

ORDENANZA N° 10751/2004.-
EXPTE.N° 2010/2004-H.C.D.

VISTO:

Los Expedientes N° 2466/97, 1944/98, 2491/99, 2032/02, 3420/02, 2904/04, 3502/04 y 4559/04.

CONSIDERANDO:

Que en los expedientes referenciados ha tramitado la solicitud de aprobación del proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en el ejido de Gualeguaychú, Zona de Chacras 4, camino parcial a Ñandubaysal, Partida N° 124.343, con característica de urbanización aislada, promovido por la firma Rudin S.A.

Que el proyecto contemplaba la conformación de un Club de Campo, con lotes destinados a uso exclusivo para viviendas unifamiliar, espacios comunes de esparcimientos, deportes y áreas verdes de mantenimiento compartido, áreas de servicios de uso optativo y mantenimiento exclusivo de los usuarios, áreas de explotación comercial destinada a la construcción de un hotel o dormis para albergar turísticamente a usuarios no permanentes, asistentes a algún evento o torneo, sector de abastecimiento elemental para los habitantes del predio, Club House con sector de comedor y bar para fiestas y eventos turísticos, áreas deportivas, canchas de tenis, golf y putting y con servicio de infraestructura básica autosuficiente de agua potable, alumbrado público, disposición de líquidos cloacales y recolección de residuos domiciliarios, respecto de los cuales los propietarios de los predios abonarán el canon respectivo.

Que oportunamente la Dirección de Planeamiento mediante dictamen de fecha 29/10/97 obrante en expediente N° 2366/97 consideró viable la propuesta atento que la misma presenta objetivos coherentes con el área de interés que apoya este Municipio, estableciendo que en la sucesión del avance del proyecto, los puntos específicos serían evaluados oportunamente.

A su vez, la Dirección de Obras Particulares, mediante dictamen de fecha 03/04/98 obrante en el Expte.N° 2466/97 toma conocimiento de la documentación presentada, condicionando la evaluación del emprendimiento a la presentación de los proyectos completos y al cumplimiento del Código de

ORDENANZA N° 10751/2004.-

Edificación y Ordenanzas complementarias, realizando observaciones en relación a los servicios básicos de provisión de agua y desagües cloacales.

Que al no encontrarse regulado este tipo de urbanización, en fecha 15 de mayo de 1998 se sanciona la Ordenanza N° 10321/98 la que en su artículo 4° contempló este tipo de fraccionamiento, definiéndolo como aquellos que tienden a lograr una integración total de las viviendas con el espacio verde, provisto de infraestructura y equipamiento autosuficientes.

Que al promulgarse la Ordenanza N° 10321/98, el iniciador del trámite, Sr. Angel Rubín, mediante expediente N° 1944/98, advirtió a la Municipalidad que el sometimiento de este tipo de fraccionamiento al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional N° 13512, carente de reglamentación en esta provincia, se constituía en un escollo insalvable ya que no era posible esperar que se construya hasta el último lote para que sea posible su escrituración a favor de los adquirentes, sugiriendo se dicte una nueva norma que permita la autorización de las escrituras sin el requisito de la edificación, solicitando que en inciso a) del artículo 4° se contemple la aplicación de otro régimen que viabilice la escrituración de los lotes hasta tanto la provincia reglamente el funcionamiento de este tipo de subdivisión.

Que en fecha 7 de noviembre de 1998, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la Ordenanza N° 10348 que reforma el Art.4° de la Ordenanza 10321/98, disponiendo que las urbanizaciones aisladas caracterizadas como “Club de Campo” o “Country” A) Se regirán por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13512 y Ley Provincial N° 6964 y de Prehorizontalidad, Ley Nacional N° 10724 o por otra norma legal que posibilite al titular del lote adquirido su dominio pleno y el uso equitativo de los lugares y servicios comunes de conformidad a las normas que al respecto se dicten por la provincia de Entre Ríos. B) Deberán contar con infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión de agua potable, cloacas, electricidad, alambrado público y ripio). Todas las redes deberán ser previstas en forma subterránea, cumpliendo con los requisitos de seguridad para cada una de las mismas y

deberán estar en funcionamiento en su totalidad en las respectivas etapas a aprobar para posibilitar la escritura traslativa del dominio.

ORDENANZA N° 10751/2004.-

C) Para conformar este tipo de urbanización se requiere una superficie mínima de 8 hectáreas. D) La localización permitida será: Zona de chacras y rural, según Ordenanza N° 9542/91. E) El trazado general del Club de Campo deberá contar con aprobación de los Organismos Técnicos Municipales. F) Deberá cederse una franja perimetral de 13 metros de ancho mínimo con destino a vía de circulación. G) Las parcelas de propiedad exclusiva deberán tener 25 metros de frente y 1.250 m² de superficie mínima. H) Los factores de ocupación serán FOS: 30% y FOT: 0,40 I) Las construcciones deberán ajustarse al Código de Edificación vigente. J) El área recreativa deberá ocupar al menos 1/3 total del club libre de calles y dentro de esta, las áreas verdes deberán ocupar un 60% como mínimo.

Que ante la ausencia de una normativa Provincial y Nacional que permita el sometimiento de los Clubes de Campo al régimen de propiedad horizontal, y no siendo de aplicación al particular la Ley N° 13512, el trámite se paralizó reanudándolo el interesado en el mes de junio de 2004 con la presentación de mensuras de las manzanas y memoria descriptiva adaptada al nuevo proyecto.

Que en fecha 15 de agosto de 2004, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Asuntos Legales emiten dictamen conjunto obrante en los expedientes N° 2904/04 y 3502/04 expidiéndose sobre la inaplicabilidad de la Ley de Propiedad Horizontal a este proyecto de subdivisión y la necesidad de que las calles y espacios verdes pertenezcan al dominio público del estado municipal y se liberen al uso público en general, advirtiendo en tal sentido que no existe una norma legal (provincial o nacional) que permita al titular de los lotes el “uso equitativo de los lugares y servicios comunes”, tal como lo establece el Art.1° de la Ordenanza N° 10348/98, no encontrándose legislado el funcionamiento de los clubes de campo de manera perfecta, no siendo factible subsumirlos en las disposiciones de la Ley 13512. En tal sentido, ante la laguna legislativa en materia de subdivisiones para el funcionamiento de los clubes de campo y el interés puesto de manifiesto por el Departamento Ejecutivo

Municipal en que se avance en la aprobación de este emprendimiento atento el interés turístico que el mismo reviste, consideran que debe evaluarse una urbanización que contemple

ORDENANZA N° 10751/2004.-

características urbanísticas de los clubes de campo pero respetando los lineamientos de los loteos tradicionales con calles y espacios de recreación de carácter público, quedando a cargo de la sociedad promotora del emprendimiento la provisión y mantenimiento de las vías de circulación, espacios de recreación y servicios públicos, siendo tal solución la que mejor se adapta a las peculiaridades propias del emprendimiento.

Que en fecha 27 de septiembre de 2004 el Sr. Angel Raúl Rubin, en representación de la razón social RUDIN S.A, manifiesta que comparte el dictamen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Subsecretaría de Planeamiento y Dirección de Asuntos Legales en cuanto a la urbanización del loteo, solicitando que la misma, en su primer etapa que comprende una superficie afectada de 38 hectáreas, 20 áreas, 07 centiáreas, 58 deciáreas, se regule por las disposiciones del Art.4° de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por Ordenanza N° 10348/98 con excepción del punto a) es decir, sin sujetarlo al régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo asume el compromiso de tomar a su cargo exclusivo la ejecución, provisión, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión y distribución de agua potable, red de cloaca y tratamiento de efluentes, recolección y disposición de residuos sólidos urbanos, alumbrado público, energía eléctrica, rípio, etc) así como la prestación eficiente de los mismos y su cobro a los titulares de los lotes beneficiarios, de acuerdo a pautas que la Municipalidad determine. La infraestructura de servicios básicos (provisión y distribución de agua y cloaca y alumbrado público) será transferida a la Municipalidad conjuntamente con las calles y espacios verdes.

Asimismo expresa que las superficies mínimas de urbanización, las parcelas de propiedad exclusiva y las superficies destinadas al área recreativa y espacios verdes cumplen con las exigencias previstas en el Art.4° Ordenanza N° 10321/98 y demás disposiciones aplicables a este tipo de urbanización.

Se encuentran agregados los planos de mensura de calles y áreas recreativas, las que transfieren a título de donación al dominio municipal con afectación específica.

La firma RUDIN S.A, ha solicitado que en caso de una futura aprobación de una Ley especial que regule el

ORDENANZA N° 10751/2004.-

funcionamiento de los Clubes de Campo, la Municipalidad deberá transferir las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el club, el consorcio de administración o en condominio a los titulares de los lotes.

Que la Subsecretaría de Planeamiento, en fecha 15/10/04 ha considerado que con la documentación presentada se ha dado cumplimiento a lo solicitado.

Que conforme a los argumentos plasmados en el dictamen conjunto de las áreas de Obras Públicas, Planeamiento y Asuntos Legales, quienes aconsejan mantener el régimen dominial de calles y espacios verdes ante la ausencia de una legislación especial que regule el funcionamiento de los “Clubes de Campo” y en consideración a la importancia que reviste el proyecto de subdivisión desde el punto de vista turístico y de desarrollo del eje camino a Ñandubaysal, es dable declarar la inaplicabilidad a la presente urbanización del requisito previsto en el artículo 4° Inc.a) de la Ordenanza N° 10348/98.

Que en consecuencia, habiéndose cumplimentado con todas las exigencias previstas en el artículo 4° de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por la Ordenanza N° 10348/98, corresponde disponer la aprobación de la primer etapa del proyecto de subdivisión del inmueble referenciado supra.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA
LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

ART.1°.- APRUÉBASE en el marco del artículo 4° de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por la Ordenanza N° 10348/98, la primer etapa del proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en el ejido de Gualeguaychú, Zona de Chacras 4, camino parcial a Ñandubaysal, Partida N° 124.343, propiedad de la firma RUDIN S.A. con una superficie total de 38 Ha, 20 As, 07 Ca 58 dm², la que se compone de 123 lotes que abarcan una superficie de 22 Ha, 06 As, 62 Ca, 18 dm², excepcionándose del cumplimiento de lo dispuesto en el Inc.a)

ORDENANZA N° 10751/2004.-

ART.2°.- ACEPTASE la donación de calles y áreas recreativas correspondiente a la subdivisión del inmueble ubicado en el artículo 1°, conforme al proyecto de mensura obrante a fs.7 del expediente N° 4559/04, debiendo la firma RUDIN S.A presentar el plano de mensura debidamente registrado en el término de 60 días a partir de la promulgación de la presente.

ART.3°.- ACEPTASE la donación de las obras de infraestructura de agua, cloaca y alumbrado público.

ART.4°.- ESTABLÉCESE que para el supuesto de la futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los Clubes de Campo de manera perfecta, la Municipalidad de Gualeguaychú transferirá las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el club, al consorcio de administración, en condominio a los titulares de los lotes o a quien o quienes legalmente corresponda la administración del mismo.

ART.5°.- LA firma RUDIN S.A será la responsable de la ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de los servicios básicos de provisión y distribución de agua potable, efluentes cloacales, alumbrado público y recolección y disposición final de residuos domiciliarios y de la correcta prestación de los mismos, debiendo a tales fines celebrar un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal en el que deberá acordarse la forma de su prestación, los lugares de disposición final de residuos domiciliarios, el costo y el cobro de tales servicios, los que serán a cargo de la sociedad.

ART.6°.- LA firma RUDIN S.A será la responsable de la construcción y mantenimiento de la trama vial, conforme el proyecto presentado, y de los espacios verdes destinados a lugares de recreación, debiendo

realizar la apertura, compactado y abovedado de las calles construcción y ajardinamiento de los espacios verdes y el mantenimiento de los mismos debiendo observar todo lo referido al cumplimiento de normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza y preservación del medio ambiente.

ORDENANZA N° 10751/2004.-

ART.7°.- COMUNÍQUESE, ETC....

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 25 de noviembre de 2004.

Héctor de la Fuente, Presidente – Víctor Ingold, Secretario.

Es copia fiel que, Certifico.

ORDENANZA N° 11830/2013.
EXPTE.N° 5105/2013-H.C.D.

VISTO:

El Expediente N° 1258/2013, caratulado: “RUDIN S.A. S/ APROBACIÓN SEGUNDA ETAPA SUBDIVISIÓN PRADOS DE ADELINA”; y

CONSIDERANDO:

Que mediante escrito 1/3, el Señor Ángel Raúl RUBIL, en su carácter de Presidente del Directorio de “RUDIN S.A.” solicita la aprobación de la segunda etapa del proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en el ejido de Gualeguaychú, Zona de Chacras 4, camino parcial a Ñandubaysal, Partida N° 124.343, denominado “PRADOS DE LA ADELINA” cuya primera etapa fue aprobada mediante Ordenanza N° 10.751/2004 en el marco del artículo 4° de la Ordenanza N° 10321/98, reformado por la Ordenanza N° 10348/98, la que se compone de ciento veintitrés (123) lotes que abarcan una superficie de 22 Ha, 06 As, 62 Ca, 18 dm², excepcionándose del cumplimiento de lo dispuesto en el Inc. a) de la Ordenanza N° 10.321/98.

Que a fs. 5 se adjunta proyecto de subdivisión de la segunda etapa con un total de doscientos veinticinco (225) lotes, vías de circulación y espacios verdes, suscripto por el Agrimensor Osvaldo E. ZUBILLAGA.

Que esta segunda etapa de la subdivisión contempla lotes de distinta superficie, entre 800 m² y 2.100 m², sosteniendo que estas distintas superficies de lotes se justifican en las características propias de la ciudad, las necesidades del mercado, las preferencias de los interesados en adquirir lotes y el lugar donde se encuentra emplazado “Prados de La Adelina”, la cual linda con Pueblo General Belgrano hacia el norte, este y oeste, (calle de por medio), cuyo Municipio autoriza subdivisiones de lotes de 600 m² resultando antieconómico y por ende inviable captar un público con lotes demasiado extensos, lo cual desalienta inversiones, corriendo el riesgo de que la urbanización no se desarrolle.

Que las inversiones realizadas en “Prados de la Adelina”, en infraestructura, parqueización, áreas deportivas, recreativas y sociales, hablan por si solas de la fuerte apuesta de la sociedad RUDIN S.A. en el emprendimiento y en la ciudad, coadyuvando a cubrir la demanda de tierra para la construcción de viviendas, resultando imprescindible para la sustentabilidad del emprendimiento, la autorización por parte de la autoridad municipal de la segunda etapa de la subdivisión con lotes de distintas superficies para cubrir la demanda existente, partiendo de lotes de 800 m² hasta los 2.100 m² de superficie, los que permiten sostener los usos tal como han sido planteados en la primer etapa, donde lo que prima es el espacio verde y el carácter residencial de las viviendas. La

subdivisión propuesta es jurídicamente viable dado que, como ha quedado de manifiesto en la propia Ordenanza N° 10.751/2004, no resulta estrictamente aplicable el artículo 4° de la Ordenanza de Urbanizaciones Aisladas N° 10.321/1998 reformada por Ordenanza N° 10.348/1998 por cuanto los clubes de campo no se encuentran autorizados en la legislación de fondo, no siendo posible tampoco aplicar a los lotes a construir la Ley de Propiedad Horizontal que dicha Ordenanza establece. En ese contexto, la urbanización resulta asimilable a un barrio cerrado, para los cuales la Ordenanza N° 10.321/1998 prevé que la superficie de los lotes debe ser de 800 m² como mínimo, lo que ha sido respetado en el proyecto presentado por RUDIN S.A.

Que la segunda etapa de la subdivisión debe realizarse con las mismas condiciones que las previstas en la primera etapa, es decir, asumiendo la sociedad urbanizadora RUDIN S.A. la obligación de tomar a su exclusivo cargo la ejecución, provisión, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión y distribución de agua potable, energía eléctrica, enripiado de calles, recolección y disposición de residuos domiciliarios), así como la prestación eficiente de los mismos y su cobro a los titulares de los lotes beneficiarios de acuerdo a pautas que la Municipalidad determine debiendo realizar la apertura, compactado y abovedado de las calles. La infraestructura de servicios básicos (provisión y distribución de agua y cloaca y alumbrado público) será transferida a la Municipalidad conjuntamente con las calles y espacios verdes.

Que la firma RUDIN S.A. ha solicitado que, de la misma forma en que se aprobó la primera etapa, en caso de una futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los Clubes de Campo, la Municipalidad deberá transferir las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el club, al consorcio de administración o en condominio a los titulares de los lotes.

Que la Secretaría de Planeamiento Urbano, en fecha 18/07/2013, a fs 6. informa que realizó una recorrida por el predio en cuestión, adjuntando fotografías, que obran a fs. 7, habiendo constatando la realización de las obras de infraestructura, área de servicios, Club House etc. comprometidos en la primera etapa del proyecto, las cuales fueron informadas oportunamente por las distintas áreas que intervinieron en la aprobación de la urbanización, considerando en consecuencia que puede accederse a lo solicitado mediante Ordenanza especial sujeta al marco jurídico similar al especificado en la Ordenanza N° 10.751/2004.

Que por su parte la Secretaría Jefatura de Gabinete y Gobierno a fs. 8 no presenta objeciones que formular a lo solicitado por la firma RUDIN S.A., requiriendo se confeccione el Proyecto de Ordenanza donde consten las responsabilidades asumidas por la empresa, mencionada a fs. 3 del expediente de referencia.

Que en consecuencia, contando el proyecto de subdivisión de la segunda etapa de la Urbanización "Prados de La Adelina" con dictamen favorable de la Secretaría de Planeamiento Urbano, y la no objeción de la Secretaría Jefatura de Gabinete y Gobierno, corresponde disponer la aprobación de la segunda etapa del proyecto de subdivisión del inmueble referenciado ut supra.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ART.1°.- APRUÉBASE la segunda etapa del proyecto de subdivisión del inmueble ubicado en el ejido de Gualeguaychú, Zona de Chacras 4, camino parcial a Ñandubaysal, Partida N° 124.343, propiedad de la firma RUDIN S.A. con una superficie total de 38 Ha, 20 As, 07 Ca 58 dm², la que se compone de doscientos veinticinco (225) lotes, conforme al proyecto de subdivisión obrante a fs. 5 del expediente de referencia, suscripto por el

Agrimensor Osvaldo ZUBILLAGA, excepcionándose la aplicación de los incs. a) y g) del artículo 4° de la Ordenanza N° 10.321/1998.

ART.2°.-ACÉPTASE la donación de calles y áreas recreativas correspondiente a la segunda etapa de subdivisión del inmueble ubicado en el artículo 1°, conforme al proyecto de subdivisión obrante a fs. 5 del expediente de referencia, debiendo la firma RUDIN S.A. presentar el Plano de Mensura debidamente registrado en el término de sesenta (60) días a partir de la promulgación de la presente.

ART.3°.- ACÉPTASE la donación de las obras de infraestructura de agua, cloaca y alumbrado público.

ART.4°.- ESTABLÉCESE que para el supuesto de una futura aprobación de reforma del Código Civil o de una Ley especial donde se regule el funcionamiento de los Clubes de Campo de manera perfecta, la Municipalidad de Gualeguaychú transferirá las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el club, al consorcio de administración, o en condominio a los titulares de los lotes o a quien o quienes legalmente corresponda la administración del mismo.

ART.5°.- LA firma RUDIN S.A. será la responsable de la ejecución, puesta en funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de los servicios básicos de provisión y distribución de agua potable, alumbrado público y recolección y disposición final de residuos domiciliarios y de la correcta prestación de los mismos debiendo a tales fines celebrar un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal en el que deberá acordarse la forma de su prestación, los lugares de disposición final de residuos domiciliarios, el costo y el cobro de tales servicios, los que serán a cargo de la sociedad.

ART.6°- LA firma RUDIN S.A. será la responsable de la construcción y mantenimiento de la trama vial, conforme el anteproyecto presentado, y de los espacios verdes destinados a lugares de recreación, debiendo realizar la apertura, compactado y abovedado de las calles construcción y ajardinamiento de los espacios verdes y el mantenimiento de los mismos debiendo observar todo lo referido al cumplimiento de normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza y preservación del medio ambiente.

ART. 7°.- COMUNIQUESE, ETC...

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 26 de septiembre de 2013.

Carlos Caballier, Presidente – Ignacio Farfán, Secretario.