



Pedro R. Fernández s/nº
CEL: 3777-849999
hcdmunimantilla@gmail.com

ORDENANZA H.C.D. N° 02/25.-

VISTO:

LA Carta Orgánica Municipal, Y:

CONSIDERANDO:

QUE, la Municipalidad de Mantilla no cuenta con normativa específica de zonificación de su Jurisdicción que establezca parámetros de crecimiento organizado de manera sustentable.

QUE, la Carta Orgánica Municipal en el artículo 43: Competencias Propias y Exclusivas del CAPITULO VI: URBANISMO, PLANIFICACIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES establece en su parte pertinente, que: "El Municipio planeará el desarrollo urbano atendiendo al interés general..."

QUE, en concordancia a lo expuesto, los siguientes incisos del presente artículo disponen: 1) Una mejor calidad de vida de los habitantes evitando la marginación. 2) Garantizar que las obras de construcción, conservaciones, instalaciones, reparaciones, refacciones, trabajos en general que pertenezcan al Municipio, faciliten la accesibilidad y circulación de todas las personas y contribuya a su seguridad integral. 3) Prever la infraestructura de servicios. 4) Tener en cuenta la estética urbana, la zonificación territorial, el racional parcelamiento, uso y ocupación del suelo y la edificación. 5) Contemplar las características culturales de la localidad sin perjuicio del desarrollo. 6) La clasificación de zonas de reserva con destino a espacios verdes o construcción de viviendas. 7) La organización del sistema de tránsito en forma ordenada y segura. 8) El planeamiento se extenderá al territorio rural, especialmente orientado a políticas de preservación del suelo. El Gobierno Municipal instrumentará mecanismos y técnicas que permitan la información permanente. PLANIFICACIÓN, Artículo 44: "El Municipio realizará la planificación urbana del ejido con participación activa de la comunidad, con preferencia los representantes de las instituciones que brindan servicios esenciales para la comunidad (DEPECY JUNTA VECINAL DE SANEAMIENTO) garantizando rigurosidad técnica y conocimiento de la realidad. Los mismos, estarán encargado de formular y actualizar el plan urbano bajo el asesoramiento permanente de profesionales competentes". Artículo 45: "Todo proyecto de obra o actividad pública o privada que por su envergadura afecten de algún modo el espacio urbano, suburbano o rural, deben estar acompañados de los pertinentes estudios de impacto socio ambiental".

QUE, la Constitución de la Provincia de Corrientes establece en su articulado: Artículo 62: La Provincia y los municipios, en el marco de sus respectivas competencias, ordenan el uso del suelo y regulan el desarrollo urbano, suburbano y rural, bajo las siguientes pautas: 1) La utilización del suelo no puede afectar el interés general. 2) El ordenamiento territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad. 3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres. 4) El 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. 5) El manejo

Mirces Mirra Dolana
Secretaría Administrativa y Econ. H.C.D.
Municipalidad de Mantilla



Vallejos Jorge Antonio
Vicepresidente
Municipalidad de Mantilla
Corrientes

racional de los bosques nativos y la defensa, mejoramiento y ampliación de su fauna autóctona.

QUE en el inc. 15 del artículo 225° de la Constitución de la Provincia de Corrientes establece: "Elaborar planes estratégicos locales, realizar el planeamiento territorial y la zonificación urbana para garantizar la calidad de vida de los vecinos."

QUE corresponde a los municipios considerar los lineamientos del "Pacto Correntino para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Social" (PEP 2030): "LINEAMIENTO 8: PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA, DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Crear instancias participativas de planificación a nivel provincial y municipal en proyectos de recuperación, ordenamiento y mantenimiento territorial. 8.1 Plan para ciudades costeras, con la finalidad de promover una relación más franca entre la ciudad y el río, mejorando la costa ribereña, el acceso a ella y sus áreas de influencia. El plan busca consolidar las ciudades para prestar mejores servicios, generar más espacios verdes de calidad, mejorar la gestión de los recursos y el vínculo con la naturaleza, potenciar alianzas entre los sectores público y privado y desarrollar la industria, el comercio y el turismo, a través de proyectos de revalorización y recualificación del borde en sus áreas degradadas o subutilizadas, contribuir a la integración de cada ciudad, y a la promoción del turismo. Revisión y actualización de la normativa relativa al uso de suelo, de manera que se adecue a las necesidades de desarrollo de las ciudades, incorporando medidas de control y protección del medio ambiente. 8.2 Planificación urbana de municipios y áreas metropolitanas, con perspectiva de desarrollo integral inteligente de ciudades. Programa para apoyar técnicamente y financiar a los municipios en la conceptualización de sus ciudades y en el planteo de lineamientos estratégicos y físicos de planificación urbana, ambiental y de ordenamiento territorial con el fin de: diagramar una urbanización inclusiva y sostenible, y generar capacidades locales para la planificación y gestión participativa, integrada y sostenible y en red de los asentamientos humanos en toda la Provincia. 8.2.1 Plan de recuperación de espacios públicos deteriorados mediante intervenciones participativas. 8.2.2 Programa de Corredores Ecológicos. Lograr el equilibrio en la relación entre los sistemas de valor ambiental, actividades productivas y áreas construidas; revalorizando las áreas de interés paisajístico e integrando con arbolado urbano, alentando la adopción de modos de traslado sustentable y reduciendo el efecto isla de calor. 8.2.3 Programa de promoción de la agroecología periurbana de los centros poblados (cinturón verde), a fin de dar un uso transitorio a las áreas urbanas de expansión ante la presión del mercado de suelo".

QUE la "Carta Mundial de Derecho a la Ciudad" (Foro Social de las Américas, Quito, Julio 2004 y Foro Mundial Urbano, Barcelona-Quito, octubre 2004), establece: En el inc. 1° del Artículo III. DESARROLLO URBANO EQUITATIVO Y SUSTENTABLE: Las ciudades se comprometen a desarrollar, una planificación, regulación y gestión urbano-ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico, así como impida la segregación y la exclusión territorial, y priorizar la producción social del hábitat y el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad privada. Para ello, las ciudades se obligan a adoptar medidas de desarrollo urbano, en especial de rehabilitación de hábitat degradado o marginal, promoviendo una ciudad integrada y equitativa.

QUE el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), insta a "Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles"; como así también fija como meta para el año 2030 aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MANTILLA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

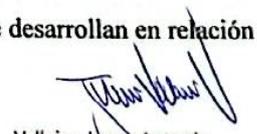
ARTICULO 1°: ZONIFICACIÓN GLOBAL PREVENTIVA- AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

Sobre los Usos y ocupación del suelo

1) A fin de regular la localización de las diversas actividades que se desarrollan en relación a la ocupación y uso del suelo y a la situación parcelaria apropiada.


Mirtes Milna Dalena
Secretaría de Administración y JCS. (S.C.D.)
Municipalidad de Mantilla




Vallejos Jorge Antonio
Viceintendente
Municipalidad de Mantilla
Corrientes

2) La expansión de la ciudad se debe circunscribir exclusivamente dentro del ejido urbano, conformado por las distintas áreas urbanas abajo definidas.

3) Respecto al modo de expansión y desarrollo de la localidad: la provisión de servicios de infraestructuras debe iniciarse por las áreas urbanas a consolidar, continuar por el/las área/s de expansión urbana y finalmente la/s área/s de reserva urbana.

ZONIFICACIONES- EJIDO URBANO

DEFINICIÓN: Comprende todo aquel fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, delimitadas total o parcialmente por calles, como asimismo aquellas parcelas que no estando fraccionadas estén rodeadas parcial o totalmente por fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, destinadas a asentamientos humanos intensivos, en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y de producción compatibles en términos ambientales y sanitarios.

USO PERMITIDO: Especificado en cada área.

USO DOMINANTE: Especificado en cada área.

USO NO PERMITIDO: Especificado en cada área.

El ejido urbano se divide en las siguientes áreas:

a. AREA URBANA CONSOLIDADA (AUC)

DEFINICIÓN: Es aquella que cuenta con más del 50% de sus parcelas edificadas con los servicios de alumbrado público, agua potable, red de cloaca y calles pavimentadas o mejoradas.

USO PERMITIDO: Residencial, comercial, institucional y esparcimiento.

USO DOMINANTE: Institucional, administrativo, financiero, residencial, comercial minorista y mixto (comercial-residencial) y complementarios de educación, salud, estudio profesional, bar, restaurantes, culto, esparcimiento, servicios urbanos a escala artesanal compatible con el uso predominante, cocheras.

USO NO PERMITIDO: Industrias y/o servicios con alto grado de molestia o contaminación, comercio mayorista.

b. AREA URBANA A CONSOLIDAR (AUAC)

DEFINICIÓN: Es aquella que cuenta con más del 50% de sus parcelas edificadas sin uno o varios de los servicios de alumbrado público, agua potable y red de cloaca.

USO PERMITIDO: Residencial, comercial, institucional y esparcimiento.

USO DOMINANTE: Comercial minorista básico de uso diario y periódico, educación, culto, salud, esparcimiento, (club social y deportivo con instalaciones al aire libre) y todos aquellos servicios complementarios acorde al distrito que permitan su funcionamiento.

USO NO PERMITIDO: Industrias y/o servicios con alto grado de molestia o contaminación, comercio mayorista.

c. AREA URBANA DE EXPANSIÓN (AUE)

DEFINICIÓN: Es aquella definida como el sector de expansión de la ciudad y que cuenta con posibilidades de conexión a redes viales y de provisión de servicios de infraestructuras. Se debe priorizar el completamiento de las áreas urbanas consolidada (AUC) y a consolidar (AUAC) antes de promover el uso del área de expansión (AUE).

USO PERMITIDO: Residencial, comercial, educación y salud.

USO DOMINANTE: Residencial y complementario comercial, minorista básico de uso diario, educación, salud, esparcimiento y cocheras.

USO NO PERMITIDO: Industrias y/o servicios con alto grado de molestia y/o contaminación.

d. ÁREA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVA (AAP)

DEFINICIÓN: Es aquella destinada a la producción de bienes y servicios, como así también todas las actividades conexas tendientes al logro del objetivo planteado. La misma puede adherir al régimen de creación y reglamentación de parques y áreas industriales según Ley Provincial N° 6.051.

USO PERMITIDO: Actividades de elaboración de bienes y producción primaria intensiva.

USO NO PERMITIDO: Aquellas actividades que produzcan daño al ambiente y/o a la salud de las personas.

OBSERVACIONES: Para el emplazamiento de actividades productivas, y según el caso, se debe considerar la realización de estudios de impacto ambiental requeridos por la ley provincial N°5067 "LEY DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL".

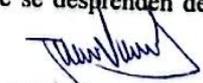
g. AREA URBANA DE PROTECCION AMBIENTAL (AUPA)

DEFINICIÓN: Es aquella que por sus características ambientales y funcionales presenta un riesgo para el desarrollo de actividades humanas y precisan un área buffer para la mitigación de sus efectos.

USO PERMITIDO: Aquellos que no pongan en riesgo la vida de los habitantes ni bienes. Requiere de obras y/o acciones de mitigación ante los efectos que se desprenden de sus actividades.


Mabel Mirza Dazana
Secretaría de Planeación y Actas. N.C.D.
Municipalidad de Mantilla




Vallejos Jorge Antonio
Vicepresidente
Municipalidad de Mantilla
Corrientes

USO DOMINANTE: Laguna de oxidación o de estabilización de aguas negras en suelo para su tratamiento por medio de la actividad bacteriana con acciones simbióticas.

USO NO PERMITIDO: Residencial, comercial, recreativo. De existir actualmente usos de estas características, se deberán tomar los recaudos para su relocalización e impedir nuevos establecimientos.

h. AREA SEMIRURAL (ASR)

DEFINICIÓN: Es aquella caracterizada por poseer fraccionamientos parcelarios relativamente regulares que, real o potencialmente, sean destinadas a la actividad agropecuaria intensiva, lindante o no a centros urbanos y a la que los municipios podrán extender sus servicios y atribuciones.

USO PERMITIDO: Actividades de producción primaria y residencial.

USO DOMINANTE: Pequeños productores.

USO NO PERMITIDO: Residencial urbano, comercial, industrial.

i. AREA RURAL (AR)

DEFINICIÓN: Es aquella constituida por todo el territorio no comprendido dentro del ejido urbano y más allá del área semi rural (ASR). Es de competencia provincial, no municipal.

USO PERMITIDO: Actividades de producción primaria, intensiva y extensiva. Residencial de baja densidad.

USO DOMINANTE: Pequeños y grandes productores

USO NO PERMITIDO: Residencial urbano, industrial.

ARTICULO 2º: Los límites de las áreas tienen la siguiente nomenclatura con los siguientes códigos:

AREA URBANA CONSOLIDADA (AUC)

AREA URBANA A CONSOLIDAR (AUAC)

AREA URBANA DE EXPANSIÓN (AUE)

AREA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (AAP)

AREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (APA)

AREA SEMIRURAL (ASR)

AREA RURAL (AR)

ARTICULO 3º: DEFINICIÓN: EJIDO URBANO

Es la sumatoria de áreas urbanas: AUC, AUAC, AUE, ARU, AURHI, ASL, ASF, el mismo se considerará como centro poblado.

PROCEDIMIENTO APROBACION DE SUBDIVISIONES DE TIERRA

ARTICULO 4º: Procedimiento para aprobación de subdivisiones de tierra. Toda propuesta de subdivisión de fracciones o parcelas de tierra queda condicionada a la Planificación Urbana de Mantilla que se rige por la presente ordenanza.

ARTICULO 5º: En el Área Urbana, el propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad la forma según la cual ésta puede ser subdividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta prevista en el artículo 7º de la presente Ordenanza. En la propuesta se establecerá que toda la superficie destinada a vías circulatorias y espacios para equipamiento comunitario pasará a domino de la Municipalidad, sin necesidad de erogaciones por parte de la Municipalidad.

ARTICULO 6º: Aprobada la subdivisión por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o por el área encargada de la misma, se instrumentará la cesión a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a vías circulatorias, áreas de reserva verde y equipamiento comunitario, mediante Acta de Cesión suscripta por el/los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el Código Civil.

La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la localización más conveniente a los fines previstos.

La Municipalidad remitirá estas actuaciones a la Dirección General de Catastro y Cartografía de la Provincia de Corrientes, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

ARTICULO 7º: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos o el área encargada, tendrá a su cargo la evacuación de la consulta previa, la evaluación, y en cada caso, la aprobación o rechazo de los planos de subdivisión de tierras localizadas dentro del área urbana y sub-rural de Mantilla.

a. La aprobación del plano de subdivisión deberá realizarse por disposición del área correspondiente municipal, en la que deberán constar los fundamentos por los cuales se aprueba el plano presentado.

Milanes Milina Deiana
Secretaría Administrativa y Legal, R.C.O.
Municipalidad de Mantilla



Vallejos Jorge Antonio
Vicepresidente
Municipalidad de Mantilla
Corrientes

b. Sólo podrán ser aprobados los planos de subdivisión que, cumpliendo los requisitos legales vigentes en cuanto a ser presentado por profesional matriculado, se ajusten a los requerimientos en cuanto a:

- Trazado de calles a abrir.
- Ancho de calle y veredas a observar entre líneas municipales, con las dimensiones que indique el municipio.
- Superficie a ceder de 10% para reservas de áreas verdes y 2% para otros usos públicos calculados sobre la superficie total del predio; y el necesario para materializar la red vial. Deberán integrar una única parcela o dos como máximo dispuestas, en este último caso, simétricamente en relación a la vía pública. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.
- La cesión para áreas de reserva verde y otros usos públicos no podrá superar en total el 20% de la superficie del terreno que origina la cesión ni ser inferior al 12% de la misma. Esa superficie se suma a las cesiones para la apertura de calles. Cuando por el tamaño y localización de la subdivisión no sea necesaria la cesión para apertura de calles, los porcentajes de cesión para áreas de reserva verde y otros usos públicos se mantendrán en los mismos parámetros definidos en este inciso.
- Cuando la subdivisión o fraccionamiento de fracciones de tierra tenga por objeto conformar lotes independientes bajo la titularidad dominial de más de un propietario, y no se indique en forma explícita la localización de las superficies a ceder en concepto de espacios verdes y equipamiento urbano, o no exista acuerdo entre los propietarios de los lotes sobre la ubicación de las superficies a ceder, la Secretaría de Planeamiento o el área correspondiente podrá proceder a la reconfiguración parcelaria, en acuerdo con los propietarios, a fin de compatibilizar las cesiones de tierra lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de las fracciones de tierra.

ARTICULO 8°: Consulta previa a la Autoridad de aplicación:

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos o el área encargada de la Municipalidad deberá evacuar por escrito y dentro del término de quince (15) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (traza y perfil), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir datos que resulten necesarios para una mejor identificación del inmueble y/o sus propietarios.

La cesión de espacio para calles, veredas y otros espacios circulatorios, espacios verdes y equipamiento comunitario será realizada a título gratuito en favor del Municipio de Mantilla.

Las mismas formarán parte del dominio público y privado del Municipio. En el caso de la superficie de tierra cedida para calles, veredas y otros espacios circulatorios y para espacio verde, las mismas formarán parte del dominio público del Municipio de Mantilla. En el caso de la superficie de tierra cedida para equipamiento comunitario, las mismas pasarán a formar parte del dominio privado del Municipio de Mantilla.

ARTICULO 9°: Obligación de arbolado de calles y espacios verdes:

Especies: Para el arbolado de las calles se consultará al área correspondiente en el municipio a fin de que las especies a plantar sean de fácil adquisición y mantenimiento de acuerdo a las características climáticas subtropicales de la Provincia de Corrientes, que colaboren a la mitigación de los efectos del cambio climático y que las mismas no ocasionen perjuicios en vereda, cordones, calzada e infraestructura.

ARTICULO 10°: Facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar e instrumentar cuestiones que harán a la aplicación de la presente normativa.

ARTICULO 11°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese. –

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MANTILLA A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2025.

Mieres Mima Dairana
Secretaría Administrativa y Actos N.C.D.
Municipalidad de Mantilla



Vallejos Jorge Antonio
Vicepresidente
Municipalidad de Mantilla
Corrientes