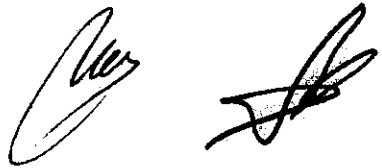




//obra del padrón 266, manzana 45 de Maldonado.-Por unanimidad (6 votos) se RESUELVE: -

Autorízase la regularización a que se refieren los presentes obrados, debiendo dejarse -
constancia en planos y títulos, que la parte que afecta los retiros frontales, se autori-
za en carácter precario y revocable, sin derecho a indemnización.-Vuelva a la Intendencia
Municipal a sus efectos, declarándose urgente.-Expediente N° 16.296.-INTENDENCIA MUNICI-
PAL remite proyecto de Ordenanza de Clubes de Campo.-Tras breve deliberación, por unanimi-
dad (6 votos) se dicta el siguiente DECRETO N° 3382: Artículo 1°) Derógase el Capítulo II
Artículos 3 al 11 del Anexo I a la Ordenanza General de Construcciones.-Artículo 2°) Defi-
nición de Club de Campo.-Se entiende por Club de Campo toda urbanización que reúna las si-
guientes características: a) Que parte del área urbanizada se destine a vivienda de uso -
temporario.-b) Que el área restante se destine a actividades deportivas, sociales o cultu-
rales y/o reservas forestales y animales.-c) Que ambas partes configuren una unidad funcio-
nal y jurídica que las convierta en un todo.-Artículo 3°) Tipos de Clubes de Campo.- a) --
Abierto: aquel cuya infraestructura vial se encuentre librada al uso público.-El acceso
a las instalaciones deportivas, sociales o culturales, estará regulado por el Reglamento
de co-propiedad.-b) Cerrado: Es aquel en el que el acceso de particulares a la urbaniza-
ción quedará regulado por el mismo reglamento.-En ambos casos, los Organismos Públicos,-
en el uso de sus funciones específicas, tendrán libre acceso a la urbanización y control
sobre todos los servicios.-Artículo 4°) Permiso de funcionamiento de un Club de Campo Ce-
rrado.-Los Clubes de Campo Cerrados, serán motivo de un permiso especial que garantice su
privacidad por un lapso no menor de quince años, de no mediar razones de interés público.-
Una vez caducado el permiso, la Intendencia Municipal podrá concederlo por un tiempo equi-
valente.-Cuando así no lo entienda conveniente, el Club de Campo quedará — — — en la
condición de abierto, pasando al dominio público las obras de infraestructura realizadas.-
Artículo 5°) Localización.-La Intendencia Municipal de Maldonado, reglamentará las áreas
en que se puedan localizar urbanizaciones tipo Club de Campo según las características de-
finidas en el artículo 2°.-Artículo 6°) Clubes de Campo abiertos.-Los espacios de uso públi-
co destinado a la vialidad y a las demás instalaciones de infraestructura se regularán por



MALDONADO

lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamientos, para la zona en que se implanten.-En términos generales la infraestructura será proyectada acorde con la existente o prevista para dicha zona.-Artículo 7º) Clubes de Campo cerrados.-Cumplirán con lo establecido en el artículo anterior para los clubes abiertos, en previsión de un posible cambio de destino y/o forma jurídica.-En ningún caso el área bruta destinada a vivienda deberá tener una superficie superior a las cincuenta hectáreas, teniendo en cuenta las necesidades futuras.-Dado que el espíritu de este tipo de urbanización es aprovechar las condiciones naturales y el carácter de la zona donde se implanten, y a efectos de preservar los mismos, no se permitirán nuevos clubes que puedan lesionar la calidad de la misma.

Artículo 8º) Aprobación de un Club de Campo.-En todos los casos el titular deberá presentarse en consulta previa ante la Intendencia Municipal de Maldonado.-A todos los efectos del trámite, se considerará el Club de Campo como un proyecto de arquitectura y no como un fraccionamiento común.-En todas las etapas deberá presentarse firma responsable de agrimensor y arquitecto o ingeniero civil, con título habilitante, expedido o revalidado por la Universidad de la República.- Artículo 9º) Responsabilidad del titular del inmueble.-El titular asumirá formalmente ante la Intendencia Municipal de Maldonado, la responsabilidad de: a) Realizar las obras de infraestructura (agua, luz, saneamiento, vialidad, comunicaciones y otros servicios) de acuerdo a las normas que establezcan los organismos públicos competentes.-b) Garantizar el funcionamiento y conservación de los mismos.-c) Realizar la forestación y parquización del área y la preservación y mejoramiento de las especies forestales existentes así como la reposición de aquellas afectadas por las obras.-d) Realizar el equipamiento social, deportivo y cultural comprometido.-La Intendencia Municipal de Maldonado, se reserva el derecho de solicitar un estudio de la factibilidad económico-financiera del programa.-Igualmente está facultada para establecer garantías financieras de su realización total, las que podrán liberarse de acuerdo al cronograma de avance de obras.-Artículo 10º) La realización de las obras y acondicionamientos podrá realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas, en cuanto a su duración en el tiempo y/o metros cuadrados construidos.

En cualquier caso cada etapa deberá contar con los servicios de infraestructura eficientes, a criterio de la Intendencia Municipal, para apoyar el sector en funcionamiento.

Artículo 11º) Caducidad del permiso de construcción. - El permiso caducará automáticamente: a) Si las obras no se inician en un plazo menor a los doce meses desde la fecha de aprobación del mismo. - b) Si las obras no se realizan en el plazo del cronograma que se pruebe, salvo causas debidamente justificadas ante la Intendencia Municipal.

Artículo 2º) Normas de presentación. - El titular, deberá presentarse en consulta previa documentando:

- a) Plano de ubicación que relacione la urbanización en estudio a la estructura física de la zona (estructura vial, otras urbanizaciones existentes y demás características de interés) en un radio mínimo de cinco kilómetros contabilizado a partir del perímetro del predio.
- b) Plano de curvas de nivel del terreno natural tomadas cada metro y el anteproyecto de su modificación.
- c) Estudio de las características del suelo y del subsuelo y la consiguiente factibilidad de las obras proyectadas (fijación de dunas, forestación, incidencia en las características y trazado de la infraestructura).
- d) Plano de usos del suelo, con determinación de áreas residenciales, comerciales y espacios comunes.
- e) Anteproyectos de las construcciones a realizar.
- f) Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura (saneamiento, agua, luz, vialidad y demás servicios), debiéndose adjuntar certificado probatorio de los organismos públicos competentes, respecto a que están en condiciones de prestar los servicios, cuando corresponda.
- g) Plan de forestación y parquización.
- h) Memoria descriptiva de las construcciones e instalaciones a realizar.
- i) Forma jurídica a adoptar.
- j) Reglamento Interno, el que deberá asegurar: Mantenimiento, funcionamiento y aseo de los locales comunes, espacios verdes e infraestructura. - Sistema de dirección o administración que se responsabilice del cumplimiento del Reglamento Interno y garantice la continuidad de la prestación de los servicios comunes. - Las normas internas que regulen la construcción de viviendas particulares, las que no podrán entrar en colisión con las establecidas por la Ordenanza General de Construcciones. - Las obligaciones establecidas en los ítems anteriores de este inciso serán cumplidas a partir de la fecha de otorgado el permiso.

Artículo 13º) Aprobada la consulta previa por la Intendencia Municipal de Maldonado, //



MALDONADO

-----el proyecto se ajustará a las disposiciones siguientes: a) Las construcciones edilicias deberán tramitarse en la forma usual establecida por la Dirección de Arquitectura y en un todo de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza General de Construcciones en cada caso. -b) Las obras de infraestructura deberán tramitarse en la forma usual establecida por las oficinas técnicas competentes en cada caso. -Artículo 14°) Normas de edificación. -Las construcciones se registrarán por las siguientes normas: a) El área bruta (incluye circulaciones) destinada a vivienda no podrá superar el 50 % de la superficie total del terreno según título y mensura. -b) En el área destinada a vivienda se permitirá una vivienda aislada por cada 1000 metros cuadrados de área neta, las que se registrarán en todos los demás aspectos por lo establecido en la Ordenanza General de Construcción para la zona ^{en} que se implante. -c) En todos los casos es necesario establecer una reserva forestal equivalente como mínimo a un 15 % de la superficie del predio, la que podrá integrarse a las actividades deportivas, sociales o culturales del conjunto y cuyas condiciones se ajustarán a las que disponga la Ordenanza respectiva. -d) El predio total estará afectado por 20 metros de retiro frontal y 15 metros de retiro lateral, sin perjuicio de los retiros establecidos por la Ordenanza General de Construcciones y/o las leyes nacionales. -La Intendencia Municipal de Maldonado podrá, en la consulta previa, aumentar los mismos, cuando considere necesaria la realización de obras que así lo justifiquen. -Artículo 15°) Normas para la construcción de obras de infraestructura. -El dimensionado de las mismas deberá asegurar los requerimientos previsibles máximos, calculados en base a la población tope estimada para el Club. -Asimismo garantizará los requerimientos de las áreas comunes. - Tanto el dimensionado como las condiciones técnicas de construcción se regularán por lo que establezcan los organismos técnicos competentes en cada caso (IMM, UTE, OSE y ANTEL). -Artículo 16°) Vialidad. -Se realizará de acuerdo a lo que establezca la Dirección de Vialidad de la Intendencia Municipal de Maldonado y la Ordenanza General de Fraccionamientos. -Artículo 17°) Agua potable. -Se construirán de acuerdo a las normas establecidas por OSE. - En casos de suministros mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, tendrán la aceptación del organismo público competente, quien establecerá



Intendencia Municipal

la forma de funcionamiento y control.-Artículo 18º) Energía eléctrica.-Las instalaciones serán construídas de acuerdo a las normas establecidas por UTE.-Se exigirá iluminación en las vías de circulación.-Artículo 19º) Saneamiento.-Se exigirá saneamiento público cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo y del subsuelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.-A efectos de determinar los riesgos de contaminación se tendrán en cuenta los efectos locales y los generales motivados por la implantación del Club de Campo.-Las soluciones de tratamientos privados, deberán autorizarse explícitamente por la Intendencia Municipal de Maldonado.-Artículo 20º) Residuos.-En todos los casos que no exista recolección municipal de residuos y en los clubes de campo cerrados se deberá garantizar la correcta disposición de los residuos, la que también asegurará la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, etc.).-Artículo 21º) Trazado de calles públicas.-Se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación a efectos de garantizar una adecuada interconexión.-En predios superiores a 50 há donde se desee implantar un Club de Campo Abierto y en el caso de los Clubes de Campo Cerrados, cuando no existan previsiones respecto a la red vial, se establecerán servidumbres normales a las vías públicas de: a) 30 metros cada 300 metros respecto a vías principales.-b) 25 metros cada 500 metros respecto a vías secundarias,-a efectos de prever la futura estructura vial de la región.-La Intendencia Municipal de Maldonado, establecerá el carácter de principal o secundario de las vías de tránsito existentes o a crear.-Los puntos de conexión y el trazado de la servidumbre serán tales que aseguren que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y un correcto escurrimiento de las aguas.-Hasta tanto la Intendencia Municipal de Maldonado no proceda a la apertura de las servidumbres, dichos espacios podrán integrarse a los espacios de uso común.-Podrán en el mismo construirse conexiones a redes públicas generales, de acuerdo al trazado de la vía que prevea la Intendencia Municipal de Maldonado.-Las vías secundarias de acceso a las viviendas, podrán terminar en "cul de sac" que garanticen un buen retorno de los vehículos.-Igualmente se podrán prever circulaciones peatonales que no interfieran con //



MALDONADO

--//Las vehiculares, adecuadamente pavimentadas para garantizar su transi-
 lidad en todo momento.-Artículo 22º) Accesos a los Clubes de Campo.- En caso de estable-
 se controles de acceso, los mismos no podrán afectar el normal desarrollo del tránsito
 por las vías públicas.-A tales efectos podrá preverse un mayor número de accesos o vía
 auxiliares de servicio.-En ningún caso se permitirá el acceso directamente desde vías
 clasificadas por la Intendencia Municipal de Maldonado o por las autoridades nacionale
 como vías regionales o troncales.-Artículo 23º) Pase al Ejecutivo Comunal a todos sus e
 tos, declarándose urgente.-Siendo las 18 y 45 minutos, se levanta la sesión labrándose
 para su debida constancia la presente que se firma en el lugar y fecha ut supra. - - -

Nelson Martínez
 NELSON MARTINEZ

Secretario

Tobías I. Polakof
 TOBIAS I. POLAKOF

Presidente

ACTA N° 236.-En la ciudad de Maldonado, a los tres días del mes de noviembre del año mi
 novecientos setenta y ocho, respondiendo a la convocatoria para celebrar sesión Ordinaria
 la Junta de Vecinos, concurren a sala los Miembros Sres. Tobías I. Polakof, Dr. Nicolás
 Sciandro, Rudemar Díaz, Emilio Sáder, Sra. Teresa Reyes de Fodrini y las suplentes Sras
 Angélica Ruiz de Herrera e Irma Freire de Figueredo.-Faltan con aviso las S^{as}. María C
 men Melogño y Teresa Fiordelmondo de Uranga.-A la hora 17 y 10 minutos, el Sr. Presiden
 declara abierta la sesión y previa lectura, somete a consideración de los Sres. Miembros
 el acta anterior N° 235, que es aprobada por unanimidad (7 votos).-El SR. PRESIDENTE ac
 ra que había dispuesto la postergación de la sesión del día de hoy, pero que a último m
 mento recibió comunicación de la Intendencia Municipal, de que se iba a remitir a esta J
 ta un expediente que requería una urgente resolución, razón por la que ordenó se convoc
 al Cuerpo en la medida que fuere posible, presentando sus excusas a los Sres. Miembros.

ASUNTOS ENTRADOS.-La Comisión Delegada de Cultura, Comisión Asesora de la Biblioteca, Mu
 cipal de San Carlos y Rotary Club, invitan al Cuerpo a la inauguración de la exposición
 tallas en madera del artista José R. Arévalo y a la conferencia sobre el tema "La Libert
 y el Quijote" a cargo del Sr. Juan Carlos Urta, mañana sábado a las 19 horas en el local
 del Museo.-Se designa a la S^{ra}. de Figueredo y Sr. Díaz para representar al Cuerpo en e