

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
Secretaría de Gobierno
Dirección de Despacho General y Digesto U2
Urbanismo

LEY Nº 9404/86

LA PLATA, 24 de diciembre de 1986.-

Visto el expediente Nº 2400-1537/86, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, en el cual se da cuenta del estudio realizado por la Comisión Especial constituida de conformidad con lo dispuesto por la Resolución Ministerial Nº 601/86, modificada por su similar Nº 648/86, obrantes en fotocopia a fojas 1/5 y 6, respectivamente: y

CONSIDERANDO

Que la experiencia obtenida con la aplicación del Decreto-Ley 8912/77 en lo referente a los clubes de campo, aconsejan reglamentar las normas incluidas en su Capítulo V del Título III, a fin de complementar o clarificar las disposiciones vigentes;

Que la reglamentación que se dicte debe atender a los efectos singulares de los clubes de campo y condensar en un solo texto normativo, las diversas disposiciones relacionadas con los recaudos convalidatorios de tales emprendimientos;

Que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con independencia jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y

prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias, tal como resulta del Decreto Ley N° 8912/77;

Que esas normas específicas denotan, como surge con evidencia de la reglamentación propuesta, la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de instituciones jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos;

Que por lo tanto la Provincia atiende así una realidad urbanística diferenciada acorde con las evoluciones de las normas sobre uso del suelo de otros países;

Que la mayoría de los complejos creados desde la sanción del Decreto Ley 8912/77, han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal. La inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado, llevaron a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la Ley N° 13.512;

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es inapropiado para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias;

Que ello ha exigido atender la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes, para regular su constitución adoptando soluciones alternativas en el campo competencial del Poder Ejecutivo Provincial.

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 22), y la vista del señor Fiscal de Estado (fs. 23), corresponde dictar el pertinente acto administrativo,

Por ello

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTICULO 1.- Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decreto - Ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independientes, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.

b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela: representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.

Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales, En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el artículo 64º, inciso b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.

e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes, Asimismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b).

ARTICULO 2.- Las previsiones del incisos 2.2.1. del artículo 65 del Decreto-Ley 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por él enunciado, con aprobación de la comuna.

ARTICULO 3.- Las previsiones del artículo 67 del Decreto-Ley 8912/77 serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma. El cerramiento total de área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funciones sean asimilables al régimen del Capítulo V, título II del Decreto-Ley citado.

ARTICULO 4.- La exigencia del artículo 69 del Decreto-Ley 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Asimismo se admitirá la localización de club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lagos, laguna, río, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas o médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.), que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras Y Servicios Públicos.

ARTICULO 5.- La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano, organismo competencia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

ARTICULO 6.- Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a. Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b. Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c. Cuando el suelo esté constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d. Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e. Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste:

e-1) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.

e-2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).

e-3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectárea.

e-4) Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

e-5) Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.

f) Memoria técnica en la que se especifique:

f-1) Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.

f-2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el artículo 1º, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.

f-3) Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

- f-4) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de viviendas por hectárea.
- f-5) Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
- f-6) Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
- f-7) Tratamiento de calles internas y de la vía pública de conexión con la red externa.
- f-8) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
- f-9) Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
- f-10) Equipamiento previsto para el área de esparcimiento.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

ARTICULO 7.- Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- c) Proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (si correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipo de viviendas (si correspondiese) aprobados por la comuna.
- g) Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.

i) Plano del proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balance de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el artículo 1º, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.

j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.

k) De optarse por el régimen reglamentado en el artículo 1º, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.

l) De optarse por el régimen de la Ley N° 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.

m) Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las entidades competentes.

ARTICULO 8.- al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conforman el club de campo como afectación de los mismos al régimen del Decreto-Ley 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 1º. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

ARTICULO 9.- La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultura.

ARTICULO 10.- El presente Decreto será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

ARTICULO 11.- Deróganse la reglamentación del artículo 69º del Decreto-Ley 8912/77 incluido en el artículo 1º del Decreto 1549/83, las Resoluciones Nros. 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la disposición N° 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado Departamento de Estado.

ARTICULO 12.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 13.- Registrase, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.-

DECRETO 9404