

Art. VI.- Ordenanza de Clubes de Campo

Referencias:

Decreto Junta Departamental: N° 93/98

Resolución Municipal: N° 4699/98 Circular: N° 135/98

- ◆ Artículo 1°. A los efectos del presente Decreto, se definen los Clubes de Campo, como un complejo urbanístico, recreativo residencial, de uso limitado, permanente o temporal a ubicarse en áreas de extensión suburbana o rural, integrada por unidades independientes entre si, y dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales, y sociales, integradas en una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo imprescindible. En definitiva se considerara a los Clubes de Campo como una urbanización privada especial.-
Urbanización pues está constituida por un conjunto de parcelas que se ubican en un único y determinado espacio urbanizado a tal fin, con servicios propios y elementos de uso común.-
Se considerará como privada, atento a que los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas éstas por una serie de relaciones mutuas.-
La Urbanización publica requiere el libramiento de las calles y espacios verdes al uso de todos los integrantes del Club de Campo.-
La característica de especial está dada por la conjunción del interés privado y el contralor de la Comuna, en un plan de ordenamiento particularizado.-

- ◆ Artículo 2°. Objeto – Descripción – Modificación
El objeto de los Clubes de Campo es el de brindara los distintos titulares de dominio-asociados, de las unidades comprensivas del conjunto descriptivo, la posibilidad de desarrollar actividades sociales, culturales, recreativas y deportivas, contando para ello con una infraestructura de instalaciones comunes permanentes, propiedad del conjunto de los integrantes de las unidades genéricamente referidas y debidamente administradas por una autoridad, estatutariamente o contractualmente determinada mediante mecanismos legales vigentes.-
El destino de tales bienes no podrá ser modificado sin la iniciativa y aprobación, mediante mecanismos y mayorías especiales previstas en los documentos constitutivos correspondientes, sin perjuicios de la respectiva autorización Municipal, por medio de Resolución fundada del Sr. Intendente Municipal.

- ◆ Artículo 3°. Permiso de Funcionamiento.
Las autorizaciones para la instalación y construcción así como el funcionamiento posterior de los Clubes de Campo será otorgada por la Intendencia de Canelones, previa anuencia de la Junta Departamental.-
Atento a las características que la reglamentación oportunamente determine, dicha autorización podrá extenderse por espacio de treinta o mas años, salvo que razones de interés general y público determine la revocación pertinente.-
Podrá disponerse prorrogas sucesivas por igual término, siempre que los referidos emprendimientos mantengan las condiciones exigidas o que sean necesario imponer en el futuro, para un correcto funcionamiento.-
Será potestad de la Intendencia de Canelones la renovación o no de las autorizaciones,

previa anuencia del Órgano Legislativo.-

- ◆ Artículo 4°. Ubicación geográfica dentro del Departamento.
La Intendencia de Canelones, mediante Resolución fundada del Sr. Intendente será quién determine las áreas en que se pueden localizar y ubicar urbanizaciones del tipo objeto de este Decreto, fundada su decisión en razones discrecionales de carácter urbanístico, de servicio, afectación de áreas protegidas, dimensiones del emprendimiento, interés de protección del medio rural o suburbano, etc.-
Tal decisión será remitida a la Junta Departamental para su anuencia, la que expedirá en un término de 45 días corridos.- En caso de no expedirse, la resolución adoptada por el Ejecutivo quedará firme.-

- ◆ Artículo 5°. Espacios de uso público.
Los espacios de uso público destinados a la vialidad y demás instalaciones de infraestructura, se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamiento para la zona en que implante, adecuándose a la prevista o existente para la misma en previsión de un posible cambio de destino y/o forma jurídica.
En ningún caso el área bruta total del Club podrá tener una superficie inferior a las tres hectáreas, ni superior a las cincuenta hectáreas, teniendo en cuenta las expansiones futuras. Las autorizaciones pertinentes por parte de la Comuna, estarán sujetas, sin perjuicio de otras exigencias, a la condición de evitar la aglomeración de emprendimientos, buscando el desarrollo de otras áreas, sin que se produzca una interrelación entre unos y otros, fruto la proximidad física de emplazamiento.

- ◆ Artículo 6°. Aprobación de la autoridad Comunal.
En todos los casos el interesado deberá presentarse en “Consulta previa ante la Intendencia de Canelones” con la finalidad de concretar e informar a la administración la intención del emprendimiento.-
A todos los efectos del trámite, se considerará el Club de Campo como un proyecto de Urbanización y no como un fraccionamiento común.-
En todas las etapas que exijan la participación de un técnico deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante expedido por la autoridad competente a nivel nacional.-
Por su parte la aceptación de la propuesta inicial referida, no determina responsabilidad de la Intendencia de Canelones, si posteriormente no se acepta el proyecto definitivo del emprendimiento, decisión que será potestativa y discrecional de la Administración.-

- ◆ Artículo 7°. Responsabilidad del Titular y/o Interesado del emprendimiento.
El titular y/o interesado asumirá formalmente ante la Intendencia de Canelones la responsabilidad de:
 1. Realizar a su costo las obras de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones y demás servicios) de acuerdo las normas que establezcan los Organismos Públicos competentes.
 2. Garantizar el funcionamiento y conservación de los mismos, quedando facultada la Intendencia de Canelones para reglamentar y determinar las formas y conceptos en que se hará efectiva tal garantía.
 3. Realizar las obras de infraestructura y verificar el equipamiento social, deportivo y cultural comprendido en el proyecto presentado ante la Comuna.-

Para ello se contará con un término de doce meses computables a partir de la respectiva habilitación del emprendimiento.-

◆ Artículo 8°. Ejecución de obra por etapa.-

La realización de las obras y fraccionamientos podrá realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas, en cuanto a su duración en el tiempo y/o metros cuadrados constituidos, así como cualquier otro parámetro que la Intendencia de Canelones entienda pertinente conocer, lo que será objeto de la reglamentación pertinente.-

En cualquier caso cada etapa deberá contar con los servicios de infraestructura suficiente, a criterio de la Intendencia de Canelones, para apoyar el sector en funcionamiento.-

◆ Artículo 9°. Caducidad de la autorización de construcción.-

La respectiva autorización oportunamente otorgada para la construcción del Club de Campo caducará automáticamente, sin necesidad de notificación o intimación de especie alguna:

1. Si transcurridos que sean doce meses contados a partir de la notificación al interesado de la autorización de construcción, no se verificaran las mismas en un porcentaje mínimo del 30% de las obras proyectadas y aprobadas por la Comuna en dicho permiso.-

Verificada la realización del mínimo referido correrá un nuevo término de un año contado a partir de la fecha de verificación de las obras, debiendo integrarse otro 30%, del proyecto original.-

2. Si las obras no se realizan en el plazo del cronograma de obra proyectado y aprobado por la Comuna, salvo causas supervenientes de fuerza mayor, debidamente acreditadas ante la autoridad municipal.-

◆ Artículo 10°. Normas de presentación.

El titular deberá presentarse en “Consulta Previa” documentado:

1. Plano de ubicación que relacione la urbanización en estudio a la estructura física de la zona (estructura vial) así como con otras urbanizaciones existentes y demás características de interés, en un radio mínimo que será establecido por la Intendencia de Canelones en la reglamentación pertinente.

2. Plano de curvas de nivel, del terreno natural tomadas cada metro y el anteproyecto de su modificación.

3. Estudio de las características del suelo y del subsuelo y la consiguiente factibilidad de las obras proyectadas (fijación de dunas, forestación, incidencias en general, etc.).

4. Plano de usos del suelo, con determinación de áreas residenciales, comerciales y espacios comunes.

5. Anteproyecto de la construcciones a realizar.

6. Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura (saneamiento, provisión y distribución de agua potable, energía eléctrica, vialidad y demás servicios) debiéndose adjuntar certificado probatorio de los Organismos Públicos competentes respecto a que están en condiciones de prestar los servicios cuando corresponda.

7. Plan general y planos de ubicación de la forestación y parqueización mínima proyectada, dentro de la normativa Municipal vigente y la Ordenanza Forestal.

8. Memoria descriptiva de las construcciones e instalaciones a realizar, detallando materiales, componentes, etc.

9. Formas jurídica a adoptar en cuanto a la comercialización de las unidades a los interesados, relación de los diferentes titulares, entre sí y con la administración del Club, así como con los terceros ajenos a aquellas.

10. Reglamento interno, el que necesariamente deberá asegurar el mantenimiento, funcionamiento, planes de desarrollo y mejoramiento y aseo de los locales comunes, espacios verdes e infraestructura en general y Sistema de dirección o administración que lo responsabilice del cumplimiento del Reglamento Interno y asegure la continuidad de la prestación de los servicios comunes.

11. La tributación de los impuestos de contribución inmobiliaria que se realizará bajo el régimen de propiedad, en zonas suburbana jerarquizada, atento a la previsión del artículo 1ro del Decreto de la Junta Departamental del 20 de julio de 1960. Las normas internas que regulen la construcción de viviendas particulares, no podrán entrar en colisión con las establecidas por la Ordenanza General de Construcciones, ni con la normativa que a nivel se encuentre vigente.

Las diferentes obligaciones establecidas en los numerales anteriores, se deberán cumplir, sin excepción, a partir de la fecha de otorgado el permiso previo, una vez estudiada la propuesta y la documentación relacionada ut – supra.

◆ Artículo 11°. Proyecto definitivo.

Aprobada que sea por la autoridad municipal competente, la consulta previa referida en el artículo anterior, el proyecto definitivo se deberá ajustar a las disposiciones y trámites que se refieren seguidamente:

a) Las construcciones edilicias deberán tramitarse en la forma usual establecida, en un todo de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza General de Construcciones en cada caso.-

b) Las obras de infraestructura, deberán tramitarse en la forma usual establecida, de acuerdo a los criterios y disposiciones internas de las Oficinas Técnicas Municipales competentes en cada caso.-

◆ Artículo 12°. Normas de Edificación.

Las construcciones se regirán por las siguientes normas:

a) El área bruta, (excluye circulaciones) dispuestas para las construcciones destinadas a vivienda, garajes, esparcimientos, parrillero, cochera, barbacoa, etc. no podrá superar el 60% de la superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, según los planos de mensura.-

b) En cada unidad, se permitirá solamente una única vivienda y sus accesorios relacionados en el literal anterior, la que se regirá en cuanto a los aspectos técnicos constructivos, por la Ordenanza General de Construcciones vigentes. La altura máxima de construcción permitible y autorizable será de siete metros, los que se medirán trazando una línea horizontal imaginaria sustentada en dos puntos de apoyo verticales, ubicables, el primero en el medio de la calle frontal a la unidad y el segundo punto medio del fondo de la misma lindante con la unidad vecina.-

c) No se aprobará ningún proyecto de construcción si que se hayan verificado en el predio respectivo las plantaciones arbóreas objeto de las reservas mínimas forestal prevista en la Ordenanza Forestal vigente.- Asimismo las áreas destinadas a infraestructura deportiva, cultural, recreativa, social, etc. deberán contar con dicho mínimo de plantaciones, así como su mantenimiento adecuado y reposición que permita dar cumplimiento a la referida norma departamental.-

d) La parcela y sus jardines de uso exclusivo de la unidad respectiva, estará afectada con un retiro frontal de 5 metros, 3 metros de retiro lateral y 20% de retiro posterior.-

La Intendencia de Canelones podrá, consulta previa debidamente fundada, aumentar los mismos, cuando se requiera realización de obras que así lo justifiquen.-

◆ Artículo 13°. Obras de infraestructura.

El dimensionado de las obras de infraestructura a proyectar, deberá asegurar con solvencia, los requerimientos mínimos previsibles, para una totalidad de ocupación plena de las unidades resultantes del proyecto de urbanización, teniéndose como base un mínimo de seis integrantes por cada núcleo habitacional, construido o no.-

Asimismo garantizar los requerimientos de las áreas comunes. Tanto el dimensionado como las condiciones técnicas de construcción se regularán lo que establezcan los Organismos Técnicos competentes en cada caso.-

◆ Artículo 14°. Vialidad.

Se realizará por los interesados a su exclusivo costo y en forma previa a la construcción de la infraestructura general de funcionamiento, deportivo-cultural y de administración y comercialización, y de las respectivas viviendas o parcelas con un mínimo del 50 % de la totalidad de la extensión vial proyectada y aprobada para la totalidad de la urbanización, de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza de Subdivisión de Tierras y la Dirección General de Obras de la Intendencia de Canelones.-

◆ Artículo 15°. Agua potable.

La provisión y aseguramiento de la misma, de agua potable, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE, para los conjuntos habitacionales, sin perjuicio de las modificaciones y/o adaptaciones que el Ente autorice especialmente para cada caso y bajo su responsabilidad.-

En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberán contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.-

◆ Artículo 16°. Energía Eléctrica.

La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía Eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobadas por UTE, y bajo su normativa específica.-

Se exigirá la iluminación adecuada, según la reglamentación que efectúe la Intendencia de Canelones, de todas las vías de circulación de la totalidad de la urbanización.-

Asimismo se proyectará un sistema de provisión de energía mínimo por medio de generadores Diesel o similares para casos de emergencia en áreas de uso común e infraestructura de funcionamiento.

◆ Artículo 17°. Saneamiento.

Se exigirá siempre saneamiento público, si la curva de nivel lo admite. Ante la imposibilidad de acceder al saneamiento, se exigirá el tratamiento de las aguas residuales domiciliarias.

Las soluciones de tratamiento privados deberán autorizarse expresamente por la Intendencia de Canelones, Administración de las Obras Sanitarias del Estado, y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, cuando correspondiere, de aguas tratadas dirigidas directamente a cursos naturales.-

◆ Artículo 18°. Residuos.

En todos los casos y sin excepción, en que no exista en la zona de la urbanización, servicio municipal de recolección de residuos, el titular de la urbanización, y los titulares de las diferentes unidades en forma solidaria e indivisible, adquirirán y asumirán, de principio el primero y al suscribir la documentación de incorporación al Club los segundos, la obligación

de efectuar a su costo la correcta disposición final de residuos, asegurando, también la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, contaminaciones de napas, presencia de hurgadores) haciéndose cargo asimismo de las actividades de los terceros que a tales efectos, éstos contraten.- Las instalaciones respectivas, deberán contar con la aprobación de la Dirección general de Gestión Ambiental o quien asuma su actual competencia, y del MVOTMA, conjuntamente.-

♦ Artículo 19°. Trazado de calles públicas internas.

Se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación del emprendimiento, a efectos de garantizar una adecuada interconexión.-

El ancho de la calle no podrá ser inferior a 17 metros, de acuerdo a la normativa establecida por la Ordenanza de Fraccionamientos vigentes.-

Cuando no existan previsiones respecto a la red vial, se establecerán servidumbres, preferentemente a las vías públicas, de un mínimo de 17 metros por cada 200 metros, respecto a las vías existentes y proyectadas a la fecha de la aprobación de la consulta previa.-

Los puntos de conexión y el trazado de la servidumbre serán tales que aseguren que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y un escurrimiento de las aguas.- Hasta tanto no se proceda a la apertura o liberación al uso público de las referidas vías, dichos espacios podrán integrarse, sin construcción alguna del tipo que fueren, a los referidos espacios de uso común.-

Las vías secundarias de acceso a las viviendas deberán terminar en “cul de sac” que garanticen un buen retorno de los vehículos, previéndose un diámetro mínimo de 22 metros, de acuerdo a la Ordenanza de Subdivisión de tierras.- Igualmente deberán preverse circulaciones peatonales que no interfieran con las vehiculares, adecuadamente pavimentadas para garantizar su transitabilidad en todo momento.-

♦ Artículo 20°. Acceso al Club de Campo.

El acceso de particulares a la urbanización y a las instalaciones deportivas, sociales o culturales, estará regulado por el reglamento de co-propiedad del Club, sin perjuicio del acceso, en el uso de sus funciones específicas, de los representantes de los Organismos Públicos y/o privados con competencia en la materia, destinados al contralor y vigilancia de los diferentes servicios e instalaciones existentes.-

Se cuidará destinar áreas de estacionamiento y ubicación de vehículos y maquinarias utilizados por estos en sus tareas, buscando no entorpecer el normal desarrollo de las actividades de los integrantes del Club.-

En ningún caso se permitirá, el acceso a los Clubes de Campo directamente desde Rutas Nacionales o Departamentales, Avenidas o vías de tránsito clasificadas por la Comuna o las Autoridades Nacionales competentes, como vías regionales o troncales.-

♦ Artículo 21°. El proyecto de factibilidad de previa presentación ante la Comuna, deberá determinar con absoluta precisión la forma jurídica adoptada por los interesados para regir las relaciones interpartes en el complejo, llamado Club de Campo o la denominación que se le imponga.- Se deberá tener presente que toda urbanización privada supone un estatuto comunitario con carácter complejo, en el que se integrarán los siguientes elementos:

A) unidades parcelarias y partes comunes, obviamente discriminados en: viviendas privadas y los restantes espacios comunes, tales como calles, jardines de uso público, canchas de deporte, sede social, salones y servicios varios; y

B) la configuración jurídica, elemento ya relevado, pero trascendente, que deberá contener

la normativa reguladora de la organización jurídica de la urbanización.-

En dicha normativa no podrá dejarse de tener en cuenta la prevalencia del interés general por sobre los particulares, lo que determina la aplicación de las leyes, decretos, y ordenanzas vigentes o que se dicten en el futuro que afecte a los referidos emprendimientos, así como la preceptiva y previa intervención de los poderes públicos con competencia en los diferentes aspectos y relaciones de la urbanización proyectada .-

- ▶ Artículo 22°. La Intendencia de Canelones, reglamentará la aplicación de la presente Ordenanza, dando cuenta al Órgano Legislativo, antes de entrar en vigencia.