

ORDENANZA DE CLUBES DE CAMPO

Art.1º) Definición de CLUB DE CAMPO.

Se entiende por club de campo toda urbanización que reúna del área que lo define, las siguientes características:

- a) vivienda de uso temporario o permanente
- b) estructura de comunicaciones internas
- c) el área restante destinada a actividades deportivas, sociales, culturales, eventualmente alojamiento y reserva de flora y fauna
- d) que las partes conformen una unidad funcional y jurídica que las convierta en un todo.

Deberá existir un reglamento interno que regule las distintas áreas de tenencia de la propiedad y el derecho al uso de la estructura de comunicaciones, lugares comunes e instalaciones deportivas, sociales, culturales y reservas: deberá contar con la aprobación municipal.-----

Art.2º) Tipos de clubes de campo.

- 1) abiertos: la infraestructura vial está librada al uso público y el reglamento interno sólo regula el acceso a cada una de las instalaciones comunes.
- 2) Cerrados: la infraestructura vial no está librada al uso público y el reglamento interno es el que regula el acceso de particulares.

Los organismos públicos en el uso de sus funciones específicas tendrán libre acceso al área y control sobre todos los servicios.

Los barrios residenciales cerrados tendrán ese carácter, en virtud de un Permiso o Autorización concedido para impedir el libre acceso del público al mismo, que podrá otorgar la Intendencia, a solicitud de los interesados, por un plazo máximo de 30 años contados a partir de su otorgamiento y que podrá suspender o retirar por razones de interés general. Asimismo dicho plazo podrá ser renovado por la Intendencia si lo considera conveniente. Caducado el Permiso por la razón que fuere, el barrio pasará a ser abierto y sus vías de comunicación de libre acceso al público.

Las vías de comunicación dentro del barrio se considerarán, desde su liberación al uso como tales, de acuerdo con el artículo 35 de la Ley N° 3.958 cedidas de pleno derecho al Municipio, aún cuando dicho uso sea restringido y controlado de acuerdo al permiso concedido por el propio Municipio.-----

Art.3º) Localización.

Los Clubes de Campo se localizarán en Zona Rural, fuera de la zona de Ejidos o Huertos de aquellas ciudades que tengan aprobada la respectiva Ordenanza. No podrán ubicarse en ningún caso a una distancia menor a 3 Km. desde el límite suburbano existente.

La Intendencia Municipal de Soriano en cada caso y sobre la base de razones fundadas (urbanísticas, medioambientalistas o interferencia con proyectos nacionales o

municipales ya definidos o cualquier otra razón de interés público) concederá o denegará la autorización para el establecimiento del Club de Campo.-----

Art.4º) Normas sobre el uso del suelo.

El uso del suelo se regirá por la siguiente normativa:

- a) El área destinada a solares individuales no podrá superar el 55% del total.
- b) El área destinada a lo establecido en el Art.1º inc) será superior al 20% del mismo.
- c) El club de campo estará gravado por las siguientes servidumbres de retiro para la edificación, con respecto a los predios linderos:
 - c 1) A calles y caminos públicos, retiro mínimo: 20m
 - c 2) A inmuebles linderos, retiro mínimo: 10 m.
- d) Estas afectaciones regirán sin perjuicio de los retiros establecidos por otras leyes y decretos nacionales con respecto a rutas, sin sumarse.
 - d 1) Se tomará siempre la afectación más exigente.
- e) El área del solar será como mínimo de 2000 m²
- f) Cada solar tendrá un área forestada del 30% del tamaño del predio.
- g) Los predios individuales respetarán los siguientes retiros mínimos para la edificación de todo tipo.
 - g 1) frontal: 20 m.
 - g 2) Laterales y posterior mínimos: 5 m.
- h) El factor de ocupación del suelo por vivienda aislada no será nunca superior al 10%.
 - h 1) El área edificada no será inferior a 55 m².
 - h 2) No podrán edificarse más de dos plantas de ambientes residenciales.
 - h 3) Se podrá construir un tercer nivel estando dicha planta inscrita dentro de un cuadrado de 4m. de lado.
 - h 4) El área total edificada máxima será el 40% del área del solar, considerando cobertizos y aleros como área edificada.
- i) Deberá tenerse en cuenta la Ley Forestal N° 15.939 referente a costas y montes indígenas.-----

Art.5º) Responsabilidad del titular del inmueble.

El titular asume ante la IMS la responsabilidad de:

Realizar las obras de infraestructura de acuerdo con las normas que establezcan los organismos competentes: agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones, recolección de residuos, mantenimiento generales, otros servicios y su mantenimiento; garantizar su funcionamiento y conservación. Realizar la forestación y parque del área y la preservación y mejoramiento de las especies forestales existentes así como la reposición de las que fueran afectadas por las obras.

Realizar el equipamiento deportivo, social y cultural comprometido.

Las obras podrán realizarse en etapas, las que deberán contar con los servicios de infraestructura suficiente e imprescindible en cada una de ellas. El proyecto contará con un cronograma de obras que acompañará la solicitud.

La Intendencia Municipal de Soriano se reserva el derecho de solicitar un estudio de factibilidad económico-financiera del programa. Podrá exigir garantías financieras de su realización total, las que podrán liberarse de acuerdo al avance de obras de las distintas etapas.-----

Art.6º) Habilitación definitiva.

La culminación de todas las obras de infraestructura proyectadas habilitará la aprobación definitiva del fraccionamiento. Sólo en ese momento la IMS generará el correspondiente decreto de aprobación y el sellado de los planos respectivos para su posterior registro ante la Dirección Nacional de Catastro.-----

Art.7º) El permiso caducará:

- a) si las obras no se inician en un plazo de 12 meses desde la fecha de aprobación del proyecto,
- b) si las obras no se realizan en el tiempo estipulado, salvo razones debidamente justificadas presentadas ante la IMS.-----

Art.8º) Normas para la construcción de obras de infraestructura.

El dimensionado y las condiciones técnicas de construcción se regularán por lo que establezcan los organismos técnicos competentes en cada caso (IMS, UTE, OSE y ANTEL) exigiéndose el cableado se realice en forma subterránea incluyendo el alumbrado público.

Las mismas deberán asegurar los requerimientos máximos previsibles, calculados sobre la base de la población tope estimada para el Club de Campo, garantizando también los requerimientos de las áreas de uso general del mismo.-----

Art.9º) Vialidad.

Se realizará acorde a lo establecido por la Ley de Centros Poblados. En cada caso se consultará a la IMS sobre las posibles prolongaciones de trazados existentes que conduzcan a un coherente tramado vial. No se podrá acceder directamente desde una ruta nacional, deberá realizarse una vía paralela, previendo acceso cada 1000 m. como mínimo. El pavimento mínimo requerido será sobre 15 cm. de balasto, en un ancho de 7.20 cuya ejecución y aprobación será verificada por el Departamento de Obras Municipal.-----

Art.10º) Agua potable.

Se construirá de acuerdo a las normas establecidas por OSE.-----

Art.11º) Energía Eléctrica.

Las instalaciones serán construidas de acuerdo a las normas establecidas por UTE. Se exigirá iluminación en las vías de circulación.-----

Art.12º) Saneamiento.

Se exigirá saneamiento colectivo con tratamiento final de efluentes aprobado por la División de Arquitectura cuando las napas puedan contaminarse como consecuencia de las características del suelo o sub suelo.

Se admitirá como variante la realización de sistema de saneamiento individual mediante la construcción de depósitos impermeables independientes. El Departamento de Arquitectura y Urbanismo de la IMS verificará en estos casos la impermeabilidad de cada pozo.

Si se considera el proyecto como de residencia permanente deberá adecuarse el diseño de la infraestructura a dicha situación, especialmente en lo referente al sistema de saneamiento y la solución de efluentes finales.-----

Art.13°) Residuos.

Se garantizará la correcta disposición de los residuos mediante proyecto que deberá ser aprobado por el Departamento de Higiene del Municipio. Deberá asegurarse la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, roedores, etc.)-----

Art.14°) Normas de presentación.

Además de lo exigido en Art.6°) deberán completarse los siguientes recaudos:

- a) plano de ubicación relacionando el proyecto a la estructura vial de la zona y toda la información disponible en un entorno de 5 km. del perímetro del predio (firma técnica responsable Ing.Agrimensor, Arquitecto o Ing.Civil)
- b) Estudio de características del suelo, del subsuelo y factibilidad de las obras proyectadas (firma técnica responsable Licenciado en Geología, Arquitecto o Ing.Civil)
- c) Planialtimetría del terreno natural con distancias entre planos de referencia de acuerdo a las características topográficas del terreno y anteproyecto de sus modificaciones (firma técnica responsable Ing.Agrimensor, Arquitecto o Ing.Civil).
- d) Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura, adjuntándose los certificados de los organismos públicos competentes autorizando la prestación de los servicios (firma técnica responsable Arquitecto o Ing.Civil)
- e) Plan de forestación y parque (firma técnica responsable Ing. Agrónomo)
- f) Anteproyecto y memoria descriptiva de las construcciones, instalaciones deportivas, sociales, culturales y del centro edilicio (firma técnica responsable de Arquitecto o Ing.Civil)
- g) Forma jurídica a adoptar (firma técnica responsable de Escribano o Abogado).
- h) Reglamento Interno el que regirá:
 - h 1) El mantenimiento durante la construcción de las condiciones higiénicas y ambientales básicas de la zona sin degradar el medio ambiente lo que deberá mantenerse posteriormente a la obra.
 - h 2) La forma de administración y dirección, responsable del cumplimiento del reglamento interno garantizando la continuidad de la prestación de los servicios.

h 3) El mantenimiento, funcionamiento y aseo de los locales y lugares de uso general dentro del perímetro del Club de Campo.

h 4) El aspecto edilicio en cuanto a tipo, categoría, alturas y dimensiones, lo que no podrá contradecir a la normativa de edificación vigente en la Intendencia Municipal.

i) Determinación de las zonas residenciales, comerciales, espacios de uso general del Club de Campo el que incluirá los ítems c, d y e. (firma técnica responsable de Arquitecto o Ing.Civil).-----

Art.15°) Tributación.

A los efectos tributarios los predios que se generen dentro de la presente Ordenanza serán considerados como predios suburbanos.-----

Art.16°) Sanciones.

La infracción de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza serán, según corresponda y de acuerdo con la gravedad de la falta, según lo previsto en las Leyes N° 1816 de julio de 1885, N° 10723 y N° 10866 de abril y octubre de 1946 respectivamente, Reglamento General de Obras y Recopilación Impositiva Municipal.-----

(Aprobado el 10 de setiembre de 1999 y modificado el 28 de abril de 2006)