



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

VISTO:

El proyecto de la Ordenanza presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal modificando la Ordenanza 5202, y

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N.º 5202 regula la habilitación y funcionamiento de Clubes de Campo, Countries, Conjuntos Integrales para Residencias de Fin de Semana, Complejos Recreativos – Residenciales.

Que, este de urbanización ha tenido un importante desarrollo en los últimos tiempos, hecho este que generó a nivel ambiental serios inconvenientes dando lugar a la suspensión temporaria desde el año 2017.

Que, ello motivó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de sus áreas técnicas abocarse a una investigación íntegra de este tipo de urbanización y estudio de suelo.

Que, como resultado de este estudio, se consideró apropiado efectuar modificaciones a la Ordenanza N.º 5202, a los efectos de que esta clase de emprendimientos urbanísticos puedan seguir desarrollándose sin ir en detrimento ni colapsar las áreas de su localización.

Que, conforme lo faculta el artículo 46 inciso 16 de la Carta Orgánica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes el Departamento Ejecutivo formula el presente proyecto de Ordenanza.

Que, es facultad de este cuerpo entender en la materia según así lo expresa nuestra carta orgánica en su art. 29 inc. 32.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º: MODIFICAR el art. 2º de la Ordenanza 5202 que quedará redactado de la siguiente manera “Art.-2: Se entiende por Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial por perímetro restringido al paso público general compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes, y bajo régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares o de la entidad jurídica constituida con tal objeto, localizados en un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- Que esté localizada en área rural.
- 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 guardan una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso del área común de esparcimiento no podrá ser modificada, pudiéndose reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda:

ARTÍCULO 2º: MODIFICAR el art.3º de la Ordenanza 5202 que quedará redactado de a siguiente manera: “Art. 3º: Establecer como áreas de localización



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

exclusivamente conforme se indica en el plano del Anexo I que forma parte de la presente”

ARTÍCULO 3º: MODIFICAR el artículo 5º de la Ordenanza 5202 que quedará redactado de la siguiente manera: “Art. 5º: A los efectos establecidos en el Art. 3º de la Ley Provincial N° 5405, las personas físicas o jurídicas, públicas, o privadas, que propongan la creación de Clubes de Campo, Countries, Conjuntos Integrales para tramitar la pre factibilidad municipal deberán:

- 5.1.- Presentar la propuesta conforme a lo establecido en el Título 2, Artículo 2.3.1., siguientes y concordantes, título 8, de la Ordenanza 1071 para la obtención del Certificado de Uso de Suelo Conforme, adjuntando para ello la siguiente documentación:
 - a). Planilla de Uso de Suelo
 - b). Planimetría de la zona con indicación de la localización del emprendimiento.
 - c). Relevamiento de accidentes naturales existentes.
 - d). Propuesta de organización interna del conjunto.
 - e). Detalle del equipamiento a construir, ubicación en el conjunto y plazos de concreción de las obras.
 - f). Factibilidad Hídrica otorgada por la Subsecretaría de Infraestructura Hidráulica de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, y/o quien lo reemplace, donde se evaluará que la ubicación dentro de la cuenca hídrica del desarrollo inmobiliario, no obstaculice el escurrimiento superficial y sub superficial de la cuenca en la que se encuentre, atento a los lineamientos del Plan Hídrico.
 - g). Certificado de No Inundabilidad Fluvial y Pluvial, expedido por el organismo de aplicación: Instituto Correntino del Agua y del Ambiente (I.C.A.A)



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

- h). Prefactibilidad de cantidad y calidad del agua potable y del sistema de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto proyectado, otorgado por el Ente Regulador de Obras Sanitarias de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro.
- i). Prefactibilidad de provisión de energía eléctrica, otorgado por la Dirección de Energía de Corrientes u Organismo que lo reemplace.
- j). Asegurar el acceso directo al emprendimiento, previéndose en el frente del complejo una calle pública de 15 metros de ancho (calle colectora). Acompañada de una propuesta de tratamiento de las vías de: acceso, colectora e internas al conjunto.
- k). Ceder en el deslinde del predio afectado al complejo, una franja en uno de sus lados de ancho no inferior a 7,50 metros en uno de sus lados; con destino a vía de circulación que se deberá adecuar a la red vial proyectada para futura integración a la trama de urbanización. La localización de dicha franja la establecerá el municipio. No deberá confundirse esta exigencia con la solicitada en el inciso j) del presente artículo. La sesión de las franjas destinadas a calles exteriores al conjunto, deberán acreditarse en el plano de mensura aprobado por la Dirección General de Catastro y cartografía de la Provincia de Corrientes.
- l). Propuesta de arborización con especies autóctonas, estando prohibidas las especies exóticas.
- m). Propuesta del sistema para la eliminación o tratamiento de residuos Sólidos y líquidos.

ARTÍCULO 4º: MODIFICAR el art. 6º de la Ordenanza 5202 el que quedará redactado de la siguiente manera: “Art.-6º: Se deberán cumplimentar los siguientes indicadores y condiciones urbanísticas especiales, en lo que hace a densidad media bruta máxima de lotes por hectárea, superficie mínima de parcelas, superficie máxima de construcciones, porcentajes mínimos del área común de esparcimiento, según se establece:

-Superficie mínima total del Club de Campo = 5 Ha



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

-Superficie máxima total del Club de Campo = 14 Ha

-Superficie mínima de parcelas para Unidades Habitacionales = **1.000 m²**

-Densidad Media Bruta máxima = 10 Lotes/Ha

-Área mínima de Esparcimiento = 30% de la superficie total del club de campo

a) 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.

b) La superficie excedente que resulte de la aplicación: de la densidad bruta, 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.

c) Además de las áreas de esparcimiento recreativas, culturales y sociales, podrán preverse equipamientos de abastecimiento diario, deportivo, de salud, de comunicaciones y de culto. Podrán computarse los espejos de agua comprendidos dentro de título de Dominio dentro de estas no pudiendo ser mayor al 20% de la superficie verde para esparcimiento. En aquellos casos en que los espejos de agua sean amortiguadores en la cuenca hídrica y resulten beneficiosos para la misma se podrá incrementar permitido de espejo de agua, debiendo ser evaluado el incremento por la Subsecretaría de Infraestructura Hidráulica y por la Subsecretaría de Planificación Urbana de la Municipalidad de Corrientes y/o quien las reemplazare.

d) Área común de equipamiento/esparcimiento deberá ser arbolada con especies autóctonas y no exóticas, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

e) Red de circulación interna: deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

principales tendrán un ancho mínimo de dieciocho metros (18m) y las secundarias y las sin salida quince metros (15mts). En estas últimas, cuya longitud máxima permitida será de 100mts, el “Cul de Sac” deberá tener diámetro de 25mts. como mínimo.

f) El tipo de cerramiento de Club de Campo deberá ser resuelto arquitectónica o naturalmente, pudiendo plantearse cerramientos perimetrales con muros ciegos solo hasta 1.20mts y luego solo con cerco vivo que no transforme el entorno en zona de peligrosidad o inseguridad.

g) El cercamiento de cada lote deberá ser resuelto arquitectónica o naturalmente, no pudiendo plantearse cerramientos perimetrales con muros ciegos que transformen el entorno en zona de peligrosidad o inseguridad.

h) En casos especiales no previstos en la presente, la autoridad de aplicación podrá, a pedido del proyectista, considerar el caso dictando la norma particular que adecue lo peticionado a las demás exigencias a cumplimentarse por los proyectos enumerados en el artículo 2. Cada emprendimiento urbanístico establecerá sus parámetros edilicios acorde al cumplimiento de las normas vigentes en el Código de Edificación de la Ciudad de Corrientes.

ARTÍCULO 5º: MODIFICAR el artículo 8º de la Ordenanza N.º 5202 que quedará redactado de la siguiente manera: “ART.-: 8º En las parcelas se deberá cumplir con los siguientes requisitos de ocupación del suelo: a) En las parcelas para usos residencial:

-Superficie Mínima de Parcela: 1000 m²

-Frente Mínimo de Parcela: 25 m.

-Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo = 0.35 por parcela, predominantemente parqueada.

-Factor de Ocupación Total (FOT) máximo = 1.00 para una sola vivienda por predio.

-Tipología Edilicia: Perímetro libre



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

- Altura máxima de edificación: Planta Baja y dos pisos altos
- Retiro de frente: 5m contados desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría y 3 m de sus laterales.
- b) En parcelas para equipamientos de usos 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: 5m contados desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.

ARTÍCULO 6º: MODIFICAR el artículo 11º de la Ordenanza 5202 el que quedará redactado de la siguiente manera: “ART. 11º: Para obtener la convalidación técnica final de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla, en la Dirección de Catastro Municipal de Corrientes de:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Obras de saneamiento o hidráulicas aprobadas por la Subsecretaría de Obras Hídricas y Proyectos Especiales de la Municipalidad de Corrientes y/o quien la reemplace, adjuntándose certificado correspondiente.
- c) Obras para provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por el Ente Regulador de Obras Sanitarias de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro.
- d) Obras de red de circulación y obras viales por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

- e) Obras de red de energía eléctrica de distribución domiciliaria y alumbrado público aprobado por la Dirección de Energía de la Provincia de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro.
- f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento del club y prototipos de viviendas (si correspondiese) aprobados por la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Subsecretaría de Fiscalización Urbana de la Municipalidad de Corrientes y/o quien la reemplace.
- g) Plan de forestación de la red de circulación en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por Dirección de Parques y Paseos de la Municipalidad de Corrientes.
- h) 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, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecidos, en el Art. 2º de la Ley Provincial N° 5405 deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
- i) Memoria descriptiva definida firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- j) De optarse por el régimen reglamentado en el Art. 2º de la Ley Provincial N° 5405 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.
- k) 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 7º: LA presente Ordenanza será refrendada por el Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 8º: REMITIR la presente al Departamento Ejecutivo Municipal para su Promulgación.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

ARTÍCULO 5º: REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
CORRIENTES A LOS DOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

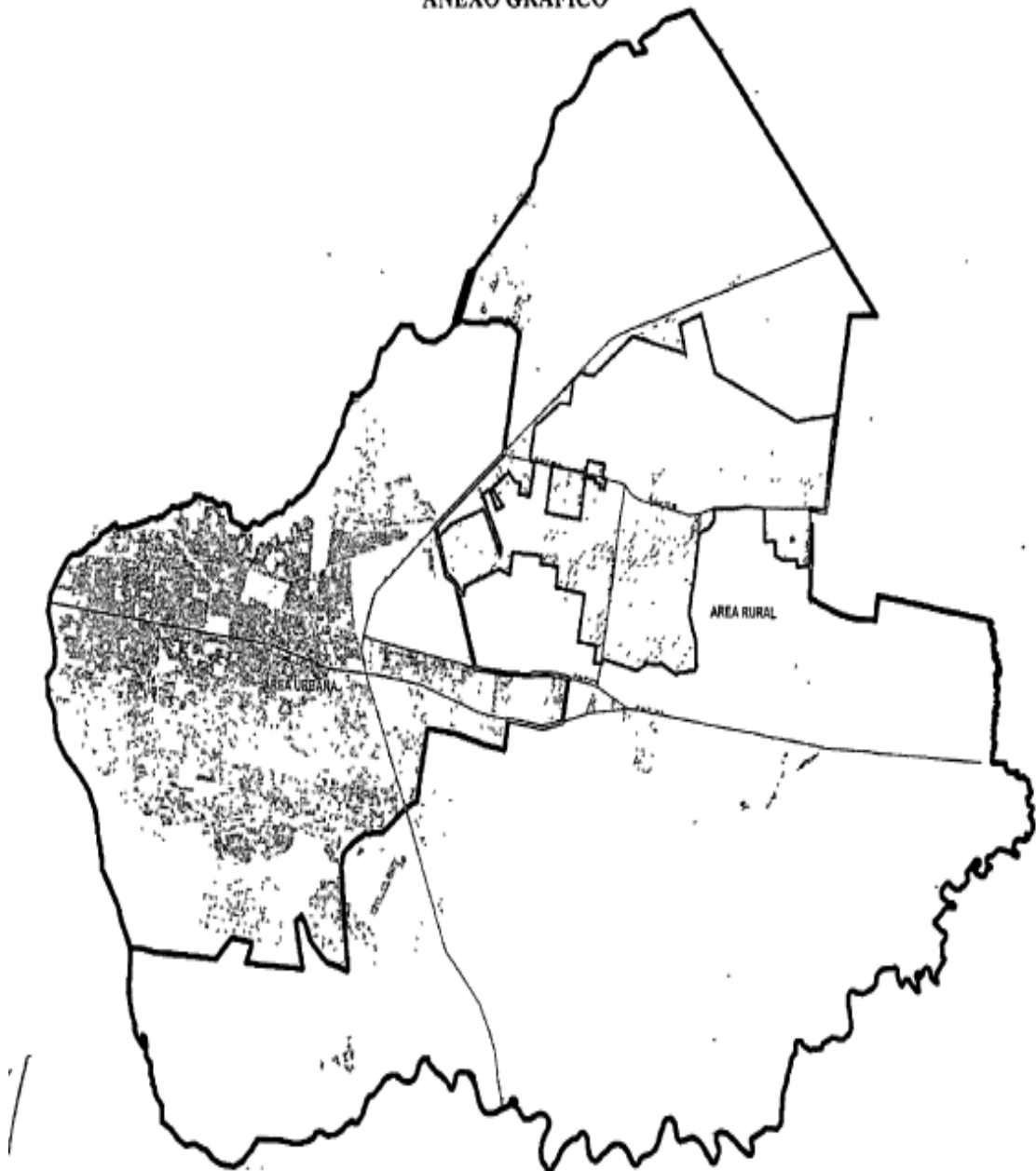



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

ANEXO GRÁFICO



 **ÁREA PERMITIDA PARA INSTALACIÓN
CLUBES DE CAMPO.**



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
“2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA”**

Corrientes, 09 de agosto de 2018

ORDENANZA N.º 6634

VISTO: LA ORDENANZA N.º 6634 SANCIONADA POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL 09-08-2018.

Y PROMULGADA: POR RESOLUCION N° 1785 DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL EL 22-08-2018.

POR LO TANTO: CUMPLASE.