



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

VISTO:

La Ordenanza N° 5202 y su modificatoria Ordenanza N° 6634 que regula los Conjuntos Inmobiliarios Residenciales Cerrados como Clubes de Campo - Complejos Recreativos Residenciales, Conjuntos Integrales para Residencias de fin de semana etc. en el ámbito del Municipio de Corrientes Y;

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 5202 inicialmente establecía como Zona Admitida para estos emprendimientos inmobiliarios, las Zonas de Interés de Paisaje –ZIP-, y las Zonas de Protección Rural –ARZP- que bordean al área urbana.

Que, posteriormente la Ordenanza N° 6334 modificó las Zonas Permitidas, determinando exclusivamente la zona ZIP, específicamente la que bordea la Ruta 43 y Ruta 99, como área admitida para la instalación de los mismos.

Que, el desarrollo de este tipo de urbanización en los últimos años ha tenido un incremento considerable, siendo necesario actualizar la normativa teniendo en cuenta el impacto ambiental y social generado.

Que, la Secretaría de Desarrollo Urbano en conjunto con la Secretaría de Ambiente, se encuentra trabajando en un estudio referente a los humedales periurbanos del Municipio, mediante la Consultoría Técnica del Centro de Ecología Aplicada del Litoral (CECOAL).

Que, en uno de los documentos elaborados por el CECOAL, se mapean y delimitan siete unidades de paisaje para el Municipio de la Ciudad de Corrientes (Municipalidad de la Ciudad de Corrientes) Lomadas Arenosas, Humedales, Sabana y Prados dispersos, Sabana Parque de Quebrachales, Ejido urbano, Río Paraná, e Islas. Siendo el Área Permitida para los Clubes de Campo, en gran parte coincidente con la unidad de paisaje de “Lomadas arenosas”.

Que, como se ha venido evidenciando, en el informe elaborado por CECOAL se advierte que la concentración del crecimiento espacial de la Ciudad, se da a la vera de la Ruta Nacional N° 12 con dirección NE, y de la Ruta Provincial N° 5, con dirección E;



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

..2//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

siendo este último el principal frente de crecimiento como consecuencia de su trazado sobre la lomada arenosa con una topografía más elevada.

Que, la zona de lomadas arenosas se encuentra cribada por lagunas y rodeada de “humedales” (cañadas, bañados, esteros y la Laguna Brava), siendo esta última, otra de las Unidades de Paisaje definidas para el Municipio.

Que, este crecimiento acelerado, especialmente en las áreas de Desarrollos Inmobiliarios Privados, revelan una presión sobre los cuerpos de agua del área rural, hecho que puede tener un impacto significativo en la función ambiental de esta zona, la cual contribuye al sistema natural de amortiguación hídrica de las precipitaciones pluviales, motivo por el cual la misma requiere una regulación especial para su protección.

Que, del estudio elaborado surge la necesidad de ajustar la zonificación permitida para los Clubes de Campo, restringiendo los sectores identificados como bañados, cañadas o esteros, coincidente con la unidad de paisaje de “humedales”.

Que, las urbanizaciones en estas áreas, deben ser reguladas de manera tal que no generen su detrimento, adecuando la normativa a fin de establecer acciones de adaptación al medio y acciones que mitiguen el impacto generado en el ecosistema.

Que, por otro lado, el Código de Planeamiento Urbano (CPU) establece que en el Título 0, Sección 0.5 “Instrumentos de Planificación Gestión y Financiamiento Urbanos”, el principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del Ordenamiento Urbano, cuyo principal objetivo es reducir las inequidades propias de los procesos de urbanización, y distribuir y financiar sus costos con cargo a sus directos beneficiarios.

Que, entre las acciones urbanísticas generadoras de recuperación de plusvalía se encuentran explícitamente en el CPU: la modificación de la Normativa de Zonificación, cuando se incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo; y las autorizaciones para urbanizaciones de Clubes de campo, en las áreas admitidas por el CPU

Que, en ese sentido, la autorización de estos emprendimientos debe contemplar la ejecución y mantenimiento, por parte del propietario/ desarrollador, de todas las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios y requeridos para el



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..3//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

funcionamiento interno del conjunto, como así también la cesión de vías públicas requeridas, las obras pertinentes a las mismas, y los nexos de redes de infraestructuras que fuesen necesarios.

Que, se encuentra vigente la Ley Provincial N° 5405, que regula sobre el Régimen Jurídico De Clubes de Campo, Country o Complejos Recreativos.

Que, es competencia de la Administración local regular en todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a estos conjuntos inmobiliarios.

Que, la Carta Orgánica Municipal (COM) en su Artículo 14 inciso 25), establece entre los objetivos de las políticas municipales: “(...organizar y regular el ordenamiento territorial y el crecimiento armónico de la ciudad, considerando las características biofísicas, socioeconómicas y culturales, garantizando el uso racional y eficiente, socialmente justo y ambientalmente equilibrado del territorio municipal y del espacio aéreo...)” y en su inciso. 27) “(...propender al cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado municipal...)”; asimismo el inciso. 28) establece como objetivo del Municipio el de fomentar las políticas de defensa, conservación y equilibrio del ecosistema, la preservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, tendiendo al desarrollo sostenible.

Que, es facultad de éste Honorable Concejo Deliberante (HCD) entender en la materia según así lo expresa nuestra COM en su Artículo 29 inciso 32).

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA
“Club de Campos”**



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

..4//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1°: ESTABLECE que en el ámbito de la Municipalidad de la Ciudad Corrientes, las urbanizaciones cerradas o privadas con destino residencial **se permitirán exclusivamente en la modalidad de “Club de Campo - Complejo Recreativo Residencial”**, según las regulaciones de la presente Ordenanza, y exclusivamente en la zona del área rural que se indica en el Artículo 4°; quedando expresamente prohibido el establecimiento de cualquier otro tipo de emprendimiento urbanístico extensivo residencial cerrado o privativo, ya sea se inscriba en la figura de conjunto inmobiliario u otra del Código Civil Comercial, que no se ajuste a la presente norma.

ARTÍCULO 2°: SE entiende por Club de Campo, los Emprendimientos Urbanísticos regidos por un Proyecto Integral, con perímetro restringido al paso público, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico; debiendo reunir las siguientes características y condiciones básicas:

- Que esté localizada en área rural, específicamente en la zona autorizada por la presente norma.
- Que una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica deportiva, social y cultural, en pleno contacto con la naturaleza.
- Que la parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas.
- Que el área común de esparcimiento y el área de vivienda guarden una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.
- Deben contar con un Plan de Urbanización para la provisión de todas las infraestructuras y servicios necesarios bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares o de la



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..5//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

entidad jurídica constituida con tal objeto. De manera tal de no cargar al Estado Provincial o la administración local, con el costo de ningún tipo de infraestructuras o servicios.

ARTÍCULO 3°: MODIFICA el Plano N°3 “Zonificación” del Código de Planeamiento Urbano en sus cuadrantes 2b, 2c, 3b, 3c y 4c, conforme Anexo I de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4°: ESTABLECE como Área Exclusiva permitida para la localización de Clubes de Campo, el polígono determinado en el Anexo II de la presente, zonificado por el Código de Planeamiento Urbano como parte de la Zona de Interés De Paisaje- ZIP y del AR-ZP.

ARTÍCULO 5°: TODO emprendimiento de Club de Campo, deberá contar indefectiblemente con el Certificado de Viabilidad Hidráulica y Ambiental, otorgado por el Instituto Correntino del Agua y el Ambiente (ICAA) o quien en el futuro cumpla sus funciones.

CONDICIONAMIENTOS AMBIENTALES

ARTÍCULO 6°: DETERMINA los siguientes condicionamientos ambientales para los Clubes de Campo:

a. Deben preservarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como bosques nativos, arboledas, particularidades topográficas, humedales, ríos y arroyos, así como cualquier elemento que pudiese revestir significación ambiental y cultural en la zona de implantación, a criterio de la autoridad de aplicación.

b. Cuando el inmueble tenga superficie afectada por un cuerpo de agua, independientemente de su naturaleza (ya sea laguna, cañada, bañado o estero), no se podrá urbanizar ni edificar en ella; esta superficie será precisada mediante criterio de la Autoridad de Aplicación en la materia el ICAA, o el quién en el futuro cumpla sus funciones.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..6//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

En los casos que corresponda conforme lo establecido en la legislación vigente, se deberá indicar en el Proyecto de Mensura el dominio público provincial del cuerpo de agua, desde la Línea de Ribera determinada por la autoridad de aplicación.

c. Ratificar la exigencia de lo establecido en el ítem j) del artículo 6.2.6.1 del Código de Planeamiento Urbano, para los emprendimientos alcanzados por la presente Ordenanza; y que se transcribe a continuación: las parcelas que son de diferentes dominios, que bordean una laguna de carácter permanente o transitorio, deberán dejar una franja libre de edificación de 15 (quince) metros de ancho medidos desde la Línea de Ribera determinada por el ICAA, con destino a uso público.

d. Establecer que, para el caso de la Laguna Brava, la afectación a uso público referida en el punto anterior comprenderá una franja no menor a 30 metros, medidas desde la Línea de Ribera determinada por ICAA.

CONDICIONES PARA LA RED VIAL

ARTÍCULO 7° : ESTABLECE los siguientes requerimientos en cuanto a la Red vial que se deberá prever en el entorno inmediato al emprendimiento:

a. Red Vial Externa: Deberán cederse al Dominio Público Municipal las superficies necesarias para garantizar la continuidad de la red vial existente y la red vial prevista en el sector, de acuerdo a los anchos mínimos establecidos en el Código de Planeamiento Urbano, incluyendo la cesión para vía pública colectora en los casos de parcelas frentistas a rutas provinciales o nacionales. Esto será indicado y especificado por la autoridad de aplicación para cada caso en función de optimizar la conectividad necesaria de la zona,



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..7//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

mediando criterio e intervención de la Subsecretaría de Planificación Urbana o quien en el futuro la reemplace.

En caso de requerirse vías públicas vehiculares en contigüidad con una laguna, siempre y cuando sea factible, se trazará a continuación de la franja de borde destinada a uso público señalada en el artículo 6 ítem “c”.

b. Red de Circulación Interna: deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las vías principales tendrán un ancho de faja de emplazamiento mínimo (entre frentes de parcelas) de dieciocho metros (18 m) y las secundarias y las sin salida quince metros (15 m). En estas últimas (sin salida), la longitud máxima permitida será de 100 m, y el “Cul de Sac” deberá tener un diámetro de 25 m como mínimo.

Se recomienda la instalación de reductores de velocidad físicos, carteles de alerta y pasafaunas (aéreos o túneles) en las zonas que se identifiquen como críticas.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 8°: ESTABLECE los siguientes indicadores y condiciones urbanísticas a cumplimentar dentro de estos emprendimientos:

- a.** Superficie mínima total del Club de Campo = 5 Ha
- b.** Superficie máxima total del Club de Campo = 35 Ha
- Esta superficie está condicionada a la necesidad de garantizar la red vial del sector. En los casos en que se requiera una vía pública de afectación al predio destinado al club de campo, la misma tendrá prioridad por sobre la superficie máxima.
- c.** Cantidad máxima de viviendas por Unidad Habitacional/funcional: 1 (una)
- d.** Densidad Media Bruta máxima = 7 parcelas/Ha



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..8//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

- En los casos en que la cantidad máxima de viviendas calculadas conforme a la densidad bruta máxima resulte con decimal, se toma el número entero inferior. La superficie excedente que resulte de la aplicación de la densidad bruta máxima, la superficie mínima de lote, y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento, puede ser utilizada según sea más conveniente para ampliar las dimensiones de los lotes, o el área común de equipamiento/ esparcimiento. No podrá ser utilizado para aumentar la cantidad de lotes por hectárea, cuando ésta supere la densidad bruta máxima.

e. Área Mínima de Esparcimiento = 30% de la superficie total del Club de Campo.

- El uso del Área Común de Esparcimiento no podrá ser modificada, pudiendo reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda.

- Además de las áreas de esparcimiento recreativas, culturales y sociales, podrán preverse equipamientos de abastecimiento diario de pequeña escala, deportivo, de culto, jardín maternal.

- El área común de equipamiento / esparcimiento deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

f. El cerramiento perimetral del Club de Campo podrá ser resuelto mediante cerco en sus distintas variantes, cerco vivo, alambrados, etc.; pudiendo materializarse con muros ciegos únicamente hasta 1,20 metros de altura.

g. Cuando se proyecten las viviendas, la distancia de cada una de ellas a La Línea Divisoria de Parcelas, no podrá ser inferior al 50% de la altura del edificio, con un mínimo de 3 metros. En casos de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono, formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de esta.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..9//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

ARTÍCULO 9°: ESTABLECE los siguientes indicadores de uso del suelo y edificabilidad de las parcelas residenciales y de los predios de esparcimiento/ uso común:

a. En parcelas para uso residencial:

- Superficie Mínima de Parcela: 1.000 m²
- Frente Mínimo de Parcela: 25 m. La relación entre frente y fondo no deberá ser menor a (1/3).
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo = 0.35 por parcela, predominantemente parquizada.
- Factor de Ocupación Total (FOT) máximo = 1.00 para una sola vivienda por predio.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre
- Altura máxima de edificación: Planta Baja y dos pisos altos.
- Retiro de frente: 5 metros medidos desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.
- El cerramiento de cada parcela podrá ser resuelto arquitectónica o naturalmente, no pudiendo plantearse cerramientos perimetrales con muros ciegos.

b. En parcelas para equipamientos de uso común:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo = 0.10 predominantemente parquizada.
- Factor de Ocupación Total (FOT) máximo = 1.00
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre
- Altura máxima de edificación: Planta Baja y dos pisos altos
- Retiro de frente: 5 metros medidos desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..10//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ARTÍCULO 10 : EL/los titular/es del Dominio de Clubes de Campo, deberán garantizar la ejecución de las siguientes infraestructuras y servicios básicos.

a. Provisión de Agua Potable: Deberá garantizarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población estimada para el emprendimiento; así como la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común, y del Sistema Instalación y Defensa contra de incendios.

Ante la inexistencia de redes de agua potable en el entorno, siempre y cuando no exista contaminación o riesgo de contaminación de la napa, se podrá implementar un sistema de abastecimiento a través de perforación que podrá ser general (con red distribuidora interna) o de cada parcela, mediando criterio de la autoridad de aplicación en materia.

El Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable a ejecutar deberá ser aprobado por el Ente Regulador, Administración de Obras Sanitarias de la Provincia de Corrientes (AOSC), y en un todo de acuerdo con los requerimientos solicitados por el ICAA para la Certificación de Viabilidad de Hidráulica Ambiental.

b. Tratamiento y disposición de efluentes cloacales: Deberá garantizarse un adecuado tratamiento y disposición de los efluentes cloacales del conjunto.

Ante la inexistencia de redes colectoras cloacales en los alrededores, se deberá implementar un sistema que no genere riesgo de contaminación de las napas, ni de los humedales existentes en el entorno (lagunas, bañados, cañadas o esteros), teniendo en cuenta las características de suelo y los requerimientos del conjunto en función de la población a servir.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..11//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

El Proyecto del sistema de desagües cloacales a ejecutar deberá ser aprobado por el Ente Regulador Administración de Obras Sanitarias de la Provincia de Corrientes (AOSC), y en un todo de acuerdo con los requerimientos solicitados por el ICAA para la Certificación de Viabilidad de Hidráulica Ambiental.

c. Energía Eléctrica: Se deberá garantizar la provisión de energía eléctrica para el funcionamiento de todo el conjunto (unidades residenciales, espacios comunes, redes de circulación).

El Proyecto de alimentación y tendido de las redes de energía eléctrica a ejecutar deberá ser aprobado por la Dirección Provincial de Energía de Corrientes.

d. Desagües pluviales: Deberán ejecutarse las obras hidráulicas correspondientes para el correcto escurrimiento de las aguas de lluvias y saneamiento hidráulico de la zona en cuestión.

El Proyecto de desagües pluviales deberá contar con dictamen favorable del ICAA en el marco de la Viabilidad Hidráulica y Ambiental otorgada, y del área técnica competente de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

e. Red vial: Deberán ejecutarse las obras correspondientes a la ejecución de las vías públicas que fueren requeridas y las vías de circulación interna del conjunto.

f. Forestación: Deberá efectuarse el Plan de forestación, según proyecto aprobado por las áreas técnicas correspondientes de la Municipalidad de Corrientes.

g. Equipamientos de uso común previstos en el emprendimiento: Deberán ejecutarse las obras necesarias para el acondicionamiento de las zonas de uso común de esparcimiento, y los equipamientos previstos.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..12//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

- h.** Sistema de Instalación contra Incendios, con aprobación de la Dirección General de Lucha Contra el Fuego dependiente de la Policía de la Provincia de Corrientes.
- i.** Tratamiento de Residuos sólidos: Deben implementar un Plan de Gestión diferenciada de los Residuos Sólidos, debiendo hacerse cargo de su separación en origen, transporte de la fracción reciclable para su tratamiento, y transporte de la fracción de no reciclable para su disposición final. El Proyecto del sistema debe contar con aprobación Municipal y encontrarse en un todo de acuerdo con los requerimientos solicitados para la Certificación de Viabilidad Hidráulica y Ambiental otorgada por el ICAA.

ARTÍCULO 11: LOS titulares del Dominio de los Clubes de Campo, deberán tramitar la aprobación de la ejecución de las redes y obras de infraestructura de servicios y del equipamiento comunitario pertinente, por ante los organismos prestadores y el Municipio de Corrientes.

TRAMITACIONES

ARTÍCULO 12: ESTABLECE para la Aprobación Municipal de los Clubes de Campo – el siguiente procedimiento que consta de cuatro Instancias: **I – Prefactibilidad de Uso de Suelo, II- Factibilidad de Uso de Suelo, III-Uso de Suelo Conforme y IV- Visado de Catastro Municipal.**

I- PREFACTIBILIDAD DE USO DE SUELO: para su tramitación el profesional deberá presentar la documentación que a continuación se detalla en la Dirección Gral. de Uso de Suelo de la Subsecretaría de Fiscalización Urbana y/o quien en el futuro la reemplace:

- a.** Formularios de Certificado de Uso de Suelo de la Municipalidad de Corrientes (por triplicado).
- b.** Mensura Base
- c.** Mensuras relacionadas



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..13//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

d. Certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, que acredite que el/los inmuebles no se encuentran embargados ni afectados por gravámenes reales y que su titular no se encuentra afectado por interdicción o inhabilitación alguna para disponer de sus bienes.

e. Plano de Relevamiento del Inmueble a someter a conjunto inmobiliario “Club de Campo”, detallando los siguientes datos:

- Orientación
- Dimensiones lineales y angulares
- Situación del predio en relación a linderos, calles, rutas y avenidas existentes próximas en su entorno, indicando nombre de las mismas establecido por Ordenanzas Municipales.
- Recursos naturales: arroyos, humedales (lagunas, cañadas, bañados, esteros), bosques, arboledas, y todo otro elemento que pudiese revestir significación ambiental o topográfica.
- Elementos antrópicos: Electroductos, vías férreas, alambrados, obras hidráulicas, edificaciones existentes, y todo otro elemento en el área que merezca su consideración.
- Dimensiones y superficie de lo edificado y libre de edificación.
- Todo otro detalle localizado en la parcela, el área o sus adyacencias, que merezca su relacionamiento.
- Existencia de infraestructura básica, en las adyacencias del inmueble, indicando su distancia aproximada.

f. Presentación de la Propuesta Geométrica. La misma estará condicionada por los requerimientos de las áreas pertinentes,



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

respecto a la red vial prevista en el sector, entre otras restricciones al dominio en caso de corresponder; y constará de:

..14//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

- Organización interna del conjunto atento a los condicionamientos establecidos en la presente Ordenanza y normativas vigentes complementarias indicando: número de parcelas/ unidades funcionales de uso residencial, medidas y superficies de las mismas; parcela/s destinadas a uso común de esparcimiento, medidas y superficies de las mismas; vías de circulación interna indicando circuito vehicular para ingreso y egreso del conjunto, anchos de faja emplazamiento de las vías; y balance de superficies; densidad media bruta y densidad neta residencial, todo ello teniendo en cuenta accidentes naturales y artificiales.

- Vías a ceder al Dominio Público Municipal, según requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, indicadas como “calle pública”.

Cumplidos los requisitos anteriormente detallados la Dirección General de Uso de Suelos extenderá un Certificado de PREFACTIBILIDAD

II-FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO- Una vez obtenido el Certificado de Prefactibilidad, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla en la Dirección Gral. de Uso de Suelo de la Subsecretaría de Fiscalización Urbana y/o quien en el futuro la reemplace:

a. Datos Personales identificatorios de la persona humanas y/o Resolución del I.G.P.J y estatuto de la persona Jurídica del o de los titulares de la fracción a afectar a conjunto inmobiliario “Club de Campo”.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

b. Certificación de VIABILIDAD HIDRÁULICA y AMBIENTAL, emitido por el Instituto Correntino del Agua y el Ambiente o quien en el futuro cumpla sus funciones.

..15//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

c. Factibilidad de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Concesionaria del servicio y/o el Ente Regulador de Obras Sanitarias de Corrientes en el ámbito de su competencia y/o quien lo reemplace en el futuro.

d. Factibilidad de provisión de energía eléctrica aprobado por la Dirección Provincial de Energía de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro.

e. Plan de manejo de bosque nativo certificado por ICAA, en caso de corresponder.

f. Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable (en cantidad y calidad) aprobado por la Concesionaria del servicio y/o el Ente Regulador de Obras Sanitarias de Corrientes en el ámbito de su competencia y/o quien lo reemplace en el futuro, y conforme a la Viabilidad otorgada por el ICAA.

g. Proyecto de evacuación y/o de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto proyectado, aprobado por la Concesionaria del servicio y/o el Ente Regulador de Obras Sanitarias de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro, y conforme a la Viabilidad otorgada por el ICAA

h. Proyecto de provisión y distribución de energía eléctrica, aprobado por la Dirección Provincial de Energía de Corrientes u el Organismo que en el futuro lo reemplace.

i. Proyecto de desagües pluviales, y/u obras hidráulicas (si correspondiera) aprobado por las áreas técnicas municipales pertinentes, y conforme a la Viabilidad otorgada por el ICAA

j. Propuesta de forestación, aprobada por el área correspondiente de la Municipalidad de Corrientes.

k. Propuesta del sistema para de gestión de los residuos sólidos, conforme a la Viabilidad otorgada por el ICAA



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

l. Proyecto del Sistema de Instalación y Defensa contra incendios, aprobado por la autoridad de aplicación, Dirección General. de Lucha contra el fuego dependiente de la Policía de la Provincia

..16//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

de Corrientes, o el Organismo que en el futuro la reemplace.

m. Plano del Proyecto de Mensura de la propuesta, ajustada a los requerimientos técnicos de los organismos intervinientes provinciales y municipales.

n. Nota de Aceptación de tomar a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura básica indicada en el artículo 10 de la presente Ordenanza, conforme los proyectos aprobados por los Entes correspondientes.

Cumplidos los requisitos anteriormente detallados la Dirección General de Uso de Suelo extenderá un Certificado de FACTIBILIDAD

III-USO DE SUELO CONFORME: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad, para tramitar, el interesado deberá presentar la documentación que a continuación se detalla en la Dirección Gral. de Uso de suelo de la Subsecretaría de Fiscalización Urbana y/o quien en el futuro la reemplace:

a. Acta de donación a favor de la Municipalidad de las superficies destinadas a vías públicas, en un todo de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 2.5.9 del Código de Planeamiento Urbano.

b. Presentación de Plan de trabajo de las obras de infraestructura requeridas, estableciéndose programación y plazos.

c. Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento del club de campo.

Cumplidos los requisitos anteriormente detallados la Dirección de Usos de suelos extenderá un Certificado de Uso de Suelo Conforme.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

IV-VISADO DE CATASTRO MUNICIPAL: Una vez obtenido el Certificado de Uso de Suelo Conforme, para obtener el VISADO de

..17//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

CATASTRO MUNICIPAL de un Proyecto de Club de Campo se deberá acreditar, mediante aprobación de los Entes correspondientes, la ejecución de las obras de infraestructuras básicas, y forestación, requeridos en la presente Ordenanza.

Con este visado, se podrá continuar el trámite administrativo de aprobación de planos ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Corrientes.

ARTÍCULO 13: UNA vez aprobada la documentación técnica y jurídica pertinente se dispondrá el sometimiento del inmueble al régimen previsto en el “Libro Cuarto-Derecho Reales”-“Título VI – Conjuntos Inmobiliarios” del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 14: DEBERÁ garantizarse el libre acceso de los organismos oficiales de contralor y/o fiscalización, en ejercicio del poder de policía.

ARTÍCULO 15: ESTABLECE la presente normativa de aplicación complementaria al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes, Ordenanza N°1071, rigiendo ésta última en todos los aspectos generales no regulados específicamente.

ARTÍCULO 16: ESTABLECE que, para aquellos casos que generen una situación no prevista en la presente Ordenanza, que resulte de Interés Municipal contemplarla, y siempre y cuando no alteren el espíritu de la norma, podrán ser considerados en forma particular por la Autoridad de Aplicación, debiendo dictar la norma correspondiente a los efectos de su aprobación.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

ARTÍCULO 17º: DEROGA la Ordenanza N° 5202 y su modificatoria 6634

..18//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ARTÍCULO 18: LA presente Ordenanza será refrendada por la Señora Secretaria del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 19: REMITE la presente al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.

ARTÍCULO 20: REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CORRIENTES A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MILVEINTITRÉS



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
"1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

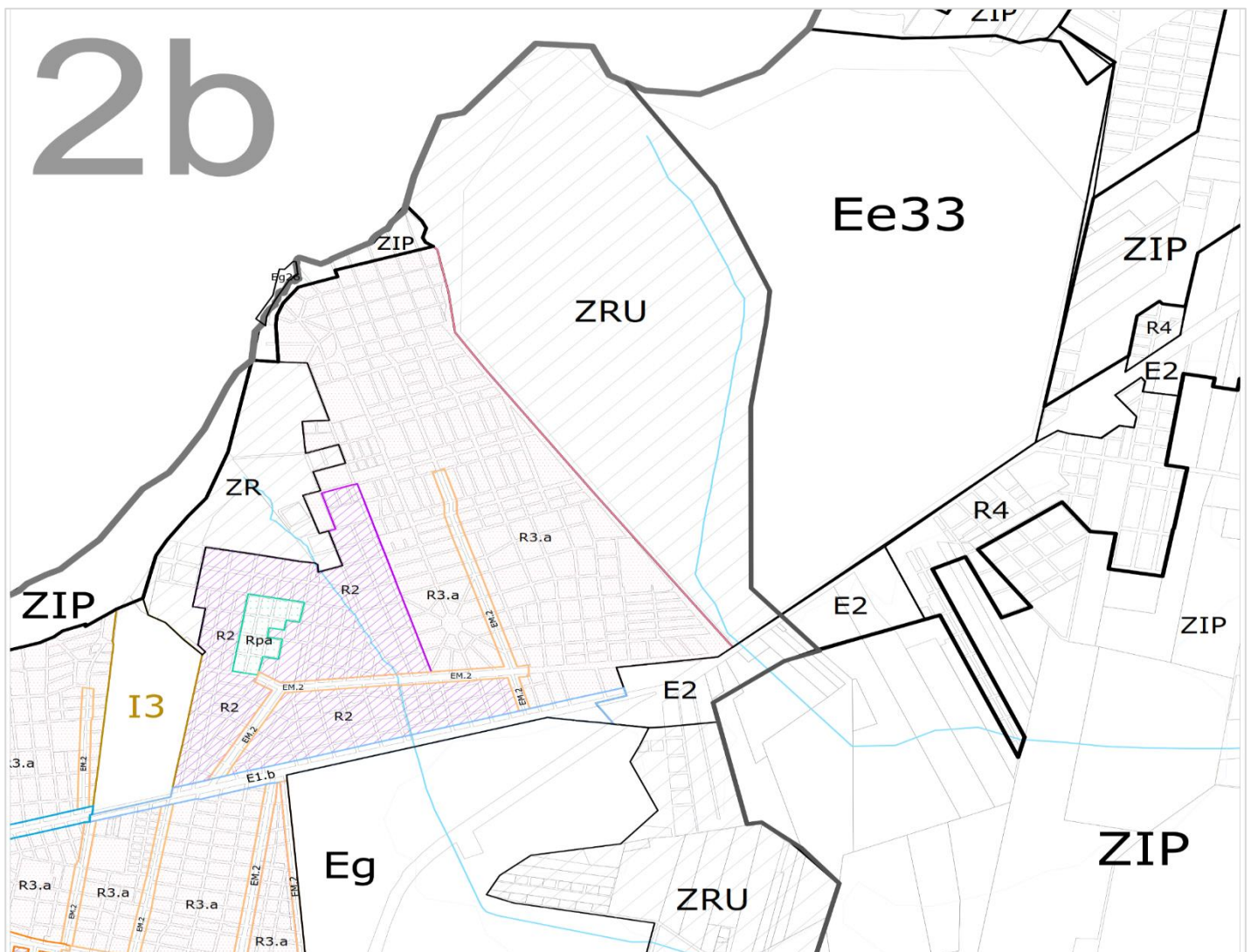
..19//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ANEXO I

Plano N°3 Zonificación – Cuadrante 2b





**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
"1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

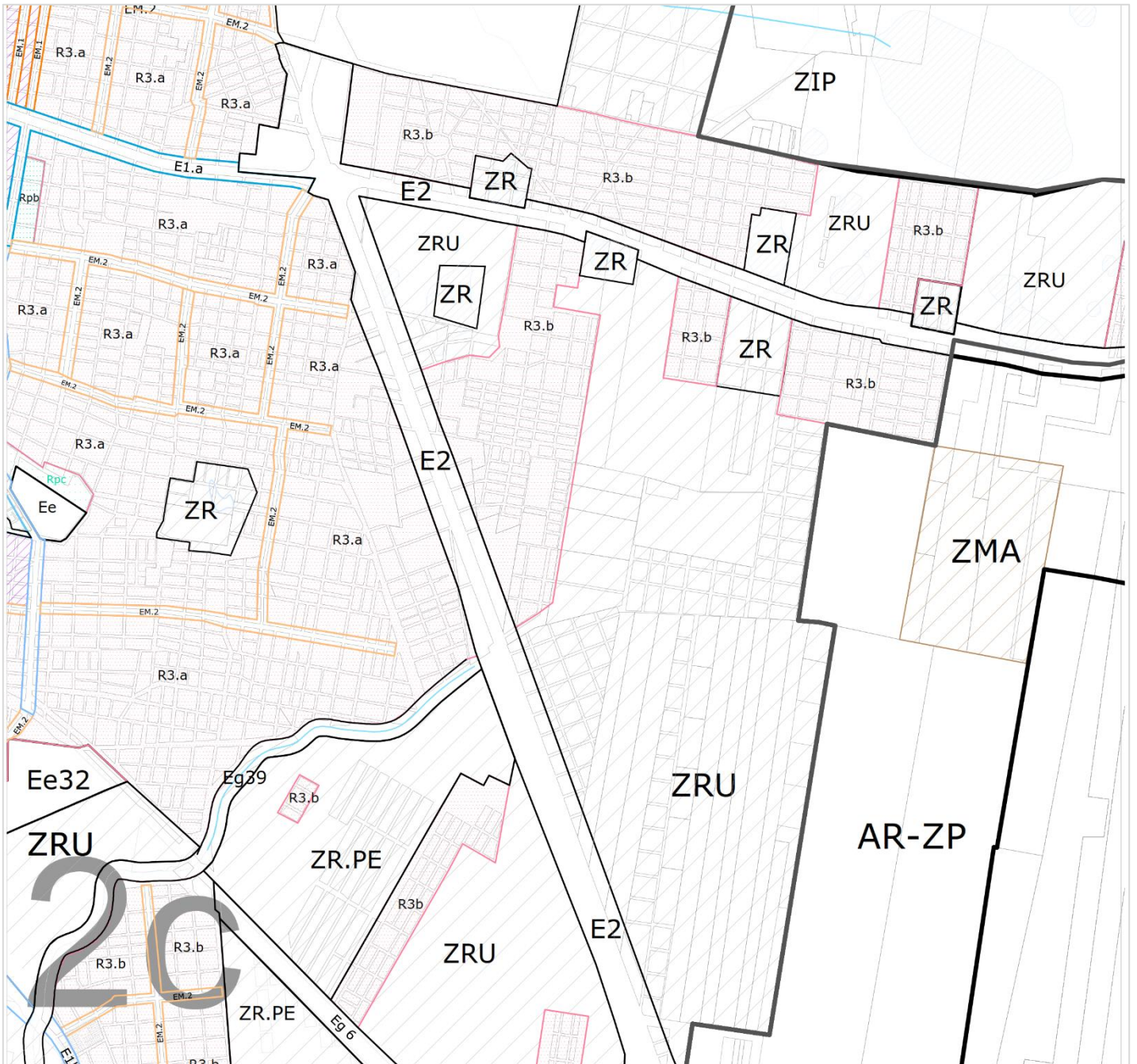
..20//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ANEXO I

Plano N°3 Zonificación – Cuadrante 2c





**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

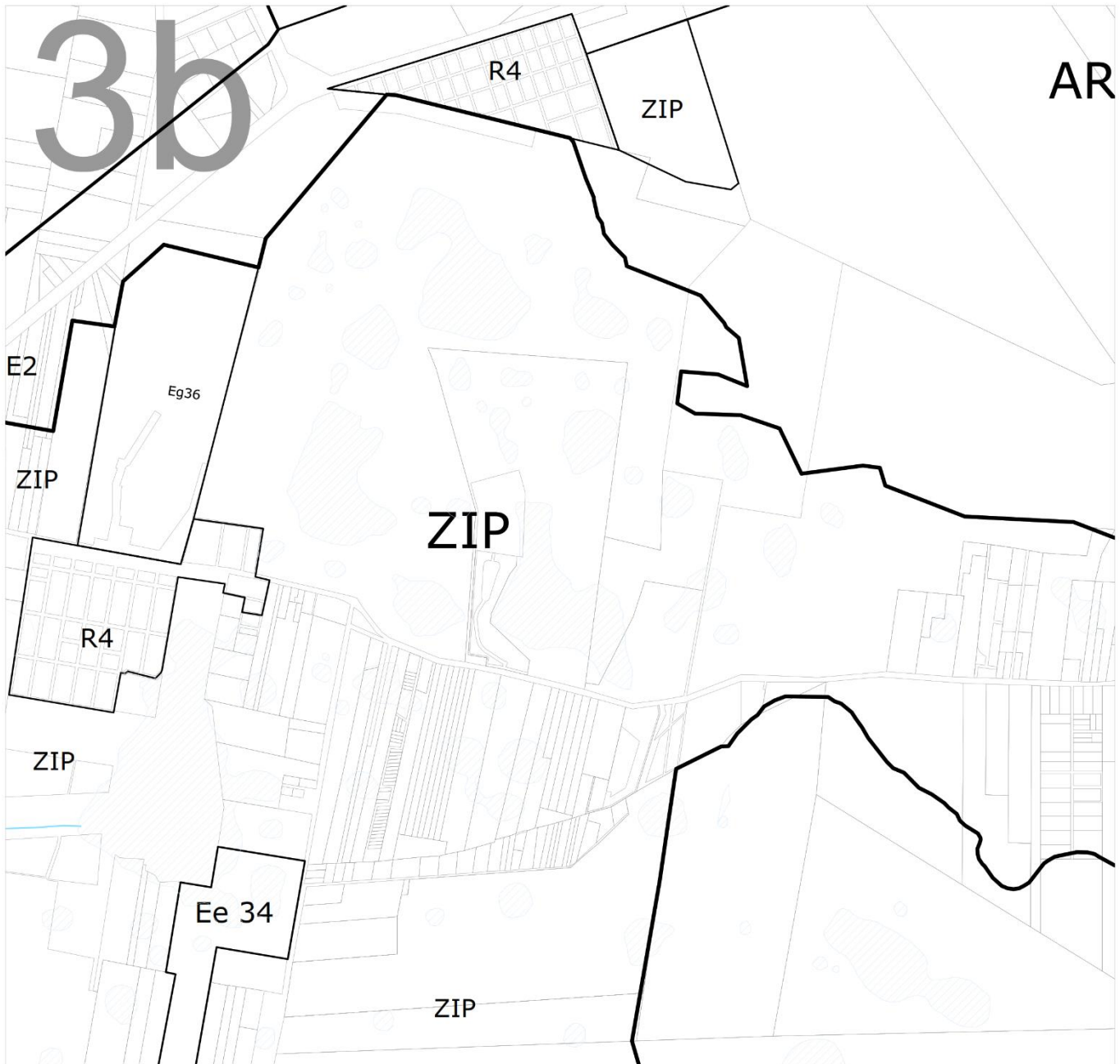
..21//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ANEXO I

Plano N°3 Zonificación – Cuadrante 3b





**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

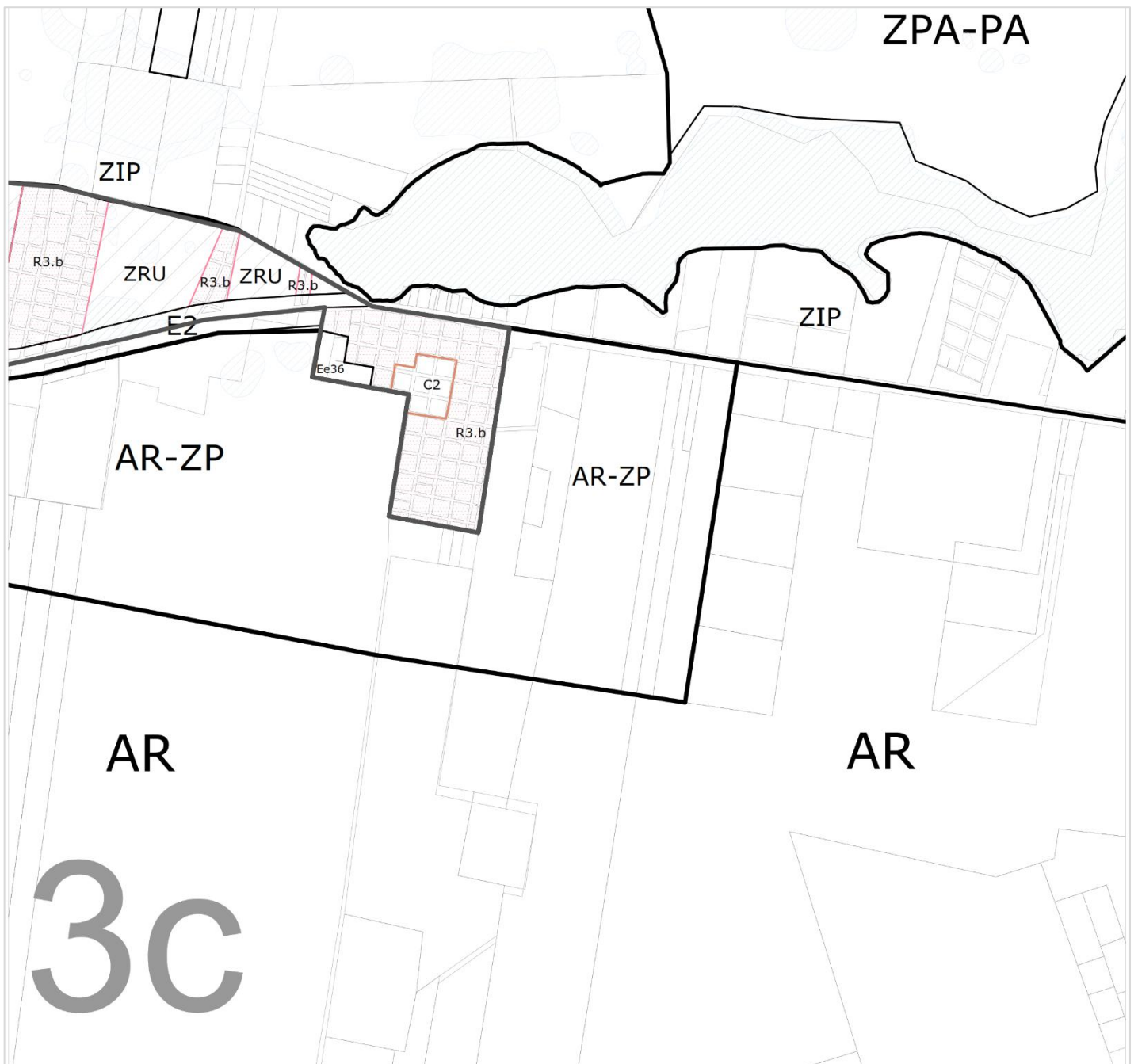
..22//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ANEXO I

Plano N°3 Zonificación – Cuadrante 3c





**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

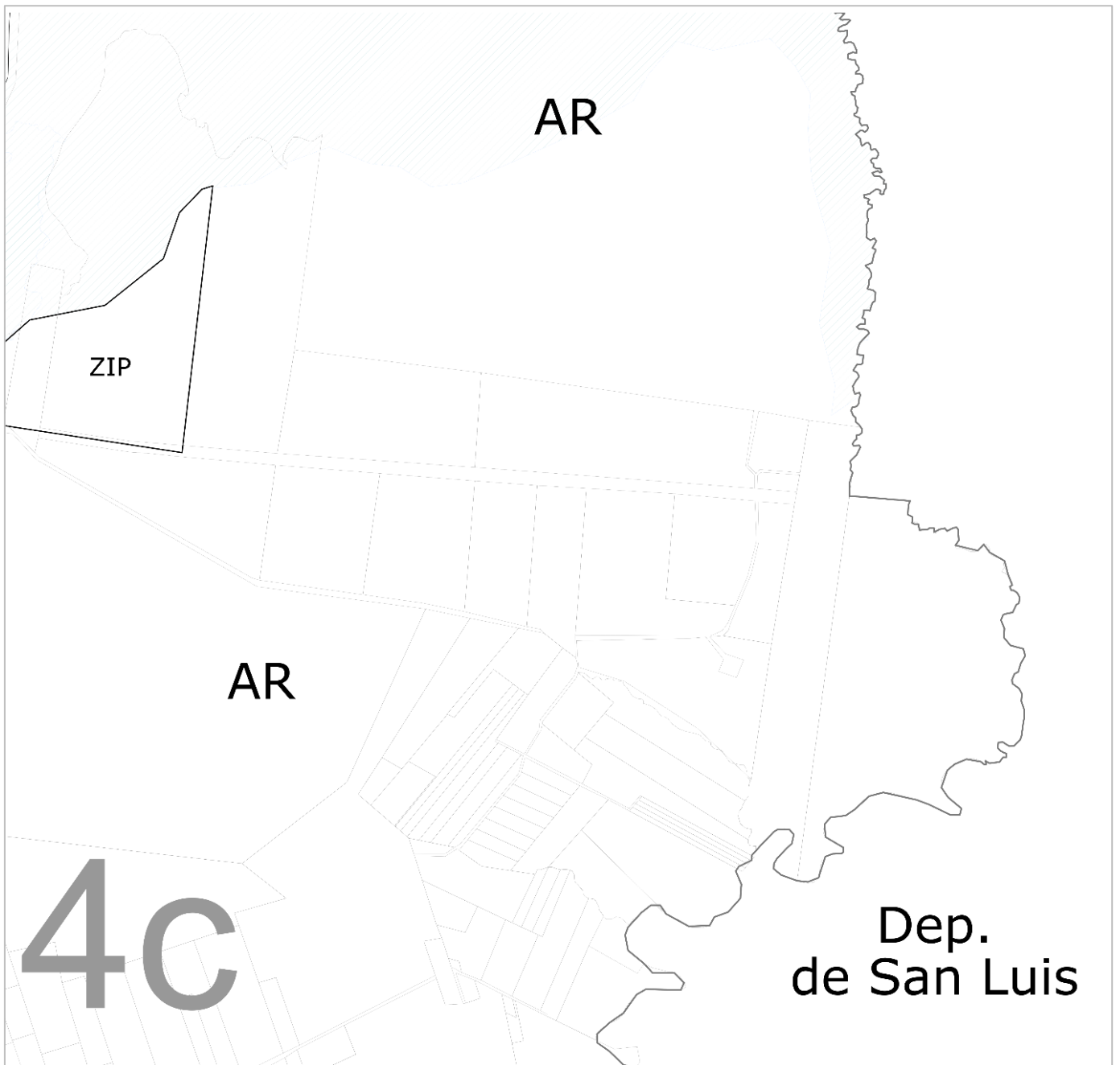
..23//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°7348

ANEXO I

Plano N°3 Zonificación – Cuadrante 4c





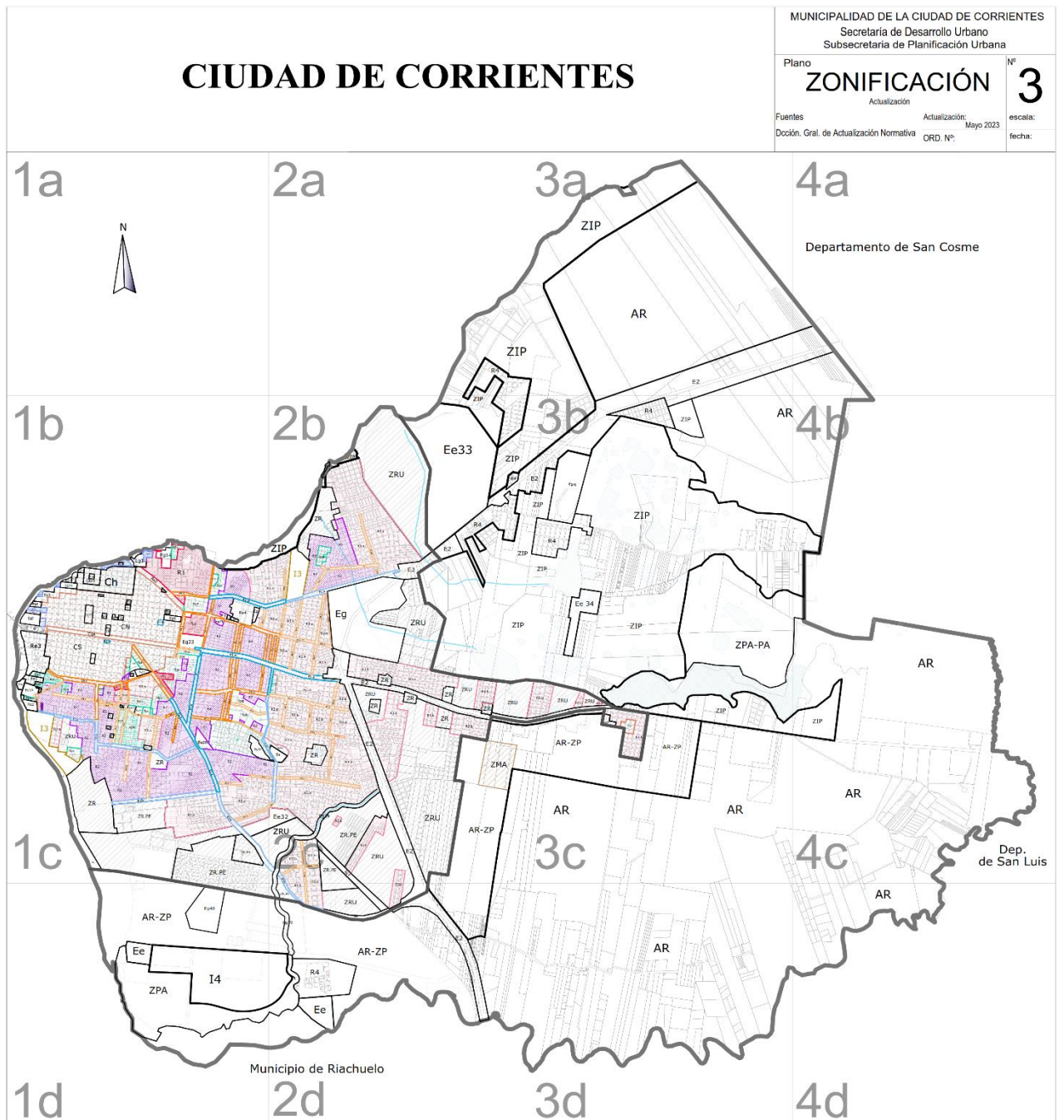
**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

..24//

Corrientes, 18 de mayo de 2023

ORDENANZA N°:7348

**ANEXO I
Plano N°3 “Zonificación”**





**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**

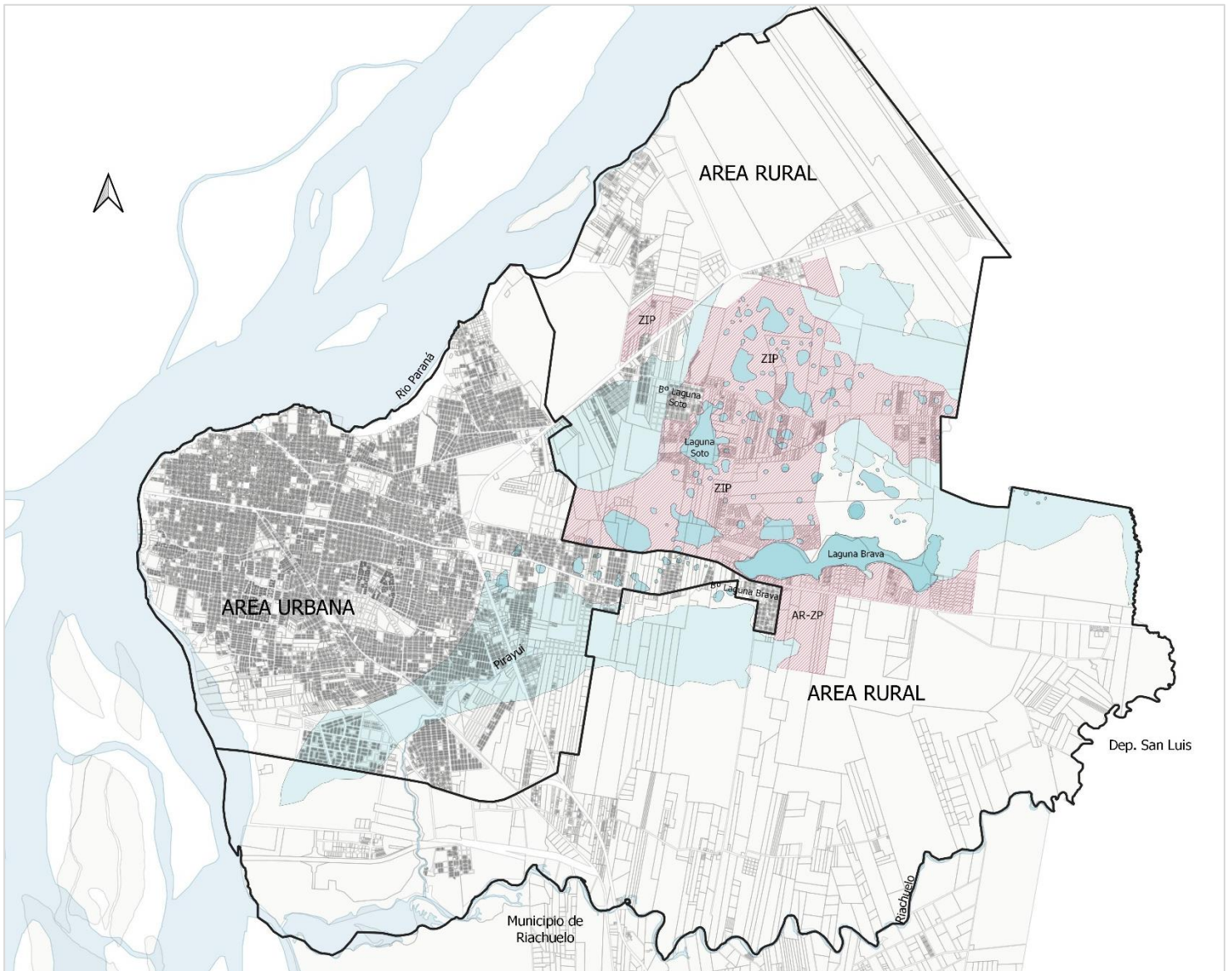
..25//

Corrientes, 18 de mayo de 2023



ORDENANZA N° : 7348

ANEXO II

Plano de área Permitida para Localización de Clubes de Campo



Referencia

-  Área permitida para localización de Clubes de Campo
-  Cuerpos de Agua: Lagunas, bañados, cañadas, esteros



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
"1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

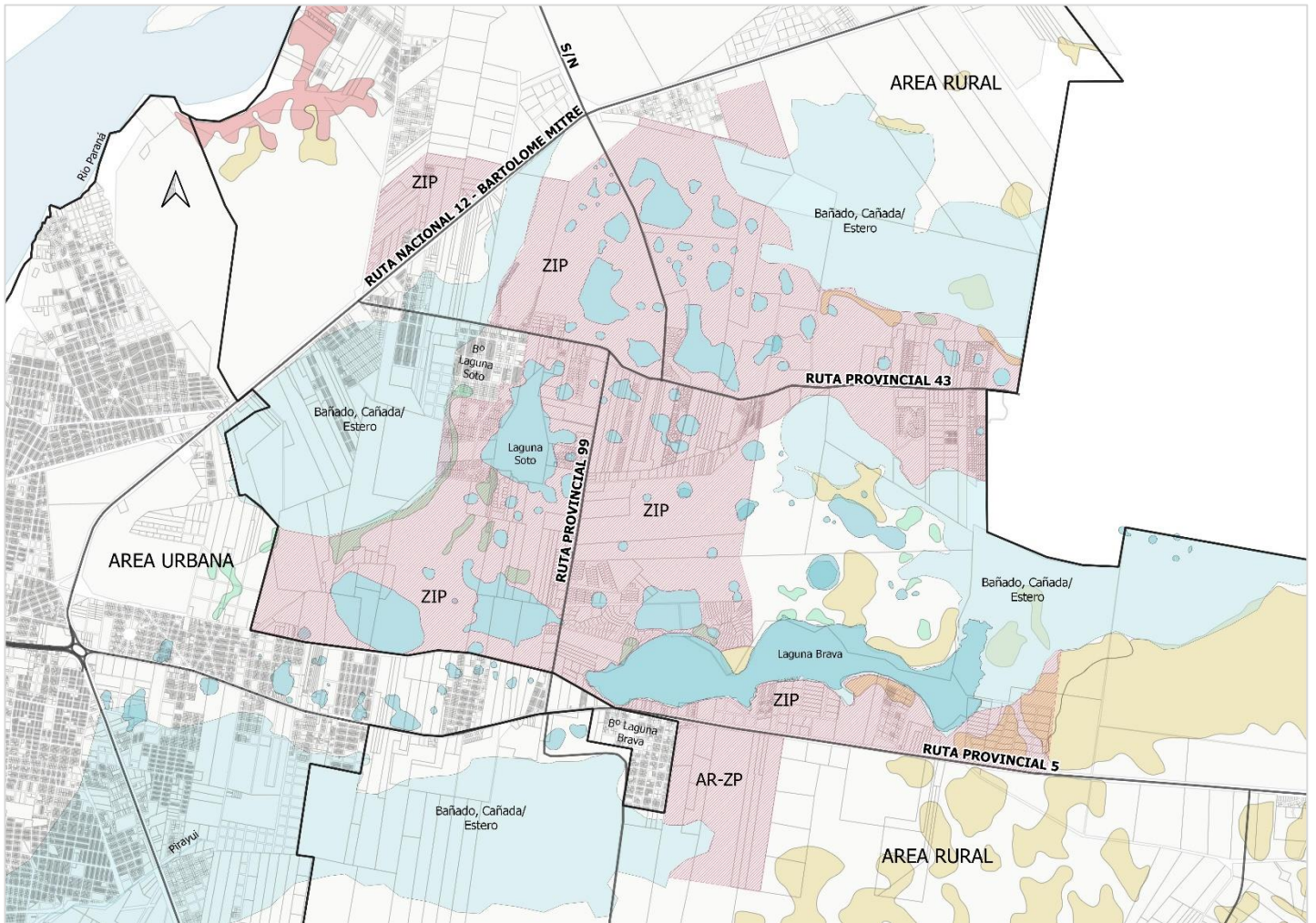
..26//

Corrientes, 18 de mayo de 2023




ORDENANZA N° :7348

ANEXO II

Plano de área Permitida para Localización de Clubes de Campo- Detalle



Referencia

-  Área permitida para localización de Clubes de Campo
-  Cuerpos de Agua: Lagunas, bañados-cañadas-esteros
-  Bosques Nativos



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA”**