

ORDENANZA DE BARRIOS RESIDENCIALES

Art.1º)-Definición de BARRIO RESIDENCIAL

Se entiende por barrio residencial toda urbanización que reúna las siguientes características:

- a) Vivienda de uso permanente.
- b) Estructura de comunicaciones internas.
- c) Área destinada a actividades deportivas, sociales, culturales, eventualmente alojamiento y reserva de flora y fauna.
- d) Que las partes conformen una unidad funcional y jurídica que las convierta en un todo.
- e) La infraestructura vial no se encuentra librada al uso público y el reglamento interno regula el acceso de particulares.

Deberá existir un reglamento interno que regule las distintas áreas de tenencia de la propiedad y el derecho al uso de la estructura de comunicaciones, lugares comunes e instalaciones deportivas, sociales, culturales y reservas; deberá contar con la aprobación municipal.

Los organismos públicos en el uso de sus funciones específicas tendrán libre acceso al área y control sobre todos los servicios.

Los barrios residenciales cerrados tendrán ese carácter, en virtud de un Permiso o Autorización concedido para impedir el libre acceso del público al mismo, que podrá otorgar la Intendencia, a solicitud de los interesados, por un plazo máximo de 30 años contados a partir de su otorgamiento y que podrá suspender o retirar por razones de interés general. Asimismo dicho plazo podrá ser renovado por la Intendencia si lo considera conveniente. Caducado el Permiso por la razón que fuere, el Barrio pasará a ser Abierto y sus vías de comunicación de libre acceso al público.

Las vías de comunicación dentro del Barrio se considerarán, desde su liberación al uso como tales, de acuerdo con el Art.35º de la Ley 3.958 cedidas de pleno derecho al Municipio, aún cuando dicho uso sea restringido y controlado de acuerdo al permiso concedido por el propio Municipio.-----

Art.2º)-Localización.

Los barrios residenciales se localizarán en zona suburbana o a una distancia de 500 m. (considerados por una poligonal trazada por el eje de los caminos de acceso) desde los límites de dicha zona hasta el extremo más cercano del predio en cuestión.

La Intendencia Municipal de Soriano en cada caso y en base a razones fundadas – urbanísticas, medioambientalistas o interferencia con proyectos nacionales o municipales ya definidos o cualquier otra razón de interés público - concederá o denegará la autorización para el establecimiento del Barrio Residencial.-----

Art.3º)-Normas sobre el uso del suelo.

El uso del suelo se regirá por la siguiente normativa:

- a) El área destinada a solares individuales no podrá superar el 50% del total.
- b) El área destinada a lo establecido en el Art.1º) inc. c) será superior al 20% del mismo.
- c) Este estará gravado por las siguientes servidumbres de retiro para la edificación, con respecto a los predios linderos:
 - c-1) a calles y caminos públicos y existentes, retiro mínimo: 20 m.
 - c-2) a inmuebles linderos, retiro mínimo: 10 m.

Se establece asimismo una servidumbre de retiro para la edificación, de 50 metros, medidos hacia el interior del predio, desde la línea superior de las riberas de los ríos y arroyos navegables o flotables, determinada conforme lo legisla el Art.36 del Código de Aguas. Son ríos y arroyos navegables o flotables los así definidos como tales por los Arts. 30 y 31 del Código de Aguas.

Estas afectaciones registrarán sin perjuicio de los retiros establecidos por otras ordenanzas nacionales con respecto a rutas, sin sumarse.

- d) El área del solar será como mínimo de 700 m² y su frente mínimo de 20 m.
- e) Cada solar tendrá un área forestada y/o parqueada del 30% del tamaño del predio indicado en el inciso anterior.
- f) Los predios individuales respetarán los siguientes retiros mínimos para la edificación de todo tipo:
 - frontal: 10 m.
 - Bilaterales: 3 m.
 - Posterior: 20% de la profundidad del predio con un mínimo de 4 m.
- g) El factor de ocupación del suelo por vivienda aislada no será nunca superior al 25% ni inferior a 32 m².
- h) No podrá edificarse más de dos plantas.
- i) El área total edificada máxima será del 40% del área del solar, considerando aleros como área edificada.
- j) Deberá tenerse en cuenta la Ley Forestal N° 15.939 referente a costas y montes indígenas.-----

Art.4º)-Responsabilidad del titular del inmueble.

El titular asume ante la IMS la responsabilidad de:

Realizar las obras de infraestructura de acuerdo con las normas que establezcan los organismos competentes: agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones, recolección de residuos, mantenimiento generales, otros servicios y su mantenimiento; garantizar su funcionamiento y conservación.

Realizar la forestación y parque del área y la preservación y mejoramiento de las especies forestales existentes así como la reposición de las que fueran afectadas por las obras.

Realizar el equipamiento deportivo, social y cultural comprometido.

Las obras podrán realizarse en etapas, las que deberán contar con los servicios de infraestructura suficiente e imprescindible en cada una de ellas. El proyecto contará con un cronograma de obras que acompañará la solicitud.

La Intendencia Municipal de Soriano se reserva el derecho de solicitar un estudio de factibilidad económico-financiera del programa. Podrá exigir garantías financieras de su realización total, las que podrán liberarse de acuerdo al avance de obras de las distintas etapas.-----

Art.5º)-El permiso caducará:

- a) si las obras no se inician en un plazo de 12 meses desde la fecha de aprobación del proyecto
- b) si las obras no se realizan en el tiempo estipulado, salvo razones debidamente justificadas presentadas ante la IMS.-----

Art.6º)-Normas para la construcción de obras de infraestructura.

El dimensionado y las condiciones técnicas de construcción se regularán por lo que establezcan los organismos técnicos competentes en cada caso (IMS, UTE, OSE y ANTEL), exigiéndose que el cableado se realice en forma subterránea incluyendo el alumbrado público.

Las mismas deberán asegurar los requerimientos máximos previsibles, calculados sobre la base de la población tope estimada para el Barrio Residencial, garantizando también los requerimientos de las áreas de uso general del mismo.-----

Art.7º)-Vialidad.

Se realizará acorde a lo establecido por la Ley de Centros Poblados.

En cada caso se consultará a la IMS sobre las posibles prolongaciones de trazados existentes que conduzcan a un coherente tramado vial, éstas y todas las que se estimen convenientes se considerarán cedidas en el momento que la IMS vea la necesidad de librarlas al uso público (ampliación de la ciudad, interrelación de barrios, etc.), no correspondiendo indemnización en tal caso.

No podrán desafectarse del uso público vías existentes.

No se podrá acceder directamente desde una ruta nacional, deberá realizarse una vía paralela, previendo acceso cada 1000 m. como mínimo.

El pavimento mínimo requerido será sobre 15 cm. de balasto en un ancho de 7m20 cuya ejecución y aprobación será verificadas por el Departamento de Obras Municipal.-----

Art.8º)-Agua potable.

Se instalará de acuerdo a las normas establecidas por OSE.-----

Art.9º) Energía Eléctrica.

Las instalaciones serán construidas de acuerdo a las normas establecidas por UTE. Se exigirá iluminación en las vías de circulación.-----

Art.10º) Saneamiento.

Se exigirá saneamiento colectivo conectado a la red existente en la ciudad, si ésta existe en dicha ciudad.

En caso de que la población no cuente con una red de saneamiento, se exigirá saneamiento colectivo con tratamiento final de efluentes aprobado por la División de Arquitectura cuando las napas puedan contaminarse como consecuencia de las características del suelo o subsuelo.

Se admitirá como variante la realización de sistema de saneamiento individual mediante la construcción de depósitos impermeables independiente. El Departamento de Arquitectura y Urbanismo de la IMS verificará en estos casos la impermeabilidad de cada pozo.-----

Art.11º) Residuos.

Se garantizará la correcta disposición de los residuos mediante proyecto que deberá ser aprobado por el Departamento de Higiene del Municipio. Deberá asegurarse la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, roedores, etc.).-----

Art.12º) Normas de presentación.

Además de lo exigido en el Art.4º) deberán presentarse los siguientes recaudos:

- a) Plano de ubicación relacionando el proyecto a la estructura vial de la zona y toda la información disponible en un entorno de 5 km. del perímetro del predio (firma técnica responsable Ing.Agrimensor, Arquitecto o Ingeniero Civil).
- b) Estudio de las características del suelo, subsuelo y factibilidad de las obras proyectadas (firma técnica responsable Ing.Agrónomo, Arquitecto, Licenciado en Geología o Ing.Civil).
- c) Planialtimetría del terreno natural con distancias entre planos de referencia de acuerdo las características topográficas del terreno y anteproyecto de sus modificaciones (firma técnica responsable Ing. Agrimensor, Arquitecto o Ing. Civil).
- d) Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura, adjuntándose los certificados de los organismos públicos competentes autorizando la prestación de los servicios (firma técnica responsable Arquitecto o Ing.Civil).
- e) Plan de forestación y parque (firma técnica responsable Ing.Agrónomo o Arquitecto).
- f) Anteproyecto y memoria descriptiva de las construcciones, instalaciones deportivas, sociales, culturales y del centro edilicio (firma técnica responsable Arquitecto o Ing.Civil).
- g) Forma jurídica a adoptar (firma técnica responsable de Escribano o Abogado).
- h) Reglamento interno en el que se regulará:
 - El mantenimiento durante la construcción de las condiciones higiénicas y ambientales básicas de la zona sin degradar el medio ambiente lo que deberá mantenerse posteriormente a la obra.
 - La forma de administración y dirección, responsable del cumplimiento del reglamento interno garantizando la continuidad de la prestación de los servicios.

- El mantenimiento, funcionamiento y aseo de los locales y lugares de uso general dentro del perímetro del Barrio Residencial.
- El aspecto edilicio en cuanto a tipo, categoría, alturas y dimensiones lo que no podrá contradecir a la normativa de edificación vigente en la Intendencia Municipal.
- i) Determinación de las zonas residenciales, comerciales, espacios de uso general del Barrio Residencial el que incluirá los ítems c, d y e (firma técnica responsable Arquitecto o Ing.Civil).-----

Art.13º) Tributación.

A los efectos tributarios los predios que se generen dentro de la presente Ordenanza serán considerados como predios suburbanos.-----

Art.14º) Sanciones.

La infracción de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza serán, según corresponda y de acuerdo con la gravedad de la falta, según lo previsto en las leyes Nº 1816 de julio de 1885, Nº 10.723 y Nº 10866 de abril y octubre de 1946 respectivamente, Reglamento General de Obras y Recopilación Impositiva Municipal.-----

(Aprobada el 10 de setiembre de 1999 y modificada el 28 de abril de 2006)