

ORDENANZA N° 10770/2005.-
EXPTE.N° 2092/2005-H.C.D.

VISTO:

Los Expedientes N° 4605/00, Caratulado: “ Termas de Guaychú S.A s/factibilidad”; N° 4150/03 Caratulado: “Lupi Humberto Oscar s/Termas de Guaychú S.A”, y N° 720/04 Caratulado: “ Termas de Guaychú S.A – presenta documentación solicitada”.

CONSIDERANDO:

Que en el primero de los expedientes de referencia, la Subsecretaría de Planeamiento Municipal concedió factibilidad de zona a “Termas de Guaychú S.A”, para el emplazamiento de un complejo turístico en el inmueble ubicado en la intersección de Ruta 14 y vías del Ex Corredor Ferroviario, y de éste hasta el Arroyo Gualeyán, complejo que comprende un fraccionamiento del inmueble en lotes, un complejo termal, y la construcción de bungalows, camping y áreas de piscinas.

Que mediante expediente N° 4150/03, “Termas de Guaychú S.A”, presenta una propuesta de subdivisión del predio acompañando la siguiente documentación: 1) Nota de presentación. 2) Factibilidad otorgada por la Subsecretaría de Planeamiento.3) Síntesis de estudio de impacto económico – ambiental. 4) Memoria. 5) Anexo II – Reglamento de construcción “Barrio Bungalows”. 6) Especificaciones sobre niveles, alturas y tipologías. 7) Mantenimiento y cuidado de la obra. 8) Reglamento de Construcción de “Barrio Jardín Gualeyán”. 9) Especificaciones sobre niveles, especificaciones y tipología. 10) Mantenimiento y cuidado de la obra – plano anteproyecto zonificación – propuesta de parcelamiento de calles y accesos.

Que la Subsecretaría de Planeamiento en fecha 11/02/04 solicita a Termas de Guaychú S.A. la presentación del permiso de Vialidad Nacional y proyecto definido del emprendimiento donde se indique la ubicación de las calles públicas de conexión entre los distintos sectores del equipamiento, diferenciación de espacio verdes y ubicación exacta de los loteos y proyecto de mensura, habiendo la presentante cumplimentado dicho requerimiento con la documentación obrante a fs. 16 a 26 y la obrante en expediente N° 720/04.

Que mediante nota obrante a fs.26 y 27 del expediente N° 4150/03, el Presidente de Termas de Guaychú S.A, solicita se encuadre el proyecto de loteo denominado “Barrio Jardín Gualayán” y “Barrio Bungalow” como Barrio Parque y Jardín, regulado en el Art.2° de la Ordenanza N° 10321/98, exceptuando la zonificación, la obligación de integrar la red vial propia a la trama vial urbana, atento la ubicación del loteo y de la infraestructura de los servicios básicos de agua, cloaca, electricidad, alumbrado público y recolección de residuos domiciliarios, la que será provista por “Termas de Guaychú S.A”, ofreciendo garantizar la prestación de dichos servicios a través de un acuerdo a suscribir con la Municipalidad.

Que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Subsecretaría de Planeamiento han emitido dictamen conjunto, expresando que el emprendimiento por sus características, ubicación y finalidad, puede encuadrarse dentro de la tipología “Area Unidad Turística”, prevista en el Art.5°, I) de la Ordenanza General de Uso del Suelo N° 9541/91, definida como unidades parcelarias destinadas a la explotación turística, ubicadas indistintamente en zona urbana, quintas, chacras o rural, las que deberán contener equipamiento e infraestructura autosuficiente orientada a dicha actividad, sin perjuicio de resaltar que la Ordenanza no ha sido reglamentada en cuanto a las exigencias para la subdivisión de la tierra en lo referente a dimensión de los lotes, factores de ocupación del suelo y del terreno, retiro de frente y laterales.

Que en atención a las particularidades propias del emprendimiento, destinado a asentamientos residenciales con ocupación predominantemente de carácter no permanente, las exigencias de los proyectos de subdivisión deberían ser asimilables a las previstas en la Ordenanza N° 10321/98 en su artículo 2° para el barrio parque o jardín, en sus incisos b), d) e), f), g) y h).

Que de la documentación obrante en los expedientes referenciados, surge que la dimensión de los lotes cumple con lo establecido en el Art.2° inciso d) de la Ordenanza N° 10321/98.

Respecto a la infraestructura de servicios básicos (provisión de agua potable, cloacas, electricidad, alumbrado público, apertura y enripiado de calles, mantenimiento de espacios verdes, recolección, tratamiento y disposición de residuos), Termas de Guaychú S.A. ha prestado conformidad de asumir la obligación de su ejecución, prestación y cobro de los mismos.

En lo referente a los aspectos urbanísticos y de construcción del emprendimiento turístico “Termas de Guaychú S.A”, “Barrio Bungalows”, “Barrio Jardín Gualayán” y toda otra construcción que se realizare en el predio, se regirán por un reglamento especial que aprobará la Secretaría de Planeamiento, donde se contemplarán las características especiales del emprendimiento, ello sin perjuicio de la aplicación subsidiaria del Código de Edificación Municipal, Ordenanza N° 7329/74.

Que la firma “Termas de Guaychú S.A”, ha solicitado que en caso de aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de “Barrios Privados” bajo el régimen de propiedad horizontal, y esa sociedad decida adecuar el emprendimiento a las previsiones de dicha ley, se contemple la posibilidad de que la Municipalidad transfiera las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el “Barrio Privado”, al consorcio de administración del mismo o en condominio a los titulares de los lotes.

POR ELLO:

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

ORDENANZA

ART.1°.- APRUEBASE los proyecto de subdivisión denominados “Barrio Bungalows” y “Barrio Jardín Gualayán”, obrantes en el expediente 4150/03, respecto de los inmuebles ubicados en el ejido de Gualeguaychú, zona de Chacras, Sección 8, planos N° 64.324/5/6/7/8, partidas N° 142.043/4/5/6/7, matrículas N° 131.869/70/1/2/3, propiedad de la firma “Termas de Guaychú S.A.” con una superficie total de 88 Ha, 11 As, 48 Ca, la que se compone de “Barrio Bungalows”: 88 lotes y “Barrio Jardín Gualayán”: 59 lotes.

ART.2°.- LAS subdivisiones deberán cumplimentar con las exigencias que la Ordenanza N° 10321/98 prevé en su artículo 2° para el “Barrio Parque o Jardín”, en sus incisos b), d) e), f), g) y h).

ART.3°.- LA firma “Termas de Guaychú S.A” deberá donar a la Municipalidad de Gualeguaychú las obras de infraestructura pública que se ejecuten, y las calles y espacios verdes correspondiente a las

subdivisiones de los inmuebles conforme al proyecto de mensura obrante en el expediente N° 4150/03, debiendo presentar el plano de

Mensura debidamente registrado en el término de 90 días a partir de la promulgación de la presente.

ART.4°.- LA firma “Termas de Guaychú 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 las garantías a prestar por parte de “Termas de Guaychú S.A” a favor de la Municipalidad de Gualeguaychú para el fiel cumplimiento de tales obligaciones, las condiciones de concesión de los servicios públicos, la forma de prestación de los mismos, los lugares de disposición final de residuos domiciliarios y el costo y cobro de tales servicios, los que serán a cargo de la sociedad.

ART.5°.- LA firma “Termas de Guaychú S.A”, será la responsable de la construcción y mantenimiento de la trama vial, conforme al 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, observando todo lo referido al cumplimiento de normas de salubridad, seguridad, orden, convivencia, limpieza y preservación del medio ambiente.

ART.6°.- ESTABLECESE que para el supuesto de la futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los “Barrios Privados” de manera perfecta, y “Termas de Guaychú S.A” adhiera al régimen de la misma, la Municipalidad de Gualeguaychú transferirá las calles, espacios verdes y la infraestructura de servicios básicos a la sociedad que administre el “Barrio Privado” al consorcio de administración, en condominio a los titulares de los lotes o a quien o quienes legalmente corresponda la administración del mismo.

ART.7°.- EN lo referente a los aspectos urbanísticos y de construcción del emprendimiento turístico “Termas de Guaychú S.A”, “Barrio Bungalows”, “Barrio Jardín Gualeyán” y toda otra construcción que se realizare en el predio, se regirán por un reglamento especial que aprobará la Secretaría de Planeamiento,

donde se contemplarán las características especiales del predio y del emprendimiento, ellos sin perjuicio de la aplicación subsidiaria del Código de Edificación Municipal, Ordenanza N° 7329/74.

ART.8°.- COMUNIQUESE, ETC....

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 31 de marzo de 2005.

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

Es copia fiel que, Certifico.

ORDENANZA N° 10837/2005.-
EXPTE.N° 2300/2005-H.C.D.

VISTO:

La Ordenanza N° 10770/2005 por la que se aprueban los proyectos de subdivisión denominados “Barrio Bungalows” y “Barrio Jardín Gualeyán”, propiedad de la firma “Termas de Guaychú S.A., y

CONSIDERANDO:

Que en virtud de las características propias del emprendimiento, destinado a asentamientos residenciales con ocupación predominantemente de carácter no permanente, se estableció que las exigencias del proyecto de subdivisión deberían asimilarse a las previstas en la Ordenanza N° 10321/98, en su artículo 2º para el barrio parque o jardín, en sus incisos b), d) e), f), g) y h).

Que la Ordenanza N° 10321/98 en su artículo 2º, inciso b) establece que este tipo de fraccionamiento deberá estar dotado de infraestructura de servicios básicos (provisión de agua potable, cloacas, electricidad y alumbrado público, ripio) previendo su adecuación a las futuras redes.

Que “Termas de Guaychú S.A”, ha prestado conformidad de asumir la obligación de ejecución, prestación y cobro de tales servicios.

Que en relación a la infraestructura de servicios básicos, la Ordenanza N° 10770/2005, en su artículo 4º estableció la necesidad de celebrar un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal en el que deberá acordarse las garantías a prestar por parte de “Termas de Guaychú S.A.”, a favor de la Municipalidad de Gualeguaychú para el fiel cumplimiento de tales obligaciones, las condiciones de concesión de los servicios públicos, la forma de prestación de los mismos, los lugares de disposición final

de residuos domiciliarios, y el costo y cobro de tales servicios, los que serán a cargo de la sociedad.

Que se advierte la inconveniencia e innecesariedad de exigir a “Termas de Guaychú S.A”, la transferencia de la infraestructura de servicios y la posterior concesión de los mismos, por cuanto la Ordenanza N° 10321/98 no exige que tales servicios sean Municipales, sino solamente que el fraccionamiento cuente con ellos, siendo su ejecución, prestación, mantenimiento y cobro de los mismos exclusivamente a cargo de “Termas de Guaychú S.A.”.

ORDENANZA N° 10837/2005.-

Que en mérito de ello, corresponde modificar el Art.4º, de la Ordenanza N° 10770/05, estableciéndose que firma “Termas de Guaychú 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, recolección y disposición final de residuos domiciliarios, de la correcta prestación de los mismos y el cobro de tales servicios, exigiéndose su implementación a medida que se inicien obras y sean necesarios dichos servicios en los lotes correspondientes a los fraccionamientos acordados en la Ordenanza N° 10770/2005, dándose por cumplimentado el inciso b) de la Ordenanza N° 10321/98, debiéndose hacerse constar en cada una de las escrituras traslativas de dominio de los lotes vendidos por “Termas de Guaychú S.A.” que la misma es la exclusiva responsable de la ejecución, puesta en funcionamiento, mantenimiento y cobro de dichos servicios, no resultando en ningún caso responsable la Municipalidad de Gualeguaychú por deficiencias en la ejecución, prestación y/o cobro de los mismos.

Que asimismo surge necesario modificar el contenido de los artículos 3º y 6º de la Ordenanza N°

10770/05, adecuando su redacción a las nuevas modalidades de prestación de los servicios de infraestructura, conforme se expusiera supra.

POR ELLO:

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

ORDENANZA

ART.1º.- MODIFICASE el Art.3º de la Ordenanza N° 10770/2005, el que quedará redactado de la siguiente manera: La firma "Termas de Guaychú S.A" deberá donar a la Municipalidad de Gualeguaychú las calles y espacios verdes correspondientes a las subdivisiones de los inmuebles conforme el proyecto de mensura obrante en el expediente N° 4150/03, debiendo presentar el plano de Mensura debidamente registrado en el término de 90 (noventa) días a partir de la promulgación de la presente.

ART.2º.- MODIFICASE el Art.4º de la Ordenanza N° 10770/2005, el que quedará redactado de la siguiente manera: La firma "Termas de Guaychú 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

ORDENANZA N° 10837/2005.-

potable, efluentes cloacales, alumbrado público, recolección y disposición final de residuos domiciliarios, de la correcta prestación de los mismos y del cobro de tales servicios, que estará a cargo de la sociedad.

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 se irán implementando a medida que se inicien obras y sean necesarios dichos servicios en los lotes

correspondientes a los fraccionamientos acordados en la Ordenanza N° 10770/2005, dándose por cumplimentado el inciso b) de la Ordenanza N° 10321/98.

En cada una de las escrituras traslativas de dominio de los lotes vendidos por “Termas de Guaychú S.A.” deberá hacerse constar que el adquirente se encuentra en conocimiento de que la firma “Termas de Guaychú S.A.” es la exclusiva 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, recolección y disposición final de residuos domiciliarios, de la correcta prestación de los mismos y del cobro de tales servicios, no resultando en ningún caso responsable la Municipalidad de Guauguaychú por deficiencias en la ejecución, prestación y/o cobro de los mismos.

ART.3º.- MODIFICASE el Art.6º de la Ordenanza N° 10770/2005, el que quedará redactado de la siguiente manera: ESTABLÉCESE que para el supuesto de la futura aprobación de una Ley especial que regule el funcionamiento de los “Barrios Privados” de manera perfecta, y “Termas de Guaychú S.A.”, adhiera al régimen de la misma, la Municipalidad de Guauguaychú transferirá las calles y espacios verdes a la sociedad que administre el “Barrio Privado”, al consorcio de administración, en condominio con los titulares de los lotes o a quienes legalmente corresponda la administración del mismo.

ART.4º.- COMUNÍQUESE, ETC...

Sala de Sesiones.

San José de Guauguaychú, 25 de noviembre de 2005.

**Héctor de la Fuente, Presidente - Víctor Ingold,
Secretario.**

Es copia fiel que Certifico.