

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, parquización, 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

ORDENANZA N° 11830/2013.-

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:

ORDENANZA N° 11830/2013.

**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 Gualguaychú, 26 de septiembre de 2013.

Carlos Caballier, Presidente – Ignacio Farfán, Secretario.