

Club de Campo

ORDENANZA N° 31192

SANCIONADA: 16.09.1999

PROMULGADA: 28.09.1999

PUBLICADA: 30.09.1999

ARTICULO 1°.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúna las siguientes condiciones básicas:

- a) Este localizada en un área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que los convierta en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.-

ARTICULO 2°.- La creación de clubes de campo o complejos recreativos residenciales estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Los mismos podrán estar localizados también la Sub-área complementaria S.C.3 Y S.C.4, establecidos en el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia.-

b) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de efectuar los mismos y el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento, deportivo, social y cultural.-

c) **SERVICIOS ESENCIALES**

1- **AGUA:** Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsible, calculados en base a la población tope estimada para el emprendimiento. Deberá garantizar también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro de agua mediante perforaciones individuales cuando la napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo. Los pozos de captación deberán efectuarse de acuerdo a las normas municipales vigentes y la densidad neta no debe superar 12 unidades de vivienda por hectárea.

2- **CLOACAS:** Se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas de un determinado sector.-

3- **ENERGIA ELECTRICA:** Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

4- **TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS.** Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del emprendimiento, las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.-

5- El acceso que vincule al emprendimiento con una vía externa pavimentada deberá ser tratada de manera que garantice su uso en cualquier circunstancia.

6- **FORESTACION:** La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al emprendimiento.

7- **ELIMINACION DE RESIDUOS:** Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etcétera.)

8- Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a 7,50 metros con destino a una vía de circulación. Dicha franja se utilizará cuando en el Municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja no sea liberada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el emprendimiento.-

ARTICULO 3°.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas.-

1) La superficie total mínima del emprendimiento, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo del área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán de modo que establece el siguiente cuadro: (1)

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento.

2) Dimensiones mínimas de unidades funcionales:

Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del emprendimiento, debiendo tener 20 metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del punto 1) del presente artículo. La relación ancho profundidad no podrá ser inferior a un tercio.-

3) AREA COMUN DE ESPARCIMIENTO: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del emprendimiento y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrán computarse los espejos de aguas comprendidos dentro del título de dominio.-

4) RED DE CIRCULACION INTERNA: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho de 15 metros y las secundarias y sin salida 12 metros.-

En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de 25 metros como mínimo.-

5) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos pisos altos y no podrán ubicarse a menos de 5 metros de los límites de las vías de circulación.-

6) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser menor al 60% de la altura del edificio, con un mínimo de tres metros.

En caso de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta, y el plano de arranque de esta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada una de ellas.-

7) En el proyecto deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas: lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTICULO 4°.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcela ubicadas en un club de campo o complejo recreativo residencial y existan calles públicas podrá convenirse con la Municipalidad, el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal, bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.-

ARTICULO 5°.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas, serán siempre responsabilidad de los titulares de dominio.-

ARTICULO 6°.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 3 kilómetros de los existentes, contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.-

CAPITULO II

DE LOS BARRIOS CERRADOS O BARRIOS PRIVADOS

ARTICULO 7°.- Se entiende por barrio cerrado o barrio privado, a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.-

ARTICULO 8°.- Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia (ordenanza n° 29890 y n° 29964) urbanas complementarias o rural. En los casos que corresponda al Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados. (2)

ARTICULO 9°.- La implantación de un barrio cerrado o barrio privado, estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal.

a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.

b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.

c) La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socio económicos y físico ambientales.-

d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente ni interfiera futuros ejes de crecimiento garantizando el uso de calles públicas de acuerdo a lo prescripto en el punto 2.2.4. del título II, ordenanza 29890 y 29964.-

e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno de un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muros aún en condiciones de retiro respecto a la línea municipal.

f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún cuando en condiciones de retiro respecto a la línea municipal, deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.

g) Deberá preveer su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos, viales, servicio generales de infraestructura y equipamiento.

En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse con edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales.

- h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.
- i) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adaptarse a la escala del emprendimiento.
- j) No podrán proyectarse parcelamientos con medidas inferiores a las establecidas para el distrito donde se localice el inmueble.
- k) No podrán proyectarse edificios con factores de ocupación, retiros laterales y de fondo, distintos a los establecidos para el distrito donde se localiza el inmueble.-

ARTICULO 10°.- El cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 9° deberá ser formalizado a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas, si corresponde, de parte de organismos provinciales o nacionales, en función de las características del emprendimiento y sometido a aprobación de la autoridad de aplicación del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia.-

ARTICULO 11°.- La propuesta de barrios cerrados o barrios privados, que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de 3 hectáreas para el área urbana o para áreas complementarias o rural será acompañado de un estudio urbanístico y/o alto valor paisajístico y/o condición de predio de recuperación y/o ecuación económica financiera.-

ARTICULO 12°.- Los barrios cerrados o barrios privados deberán cumplimentar lo establecido en el Punto 2.1.5. Título II de las ordenanzas 29890 y 29964, en lo referido a la cesión de espacios para equipamiento público y vías circulatorias, si corresponde, donde el municipio lo determine.-

ARTICULO 13°.- La circulación perimetral del barrio cerrado o barrio privado, deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será lo dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, de cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante un diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo un ancho de 12 metros.-

ARTICULO 14°.- Para el análisis de la propuesta y la obtención técnica previa se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos siguientes:

- a) Plano del proyecto sobre la base de medidas según título o mensura.
- b) Localización del área común, de reserva para equipamiento comunitario y vías de circulación interna y la sesión de medias calles perimetrales en los casos en que no esté resuelta la situación.
- c) Balance de superficie en que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de áreas (residencial, común, equipamiento y circulatorios)
- d) Régimen de subdivisión y dominio a adoptar.
- e) Forma en que se prevee efectuar el suministro de agua y energía eléctrica.
- f) Forma en que se prevee evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar estos últimos, cuando así corresponda.
- g) Tratamiento de calles internas y de la vía de circulación a la red externa.
- h) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
- i) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento-

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

ARTICULO 15°.- La convalidación técnica final, habilitará la iniciación de las obras, estas que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la convalidación técnica final, serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

ARTICULO 16°.- El régimen de subdivisión y dominio a adoptar serán motivo de consideración por parte de la autoridad de aplicación, debido a que no existe una normativa jurídica específica. La visación municipal de la mensura se otorgará cuando se cumplimenten todos los requisitos exigidos.

ARTICULO 17°.- La propuesta del barrio cerrado o barrio privado, que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto por los artículos 9 y 14 de la presente.-

ARTICULO 18°.- En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTICULO 19°.- La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones previstas.-

ARTICULO 20°.- El Departamento Ejecutivo Municipal coordinará la actividad de las reparticiones y dependencias municipales, que conforme a la presente tengan intervención en lo que a la aprobación de propuestas de establecimientos de clubes de campo o complejos recreativos residenciales y barrios cerrados o barrios privados, se refiere.-

(1) Para visualizar el cuadro mencionado remitirse al anexo.

(2) La ordenanza mencionada corresponde al anterior Código de Ordenamiento Urbano el vigente se registro como ordenanza n° 32692.