

ORDENANZA N° 5202

Corrientes, 19 de Noviembre de 2009

VISTO:

La necesidad de ordenar y definir un Club de Campo, Countries, Complejo Recreativo – Residencial, Conjunto Integral de Residencias de fin de semana, y

CONSIDERANDO:

Que, es necesario contar con una norma equivalente con las imperantes en el resto del País.

Que, si bien es cierto en su oportunidad la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes se adhirió a la Ley Provincial N° 5405 (la que establece las condiciones y requisitos básicos para los club de campo, country, complejo recreativo – residencial, conjunto integral para residencias permanentes o de fin de semana) por Ordenanza N° 4024, resulta necesario en uso de la autonomía municipal de raigambre constitucional, fijar las condiciones convenientes y necesarias en función de su urbanización y de las condiciones topográficas propias de las jurisdicción de este municipio, lo que amerita contar con una normativa particularizada, tendiente a orientar el desarrollo coherente de la planificación de su territorio.

Que, este tipo de equipamiento residencial se caracterizan por ser transitorios, de fin de semana y esparcimiento, por lo que además de contar con superficies mayores que las usuales, se destinan importantes superficies para el esparcimiento de la comunidad integrante de estos complejos.

Que, la presente ordenanza es el resultado de un pormenorizado estudio y evaluación efectuado en el seno de la Comisión Permanente del Código de Planeamiento Urbano.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ART.-1°: APROBAR la normativa que por la presente se establece, a los fines de la aplicación integral en la constitución, habitación y funcionamiento de los clubes de Campo, Countries, Conjuntos Integrales para Residencias de fin de Semana, Complejos Recreativos – Residenciales y toda otra organización urbanística similar y/o asimilable.

ART.-2°: SE entiende por Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial a 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 condicionada 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 remplazarse una actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área, ni enajenarse en forme independiente de las unidades

que constituyen el área de vivienda.

ART.-3°: ESTABLECER como áreas de localización: Zona de Interés Paisajístico (Z.I.P.) exclusivamente las localizadas en el área rural y el Área Rural Zona de Protección (A. R. Z. P.); determinados por la Ordenanza 1071 – Código de Planeamiento y sus modificatorias, conforme se indica en el plano que como Anexo I forma parte de la presente.

ART.-4°: AL proyectar un club de campo deberán preservarse los derechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación cultural de la zona de implantación.

ART.-5°: A los efectos establecidos en el Artículo 3° de la Ley Provincial N° 5405, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que programan la creación de Clubes de Campo, Countries, Conjuntos Integrales para Residencias de Fin de Semana, Complejos Recreativo – Residencias o similares, para tramitar la prefectibilidad municipal deberán:

5.1.- Presentar la propuesta conforme a lo establecido en el Título 2, Artículo 2.5.1., 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) Planillas de Uso de Suelo.
- b) Planimetría de la zona con indicación de localización del emprendimiento.
- c) Relevamiento de accidentes naturales existentes.
- d) Distancias medida en metros kilómetros a urbanizaciones consolidadas o con mensura de subdivisión aprobadas por la Dirección General de Catastro y Cartografía de la Provincia de Corrientes.
- e) Propuesta de organización interna del conjunto.
- f) Detalle del equipamiento a construir, ubicación en el conjunto y plazos de concreción de las obras.
- g) 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.
- h) Prefactibilidad de provisión de energía eléctrica, otorgado por la Dirección de Energía de Corrientes u Organismo que lo reemplace.
- i) Certificado de No Inmunidad Fluvial y Pluvial, expedido por la Dirección General Operativa dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Corrientes.
- 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. 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 prohibida las especies exóticas.
- m) Propuesta del sistema para la eliminación o tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

ART.-6°: 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.
- Superficie máxima total del Club de Campo = 14Ha.
- Superficie mínima de parcelas para Unidades Habitacionales = 750 m².
- Densidad Media Bruta máxima = 7 Lotes/Ha.
- Área mínima de Esparcimiento = 30% de la superficie total del club de campo.

a) En los casos en que resulte de 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 esparcimientos de abastecimiento diario, deportivo de salud, de comunicaciones y de culto. Podrán computarse los espejos de agua comprendidos dentro del Título de Dominio, no pudiendo ser mayor al 20% de la superficie verde para esparcimiento.

d) Área común de equipamiento esparcimiento deberá ser arbolada con especies autóctonas 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 principales tendrán un ancho mínimo de dieciocho metros (18m) y las secundarias y las sin salida catorce metros (14m). En estas últimas, cuya longitud máxima permitida será de 80m, el << Cul de Sac >> deberá tener un diámetro de 25m como mínimo.

f) Cuando se proyecten las viviendas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades habitacionales configuradas como lotes, 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, formando por las líneas de máxima pendiente de 1 cubierta y el plano de arranque de esta. El tipo de cerramiento del Club de Campo deberá ser resuelto arquitectónica o naturalmente, pudiendo plantearse cerramientos perimetrales con muros ciegos solo hasta 1,20m y luego solo con cerco vivo que no transforme el entorno en zona de peligrosidad o inseguridad.

g) El cerramiento 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.

ART.-7°: SOLO estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual.

ART.-8°: EN las parcelas se deberá cumplir con los siguientes requisitos de ocupación del suelo:

a) En parcelas para uso residencial.

* Superficie Mínima de Parcela: 750m².

* Frente Mínimo de Parcela: 25m. 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 parqueada.

* 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 5m contados desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.

ART.-9°: EL Certificado de Uso de Suelo Conforme se tramitará de acuerdo a las prescripciones del Título 2 y Título 8 de la Ordenanza N° 1071 Código de Planeamiento Urbano. El libre acceso de los organismos municipales de contralor y/o fiscalización, en ejercicio del poder de policía será garantizado específicamente.

ART.-10°: A los fines del Artículo 6° de la Ley Provincial N° 5405, los titulares del dominio de los clubes de campo, deberán tramitar la aprobación de la construcción de la infraestructura de servicios y del equipamiento comunitario pertinente, por ante los organismos prestadores y este Municipio de Corrientes, y asumirán el compromiso de mantenimiento de los mismos ante el Área de Escribanía Municipal.

ART.-11°: PARA obtener la convalidación técnica final de un proyecto de un club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla, en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Corrientes de:

- a) Certificado expedido por el registro de la Propiedad inmueble de la Provincia de corrientes, que acrediten el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Obra de saneamiento o hidráulicas aprobadas por la Dirección General Operativa, dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Corriente, adjuntándose certificado correspondiente.
- c) Obras para provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por Ente Regulador de obras sanitarias de Corrientes y/o quien lo reemplace en el futuro.
- d) Obras de Red de circulación y obras viales aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.
- e) Obro 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 Subsecretaria de Control Urbano de la Municipalidad de Corrientes.
- 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, firmados por los profesionales actuantes. De optarse por régimen específico establecidos en el art. 2° de la Ley Provincial N° 5405 deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas o esparcimiento.
- i) Memoria descriptiva definitiva firmad por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- j) De optarse por el régimen reglamentado en el Artículo 2° 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) De optarse por el redimen de la Ley 13512, la cesión de la calle y colectora y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la

Dirección de Catastro Municipal y por la Dirección de Catastro y Cartografía de la Provincia de Corrientes.

ART.-12°: Una vez aprobada la documentación técnica y jurídica pertinente se dispondrá la anotación de la restricción espacial señala en el art. 10° de la Ley Provincial N° 5405, en el Registro de la Propiedad Municipal, Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes y en la Dirección General de Catastro y Cartografía de la Provincia de Corrientes.

ART.-13°: La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar mediante certificación expedida por este Municipio, la ejecución de las obras de infraestructura, parquisation, forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

ART.-14°: La presente Ordenanza será aplicable a los proyectos en trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final o aprobación del proyecto definitivo con anterioridad a su vigencia.-

ART.-15°: Las infracciones de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza serán sancionadas conforme al régimen de sanciones vigente. Las oficinas Municipales competentes podrán constatar as comisiones de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones al Tribunal de Faltas para la aplicación de sanciones.

ART.-16°: Serán solidariamente responsable por infracciones cometidas el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales en su caso.

ART.-17°: DEROGASE la Ordenanza 4024.

ART.-18°: SERÁ de aplicación subsidiaria la Ley de la Provincia de Corrientes N° 5405 en todos aquellos aspectos no regulados en la presente Ordenanza y que no contravengan esta norma.

ART.-19°: LA presente Ordenanza será refrendada por el Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

ART.-20°: REMITASE, al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.

ART.-21°: REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

NORBERTO ATS
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Dr. JOSE L. RAMIREZ ALEGRE
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

VISTO: LA ORDENANZA N° 5202 SANCIONADA POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL 19-11-2009.

Y PROMULGADA: POR RESOLUCION N° 126 DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPALES EL 23-12-2009.

POR LO TANTO: CUMPLASE.