



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

Corrientes,

ORDENANZA N°:

7348

18 MAY 2023

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//

ORDENANZA N°:

7348

Corrientes,

18 MAY 2023

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

1803-5-2023



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

..3//

Corrientes,

ORDENANZA N°:

7348

18 MAY 2023

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"**

