

Art. VII.- Reglamentación de Clubes de Campo

Referencias:

Resolución Municipal: N° 3062/99 Circular: N° 95/99

- ♦ Artículo 1°. La presente tiene por objeto reglamentar todos aquellos aspectos de procedimientos administrativo y aplicación técnica, conducente a la integral aplicación de la Ordenanza de Clubes de Campo en el Departamento.

- ♦ Artículo 2°. Para mejor interpretación y clasificación urbanística, los Clubes de Campo, encarados como “Urbanizaciones Privadas” se identificarán como:
 - 1) BARRIOS PRIVADOS, cuando la magnitud del emprendimiento y su implantación en zonas Suburbanas, lo diferencia del concepto global de Club de Campo, asimilado a emprendimiento rural.
 - 2) CLUB DE CAMPO, cuando comprendido dentro de la normativa vigente, se halla emplazado en zona caracterizada como “rural” y sus predios individuales posean áreas menores a 5.000 metros cuadrados.
 - 3) CHACRAS, cuando el área de emplazamiento definida, las características del emprendimiento y la potencialidad del uso del suelo den como resultado predios iguales o mayores a 5.000 metros cuadrados, todos comprendidos en una unidad funcional inescindible.

- ♦ Artículo 3°. La forma jurídica a dar al emplazamiento, contemplará conjuntamente, la vigencia del funcionamiento de la Urbanización como “Cerrada”, por un plazo mínimo de 30 años, renovable así como la eventualidad de consideración del “Derecho de Revocación” de la Administración Comunal, cuando se invoquen razones Urbanísticas de interés general y público.

- ♦ Artículo 4°. Rige para la ubicación y emplazamiento de “CLUBES DE CAMPO” en el departamento, las “Áreas de localización y ubicación de urbanizaciones, previstas y a proveer dentro de las formalidades del artículo 4° de la Ordenanza.

- ♦ Artículo 5°. De acuerdo a las características propias del territorio y ordenamiento urbanístico, se promoverán “áreas preferenciales de desarrollo” con agrupamientos definidos por la modalidad descripta, de manera de no construir barreras físicas de aislamiento, así como evitando localizaciones puntuales.

- ♦ Artículo 6°. A efectos de no impedir la conectividad del territorio, las áreas dispuestas para el emplazamiento de CLUBES DE CAMPO se estructurarán en base a calles que articulando el espacio permitirán la separación entre cada emprendimiento. La distancia promedio cada uno no será inferior a los 2000 metros para el área rural y 500 metros para el área suburbana. Previo a cualquier autorización, dichas calles deberán liberarse al uso público.

- ◆ Artículo 7°. Si por conformación parcelaria y redes de comunicación existentes no es viable la estructuración del Territorio de la manera descrita, quedará a cargo de las oficinas técnicas de ARQUITECTURA Y URBANISMO, el estudio de propuestas de excepción, las que priorizan para la consideración de viabilidad, el interés general, quedando a decisión del Intendente Municipal.

- ◆ Artículo 8°. Las calles que estructuran el territorio, tendrán un ancho de 25 metros en área rural y 17 metros en área suburbana y serán recibidas por la I.M.C. pavimentadas acorde con las disposiciones vigentes.

- ◆ Artículo 9°. No serán de recibo propuestas para instalar CLUBES DE CAMPO en predios enclavados usen el mecanismo de la servidumbre para su acceso.
En todos los casos que exista la inquietud por instalar un CLUB DE CAMPO la I.M.C. exigirá el acceso al predio a través de CALLE que quedará liberada al uso público acorde a normativa vigente y previo a su aprobación.

- ◆ Artículo 10°. Fuera de las áreas elegidas por la I.M.C. para el emplazamiento de CLUBES DE CAMPO, cualquier solicitud de emplazamiento dará lugar a un estudio de factibilidad elaborado por la oficina de Arquitectura y Urbanismo, la cual se expedirá mediante informante técnico debidamente fundado que someterá a consideración del Sr. INTENDENTE.

- ◆ Artículo 11°. No es de autorización el acceso directo a los CLUBES DE CAMPO, desde Rutas Nacionales o Departamentales, Avenidas, o Vías de tránsito regionales o troncales. No obstante, cuando el predio cuente con un único frente hacia las vías de tránsito arriba caracterizadas, se podrá permitir, mediante proyecto fundamentado de acceso, el acceso indirecto, afectando un retiro de 10 metros dentro del predio, de manera de permitir acceso y salida del mismo, indirecto, sin interferencia con el tránsito vehicular frentista.
En rutas nacionales, se procederá de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2°, Literal A del Texto Reglamentario de las Leyes Nros. 10723 y 10886 de “Formación de Centros Poblados”, autorización previa de la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.
Constituirá exigencia mínima de acceso a predios de emplazamiento de CLUBES DE CAMPO, Vía Pública, de 17 metros de ancho mínimo, pavimentada de acuerdo a requisitos a asesorar por la Dirección General de Obras. En caso de calles o caminos existentes de mayor ancho, ya sea acceso principal o calles laterales que no constituye borde con otro emprendimiento, la propuesta incluirá su ensanche, dentro del predio hasta lograr el referido mínimo.

- ◆ Artículo 12°. Constituyen parámetros regulatorios de edificación y urbanización:
 - 1) El área bruta destinada a espacios de uso privado, viviendas o actividades propias (comercios), no podrá superar el 60% del área total del predio, según plano de mensura. Quedan excluidas de dicha consideración, circulaciones vehiculares y peatonales, espacios libres comunitarios, así como áreas destinadas a infraestructura de instalaciones sociales, deportivas, culturales y de esparcimiento, propiedad del conjunto de los integrantes del

CLUB DE CAMPO.

2) Altura Máxima: 7.00 metros.

3) Área MINIMA DE PREDIOS: 1.000 metros cuadrados.

4) Ancho de predios: en zonas rurales 25 metros y en zona suburbana, 20 metros. En caso de formas irregulares, se aplicarán criterios previstos por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras.

5) Retiros: a) Frontal.

1- hacia los límites exteriores del predio, regirán los vigentes para el área – (Calles de 17 metros, 5 metros/Avenida, 10 metros/Caminos Departamentales y nacionales y Rutas, 15 metros).

2- hacia caminería interna privada, mínimo 5,00 metros: - Laterales: bilateral de 3.00 metros. - Posterior: 20 % (veinte por ciento) de la longitud de lados, cuando tenga formas irregulares. La aplicación de dichos retiros mínimos, excluyen totalmente autorización alguna para realización de obras en áreas definidas como “non edificandi”.

6) Factor de Ocupación de suelo F.O.S.: 20% (veinte por ciento)

- ◆ Artículo 13°. Toda propuesta de emprendimiento, de Club de Campo contemplará la definición de un área mínima de 10%, de la superficie del predio, con destino a Espacio Libre, para reserva forestal el cual podrá utilizarse libre de edificación alguna, para Parque, Paseo, Actividades deportivas, Actividades ecuestres, etc. Dichas áreas estarán configuradas en un máximo de 2 unidades, cuya forma no podrá tener una relación de lados mayor a 3 a 1. Queda excluida de ésta área, aquellos predios que contengan infraestructura de instalaciones y edificaciones permanentes, propiedad del conjunto, constituya bienes comunes privados de los copropietarios del CLUB DE CAMPO. Los “espejos de agua” (lagos, lagunas, embalses, etc.), naturales o artificiales o que se proyectan se considerarán fuera del referido 10 % mínimo para Espacio Libre.
- ◆ Artículo 14°. Los espacios de uso público destinados a la vialidad y demás instalaciones de infraestructura, se regularan por lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamiento, para la zona en que se implante.
- ◆ Artículo 15°. La realización de “obras de infraestructura y equipamiento social, deportivo y cultural” comprometidos en el proyecto (Artículo 7°, numeral 3°) deberá realizarse en un término de 12 meses a partir de la respectiva aprobación definitiva del emprendimiento.
- ◆ Artículo 16°. La documentación de “ubicación” requerida en el numeral 1° del Artículo 10° de la Ordenanza, contemplará la graficación de la totalidad de los hechos físicos “notables” dentro de un radio de 2.500 metros. La misma incluirá: Red vial de Calles, Avenidas, Caminos Nacionales y Departamentales y Rutas: Urbanizaciones privadas, acotadas en distancia y existencia y proximidad de infraestructura de servicios públicos y/o privados, con los que se pretende respaldar el emprendimiento.
- ◆ Artículo 17°. El interesado formalizará la presentación administrativa de la propuesta mediante:
 - a. Copia de Contribución inmobiliaria y Cédula Catastral de el o los Padrones en que se

propone el emplazamiento.

b. Documentación Notarial de Propiedad, relación con los componentes. Figura Jurídica del proponente y Representación.

c. Antecedente Grafico del Fraccionamiento de él o los predios involucrados, así como antecedentes de predios linderos que la Intendencia Municipal entienda oportuno para su evaluación.

d. Documentación requerida en el Artículo 10° de la Ordenanza conformada por 1 (un) juego completo que constituirá el “expediente administrativo”, mas un juego anexo de carpeta por especialidad, desglosable, para consideración de las oficinas técnicas intervinientes en forma paralela (Oficina Jurídico Notarial, División Fraccionamiento, División Planificación Física, Dirección General de Obras, Dirección General de Atención a la Salud y Contralor del Medio Ambiente y la División de Contralor de Construcciones del área).

Previo al Informe técnico final de viabilidad.

e. Autorización Previa Ambiental del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Ley 16.466 y Decreto 435794, Artículo 2°, Numeral 20).

- ◆ Artículo 18°. El estudio preliminar e informe de documentación de “Consulta Previa”, se realiza a través de las oficinas técnicas involucradas, en forma individual, para lo cual dispondrá de un plazo máximo de 30 (treinta) días hábiles, a partir del “acta” de entrega de documentación. Para ello cada oficina técnica contara para su estudio, de las distintas “hijuelas” anexadas al expediente.
La Gestión e Informe Técnico final será regulado y coordinado por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.
- ◆ Artículo 19°. Una vez formalizado el estudio a través de los procedimientos manifiesto, y sin observaciones que formular a la viabilidad urbanística municipal de la misma, el Ejecutivo elevará a la Junta Departamental la propuesta, solicitando la anuencia para la instalación y construcción del Club de Campo, de acuerdo a lo establecido en el artículo tercero de la Ordenanza. La solicitud de Anuencia del Ejecutivo contemplará, en caso de predio rural, la consideración de incorporación automática a Régimen “Suburbano” del predio, en caso de interés de la concreción de la propuesta.
- ◆ Artículo 20°. Obtenida la Anuencia del Legislativo Departamental, y formalizada la documentación definitiva de obras a realizar, se procederá a su Aprobación y Autorización para comienzo de las mismas, momento en el cual comenzará a computarse Plazos de Ejecución de Obras e incorporación del predio rural afectando a “Suburbano”.
- ◆ Artículo 21°. Por razones operativas y de orden, la exigencia de plantaciones arbóreas previstas en el literal c) del Artículo 12 de la Ordenanza, será exigido previo a la ocupación y/o habilitación de las construcciones.
- ◆ Artículo 22°. Será exigible, una densidad mínima de especies arbóreas, equivalente a 1 árbol cada 50 metros cuadrados. Dichas especies, deberán tener un porte mínimo de 1.50 metros de alto, para su valoración como tal.