

TRÁMITES DE APROBACIÓN.

Los requisitos para aprobación de Clubes de Campo por parte de las autoridades competentes (Decreto Provincial N° 9404/86, reglamentario de la Ley 8912/77), se dividen en dos fases principales: la Convalidación técnica preliminar o Prefactibilidad, que representa la aceptación de la propuesta o anteproyectos de los emprendedores (intenciones); y la Convalidación técnica definitiva o Factibilidad, que constituye la aprobación de los diseños específicos o proyectos (definiciones).

Una vez ejecutados los proyectos, se extienden los documentos que dan conformidad a las obras construidas, y queda habilitada la aprobación de los planos de subdivisión.

Al el mes de Abril de 2014 y por intermedio de los profesionales actuantes, el Fideicomiso Praderas de Mercedes ha presentado en las fechas indicadas en la Cronología de Trámites y Presentaciones, la totalidad de los anteproyectos y proyectos solicitados en la lista siguiente, en donde se resaltan en letra **negrita** los requisitos en trámite que aún no han sido cumplimentados.

PREFACTIBILIDAD. (Convalidación Técnica Preliminar).

1. Aprobación de localización de ZONA por el Municipio.
2. Certificado de aptitud de predio otorgada por Hidráulica Provincial.
3. Certificado de Prefactibilidad de agua (OBRAS SANITARIAS) cualitativo y cuantitativo.
4. Estudio de Impacto Ambiental (Ley 11.723) ante la Dirección del Medio Ambiente del Municipio.
5. Plano de Anteproyecto urbanístico.
 - Localización del área de esparcimiento.
 - Áreas residenciales.
 - Vías de circulación.
 - Calles perimetrales a ceder.
 - Vías de conexión con la red externa.
 - Indicación medidas de parcelas.
 - Ancho de calles.
 - Balance de superficies indicando porcentuales asignados a las áreas residenciales, de esparcimiento común y circulatorias.

- Densidad Bruta y Densidad Neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.
- Número de viviendas unifamiliares.
- Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.

6. Memoria técnica.

- Principales actividades del Club de Campo.
- **Régimen de subdivisión.**
- Número de viviendas y parcelas.
- Densidad Bruta y Densidad Neta y Residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.
- Forma de proveer suministro de agua potable y energía eléctrica.
- Forma de evacuar aguas pluviales y líquidos cloacales.
- Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
- Indicación de compromiso de forestación de las calles perimetrales a ceder.
- Equipamiento previsto para el área de esparcimiento.

El otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar, no implica autorización para efectuar obras ni compromisos de venta.

FACTIBILIDAD (Convalidación Técnica Definitiva).

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad, que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- 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) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar, **aprobado por la comuna.**
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliar e iluminación, aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento del club y prototipo de viviendas (si correspondiese), **aprobados por la comuna.**
- g) Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder, en el que se determinen las especies arbóreas, **aprobado por la comuna.**
- h) **Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan:**
 - **Indicadores urbanísticos.**
 - **Tipos de vivienda.**
 - **Materiales.**
 - **Altura máxima de edificación.**
 - **Retiros.**
 - **Toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.**

- i) Plano del proyecto urbanístico definitivo según mensura, firmado por los profesionales actuantes, en el que conste:
 - Balance de superficies.
 - Densidad bruta (DB).
 - Densidad neta residencial (DNR).
 - Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - Servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento (si correspondiese según el régimen adoptado).
- j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) **Acreditación de 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 (si correspondiere).**
- l) De optarse por el régimen de la ley 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de las parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- m) **Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las entidades competentes.**

(Exclusivos de la Municipalidad de Mercedes BA).

- n) **Fotos del emprendimiento que se consideren de más relevancia: entradas, forestación, sectores deportivos, sectores sociales, etcétera.**
- o) Informe de Impacto ambiental **aprobado por el Municipio de Mercedes BA.**

NOTA: A partir del 17/12/2013, por medio del Decreto 1069/13, el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires derogó el Programa de Descentralización Administrativa a Municipios para aprobación de urbanizaciones cerradas (que comprende Clubes de campo), por lo que todos los expedientes que se tramiten deberán ser remitidos al Ministerio de Gobierno en el estado en que se encuentren con el objeto de la prosecución del procedimiento según la normativa vigente.

LISTADO DE PROFESIONALES ACTUANTES.

PROYECTO Y COORDINACIÓN GENERAL.

Arq Luis Antonio SEARA – Mercedes.

AGRIMENSURA.

Agr Miguel Ángel SACCO – Itzaingó.

Agr Marcelo AMICARELLI – Vicente López.

ESTUDIO DE SUELOS Y ENSAYOS DE MATERIALES.

Ing LEONI y Asociados SA – La Plata.

Ing. Fabián SCHVARTZER – Peesa SA – Buenos Aires.

PROYECTO RED VIAL.

Ing Sergio CUADERNO – Moreno.

PROYECTO HIDRÁULICO.

Ing Roberto PIAZZA – La Plata.

PROYECTO EFLUENTES CLOACALES.

Ing José Luis ÁLVAREZ – ECISA SA – La Plata.

PROYECTO RECURSOS HÍDRICOS.

Ing José Luis ÁLVAREZ – ECISA SA – La Plata.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Lic Geología Edgardo GIANI – ECISA SA – La Plata.

PROYECTO RED ELÉCTRICA.

LEYMER SA – Beccar.

Ing Miguel LAMBERT – LAMBERT INGENIERÍA SA – Saladillo.

ESTRUCTURAS DE EDIFICIOS.

Ing Nicolás YUTT – Benavídez.

PAISAJISMO Y FORESTACIÓN.

Alberto GIÚDICI – Grupo AG – Luján.

CAMPO DE GOLF.

Ing Juan Cruz MARREINZ – Canning.

DISEÑO GRÁFICO.

Diseñadora Gráfica Clara SEARA – Buenos Aires.