas, telefonía y video cable deberán ir en forma subterránea, bajo el césped en la banquina, a excepción de la red de agua y desagüe cloacal que irán bajo la calzada.

11.4 Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), Construir en su totalidad y en forma definitiva, los cerramientos perimetrales y demás

construcciones proyectadas para los accesos: cabinas, controles, portones, etc.

Artículo 12: MORFOLOGÍA VIAL:

12.1 Aceras: Tendrán un ancho mínimo transitable uniforme sobre la línea municipal de 1,30 metros y el resto tendrá un ancho variable según el perfil de cada cuadra, definido en el proyecto de urbanización. Se destinará a terrenos absorbentes con cubierta de césped, salvo los tramos necesarios para acceso peatonal y/o vehicular a las viviendas.

12.2 Calzadas: Tendrán un ancho variable, según el perfil de cada cuadra, definido en el proyecto de urbanización, con cordón cuneta de desagüe pluvial y pavimento (rígido, flexible o articulado según proyecto). Las calles o circulaciones principales tendrán un ancho mínimo de 15,00 metros, las secundarias 12,00 metros y las calles sin salida un cul de Sac de 25,00 metros de diámetro entre líneas de frente de lotes.

CAPÍTULO III: CLUBES DE CAMPO

Artículo 13: DEFINICIÓN: Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial, al sector que afecta para estos usos un área subrural, considerando que su baja densidad no conforma un núcleo urbano.

Artículo 14: CARACTERÍSTICAS: Para que un emprendimiento sea considerado club de campo deberá reunir las siguientes características:

16.1 Estar localizado en área sub rural.

16.2 Afectar una superficie considerable de la tierra a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. 16.3 La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas. 16.4 El área común de esparcimiento debe guardar una relación funcional y jurídica, que las vincula con el conjunto de las viviendas.

16.5 El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras: tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el



Ordenanza N° 623

Municipalidad de San Justo

Te./Fax 03442-495006 / 495036

Bvard. 1°. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos

munisanjusto@hotmail.com



área de viviendas.

Artículo 15: CONDICIONES PARA SU APROBACIÓN: La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

15.1 Podrán construirse en área subrural.

15.2 En ambos casos deberá garantizarse que el nuevo barrio no interrumpa las calles del ejido, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.

15.3 Cuando las calles públicas que vinculan el Club de Campo con la red vial no garanticen el acceso, el propietario, (en tanto patrocinante de este emprendimiento)

deberá efectuar el abovedado, afirmado y enripiado de las calles públicas.

15.4 En toda ocasión que resulte necesario, la Administración del Club de Campo deberá garantizar que representantes de las Dependencias Municipales y/o Provinciales con competencia, en el ejercicio del Poder de Policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de servicios.

15.5 Deberá obligatoriamente, incluir en la escritura, el Reglamento de copropiedad.

15.6 Deberá dejar asentado en el reglamento de copropiedad, que la Municipalidad no tiene obligaciones ni responsabilidades por los inconvenientes que dentro del Club se generen a terceros o por terceros.

15.7 Deberá garantizarse que la limpieza y eliminación de residuos dentro y en el límite perimetral del barrio, es de exclusiva responsabilidad de la Administración del Club de Campo.

15.8 La administración podrá exigir que los edificios que se construyan dentro del Club de Campo, cumplan con un Reglamento particular de Edificación, previamente

autorizado por la Autoridad de Aplicación, quien tendrá la responsabilidad de constatar que se ajusta en un todo a los parámetros establecidos.

15.9 Afectar una superficie total mínima de 20 hectáreas pudiéndose fraccionar como máximo el 60% (sesenta por ciento) de la tierra de dicho proyecto, respetando asimismo las dimensiones mínimas de la parcela y las demás condiciones de trazado.

15.10 En concepto de reserva municipal para uso público o privado, se

deberá ceder a la Municipalidad de San Justo, una superficie no inferior al 10% (diez por ciento) del total de la superficie a fraccionar. Al efecto, no se contabilizará los espacios que corresponda ceder como espacio público y de calles. Se deberá acordar la ubicación del espacio a ceder el que deberá localizarse fuera del perímetro del Barrio, que sea de conveniencia y utilidad para el Municipio.

15.10 Se deberá presentar planos con curvas de nivel y escurrimientos naturales. 15.11 Deberá obligatoriamente presentar estudio de impacto ambiental. 15.12 Se deberá presentar plan de arbolado urbano.

15.13 Se deberán presentar proyectos técnicos y garantizar la provisión de la infraestructura y la prestación de los servicios de acuerdo a lo estipulado en el artículo 19 de este capítulo.

15.14 Se deberá presentar proyecto de subdivisión con medidas mínimas y, espacios y lugares públicos comunes.

Artículo 16: INDICADORES URBANÍSTICOS: Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas.

16.1 Carácter urbanístico

Uso exclusivo: residencia secundaria, eventualmente residencia definitiva, no permitiéndose ningún otro destino comercial ni industrial ni profesional de otra naturaleza que no sea el expresado.

Uso complementario: espacios verdes, canchas y otras instalaciones deportivas a cielo abierto, permitiéndose la construcción de locales destinados a actividades sociales, culturales y deportivas dentro de un sector denominado sede social, en el que podrán también incorporarse vestuarios afectando hasta el 10% (diez por ciento) de la superficie con locales comerciales.

16.2 Estructura parcelaria

Lotes: Cuando las unidades funcionales se configuren como lotes deberán tener 18,00 metros de ancho como mínimo 650 m² de superficie. La relación ancho - profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

Espacios comunes: serán como mínimo el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie



Ordenanza N° 623

Municipalidad de San Justo

Te./Fax 03442-495006 / 495036
Bvard. 1º. de Mayo 343 3262 San Justo Entre Ríos...60.
munisanjusto@hotmail.com



destinada a parcelas.

Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro de título de dominio. **16.3 Morfología edilicia**

Perímetro libre: solo se admitirán edificaciones de perímetro libre. FOS: La superficie edificada a nivel del suelo no podrá superar el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del lote.

FOT: La superficie total construida no podrá superar el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie del lote. Para el cálculo de galerías y aleros se computará el 50 % (cincuenta por ciento) de su superficie.

Altura de la edificación: Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos no superando en ningún caso la altura de 9,00 metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.

Retiros: La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja de 5 metros al frente y 15 metros de fondo. En los laterales deberá dejarse una franja libre de 3 metros de cada lado.

Cercos: Sobre la Línea de edificación sólo se podrá realizar un cerramiento transparente, de reja, alambre olímpico y/o cerco vivo de manera de no obstruir la vista sobre el frente. De la misma manera en las líneas divisorias laterales desde el frente hasta la línea de encuentro del edificio con la medianera. En ninguno de estos casos se superará la altura de 1,80 metros. Sobre la línea medianera restante se podrá realizar un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1,30 metros, el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo hasta una altura máxima de 1,80 metros.

16.4 Forestación Interior y Parquización

Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor

paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados. Los árboles que se planten a partir de la demarcación de los lotes no deberán estar ubicados a menos de 3,00 metros de los límites de los mismos. Si existieran árboles ubicados dentro de esa distancia, los deberán conservar, respetándolos en las construcciones.

Artículo 17: INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

17.1 El propietario (en su carácter de patrocinador del proyecto) debe realizar las obras de infraestructura de los servicios y asegurar la prestación de los mismos, garantizando los accesos y las vías internas de circulación, la parquización y arbolado del área en toda su extensión.

17.2 Es obligación del propietario (en su carácter de patrocinante) o de la administración (en el caso de sociedades), la ejecución y mantenimiento a su cargo de las extensiones a las redes públicas de infraestructura de servicios asegurando a la vez la prestación de los servicios esenciales.

17.3 Las obras de infraestructura exigidas consistirán en:

-Abovedado y afirmado de calles o circulaciones de modo que garantice la transitabilidad en cualquier circunstancia.

-Energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público con instalaciones subterráneas.

-Sistema de extracción y potabilización de agua, red de distribución de agua potable (garantizando la presión).

-Red cloacal incluyendo planta de tratamiento de efluentes, debiendo asimismo asegurarse la recolección y traslado de residuos.

17.4 Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a 7,00 metros destinada a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la Municipalidad no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma no podrá ser utilizada por el club.

-Estructura vial: Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se



eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 15,00 metros y las secundarias y las sin salida de 12,00 metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de 25,00 metros como mínimo. Con cordones cunetas de desagües pluviales de hormigón armado.

17.5 Es obligación del propietario, (en su carácter de patrocinante), Construir en su totalidad y en forma definitiva, los cerramientos perimetrales y demás construcciones proyectadas para los accesos: cabinas, controles, portones, etc.

CAPÍTULO IV: PROCEDIMIENTO PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EJECUTIVOS PARA BARRIOS PRIVADOS Y CLUBES DE CAMPOS

Artículo 18: Establecer los requerimientos mínimos en cuanto a información y tipología de presentación, que tendrán que ser observados por los profesionales que desarrollen los proyectos ejecutivos para la infraestructura básica de una nueva urbanización.

Artículo 19: La documentación deberá estar firmada por un profesional con incumbencia en la materia con matrícula vigente de cada rubro y aspecto a proyectar, ingresando la misma por Mesa de Entradas Municipal en días y horas hábiles administrativas.

Artículo 20: PRESENTACIÓN:

-Se deberá presentar nota de solicitud y presentación especificando claramente su objeto, los datos del solicitante, quien deberá acreditar legitimación para el pedido y fijar domicilio en la jurisdicción de la Municipalidad de San Justo. - Memoria descriptiva técnica, social e informativa respecto al proyecto presentado. -Ubicación con vistas satelitales, referencias direcciones y coordenadas para una correcta ubicación geográfica del lugar.

- Croquis de la propuesta.

