

DECRETO 9404/86

Boletín Oficial : 19/01/87

Nota: Ver art. 5° de la Ley 12.837

Clubes de campo – Regulación de su constitución.

ART.1° - Los clubes de campo que se constituyan conformes al régimen específico del dec.–ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.
- b) b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros, administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbre reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.
Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.
- c) c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64 inc. b) del dec. – ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.
- d) d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes inc. a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.
- e) e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberán consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incs. a) y b).

Art.2° - Las previsiones de inc. 2.2.1 del art. 65 del dec.–ley 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por el enunciado, con aprobación de la comuna.

Art.3° - Las previsiones del art. 67 del dec. – ley 8912/77 serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma.

El cerramiento total de área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del capítulo V, título III del decreto ley citado.

Art.4° - La exigencia del art. 69 del dec.–ley 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Asimismo se admitirá la localización de club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lago, laguna, río, tec.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo costa, dunas, médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.) que justifique la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Art. 5° - La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberán presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

Art.6° - Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla :

- a) a) Aprobación de la localización por parte de municipio
- b) b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c) c) Cuando el suelo esté constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d) d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e) e) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y / o catastro, en el que conste:

e)1. Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también

las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.

e)2. Balance de superficie en el que se indique los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial), de esparcimiento común y circulatorio.

e)3. Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidad de viviendas por hectárea.

e)4. Número de vivienda unifamiliar o multifamiliares.

e)5. Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.

f) f) Memoria técnica en la que se especifique :

f)1. Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.

f)2. Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el art.1º, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.

f)3. Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

f)4. Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectáreas.

f)5. Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.

f)6. Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.

f)7. Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.

f)8. Sistema a adoptar para la recolección de residuos.

f)9. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.

f)10. 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 formalizar compromisos de venta.

Art.7º - Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla :

a) a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.

b) b) Proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.

- c) c) Proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (si correspondiese).
- d) d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipos de viviendas (si correspondiese) aprobados por la comuna.
- g) g) Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) h) Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) i) Plano del proyecto urbanístico definitivo, según mensura en el que conste: balance de superficies densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR) número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales, actuantes. De optarse por el régimen especificado establecido en el art.1, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de la parcela destinada a esparcimiento.
- j) j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) k) De optarse por el régimen reglamentado en el art.1° deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiera.
- l) l) De optarse por el régimen de la ley 13512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- m) m) Certificado de cumplimentación de normas profesionales otorgadas por las entidades competentes.

Art.8 – Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformarán el club de campo como afectación de los mismos al régimen del Dec-Ley 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición de dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad. jurídica consignada en el art. 1°. La restricción se extinguirá sin necesidad de peticionar expresa, al efectuarse la registración aludida.

Art.9 – La Aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de

infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo social y cultural.

Art.10 – El presente decreto será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

Art.11 – Derogase la reglamentación del art. 69 del dec - ley 8912/77 incluido en el art. 1° del dec. 1549/83, las res. 6/78 y 89/81 de la subsecretaria de Urbanismo y Vivienda del ministerio de Obras y Servicios Públicos y la disp. 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento urbano dependiente del citado Departamento de Estado.

Art.12 – El presente decreto será refrendado por el señor ministro secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

Art.13 – Comuníquese, etc. Armendariz – Castro.