

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

RESUMEN

El presente trabajo se realiza en la localidad de Noetinger, departamento Unión, provincia de Córdoba. Esta destinado específicamente a la MENSURA Y SUBDIVISION que los titulares registrales, Asociación Mutual Centro de Jubilados y Pensionados realizarán sobre la Parcela 12 de la Manzana 44, con el fin de generar 22 lotes que se destinarán a viviendas unifamiliares.

La organización de este trabajo, facilitará conocer y seguir las distintas tareas y programas llevados a cabo en los trabajos de ejecución de la mensura y subdivisión; manejando los fundamentos conceptuales que le dan sustento y reflejando el impacto que surja sobre los aspectos sociales, económicos, ambientales, territoriales e institucionales, mejorando la calidad de vida.

Por ello a este trabajo lo dividimos en dos capítulos; el primero, ubicando antecedentes y aspectos generales del proyecto y el segundo, con las acciones concretas del aviso de proyecto siguiendo la guía de la Agencia Córdoba Ambiente.

CAPITULO I

INTRODUCCION Y ASPECTOS GENERALES

1.1 – CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO HABITACIONAL

La parcela en cuestión está ubicada al norte de la trama urbana de la localidad de Noetinger, sobre calles Vezio Stefanolli y Av. Centenario; en una zona puramente residencial.

1.2 - OBJETIVOS A ALCANZAR EN EL PRESENTE TRABAJO

El objetivo del proyecto es definir las condiciones técnicas y ambientales existente en la creación de 22 lotes en la Manzana 44, con la finalidad de la aprobación por medio de la citada Secretaria de Ambiente del trabajo de Mensura y Subdivisión, para cumplimentar la Normativa de la Dirección General de Catastro, siendo el objetivo final el otorgamiento, a cada uno de los compradores de los lotes generados, su título de propiedad,

Según los programas de crecimiento y desarrollo económicos a ejecutarse, deben tenerse como metas las condiciones socio-económicas, para que cada sector la comunidad pueda producir más y perfeccionar los bienes y servicios, con el objeto de mejorar la calidad de vida de cada individuo o miembro de la sociedad. Alcanzando una optimización técnico-económico-ambiental en conjunto considerando también el costo intangible como lo es el ambiental.

Como objetivos a alcanzar, podemos enumerar los siguientes:

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

- Lograr el desarrollo integral de las comunidades en los sentidos social, cultural, educacional, sanitario y económico.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- Lograr que todos los habitantes de la localidad tengan igualdad de condiciones en su calidad de vida.

1.3 – DATOS GENERALES DE LA LOCALIDAD

Noetinger está ubicada sobre ruta Provincial N° 2, a 70 km de la ciudad de Bell Ville por ruta Provincial N° 2 y ruta provincial N° 3, y a 85 km de la ciudad de Villa María por ruta provincial N° 2, en el departamento Unión, pedanía Litín; su principal vía de comunicación es la ruta provincial N° 2, a través de las cuales une a importantes ciudades como son Bell Ville, Leones, Villa María, etc..

Se encuentra ubicada en una llanura de suaves pendientes, en la región subhúmeda, transición de la pradera pampeana a la zona semiárida. Los suelos en su mayoría son muy fértiles y se aprovechan con fines agrícolas y ganaderos.

El suelo es bien drenado y oscuro. Tiene un moderado contenido de materia orgánica en la capa arable y moderado contenido de humedad. Es un suelo franco limoso. No presenta erosión, es bien drenado y con escurrimiento medio, existiendo nulo o muy bajo peligro de anegamiento dada la buena permeabilidad. Está constituido por limos arenosos, no plásticos, con variable contenido de arena fina a muy fina y pequeños nódulos y tosquillas de carbonato. Son suelos sensibles frente a variaciones en el contenido de humedad.

La temperatura media anual es de 16.5 °C, característica de la zona de la pradera pampeana, con una amplitud térmica entre el mes más cálido (enero) y el más frío (julio) de 14.5 °C.

Hay predominancia manifiesta de los vientos del sector NE y N durante todo el año. La cordillera de Los Andes es una barrera significativa a la circulación E-O, por lo cual la dirección oeste de los vientos es prácticamente desconocida en la región. La estación del año mas ventosa es la primavera y en especial setiembre es el mes con mayor frecuencia diaria de vientos. Por el contrario, el invierno es relativamente calmo siendo junio el mes con menor frecuencia de vientos.

En cuanto a la distribución de las precipitaciones, no hay un problema de escasez de lluvias sino es muy despareja su distribución durante las estaciones. Las lluvias de los meses estivales (octubre a marzo: 570 mm) triplica casi a la del semestre invernal (abril a setiembre: 199 mm), esto es debido a la ubicación de la localidad en la pradera pampeana.

La principal actividad económica es la explotación agrícola, ganadera y tambera, en la zona se encuentra importantes plantas almacenadoras de granos.

Noetinger cuenta con una población estable en la zona urbana de 4.923 habitantes según el censo del año 2010.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

1.4 – DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1.4.1 - Ubicación

La parcela 22 de la manzana 44, está ubicada al norte de la trama urbana de Noetinger, sobre calles Vezio Stefanolli y Av. Centenario. Ubicada en una puramente residencial.

1.4.2 – Medidas

La parcela tiene una medida según título de 92,35 metros al nor-oeste, 92,05 metros al sud-este, 245,30 metros al nor-este y 244,95 al sud-oeste. La mensura y subdivisión prevé la generación de 22 lotes de diversas medidas.

1.4.3 - Elección del predio

La elección de la parcela 12 para ser urbanizada contempló la ubicación de la misma, las características topográficas favorables y la existencia de servicios públicos.

1.4.4 - Infraestructura y servicios

Existe una construcción precaria en el lote, que data de muchos años atrás.

Los servicios existentes en la misma son la energía eléctrica proveída por Epec, el agua potable provista por la municipalidad de Noetinger, telefonía, internet y Televisión. Las calles que lo rodean cuenta con enarenado y pavimento.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

CAPITULO II

PROYECTO DE MENSURA Y SUBDIVISION

2.1 - DATOS DEL PROPONENTE Y DEL RESPONSABLE PROFESIONAL

Nombre de la persona jurídica: Asociación Mutual Centro de Jubilados y Pensionados
Domicilio legal y real: 25 de Mayo 351 – Noetinger
Teléfono/Fax: 3537-595263
Departamento: Unión
C.U.I.T.: 30-62131566-4

Responsable profesional: Ing. Civil Gastón Hernán Briner
Domicilio legal y real: H. Irigoyen 115 – Bell Ville – Córdoba
Teléfono/Fax: 03537-414185 / 3537-595263
Consultor ambiental: 274

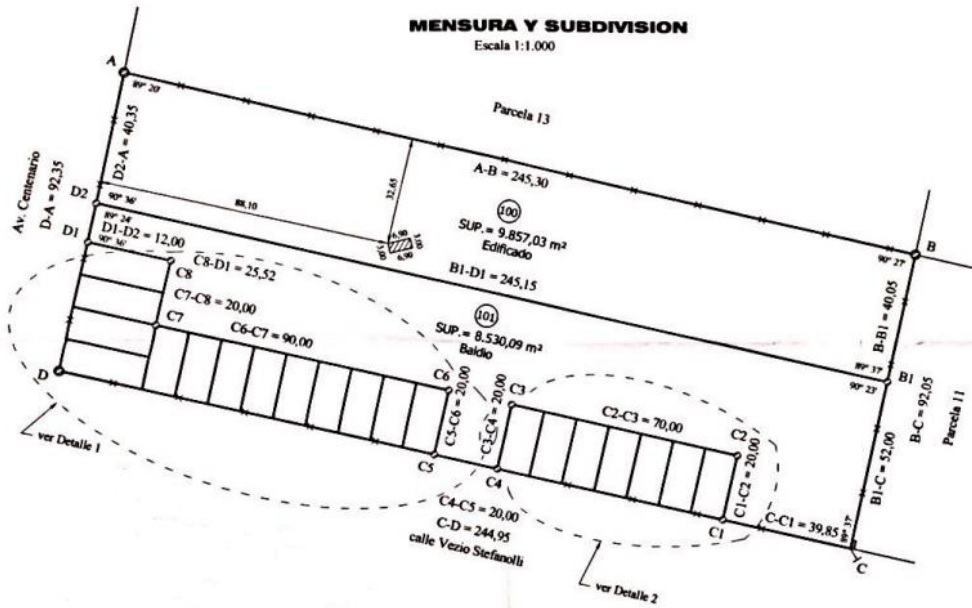
2.2 - PROYECTO

2.2.1 - Denominación y descripción general:

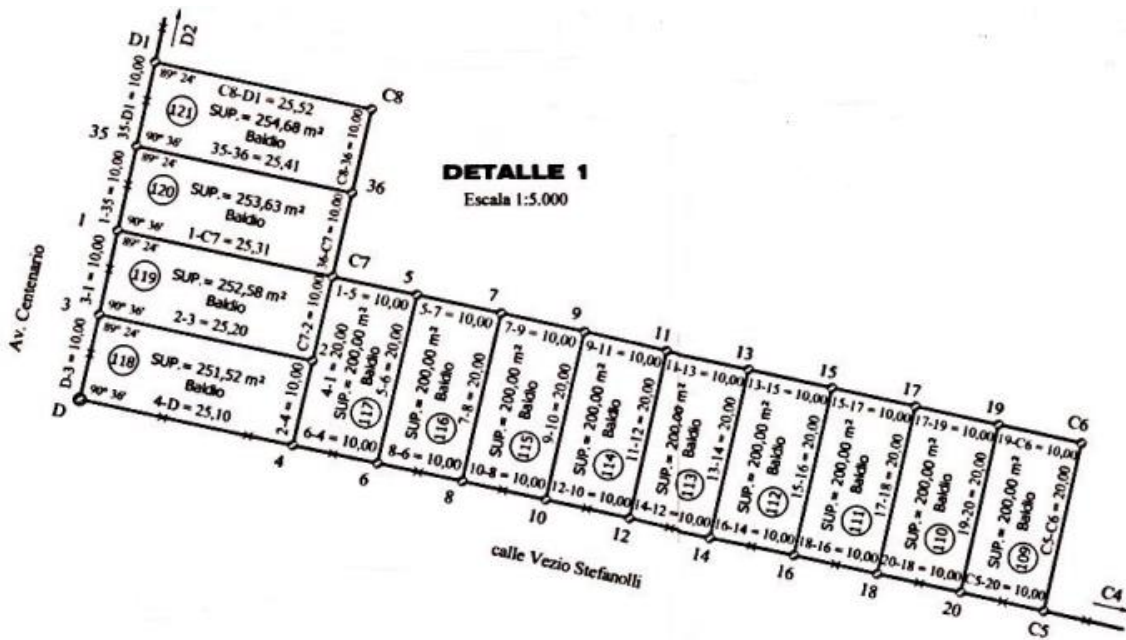
El objetivo del proyecto es la tramitación y aprobación de la mensura y subdivisión de la parcela 12 ubicada en la Manzana 44 de la localidad de Noetinger, para continuar con la tramitación en la Dirección General de Catastro, objetivo final de esta presentación, etapa previa a la generación de las escrituras traslativas de dominio desde los titulares actuales, a cada uno de los compradores de los lotes generados.

El proyecto de subdivisión pretende dividir la parcela 12 de la manzana 44 en 22 lotes de diferentes medidas.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

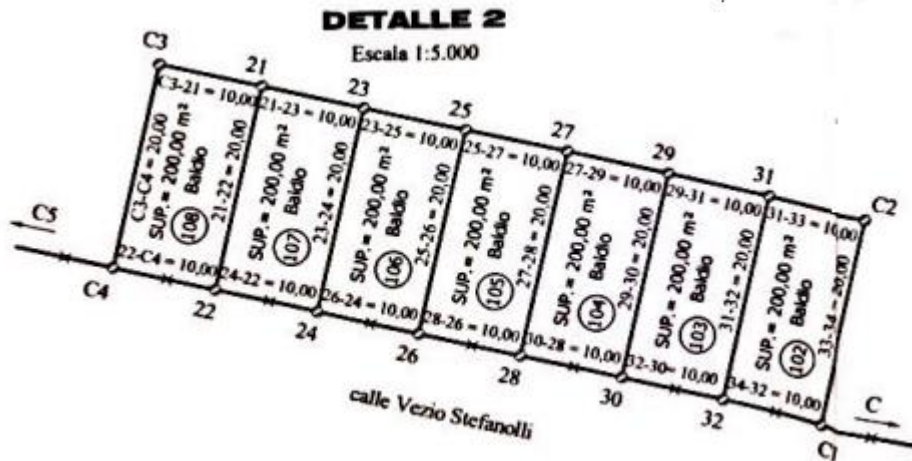


-Croquis Manzana 44, subdivisión parcela 12, Noetinger-



-Detalle 1, subdivisión-

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**



-Detalle 2, subdivisión-

REGISTRO DE SUPERFICIES

SUP. S/ PLANO Y S/ TITULO: 22.540,00 m ²		DIF. = + 59,53 m ²	
SUP. S / MENSURA Y SUBDIV.: 22.599,53 m ²			
LOTE	SUP. TERRENO	SUP. EDIFICADA	OBSERVACIONES
100	9.857,03 m ²	20,70 m ²	Edificado
101	8.530,09 m ²	—	Baldio
102	200,00 m ²	—	Baldio
103	200,00 m ²	—	Baldio
104	200,00 m ²	—	Baldio
105	200,00 m ²	—	Baldio
106	200,00 m ²	—	Baldio
107	200,00 m ²	—	Baldio
108	200,00 m ²	—	Baldio
109	200,00 m ²	—	Baldio
110	200,00 m ²	—	Baldio
111	200,00 m ²	—	Baldio
112	200,00 m ²	—	Baldio
113	200,00 m ²	—	Baldio
114	200,00 m ²	—	Baldio
115	200,00 m ²	—	Baldio
116	200,00 m ²	—	Baldio
117	200,00 m ²	—	Baldio
118	251,52 m ²	—	Baldio
119	252,58 m ²	—	Baldio
120	253,63 m ²	—	Baldio
121	254,68 m ²	—	Baldio
TOTAL	22.599,53 m²	20,70 m²	—

-Registro de Superficies de la Mensura y Subdivisión-

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

2.2.2 - Nuevo emprendimiento o ampliación:

El proyecto de Subdivisión es un nuevo emprendimiento con la idea de generar lotes de terreno para uso residencial.

2.2.3 - Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional:

El objetivo del proyecto es definir las condiciones técnicas y ambientales necesarias para la aprobación por parte de la Secretaria de Ambiente y Cambio Climático de las tareas de Mensura y Subdivisión de la Manzana 44 de Noetinger.

Se pretende generar lotes para uso residencial, en un lugar alejado de la parte céntrica de la localidad, donde se cuenta con los servicios necesarios para el normal funcionamiento de las mismas. Beneficiando a los futuros propietarios con lotes con servicios y medidas adecuadas para sus viviendas.

2.2.4 - Localización:

La parcela 12 de la manzana 44 se encuentra sobre calles Vezio Stefanolli y Av. Centenario, al norte de la localidad de Noetinger. Dicha zona es una zona puramente residencial.

2.2.5 - Definir el área de influencia del proyecto:

El área del proyecto abarca puntualmente la parcela 12, la cual tiene una superficie según mensura de 22.599,53 m².

2.2.6 - Población afectada:

La población afectada al proyecto son los futuros propietarios de los lotes generados. La población afectada se conocerá una vez vendidos cada uno de los lotes.

2.2.7 - Superficie del terreno:

La superficie de la parcela 12 según mensura es de 22.599,53 m².

2.2.8 - Superficie cubierta existente:

Tiene una superficie cubierta de 20,70 m².

2.2.9 - Inversión total:

La inversión calculada para la realización de la subdivisión y de los servicios se estima en \$ 1.900.000.

2.2.10 - Etapas del proyecto y cronograma:

El proyecto se realizará en dos etapas:

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

- La primera es realizar el trabajo de Mensura y Subdivisión, con su visación definitiva ante la Dirección General de Catastro. Para poder transferir a cada futuro propietario la escritura traslativa de dominio.
- La segunda etapa será la de la ejecución de las obras de servicio para los lotes. Se comenzará con las obras de energía, agua potable y gas natural, para llevarles el servicio a los 22 lotes. Ya cuenta con alumbrado público. Por último se realizará la forestación de las calles que lo rodean.

2.2.11 - Consumo de energía:

El certificado de factibilidad de energía otorgado por Epec, dispone de un consumo promedio de 15 Kw por lote..

2.2.12 - Consumo de combustibles:

No hay estimación de consumo de combustibles.

2.2.13 - Agua. Consumo y otros usos. Fuente. Calidad y cantidad. Destino final:

El consumo de agua potable es lo referido a uso humano con una dotación de 250 lts/habitantes día, dotación prevista por la municipalidad de Noetinger, prestadora del servicio. Los efluentes cloacales de las viviendas son tratados por sistemas individuales de cámaras sépticas y pozos absorbentes; debido a que en la zona donde se ubica la parcela no cuenta con servicio de desagües cloacales.

2.2.14 - Detalle de insumos, productos y subproductos:

Los insumos utilizados son los necesarios para la construcción de los servicios de energía eléctrica, agua potable, gas natural y forestación.

2.2.15 - Cantidad de personal a ocupar:

En la etapa de construcción de servicios se ocuparán aproximadamente 10 personas para realizar todas las obras.

2.2.16 - Vida útil:

La vida útil del proyecto es para toda la vida, ya que los propietarios tendrán sus lotes de por vida; respecto a los servicios, los mismos tendrán 30 años como mínimo, cuya vida útil está supeditada a muchas variables que harán que la obra tenga más o menos vida útil y al mantenimiento que se le brinde.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

2.2.17 - Tecnología a utilizar:

La ejecución de la obra se realizará con materiales de primera calidad aprobados por la Inspección antes de su colocación y/o utilización en obra. Las técnicas constructivas serán las necesarias para cumplimentar con los pliegos de ejecución de obras otorgados por el municipio.

2.2.18 - Relación con planes estatales o privados:

El proyecto no corresponde con ningún plano estatal. Es un proyecto privado para poder generar lotes.

2.2.19 - Residuos y contaminantes:

La urbanización de la manzana 44 generará residuos sólidos urbanos que serán recolectados por la municipalidad de Noetinger, prestadora del servicio, tres días de la semana. Los desagües cloacales urbanos son tratados por sistemas individuales de cámara sépticas y pozos absorbente, debido a que todavía no se posee obra de recolección de desagües cloacales en la zona. No obstante la subdivisión posee certificado de factibilidad de conexión a red cloacal, en la manzana cuando se termine la construcción de la red en la zona.

2.2.21 - Principales organismos involucrados:

El principal organismo es la municipalidad de Noetinger, además de la Secretaría de Ambiente.

2.2.22 - Normativa aplicable:

En los últimos 25 años se produjeron diversos acontecimientos que pusieron en acción políticas y decididamente normativas que apuntan a la defensa, fortalecimiento, mantenimiento y preservación del ambiente.

Así, mundialmente se fueron desarrollando diversos eventos que procuraron:

- Internalizar esta temática realmente necesaria e importante de ser introducida en la comunidad internacional;
- Iniciar un período de culturalización ambiental que de paso a una política educativa, tal que permita alcanzar precisiones acerca de la realidad ecológica del planeta;
- Desarrollar normas que faciliten incorporar en los proyectos futuros la problemática ambiental;
- Se persiguió la extensionalización de su discusión como un modo de universalizar su tratamiento.

Nivel Nacional: A nivel Nacional existe un importantísimo cúmulo de Normas que tutelan directamente o indirectamente el ambiente.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

* Constitución Nacional (Norma Suprema) en su nuevo articulado, se ubica en la Primera Parte; Capitulo Segundo "Nuevos Derechos y Garantías":

Art.41 (Preservación del Medio Ambiente), que constituye el núcleo de la cuestión

Art.42 (Preservación del Consumidor y del Usuario)

Art.43 (Acción de Amparo)

En su Art.41, la Constitución Nacional establece que Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano...". Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica y a la información y educación ambientales. Esto permite aumentar las posibilidades individuales y colectivas para mejorar la calidad de vida, de las generaciones presentes y futuras, así como preservar el medio ambiente y los recursos naturales.

Dentro del Art. 124 se establece que "Corresponde a las Provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio." La incorporación de la dimensión ambiental en la Constitución Nacional conceptualiza la posibilidad de un adecuado desarrollo económico y social.

* Ley General del Ambiente N° 25.675: los arts. 11 a 13 prevén la obligación de realizar un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previo a la ejecución de toda obra o actividad que en el territorio de la Nación sea susceptible de degradar el ambiente.

* Ley N° 22.421: Ley de conservación de la Fauna Silvestre.

* Ley N° 2797: Purificación de residuos cloacales e industriales que se arrojan a los ríos.

Nivel Provincial: vamos a continuación a enumerar las leyes que de alguna manera regulan todo lo referido a la preservación de la Calidad Ambiental, asiendo hincapié en las áreas que afecta nuestro proyecto.

* Constitución de Córdoba arts. 11, 38 inc. 8, 53, 58, 66, 68, 110 incs. 15, 19, 38 y 186 inc.7.: La Constitución de Córdoba ha dado suma importancia al cuidado del medio ambiente, dedicándole en numerosas partes especial atención. Está contemplado en las Declaraciones de fe política y considerado dentro de los derechos sociales y deberes. Garantiza su protección tanto por la ley como por el Estado, estando contenido dentro de las Políticas especiales del Estado.

* Ley N° 7343, modif. por leyes 8300, 8779 y 8789: El objeto de esta ley, descrito en el artículo 1º, es la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente. Enuncia lo que considera de interés provincial y cuáles son los bienes jurídicos protegidos. Por ser las empresas susceptibles o capaces de degradar el medio ambiente, deben tomar todos los recaudos necesarios a los fines de evitar la degradación del medio ambiente. De conformidad con lo dispuesto por el art. 59, modificado por ley 8789, actúa como Autoridad de Aplicación de esta ley y sus decretos reglamentarios la AGENCIA CORDOBA AMBIENTE SOCIEDAD DEL ESTADO.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

* Ley N° 7343, arts. 49/52, y DECRETO N° 2131-D/00: el Capítulo IX de la ley 7343 prevé la obligación de quienes desarrollen obras o acciones susceptibles a degradar el ambiente a presentar un Estudio de Impacto Ambiental.

* Ley N° 5589 (CODIGO DE AGUAS), modif. por LEY N° 8853: es un conjunto sistemáticamente ordenado de disposiciones referidas al uso de las aguas y defensa contra sus efectos nocivos que contiene principios generales que armónicamente permitan solucionar las múltiples situaciones que pueden plantearse, dando pautas generales al Estado para su accionar y seguridad y justicia a los administrados y a los que en razón del uso de las aguas y defensa contra sus efectos nocivos vean restringido el ejercicio de su derecho de dominio.

* Decreto N° 415/99: Vigente desde el 12/04/1999, modifica y actualiza los decretos 4560-C-55 y 2869/89, que mantienen su vigencia en todo lo que no se opongan a éste. Contiene normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos. Se aplica a todas las actividades industriales, comerciales y de servicios cuyos residuos son vertidos a cuerpos receptores finales (ríos, embalses, arroyos, canales de desagües colectores pluviales), y aquellos que previa determinación libere al uso la autoridad de aplicación. Está integrado por tres artículos y un Anexo. Crea y organiza el REGISTRO PROVINCIAL DE USUARIOS.

* Decreto N° 529/94: es un decreto cuyo objeto es aprobar el Marco Regulador que a continuación se detalla. Anexo al Decreto 529/94: es un Marco Regulador para la Prestación de Servicios Públicos de Agua Potable y Desagües Cloacales en la Provincia, siendo su objetivo establecer lineamientos generales relativos a la prestación y control de los servicios de Agua Potable y de Desagües Cloacales.

* Ley N° 8264: Publicada con fecha 21/10/93, prohíbe arrojar a los espejos de agua y/o cauce de ríos sustancias orgánicas, inorgánicas, sólidas o líquidas que provengan del consumo, higiene o alimentación de las personas de a bordo, y combustibles, lubricantes y todo tipo de agentes que se usen para el mantenimiento y limpieza de la embarcación.

* Ley N° 8560: Código de tránsito. Prohíbe arrojar aguas servidas a la vía pública.

* Ley N° 7343 y modif. *, arts. 18/27: Estas normas establecen criterios para el ordenamiento territorial y la regulación de los usos de la tierra y para proteger y mejorar las organizaciones ecológicas y calidad de los suelos provinciales. También se prevén facultades de la Autoridad de aplicación para efectuar clasificación de suelos, elaborar normas de calidad y niveles de emisión, y adoptar las medidas que sean necesarias para mejorar o restaurar las condiciones de los suelos. Modif., art. 47: El art. 47 prohíbe el vuelco, descarga, inyección e infiltración de efluentes contaminantes al suelo y a los solados públicos cuando superen los valores máximos permitidos y/o alteren las normas de calidad fijadas para cada tipo de suelo.

**AVISO DE PROYECTO
MENSURA Y SUBDIVISIÓN
ASOCIACIÓN MUTUAL CENTRO DE JUBILADOS Y
PENSIONADOS DE NOETINGER**

**CAPITULO III
RESUMEN**

3.1 – CONCLUSIONES

Con la habilitación de este expediente por medio de la Secretaria de Ambiente, se le permite a los titulares registrales continuar con la aprobación de los planos de Mensura y Subdivisión en la Dirección General de Catastro de la Provincia, para lograr como último objetivo, la escrituración de los lotes a cada uno de los futuros adquirientes de los lotes generados por el proyecto en cuestión.

La urbanización de la Manzana 44 no presenta impactos ambientales negativos, al contrario, produce impactos positivos tanto ambientales como socio-económicos mejorando de la calidad de los habitantes de Noetinger.

3.2 – BIBLIOGRAFIA

- Ley Provincial N° 7343/85, Principios Reactores para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente.
- Decreto Provincial N° 2131, Reglamentario del Capítulo IX "Del Impacto Ambiental" de la Ley 7343/85
- Carta de suelos de la Republica Argentina, Hoja 3363-10, Bell Ville, INTA.
- V. Conesa Fdez. – Vitora, 1997, Guía Metodologica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 3ª Edición. Mundi Prensa Madrid.
- Larry W. Canter, Manual de Evaluación de Impacto Ambiental, Técnicas para la elaboración de estudios de impacto. Mc Graw Hill.
- Domingo Gomez Orea, 2003, Evaluación de Impacto Ambiental, Un instrumento preventivo para la gestión ambiental. 2ª edición. Mundi Prensa.