

10.	CLUBES DE CAMPO
10.1	DEFINICIÓN.
10.1.1	UBICACIÓN.
10.2	USOS DEL SUELO.
10.3	CREACIÓN.
10.4	INDICADORES URBANÍSTICOS.
10.5	ESPECIFICACIONES BÁSICAS.
10.5.1	DIMENSIONES MÍNIMAS Y FACTORES DE OCUPACIÓN DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.
10.5.2	ÁREA DE ESPARCIMIENTO DESCUBIERTAS.
10.5.3	PLANO LÍMITE.
10.5.4	RETIROS DE LINDEROS Y DE LA VÍA PÚBLICA O DE CIRCULACIÓN.
10.5.5	PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA.
10.6	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.
10.6.1	AGUA.
10.6.2	CLOACAS.
10.6.3	ENERGÍA ELÉCTRICA.
10.6.4	PLUVIALES.
10.6.5	ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.
10.7	SISTEMA VIAL.
10.7.1	ACCESO AL CLUB.
10.7.2	RED DE CIRCULACIÓN INTERNA.
10.7.3	FRANJA PERIMETRAL DEL CLUB.
10.8	PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES.
10.8.1	RESPONSABILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO.
10.9	AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS CLUBES DE CAMPO EXISTENTES.

CAPÍTULO 10

10. CLUBES DE CAMPO.

10.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Club de Campo o Conjunto Recreativo Residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y se localice en área no urbana.

10.1.1 UBICACIÓN.

Los Clubes de Campo podrán localizarse en las Áreas Complementarias. En las Áreas Complementarias del litoral marítimo (CoLM1) y Complementarias Serrana 1 y 2 (CoS1 y 2) podrán localizarse sin que se requiera distancia mínima respecto de Clubes existentes. Cuando se radiquen fuera de las áreas antedichas no podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7 kilómetros de los existentes contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

10.2 USOS DEL SUELO.

- a) de equipamiento, para práctica de actividades de esparcimiento, deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- b) de residencia, en viviendas de uso preferentemente transitorio.

El área común de esparcimiento y el área de viviendas, deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierte en un todo escindible. 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 vivienda.

10.3 CREACIÓN.

La creación de los Clubes de Campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Contar con la previa aprobación municipal del emprendimiento en lo relativo a su localización y características esenciales de densidad poblacional y superficie (prefactibilidad)
- b) Contar con la aprobación municipal definitiva en base a planos y documentos que consignent el cumplimiento de toda la normativa vigente.
- c) El procedimiento para la aprobación provincial de los mismos debe consultarse en el Decreto Provincial Reglamentario nº 9.404/86.
- d) El patrocinador del proyecto, debe asumir la responsabilidad de realizar a su cuenta y cargo las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de ejecutar y mantener en buenas condiciones de transitabilidad 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.

10.4 INDICADORES URBANÍSTICOS.

La superficie total mínima del Club de Campo, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total, se interrelacionarán del modo que se establece en el siguiente cuadro:

Cantidad máxima de viviendas	Densidad bruta Máxima (Viv. / Ha del Club)	Superficie total Mínima (Ha)	Área mínima de esparcimiento descubierto sobre el total de superficie del Club
80	8	10	40%
225	7.5	30	30%
350	7	50	30%

Respetando la densidad bruta, la superficie mínima por unidad funcional (lote) y el porcentaje mínimo de área de esparcimiento, la superficie excedente que se obtenga sobre la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada como mejor convenga en cada caso.

10.5 ESPECIFICACIONES BÁSICAS.

10.5.1 DIMENSIONES MÍNIMAS Y FACTORES DE OCUPACIÓN DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.

Las unidades funcionales o subparcelas cuando las mismas se configuren como lotes deberán tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie de seiscientos (600) metros cuadrados. La relación ancho/ profundidad, no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

F.O.S. \leq 0,3 ; F.O.T. \leq 0,6.

10.5.2 ÁREA DE ESPARCIMIENTO DESCUBIERTA.

Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del Club y a la cantidad prevista de usuarios. Podrán computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

10.5.3 PLANO LÍMITE.

Las construcciones podrán tener como máximo, planta baja y dos (2) pisos altos.

10.5.4 RETIROS DE LINDEROS Y DE LA VÍA PÚBLICA O DE CIRCULACIÓN.

Cuando se proyectan viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales o la vía pública configuradas como lotes, no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) de la altura del edificio, con un mínimo de tres metros con quince centímetros (3,15 m.) riguroso sin excepción.

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 uno de ellos.

10.5.5 PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA.

Deberá respetarse y conservarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como montes, arboledas y aún árboles singulares de significación, particularidades topográficas, lagunas y arroyos, así como cualquier otro elemento debido al hombre, destacable en el aspecto indicado (Ejemplo: construcciones de más de cincuenta años que sea posible refuncionalizar).

10.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

10.6.1 AGUA.

Deberá asegurarse el suministro de agua potable, para el consumo humano en la cantidad y calidad necesarias, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base de la población tope estimada para el Club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- a) la napa a explotar no esté contaminada ni puede contaminarse fácilmente por las características del suelo;
- b) los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas municipales aprobadas por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (O.S.S.E.);
- c) la densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

10.6.2 CLOACAS.

Se exigirán servicios centralizados (red de evacuación y sistemas de tratamiento de efluentes cloacales), cuando no sea posible el sólo empleo de cámaras sépticas individuales y puedan contaminarse las napas de agua por características del suelo o por concentración de viviendas.

10.6.3 ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se exigirá provisión de energía eléctrica disponiéndose de la red correspondiente para viviendas, locales de uso común, vías de circulación, alumbrado de áreas de esparcimiento, deportivas, etc. Las fuentes de provisión del fluido podrán ser propias o por extensión de las redes troncales de las áreas urbanas cercanas y, de acuerdo a disposiciones que exijan las entidades proveedoras del servicio (E.D.E.A. o Cooperativas)

10.6.4 PLUVIALES.

Se exigirá el trazado de la red correspondiente, adyacente a las trazas de circulación, pudiendo ser canalizaciones abiertas o cubiertas.

10.6.5 ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.

Será obligatoria la recolección de residuos domiciliarios, del equipamiento comunitario y de las vías de circulación, ya que se prohibirá cualquier tipo de eliminación individual ya sea por entierre de sustancias o fogatas. Su eliminación no deberá producir efectos secundarios perniciosos (humos, olores, infestación de insectos y roedores, ni ningún tipo de contaminación química).

10.7 SISTEMA VIAL.

10.7.1 ACCESO AL CLUB.

El camino de acceso que vincule al Club con la vía pública externa pavimentada, deberá ser mejorado y conservado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Las características del abovedamiento, compactación y tratamiento superficial deberán ser aprobadas por las dependencias municipales.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y la Dirección Municipal de Vialidad determinarán el ancho mínimo y características del camino de acceso.

10.7.2 RED DE CIRCULACIÓN INTERNA.

Se exigirá el mejorado y abovedado de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club con una capacidad de soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje.

Las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el Municipio. 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 mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida, once (11) metros. En éstas últimas, el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

(Todas las medidas consideradas entre las líneas municipales o linderos entre frentistas).

10.7.3 FRANJA PERIMETRAL DEL CLUB.

Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a ocho metros (8.00 m.) con destino a futura vía de circulación, que deberá arbolarse en ambos bordes dejando una calzada libre de cinco (5) metros. Mientras la Comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el Club. No se exigirá esta cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral pública.

10.8 PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES.

En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de un club de campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva 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.

10.8.1 RESPONSABILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO.

La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de las áreas urbanas, será siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

10.9 AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS CLUBES DE CAMPO EXISTENTES.

Toda ampliación que se efectúe en las radicaciones existentes de complejos recreativo / residenciales, según la definición y carácter indicados respecto de clubes de campo, deberá cumplir los siguientes requisitos para ser aprobada:

- a) Justificación, por parte de los responsables de la titularidad del dominio de tales radicaciones, de que reúnen las condiciones requeridas (Declaración Jurada).
- b) Aprobación de la presentación que se efectúa ante la Municipalidad, por parte del organismo técnico responsable. (Dirección de Ordenamiento Territorial y Dirección de Obras Privadas)
- c) Al aceptarse dichas radicaciones como Clubes de Campo, todas las ampliaciones o modificaciones que se realicen deberán responder a los requisitos vigentes.