2019

AVISO DE PROYECTO

Ing. Agr. Gustavo Moretti

M.P. 2424

Consultor Ambiental

N° Reg. 412

N° Resolución 592/10

[SUBDIVISION BRIGNONE]

2 DE AGOSTO DE 2019.

SERRANO. CORDOBA

1- Definición de Alcance y cobertura del Proyecto

Objetivos:

El objetivo del Proyecto es obtener los titulos de un loteo propiedad de Sr Brignone a partir de una quinta de 4 has de su propiedad al este de la ciudad de Serrano, brindando una posibilidad de obtener la escritura a los que ya viven hace años. Esta quinta de 4 has solo se ha subdividido en 2 fracciones, una de ellas de 1 ha (una hectarea) que posee los terrenos en cuestion.

El expediente 0033-108722/2018 en proceso, por parte del Ing Civil Enrique Lavalle, en su reporte emitido por la Administracion Digital de Mensuras, y respaldado por la Resolucion Normativa Unica Nº 1/2011 de la Direccion de Catastro exige en su articulo 17.1.r) Resolución de la Agencia Córdoba Ambiente cuando corresponda según lo dispuesto por Ley Nº 7343.

Debido a su localización y tipología, el proyecto se debe acoger a lo dispuesto Decreto 2131/00, Reglamentario del Capítulo IX “del Impacto Ambiental” de La Ley Nº 7343 y 10208, que sanciona los principios rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente.

La ejecución del proyecto comenzó a fines del año 2012, siendo en la actualidad tramitada la mayoría de los permisos municipales, la autorización de cambio de uso de suelo, el proyecto de desagües y calles.

La pequeña magnitud del emprendimiento, su destino a viviendas unifamiliares, el acceso a los servicios Basicos, y el hecho de no requerir apertura de calles no encuadraria en ninguno de los anexos, lo que queda a criterio del Organismo de Aplicación.

2- DATOS DEL PROPONENTE

ALBERTO BRIGNONE

CUIT: 20-06649182-0

Domicilio Legal: Oostendorp 839. Serrano

Teléfono: 03385 15523039

Dirección del Loteo: Acceso a Serrano

Nº de Cuenta de origen: 220140961329

Expte CATASTRO Nº 0033-108722/2018

3- DATOS DE PROYECTO

Objetivo y Justificación del Proyecto

El objetivo del Proyecto es subdividir 1 ha de las 4 has del terreno de Sr Brignone, para brindar las escrituras a sus ocupantes, ya la mayoria de los terrenos se vendieron y hay edificaciones hace mas de 5 años.

El lugar se encuentra en el limite del ejido urbano antiguo, pero en el nuevo ejido presentado ante la legislatura quedaria incluido, de hecho posee todos los servicios municipales, y de la Cooperativa de Servicios Publicos y Sociales de Serrano Ltda.

Según la Resolucion Normativa Unica Nº 1/2011 de la Direccion de Catastro en su articulo 17.1.r Resolución de la Agencia Córdoba Ambiente cuando corresponda según lo dispuesto por Ley Nº 7343.

Justificación del Proyecto

La dinámica económica y poblacional hace que la demanda habitacional crezca de manera tal de que se expandan nuevas áreas residenciales que antes eran quintas o terrenos grandes.

El proyecto corresponde a una iniciativa de carácter privado desarrollada por el Sr Brignone con el fin de generar un lugar para lotes residenciales en cercanias

del acceso a la ciudad, y tambien poder cumplir a los que ya han construido su vivienda hace varios años.

El loteo se desarrolla en un área urbana de la periferia que era utilizado como quinta, con una superficie original de 4 hectáreas. Las mismas serán distribuidas en 13 lotes, de los cuales 12 seran residenciales y uno de 2.9 has que son las restantes.

Debido a que todavia no se aprobo el nuevo ejido urbano, el terreno se encuentra en colindancia con el viejo o actual ejido, por ello se presento como subdivision Rural y aprobo por resolucion **9/2018** del Ministerio de Agricultura y Ganaderia de la Provincia la NO Competencia del mismo.

El propietario ya posee el trámite avanzado en Catastro de la provincia bajo **Expte 0033-108722/2018**, y debe cumplir por Resolucion Normativa Unica Nº 1/2011 de la Direccion de Catastro que solicita la Resolucion de Aprobacion de la Secretaria de Ambiente favorable para completar el trámite.

Datos del proyecto

Cantidad de lotes: 12 destinados a vivienda unifamiliares y una fraccion mayor de 2.9 has.

Ubicación: Localidad de Serrano., depto. Pte Roque Sáenz Peña, pedania la Amarga.

Nomenclatura Catastral: 2201185091451641

Matricula: 1.505.979

Nº de Cuenta de origen: 220140961329

Mensura y Tramite ante Catastro: Ing. Civil Enrique Lavalle MP 2349

Profesional Habilitado por RETECA: Ing Agr. Gustavo Moretti Nº Registro 412

Localización del Proyecto

El proyecto se emplaza en la Región sur de la Provincia de Córdoba, en el departamento Roque Sáenz Peña, al Este de la Localidad de Serrano, sus coordenadas son 34°28'43.9"S 63°31'35.3"W, o -34.478850, -63.526483.

La localidad se encuentra situada sobre la Ruta Provincial 4 y la ruta provincial 27 y está a 430 km al sur de la ciudad de Córdoba.

Posee aproximadamente 5000 habitantes y su poblacion es principalmente dependiente de la actividad agropecuaria.

El terreno de la región es suavemente ondulado, aunque la localidad Serrano es una loma muy amplia, de suelos con perfiles profundos y bien drenados.

Los vientos son predominantes del sector Nor-NorEste, el acumulado de precipitaciones oscila en 890 mm anuales, concentrados en primavera verano.

La profundidad de las napas oscila entre 3 y 7 mts dependiendo la recarga hídrica de la zona.

Se muestra plano de la Localidad y la ubicación en color rojo del loteo con una imagen de alta resolución provista por Google donde se aprecia el lugar y su periferia.

Superficie Afectada

El lote original es una quinta de 4.3 has o 43.313 m2, que será dividida en 13 lotes.

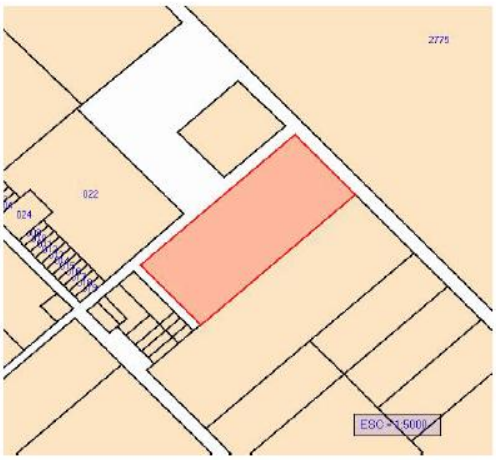
Se muestra reporte de Catastro del lote de Origen:

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
Sistema de información territorial

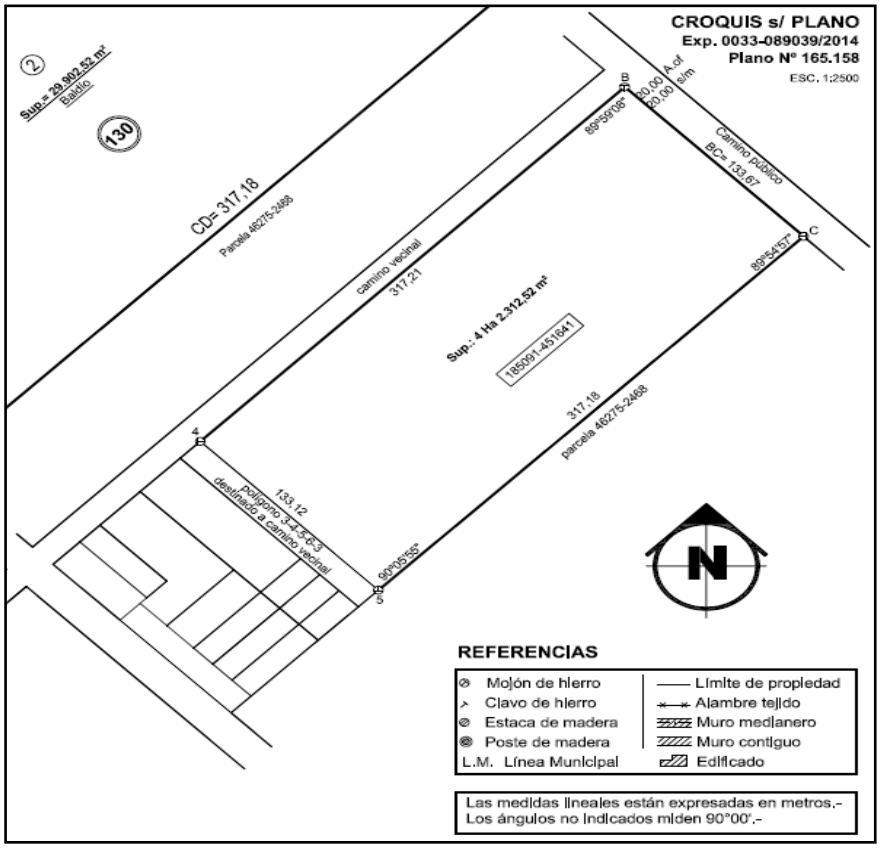
REPORTE SEGUN CUENTA WEB

ENTRE TODOS | CÓRDOBA | VAMOS MÁS ALTO

Nomenclatura	2201185091451641
Tipo de parcela	Rural
Metodología valuativa	Rural
Edificado	Baldío
Designación oficial	LT. 185091-451641
Numero de cuenta	220140961329
Unidad ph	000
Tipo de cuenta	Definitiva
Vigencia desde	01/01/2016
Porcentaje de coprop.	
Fecha creacion	09/04/2015
Expediente creacion	0033-089039/2014
Fecha baja	
Expediente de baja	
Domicilio	CAMINO VECINAL 0



Croquis extraido del Plano de mensura aprobado:



REGISTRO DE SUPERFICIES

SUP. s/ TÍTULO		**43.312,52 m²**	**Diferencia**
SUP. s/ MENS. y SUBD.		**43.313,07 m²**	**+ 0,55 m²**
Lote		Sup. terreno	Observaciones
MANZANA Nº 130	**1**	**1.000,00 m²**	Baldío
	2	**1.000,00 m²**	Baldío
	3	**1.000,00 m²**	Baldío
	4	**1.000,00 m²**	Baldío
	5	**1.000,00 m²**	Baldío
	6	**1.000,00 m²**	Baldío
	7	**500,00 m²**	Baldío
	8	**500,00 m²**	Baldío
	9	**1.000,00 m²**	Baldío
	10	**1.000,00 m²**	Baldío
	11	**1.610,66 m²**	Baldío
	12	**1.799,89 m²**	Baldío
	13	**29.902,52 m²**	Baldío
Total		**43.313,07 m²**	

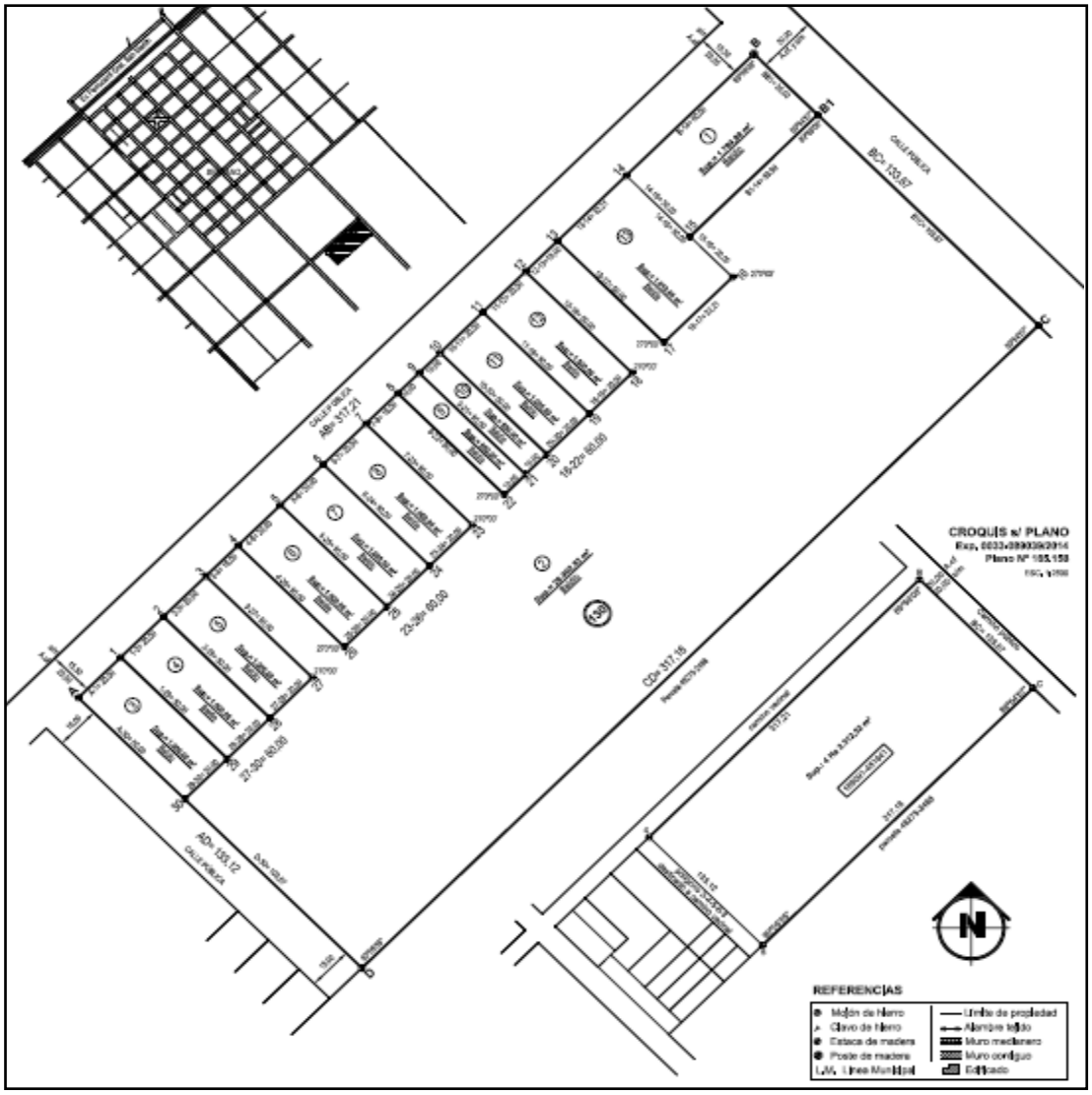


Imagen obtenida de Google Earth:

4- PRINCIPALES COMPONENTES DEL PROYECTO

La ejecución del proyecto comenzó a fines del año 2012, siendo ya construidos algunas viviendas, siendo hoy necesario concretar la escrituracion. Por este motivo se han tramitado los permisos municipales, la autorización de cambio de uso de suelo, el proyecto de desagües y calles.

Imágenes Actuales

Se muestran fotos actuales con su ubicación de donde fue tomada.

Foto 1: Se muestra el límite con el Acceso principal a la localidad de Serrano, y la cortina de alamos que lo compone.

Foto 2: Se muestra una de las construcciones ya realizadas y al fondo hacia el sur el acceso principal a la localidad.

Foto 3: Se muestra el Cementerio y la calle que dirige al acceso de la localidad. A la izquierda el loteo en cuestion.

Foto 4: Se muestra la calle de acceso al Transito Pesado de la localidad, a la derecha el loteo.

Foto 5: Se muestra la calle lindante al Oeste del loteo y otra edificacion ya realizada hacia la derecha. La foto se tomo desde el acceso principal a la localidad y se observa el tendido electrico.

Foto 6: Se muestra el acceso principal a la localidad, y se puede observar el tendido eléctrico.

5- LEGISLACION VIGENTE

El establecimiento se encuentra dentro del ejido urbano de Serrano según la modificacion presentada recientemente, y aun no protocolizada en el Boletin Oficial, por lo que cuenta con la habilitación municipal de USO DEL SUELO y los servicios requeridos para su funcionamiento.

El emprendimiento posee la factibilidad de los Servicios basicos, siendo algunos como el Alumbrado y Energia electrica ya disponibles hace varios años.

LEGISLACION PROVINCIAL

Según los anexos de la Ley Nº 10208 de Politica Ambiental de la Pcia de Cordoba, que sanciona los principios rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente.

La magnitud del emprendimiento, debido a que son solo 12 lotes para viviendas unifamiliares, poseen acceso a los servicios Basicos, y no requiere apertura de calles no encuadraria en ninguno de los anexos, o no ameritaria mas que Aviso de Proyecto por lo que queda a criterio del Organismo de Aplicación.

Otras Normativas

Resolución Normativa 1-2007 de catastro y modificatoria

Ley N°4146 de loteo provincial

Decreto N° 1693/16 Creacion de la Mesa Unica de Loteos

Ley Provincial N° 5735 de régimen de inmuebles fraccionados en lotes

Ley 5585 y su decreto 847/16

6 -Identificación y caracterización de los efectos de las acciones del proyecto sobre el ambiente

Para realizar la identificación de los efectos se deben enumerar las acciones que se llevaran a cabo en la operación o funcionamiento del proyecto que tiene como finalidad la construccion de viviendas unifamiliares.

Etapa de funcionamiento:

1- MODIFICACION DEL ENTORNO NATURAL: El proyecto en sí contribuye a la urbanización, y al desarrollo de la localidad, la zona en cuestion solo posee pastizales y la intervención del hombre ya modifico todo el entorno natural tipo chacra que predomina.
2- TRANSITO DE CAMIONES y VEHICULOS: La entrada y salida de las materiales de construcción, maquinarias utilizadas, así como movimiento del personal se considera insignificante por la poca cantidad de lotes y la dinamica en el tiempo de su construccion. Otro punto a favor es la

posibilidad de estar sobre el acceso principal de la localidad, por lo que no genera impactos al ambiente que sean significativos.

3- PROCESO DE CONSTRUCCION: La construcción genera un sinfín de acciones, uso de herramientas, descarga de materiales, etc., siendo muy importante preservar salud de los operarios, y toda persona que circula por el lugar. Este punto no genera impactos al ambiente que sean significativos.

4- CONDUCCION DE ESCORRENTIAS: La creación de calles y conducción de aguas en forma ordenada debe poseer un receptor adecuado para no generar problemas aguas abajo, aquí las calles ya estan creadas hace muchos años y poseen los desagues correspondientes por que este punto no genera impactos al ambiente que sean significativos.

5- ACTIVIDAD ECONOMICA: La actividad económica es el motor de la comunidad, y además de generar mano de obra, requiere una inversión importante en infraestructura siendo el impacto positivo y que favorece a la ciudad.

6- DEMANDA DE SERVICIOS: El aumento de consumo de distintos bienes de primera necesidad, materiales y demanda de servicios esenciales de agua, cloaca y electricidad entre otros debido a su magnitud No produce efectos negativos sobre la población y el ambiente.

Provision de Energia Electrica: Ya se encuentra disponible por parte de la Cooperativa. Se adjunta Certificado de Factibilidad.

Factibilidad de Red de Agua Potable: La misma es proveida por el municipio y se encuentra disponible para conexión. Se adjunta Certfificado de Provision.

Factibilidad de Red de Recoleccion de Liquidos Cloacales: La misma es proveida por el municipio y se encuentra disponible para conexión. Se adjunta Certfificado de Provision.

Factibilidad de Recoleccion de Residuos: Se encuentra disponible el servicio de recoleccion actualmente. Se adjunta el Certificado de provision.

Factibilidad de Conectividad: Se encuentra disponible el cable, telefonia y conexiones inalambricas proveedoras de internt.

7 - CONCLUSIONES

El proyecto no genera impactos negativos relevantes al ambiente, siendo considerado como muy positivo en su concepción global, ya que como se menciono permite el acceso a terrenos para viviendas unifamiliares a pocas familias, y posee todos los requisitos exigidos por el municipio.

Sin más motivos me pongo a su disposición para lo que sea necesario rectificar, Saludos.

Ing. Agr. Gustavo Moretti

M.P. 2424

Consultor Ambiental

N° Reg. 412

N° Resolución 592/10

ANEXOS

1. **DNI del titular.**
2. **Escritura del Terreno.**
3. **Plano General de Subdivision.**
4. **Cedulón de Rentas y parcela Catastral.**
5. **Certificado de Uso del Suelo.**
6. **Certificado de No inundabilidad.**
7. **Certificado de Factibilidad de Provision de Agua Potable.**
8. **Certificado de Provision de Energia Electrica.**
9. **Factibilidad de Red de Recoleccion de Liquidos Cloacales.**
10. **Certificado de Servicio de recoleccion de Residuos solidos urbanos.**
11. **Resolucion Ministerio de Agricultura para subsivision.**