

Lobos, 28 de Septiembre de 2010.-

Al señor Intendente Municipal
Prof. Gustavo R. Sobrero
S _____ / _____ D

Ref.: Expte. Nº 111/2010 del H.C.D.-
Expte. Nº 4067-14373/10 del D.E.M.-

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Ordinaria** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza Nº 2522**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona por UNANIMIDAD la siguiente:

ORDENANZA Nº 2522

ARTÍCULO 1º: Incorpórese al Área Complementaria del Partido de Lobos la **ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA URBANIZACION CHACRA – LAGUNA CULÚ – CULÚ** conformada por las parcelas Nomenclatura Catastral: Circunscripción VIII - Parcelas: 694g; 695c,d,e,f,g; 695h,m,n,r,s; 696c; 696z; 696y; 696x; 696w; 696t; 696s; 696r; 696n; 696m; 696h.

ARTÍCULO 2º: Se entiende por urbanización Chacra al complejo recreativo- deportivo residencial, de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y esta destinada a la localización de emprendimientos urbanísticos y recreativos- deportivos tipo “urbanización chacra” y a la práctica de polo y deportes análogos y a la residencia extraurbana.

ARTÍCULO 3º: Para establecer la factibilidad de división de la tierra de a **ZREUC** deberá presentar:

- a- Certificado de aptitud hidráulica del predio otorgado por la Autoridad del Agua.
- b- Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista. A fin de asegurar a las parcelas que se generen la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua, deberá tramitar y presentar un certificado extendido por la Autoridad del Agua que acredite tal circunstancia.
- c- Certificado de factibilidad de provisión de energía eléctrica y alumbrado público domiciliario.
- d- Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y / o catastro, en el que conste:
 - 1. Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
 - 2. Balance de superficie en el que se indique los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial), de esparcimiento común y circulatorio.
 - 3. Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento, si correspondiera.
- e - Memoria técnica en la que se especifique:
 - 1. Principales actividades a desarrollar con indicación de las dominantes.

2. Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
3. Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales
4. Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y evacuar y tratar los líquidos cloacales, en un todo de acuerdo a la Ordenanza Municipal 2471/09 y cumplimentando las pautas técnica dispuestas por la Autoridad del Agua.
4. Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
5. Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
6. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
7. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento si correspondiere.

ARTÍCULO 4º: El tratamiento de las calles y/o pavimentación o cordón cuneta deberá permitir inmejorables condiciones de transitabilidad, las que serán exigidas por el D.E.M., con las especificaciones técnicas correspondientes a paquete estructural, terminación superficial, obras de desagüe.

ARTÍCULO 5º: El tratamiento de los residuos propuesto deberá ser aprobado por el D.E.M., el cual determinará el punto de retiro de los mismos.

ARTÍCULO 6º: Aprobada la localización y al presentarse los planos para su visación se deberá consignar en el rubro "Restricciones de los planos que se aprueben a tal fin y en las escrituras traslativas de dominio lo siguiente:

La aprobación de las construcciones a ejecutarse en las parcelas generadas por el presente plano, estarán condicionadas a la ejecución de las obras de infraestructura que garanticen la dotación de agua potable y que el tratamiento y vuelco de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, en un todo de acuerdo por lo dispuesto por la Autoridad del Agua.

Las parcelas quedarán interdictas de venta hasta tanto se realice la apertura y consolidación de las calles públicas, se construyan los desagües pluviales y las circulaciones vehiculares y se realice el tendido de energía eléctrica y alumbrado público.

ARTÍCULO 7º: Condiciones particulares:

Las parcelas generadas no podrán ser inferiores a 5 ha.

F.O.T.: 0,1 F.O.S.: 0.1 DENSIDAD: 10 hab. /ha

Retiros de frente: mínimo 20 m

Retiro de fondo: mínimo 10 m

Retiro bilateral: 10 m

Altura máxima: 10 m o planta baja y un piso

ARTÍCULO 8º: Corresponderá realizar cesiones gratuitas de tierra para la apertura de calle, espacios verdes, reserva para equipamiento, en los siguientes casos:

- a. Cuando se subdivida la tierra.
- b. Cuando la parcela a subdividir supere las 5 Has, deberán ceder en forma gratuita a favor del municipio las superficies hasta el 10% y del 4% del área total a subdividir, con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, respectivamente. La superficie correspondiente a dichas cesiones no podrá resultar inferior a la establecida en el art. 56º del Decreto Ley 8912/77."

ARTÍCULO 9º: Cuando sumadas las superficies exigidas para reservas para espacio verde y equipamiento comunitario, no superan la superficie de la parcela mínima de la zona donde se realice la subdivisión quedaran exceptuadas de la obligación de ceder al municipio dichos espacios. La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único.

ARTÍCULO 10º: Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

ARTÍCULO 11º: En todos los casos previstos en el Artículo precedente, la superficie a ceder fuera del área del parcelamiento tendrá un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área afectada.

ARTÍCULO 12º: Las nuevas vías de circulación que sean abiertas dentro de la Zona deberán ser continuación o prolongación de otra ya existente y mantener su ancho (siempre que este no sea inferior a 15 m) medido de línea municipal a línea municipal de las parcelas frentistas. La continuidad de una vía sólo podrá ser interrumpida al desembocar en otra perteneciente a una red de jerarquía superior o ser interceptada por vía férrea, arroyos o canales, rutas, accidentes topográficos y/o algún hecho paisajístico natural o de valor histórico patrimonial. Para las parcelas frentistas, se deberá incluir el tratamiento de la calle colectora a la Ruta Provincial 41 y en un todo de acuerdo a las normas viales.

ARTÍCULO 13º: Los parcelamientos que limiten con el Arroyo Culú Culú y la Laguna Culú Culú deberán cumplimentar lo dispuesto por el art. 56 de la Ley 8912/77 en cuanto a la cesión de una franja arbolada y parqueada de un ancho de cincuenta metros a contar de la línea de máxima creciente en los cursos de agua y de cien metros sobre el espejo de agua.

ARTÍCULO 14º: Cúmplase, comuníquese y archívese.-”

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.----

FIRMADO: MARIA CRISTINA PREVE – Presidenta del H.C.D.

----- CARLOS ALBERTO LEIVA – Secretario.-----

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.-