



Amb.Ar

AVISO DE PROYECTO

I. Datos del proponente (responsable legal) y del responsable profesional.

Proponente: Cesar Alberto Ammann (Herederero de Rodolfo Fernando Ammann)

Responsable técnico: Biól. AUYEROS, Luis

1. Nombre de la persona física o jurídica.

AMMANN, Cesar Alberto

DNI: 22.224.495

2. Su domicilio legal y real. Teléfonos.

Dirección: Avda. Belgrano 1335, Barrio Fátima, Villa Dolores, CP: 5870

Teléfono: 3544 56 9985; 3544 56 8379

3. Actividad principal de la empresa u organismo.

Trabajador en relación de dependencia en empresa Panaholma SRL

4. Responsable profesional y/o consultor.

Profesional: Biólogo Luis Auyeros

CUIT/ CUIL: 23-27653865-9

Matrícula N°: 1345

Consultor Ambiental N°: 1123

5. Su domicilio legal y real. Teléfonos.

Dirección: Padre Lozano 2439

Teléfono: 3512 10 9965

E-Mail: lauyeros@ambar.com.ar;
crimondino@ambar.com.ar

contacto@ambar.com.ar;

II.- Proyecto.

1. Denominación y descripción general.

Denominación

El proyecto consiste en una subdivisión simple de un terreno en la localidad de Villa Dolores

Descripción general

El proyecto está orientado a la subdivisión de un terreno en la localidad de Villa Dolores para su posterior urbanización. Consiste en loteos habitacionales.

La superficie total del terreno es de 33570,18m². Se dividirá en 25 lotes dispuestos en 1 manzana. No posee apertura de nuevas calles públicas, posee continuación de calle existente y un pasillo privado.

El proyecto cuenta con 1 manzana. Cuenta con dos grandes lotes, uno de 5703,32 m² y otro de 7530,94 m². Otra área cuenta con doce lotes, seis de los mismos son de 625,41 m², mientras que los otros son de 497,17 m², 496,81 m², 796,91 m², 721,34 m², 703,50 m² y 727,10 m². En otro sector son once lotes, tres de 450,97 m², tres de 574,54 m² y los restantes de 430,93 m², 430,57 m², 431,29 m², 719,43 m² y 730,16 m².

La numeración de los lotes va del 166 al 179, del 184 al 192 y 208 y 209. El único lote edificado es el 187 con 103.89 m², los demás son lotes baldíos.

El polígono G, G', H', H de 220,06 m² afectado por calle Alte. Brown, polígono A, A', N, N', O, P es de 49,98 m² afectado por la continuación de calle Leopoldo Lugones, polígono 17, 18, 53, 16 de 2097,00 m² afectado como Pasillo Privado 1, polígono 1, 2, 33, 36, 14, 15, 53, 18 de 2392,12 m² afectado a continuación calle Juan B. Justo y polígono 33, 7, 8, 36 de 2128,21 m² afectado como Pasillo Privado 2.

El detalle de los lotes puede observarse en la tabla 1 y anexo 1.

Tabla 1. Detalles del loteo, de cada lote, superficie del terreno, superficie edificada y su estado actual de baldío o edificado:

| Superficie s/Título : 34.950,00 m ² | | | | Diferencia: |
|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|
| Superficie s/Mensura y Subdivisión : 33.570,18 m ² | | | | -1,379,82 m ² |
| Mz. | Lots | Sup. Terreno | Sup. Edificada | Observ. |
| (013) | (166) | 5.703,32 m ² | --- | Baldío |
| | (167) | 730,16 m ² | --- | Baldío |
| | (168) | 719,43 m ² | --- | Baldío |
| | (169) | 431,29 m ² | --- | Baldío |
| | (170) | 430,93 m ² | --- | Baldío |
| | (171) | 430,57 m ² | --- | Baldío |
| | (172) | 574,54 m ² | --- | Baldío |
| | (173) | 574,54 m ² | --- | Baldío |
| | (174) | 574,54 m ² | --- | Baldío |
| | (175) | 450,97 m ² | --- | Baldío |
| | (176) | 450,97 m ² | --- | Baldío |
| | (177) | 450,97 m ² | --- | Baldío |
| | (178) | 625,41 m ² | --- | Baldío |
| | (179) | 625,41 m ² | --- | Baldío |
| | (184) | 625,41 m ² | --- | Baldío |
| | (185) | 625,41 m ² | --- | Baldío |
| | (186) | 625,41 m ² | --- | Baldío |
| | (187) | 629,76 m ² | 103,89 m ² | Edificado |
| | (188) | 497,17 m ² | --- | Baldío |
| | (189) | 496,81 m ² | --- | Baldío |
| (190) | 796,91 m ² | --- | Baldío | |
| (191) | 721,34 m ² | --- | Baldío | |
| (192) | 703,50 m ² | --- | Baldío | |
| (208) | 727,10 m ² | --- | Baldío | |
| (209) | 7.530,94 m ² | --- | Baldío | |
| Polígono A',A,N,N',O',P' | | 49,98 m ² | --- | Afectado a Continuación Calle Leopoldo Lugones |
| Polígono 17,18,53,16 | | 2.097,00 m ² | --- | Pasillo Privado 1 |
| Polígono 1,2,33,36,14,15,53,18 | | 2.392,12 m ² | --- | Afectado a Continuación Calle Juan B. Justo |
| Polígono 33,7,8,36 | | 2.128,21 m ² | --- | Pasillo Privado 2 |
| Polígono G,G',H',H | | 220,06 m ² | --- | Afectado a Calle Alte. Brown |
| Sup. Total s/Loteo | | 33.570,18 m² | --- | --- |

2. Nuevo emprendimiento o ampliación.

Descripción del emprendimiento

La manzana resultante del presente loteo es de carácter residencial, destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, el uso del suelo predominante será residencial, pudiendo emplazarse locales de expendio de venta directa al público de comestibles y artículos asociados, en forma minorista. El loteo no comprenderá instalación de locales de atención en forma mayorista, instalaciones industriales ni la producción de bienes materiales.

Consumo de Energía

La empresa proveedora de energía eléctrica es la Cooperativa Eléctrica Mixta del Oeste y Otros Servicios Públicos Limitada (CEMDO).

Se adjunta factibilidad de provisión de energía eléctrica.

Consumo de Agua

Los servicios de agua potable son garantizados por la el Ente Intermunicipal Agua de Traslasierra (E.IN.A.T.). Para los lotes sobre la calle Alte. Brown de forma inmediata y posterior a la realización de obra de cañerías para los restantes dieciséis lotes.

Se adjunta factibilidad de provisión de agua potable.

Efluentes

El sistema de tratado de efluentes será adecuado a lo que establece el código de edificación vigente del municipio “Art. 3.7.3.4. PARA DESAGUES CLOACALES” según lo expresado en nota de factibilidad Municipal (adjunto).

Por no poseer cloacas en la zona, se realizaran cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente.

Uso de suelo

Se otorga factibilidad de cambio de uso de suelo

Se adjunta factibilidad de cambio de uso de suelo otorgado por la Municipalidad.

No Inundabilidad

Las parcelas resultantes no son inundables en función del croquis del proyecto a foja N° 10 (niveles y escorrentías superficiales)

Se adjunta documentación expedida por la Municipalidad.

Etapa de Construcción

El proyecto de loteo contempla las siguientes actividades y obras a realizar en el predio:

- Amojonamiento de lotes resultantes.
- Conexión a la red de agua potable.

- Conexión a la red eléctrica.
- Urbanización del terreno.

Situación Ambiental

Flora

Los Valles de Traslasierra, están ubicados en el extremo Sur de las Sierras de Pocho y la vertiente occidental de la Sierra Grande, comprende los valles de Nono, con característica de bolsón y el de San Javier, al pie del Cerro Champaquí y la Sierra de Comechingones, abierto al Sudeste hacia la planicie de San Luis. La vegetación pertenece a la Provincia Fitogeográfica Chaqueña. Gran parte de la región (porción Oeste) corresponde al Distrito Occidental (Cabrera, 1976) y el sector oriental al Distrito Serrano, por lo cual la región presenta características ecotonales propias de la interrelación entre ambas. La vegetación es un mosaico de comunidades boscosas y sus estados sucesionales de estructura similar a la del Bolsón Chaqueño. Los bosques de algarrobo con emergentes de quebracho blanco, alternan con matorrales de jarilla, piquillín y otros arbustos con árboles

Presenta bosques xerofíticos de 8 a 15 m de altura, dominados por *Lithraea molleoides* (Molle de beber) y *Schinopsis marginata* (Orco quebracho), acompañados por ejemplares de *Prosopis chilensis* (Algarrobo chileno), *Prosopis flexuosa* (Algarrobo dulce), *Celtis erhenbergiana* (Tala), *Aspidosperma quebracho-blanco* (Quebracho blanco) que ascienden desde la llanura a quienes acompañan otros árboles y arbustos de menor porte. Según la posición en el meso relieve, codominan distintas especies de algarrobo que a veces conforman bosquecitos casi puros.



Fig. Ejemplares de A) *Lithraea molleoides*. B) *Schinopsis marginata*.

Las actividades humanas determinan la aparición de comunidades sucesionales dominadas por *Vachellia caven* (Espinillos), *Schinus fasciculatus* (Moradillos), *Larrea divaricata* (Jarillas), *Condalia microphylla* (Piquillines), *Atamisquea emarginata* (atamisqui), *Celtis ehrenbergiana* (tala churqui), *Geoffroea decorticans* (chañar) y *Flourensia oolepis* (chilca) entre otros arbustos que cubren hasta el 80 % de la región. A su vez, en la zona de estudio se han observado especies exóticas invasoras tales como el *Ligustrum lucidum* (Siempre Verde), *Gleditsia triacanthos* (Acacia Negra), *Pyracantha coccinea* (Piracantha), *Morus alba* (Mora), y *Melia azedarach* (Paraiso).



Fig. Ejemplares de A) *Vachellia caven*. B) *Schinus fasciculatus*

En las últimas décadas los incendios producidos para estimular el rebrote de pastos, han contribuido significativamente a reducir la superficie de bosques. Como consecuencia de todas estas perturbaciones, hoy predominan en el territorio comunidades conocidas localmente como "fachinal" (matorrales bajos y cerrados, con alta cobertura de especies espinosas y con baja receptividad de ganado) y "peladares" (matorrales muy abiertos y con alta proporción de suelo descubierto), que han cambiado significativamente el paisaje chaqueño original. Por otro lado la gran cantidad de especies exóticas invasoras están amenazando la flora nativa.

Inventario de especies vegetales citadas para la zona

Árboles

- *Vachellia aroma* (Gillies ex Hook. & Arn.) Seigler & Ebinger. Fabaceae –
- *Vachellia caven* (Molina) Seigler & Ebinger. Fabaceae –
- *Aspidosperma quebracho-blanco* Schlttdl. Apocynaceae –
- *Bougainvillea stipitata* Griseb. Nyctaginaceae –
- *Celtis ehrenbergiana* (Klotzch) Liebm. Celtidaceae –
- *Condalia buxifolia* Reissek Rhamnaceae –
- *Condalia montana* A. Cast. Rhamnaceae Argenti
- *Geoffraea decorticans* (Gillies ex Hook. & Arn.) Burkart Fabaceae –
- *Jodina rhombifolia* (Hook. & Arn.) Reissek Santalaceae
- *Kagenechia lanceolata* Ruiz. & Pav. Rosaceae –
- *Lithraea molleoides* (Vell.) Engl. Anacardiaceae –
- *Maytenus boaria* Molina Celastraceae –
- *Polylepis australis* Bitter Rosaceae –
- *Prosopis chilensis* Griseb. Fabaceae –
- *Prosopis flexuosa* (Griseb.) Hieron. Fabaceae –

- *Ruprechtia apetala* Wedd. Polygonaceae –
- *Schinus fasciculatus* (Griseb.) I. M. Johnst. var. *fasciculatus*. Anacardiaceae –
- *Salix humboldtiana* Willd. var. *humboldtiana* Salicaceae –
- *Sebastiania commersoniana* (Baill.) L.B. Sm. & B.J. Downs Euphorbiaceae –
- *Zanthoxylum coco* Gillies ex Hook. f. et Arn. Rutaceae -

Arbustos

- *Abutilon grandifolium* (Willd.) Sweet Malvaceae –
- *Abutilon pauciflorum* A. St.-Hil. Malvaceae
- *Aloysia gratissima* (Gillies & Hook. ex Hook.) Tronc. Verbenaceae –
- *Baccharis artemisioides* Hook. & Arn. Asteraceae Argentina
- *Baccharis articulata* (Lam.) Pers. Asteraceae –
- *Baccharis coridifolia* DC. Asteraceae –
- *Baccharis crispa* Spreng. Asteraceae –
- *Baccharis flabellata* Hook. & Arn. Asteraceae
- *Baccharis rufescens* Spreng. var. *rufescens* Asteraceae –
- *Berberis hieronymi* C. K. Schneid. Berberidaceae Argentina
- *Berberis ruscifolia* Lam. Berberidaceae –
- *Buddleja cordobensis* Griseb. Buddlejaceae Cba, SL, LR, SJ
- *Caesalpinia gilliesii* (Wall. ex Hook.) D. Dietr. Fabaceae –
- *Cestrum parqui* L'Hér. Solanaceae –
- *Clinopodium odorum* (Griseb.) Harley Lamiaceae
- *Collaea argentina* Griseb. Fabaceae –
- *Colletia spinosissima* J. F. Gmel. Rhamnaceae –
- *Condalia microphylla* Cav. Rhamnaceae –
- *Croton lachnostachyus* Baill. Euphorbiaceae –
- *Croton parviflorus* Müll. Arg. Euphorbiaceae –
- *Croton serratifolius* Baill. Euphorbiaceae –



- *Escallonia cordobensis* (Kuntze) Hosseus Escalloniaceae Cba, SL
- *Eupatorium buniifolium* Hook. & Arn. var. *buniifolium* Asteraceae –
- *Eupatorium hookerianum* Griseb. Asteraceae –
- *Eupatorium inulifolium* Kunth Asteraceae –
- *Eupatorium viscidum* Hook. & Arn. Asteraceae –
- *Flourensia oolepis* S. F. Blake Asteraceae Cba, Cat, SL
- *Heimia salicifolia* (Kunth) Link Lythraceae –
- *Heterothalamus alienus* (Spreng.) Kuntze Asteraceae –
- *Hypericum connatum* Lam. Clusiaceae –
- *Lantana balansae* Briq. Verbenaceae –
- *Lantana grisebachii* Seckt var. *grisebachii* Verbenaceae –
- *Lepechinia floribunda* (Benth.) Epling Lamiaceae Argentina
- *Lippia junelliana* (Moldenke) Tronc. Verbenaceae Argentina
- *Lippia turbinata* Griseb. fo. *turbinata* Verbenaceae
- *Manihot anisophylla* Müll. Arg. Euphorbiaceae
- *Margyricarpus pinnatus* (Lam.) Kuntze Rosaceae –
- *Minthostachys verticillata* (Griseb.) Epling Lamiaceae Argentina
- *Ophryosporus axilliflorus* (Griseb.) Hieron. Asteraceae –
- *Otholobium higerilla* (Gillies ex Hook.) J. W. Grimes Fabaceae
- *Pavonia aurigloba* Krapov. & Cristóbal Malvaceae –
- *Porlieria microphylla* (Baill.) Descole, O'Donnell & Lourteig Zygophyllaceae –
- *Parkinsonia praecox* (Ruiz & Pav. ex Hook.) Hawkins. Fabaceae-
- *Rubus imperialis* Cham. & Schltld. Rosaceae –
- *Solanum argentinum* Bitter & Lillo Solanaceae –
- *Ximenia americana* L. Olacaceae -



Se realizó un relevamiento a campo en donde se pudo comprobar que el lote prácticamente en su totalidad, por el uso histórico del mismo, no presenta sectores de bosque ni matorrales. Solo en los sectores del perímetro, se observan:

En el área del alambrado perimetral entre el vértice NE y SE se observaron ejemplares en su mayoría juveniles de Tala, Algarrobo, Espinillo, Moradillo, los cuales deben ser conservados por su importancia ecológica. Estos ejemplares se encuentran intercalados con especies foráneas de mediano y gran porte como Álamo, Mora, Siempreverdes, Paraíso y Ciprés, los cuales no representan valor ecológico ni cultural de conservación (denominado Perímetro exóticas y nativas en imagen). No obstante, en caso de ser extraídos estos últimos, deberán ser reemplazados con especies arbóreas nativas para compensar los servicios ecosistémicos que los mismos brindan en una relación 3 a 1 (3 plantines nativos por cada árbol no nativo extraído).

Dentro del predio y cercano a la zona edificada, se encuentra un ejemplar de Tumiñico de unos 3 m de altura y 7 cm de DAP (diámetro a la altura del pecho) de fuste (*Lycium cestroides*) y varios ejemplares de Viscote (*Parasenegalia visco*), que si bien no son propios de la zona, se trata de una especie argentina naturalizada en diferentes zonas de la provincia y ampliamente utilizada en el arbolado urbano.

Sobre el alambrado sur del predio se observaron ejemplares juveniles y renovales de Tala y de Tumiñico.

Cabe destacar que, si bien se encuentra por fuera del alambrado y no pertenece al predio, colindando con todo el sector Oeste del predio se encuentra una franja arbolada donde se encuentran gran cantidad de árboles, arbustos y enredaderas nativas (denominado Perímetro de nativas en imagen). Esta franja se encuentra dividiendo el predio de lotes contiguos y pertenece a la municipalidad de Villa Dolores. Tratándose posiblemente de un espacio destinado a una futura calle pública.



Fig. Tala Juvenil sobre el límite del área de estudio.

En la siguiente imagen se muestran las ubicaciones de los ejemplares encontrados:



Fauna

La fauna característica de zona es muy diversa. Entre los mamíferos pueden encontrarse el Puma, el Gato Montés común y Yaguarundí o Gato Moro. Existe entre los marsupiales la Comadreja Grande y Chica, y entre los mustélidos el Hurón, el Zorrino. También pueden hallarse Zorros, Corzuelas, Pecaríes de Collar, Cuises, Vizcachas, Conejo de los Palos y Quirquinchos así como también la introducida Liebre Europea.



Fig. Puma.



Fig. Corzuela y Pecarí de Collar.

Es común observar aves como el Jote cabeza negra y cabeza colorada, el Carancho, Águila escudada, Halcón Peregrino, Lechuza de las Vizcacheras, el Caburé, Loros Barranqueros, Pirinchos, Crespín, Martín pescador grande y chico, Picafloros, Zorzal chiguanco, Calandria, el Pijuí, el Chingolo, el Hornero, Siete colores, Tordos, Reinas moras, Cardenales, Benteveos y aves acuáticas como garzas, patos y el Biguá.



Fig. 18: Loro Barranquero y Halcón Peregrino

En cuanto a los reptiles, el lagarto overo, víboras como yará grande y chica; culebras como la rayada y la amarilla, falsa yará y falsas corales. Asimismo, podemos ver anfibios como el sapito serrano, escuerzo, escuercito y ranita del zarzal.

Inventario de especies animales citadas para la zona

Mamíferos:

- *Akodon dolores*
- *Akodon azarae*
- *Calomys laucha*
- *Calomys musculinus*
- *Calomys venustus*
- *Chaetophractus vellerosus*
- *Conepatus chinga*



- *Ctenomys sp.*
- *Dasyus hybridus*
- *Desmodus rotundus*
- *Didelphis albiventris*
- *Eptesicus furinalis*
- *Galea musteloides*
- *Galictis cuja*
- *Graomys centralis*
- *Histiotus montanus*
- *Lagostomus maximus*
- *Lasiurus blossevillii*
- *Lasiurus borealis*
- *Lasiurus cinereus*
- *Leopardus geoffroyi*
- *Lontra longicaudis*
- *Lycalopex culpaeus smithersi*
- *Lycalopex gymnocercus*
- *Mazama gouazoubira*
- *Microcavia australis*
- *Monodelphis dimidiata*
- *Myotis dinellii*
- *Necromys benefactus*
- *Oligoryzomys flavescens*
- *Oxymycterus rufus*
- *Phyllotis xanthopygus*
- *Puma concolor*
- *Puma yaguaroundi*



- *Tadarida brasiliensis*
- *Tayassu tajacu*
- *Thylamys pallidior*

Avifauna (aves)

- *Accipiter striatus*
- *Agelaioides badius*
- *Agriornis montanus*
- *Agriornis murinus*
- *Aimophila strigiceps*
- *Alopochelidon fucata*
- *Ammodramus humeralis*
- *Anairetes flavirostris*
- *Anas flavirostris*
- *Anthus hellmayri*
- *Anumbius annumbi*
- *Aratinga acuticaudata*
- *Asthenes baeri*
- *Asthenes sclateri*
- *Buteo polyosoma*
- *Butorides striata*
- *Camptostoma obsoletum*
- *Caprimulgus longirostris*
- *Caracara plancus*
- *Carduelis magellanica*
- *Cariama cristata*
- *Catamenia analis*
- *Cathartes aura*



- *Catharus ustulatus*
- *Chloroceryle americana*
- *Chlorostilbon lucidus*
- *Cinclodes atacamensis*
- *Cinclodes fuscus*
- *Circus cinereus*
- *Cistothorus platensis*
- *Colaptes campestris*
- *Colaptes melanochloros*
- *Columbina picui*
- *Coragyps atratus*
- *Coryphospingus cucullatus*
- *Cranioleuca pyrrhophia*
- *Crypturellus tataupa*
- *Cyclarhis gujanensis*
- *Drymornis bridgesii*
- *Dryocopus schulzi*
- *Elaenia albiceps*
- *Elaenia parvirostris*
- *Elanus leucurus*
- *Embernagra platensis*
- *Falco femoralis*
- *Falco peregrinus*
- *Falco sparverius*
- *Furnarius rufus*
- *Gallinago gallinago*
- *Geothlypis aequinoctialis*
- *Geranoaetus melanoleucus*



- *Glaucidium brasilianum*
- *Guira guira*
- *Heliomaster furcifer*
- *Hemitriccus margaritaceiventer*
- *Passeriformes Tyrannidae*
- *Hirundinea ferruginea*
- *Hylocharis chrysura*
- *Leptasthenura platensis*
- *Leptotila verreauxi*
- *Machetornis rixosa*
- *Megaceryle torquata*
- *Megascops choliba*
- *Melanopareia maximiliani*
- *Milvago chimango*
- *Mimus saturninus*
- *Mimus triurus*
- *Molothrus bonariensis*
- *Molothrus rufoaxillaris*
- *Myioborus bruniceps*
- *Myiodynastes maculatus*
- *Myiophobus fasciatus*
- *Myiopsitta monachus*
- *Nothoprocta cinerascens*
- *Nothoprocta pentlandii*
- *Nothura darwinii*
- *Nothura maculosa*
- *Nystalus maculatus*
- *Pachyramphus polychopterus*

- *Pachyrampus validus*
- *Parula pitiayumi*
- *Patagioenas maculosa*
- *Pheucticus aureoventris*
- *Phrygilus alaudinus*
- *Phytotoma rutila*
- *Piranga flava*
- *Pitangus sulphuratus*
- *Polioptila dumicola*
- *Poospiza cinerea*
- *Poospiza nigrorufa*
- *Poospiza ornata*
- *Poospiza torquata*
- *Progne tapera*
- *Progne elegans*
- *Pseudoseisura lophotes*
- *Psilopsiagon aymara*
- *Pygochelidon cyanoleuca*
- *Pyrocephalus rubinus*
- *Rollandia rolland*
- *Saltator aurantirostris*
- *Saltatricula multicolor*
- *Sappho sparganura*
- *Serpophaga munda*
- *Serpophaga subcristata*
- *Sicalis luteola*
- *Sicalis flaveola*
- *Spiziapteryx circumcincta*

- *Sporophila caerulescens*
- *Stigmatura budytoides*
- *Streptoprocne zonaris*
- *Sturnella loyca*
- *Synallaxis albescens*
- *Synallaxis frontalis*
- *Tachycineta leucorrhoa*
- *Tachycineta meyeri*
- *Tapera naevia*
- *Taraba major*
- *Thamnophilus caerulescens*
- *Thraupis bonariensis*
- *Troglodytes aedon*
- *Turdus amaurochalinus*
- *Turdus chiguanco*
- *Turdus nigriceps*
- *Turdus rufiventris*
- *Tyrannus melancholicus*
- *Tyrannus savana*
- *Vanellus chilensis*
- *Veniliornis mixtus*
- *Vireo olivaceus*
- *Vultur gryphus*
- *Xolmis irupero*
- *Zenaida auriculata*
- *Zonotrichia capensis*

Herpetofauna (anfibios)

- *Hypsiboas cordobae*
- *Leptodactylus gracilis*
- *Leptodactylus mystacinus*
- *Leptodactylus ocellatus*
- *Melanophryniscus stelzneri*
- *Odontophrynus americanus*
- *Odontophrynus occidentalis*
- *Physalaemus biligonigerus*
- *Pleurodema kriegi*
- *Pleurodema tucumana*
- *Rhinella arenarum*

Herpetofauna (reptiles)

- *Bothrops alternatus*
- *Bothrops ammodytoides*
- *Bothrops diporus Squamata*
- *Cercosaura schreibersii*
- *Cnemidophorus serranus*
- *Homonota fasciata*
- *Liophis anomalus*
- *Mabuya dorsivittata*
- *Micrurus pyrrocryptus*
- *Phalotris bilineatus*
- *Philodryas patagoniensis*
- *Tupinambis merianae*
- *Xenodon dorbignyi*
- *Xenodon merremi*

En el área de estudio, la fauna se encuentra en abierto retroceso por distintos factores que han modificado su hábitat. La ocupación histórica del territorio por el hombre se tradujo en la extinción o el desalojo de la flora y fauna originarias provocando grandes cambios al introducir la agricultura, la ganadería, la forestación urbana y rural.

Muchas especies se han adaptado a las transformaciones generadas por el hombre. Es así que, en las áreas rurales pueden verse mamíferos como la comadreja overa, y comadreja enana, zorro pampeano, zorro gris, zorro colorado, vizcachas de las sierras, cuis moro; aves rapaces o de rapiña representadas por diversas especies de buitres, halcones y lechuzas, caranchos, chimangos, jotes, loros, catitas, jilgueros, cardenales, tijereta, zorzales, benteveo, etc., varios passeriformes (entre ellos: el jilguero amarillo, el cabecita negra, el cardenal de copete rojo, el zorzal, etc.); reptiles (como el lagarto overo). También pueden encontrarse especies foráneas. La vegetación existente no es suficiente como refugio para la fauna de la zona, habida cuenta del uso del suelo. La fauna representativa está siendo desplazada por las actividades del hombre y reducida dentro de ámbitos específicos, al estar determinada por las condiciones de la flora.

Clima

Goza de un grato clima templado con un régimen de precipitaciones que ronda los 855 mm/año, siendo las precipitaciones casi exclusivamente en forma de lluvias y en segundo lugar en forma de ocasionales granizos y muy buena heliofanía. Siendo las temperaturas medias veraniegas (enero) 30 °C y las temperaturas medias invernales (julio) de 12 °C, con una temperatura media anual de 19 °C.

La región de influencia climática para el proyecto en estudio, se define como un ecotono entre el distrito Serrano y distrito del Chaco Seco de la región Chaqueña.

En el oeste de la provincia de Córdoba este ambiente ocupa parte de los departamentos de San Javier, San Alberto, Minas, Pocho, Cruz del Eje. El clima regional es subtropical con un régimen estival de lluvias.

En Villa Dolores, se encuentra el clima de estepa local. A lo largo del año, se dan pocas precipitaciones en Villa Dolores. El clima aquí se clasifica como BSh por el sistema Köppen-Geiger. La temperatura media anual en Villa Dolores se encuentra a 18.5 °C. La precipitación es de 570 mm al año.

El mes más seco es junio, en donde se registran 9 mm de precipitación, mientras que la caída media en enero, el mes en el que se tiene las mayores precipitaciones del año, es de 100 mm. Asimismo, con un promedio de 25.5 °C, enero es el mes más cálido, mientras el mes más frío es Julio con un promedio de 11.0 °C.

La precipitación varía 91 mm entre el mes más seco y el mes más húmedo. Las temperaturas medias varían durante el año en 14.5 °C.

| Mes | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Temperatura media (°C) | 25.5 | 24.1 | 22.1 | 17.8 | 14.5 | 11.1 | 11 | 13.2 | 16.3 | 19.3 | 22.3 | 24.4 |
| Temperatura min. (°C) | 18 | 16.9 | 15.1 | 11.1 | 8.1 | 5.1 | 4.3 | 5.8 | 8.5 | 12.2 | 15 | 17.1 |
| Temperatura máx. (°C) | 33 | 31.4 | 29.2 | 24.5 | 21 | 17.2 | 17.7 | 20.6 | 24.1 | 26.5 | 29.7 | 31.8 |
| Temperatura media (°F) | 77.9 | 75.4 | 71.8 | 64.0 | 58.1 | 52.0 | 51.8 | 55.8 | 61.3 | 66.7 | 72.1 | 75.9 |
| Temperatura min. (°F) | 64.4 | 62.4 | 59.2 | 52.0 | 46.6 | 41.2 | 39.7 | 42.4 | 47.3 | 54.0 | 59.0 | 62.8 |
| Temperatura máx. (°F) | 91.4 | 88.5 | 84.6 | 76.1 | 69.8 | 63.0 | 63.9 | 69.1 | 75.4 | 79.7 | 85.5 | 89.2 |
| Precipitación (mm) | 100 | 82 | 72 | 37 | 19 | 9 | 9 | 9 | 21 | 48 | 65 | 99 |

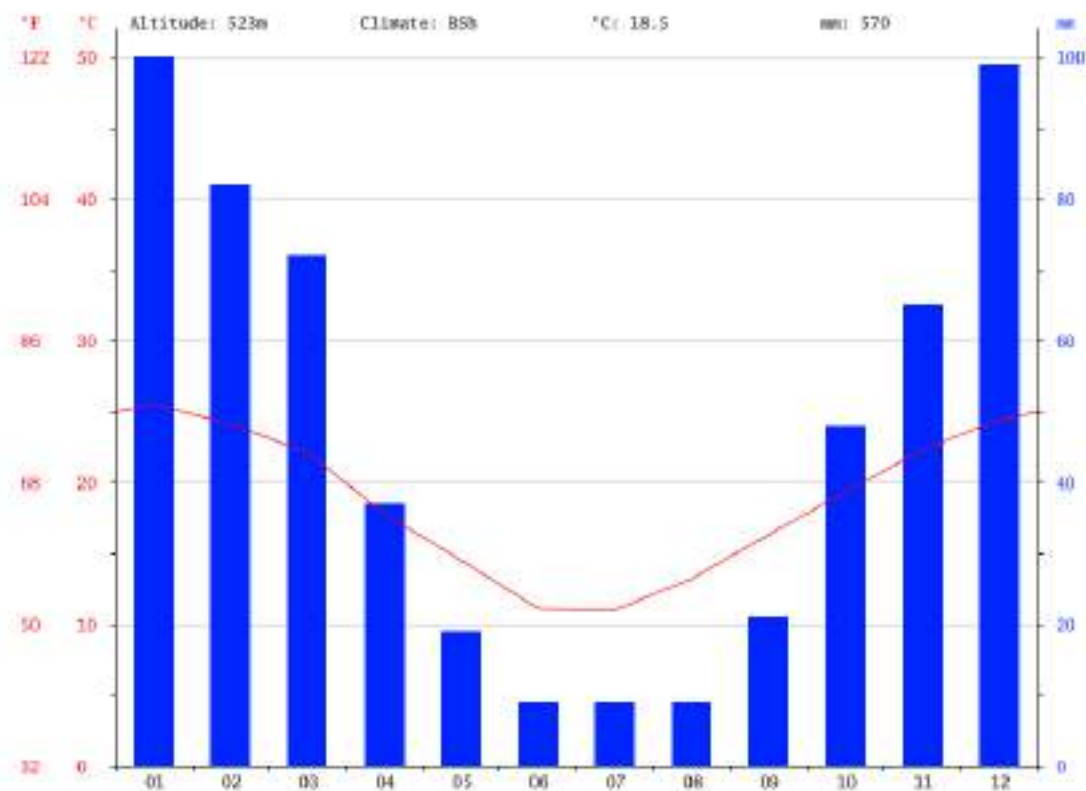


Fig. Climodiagrama de la Ciudad de Villa Dolores. Temperatura en grados centígrados y grados Fahrenheit. Precipitaciones en milímetros. m: Metros sobre el nivel del mar, °C: Temperatura media anual en Grados centígrados, mm= Precipitación media anual en milímetros

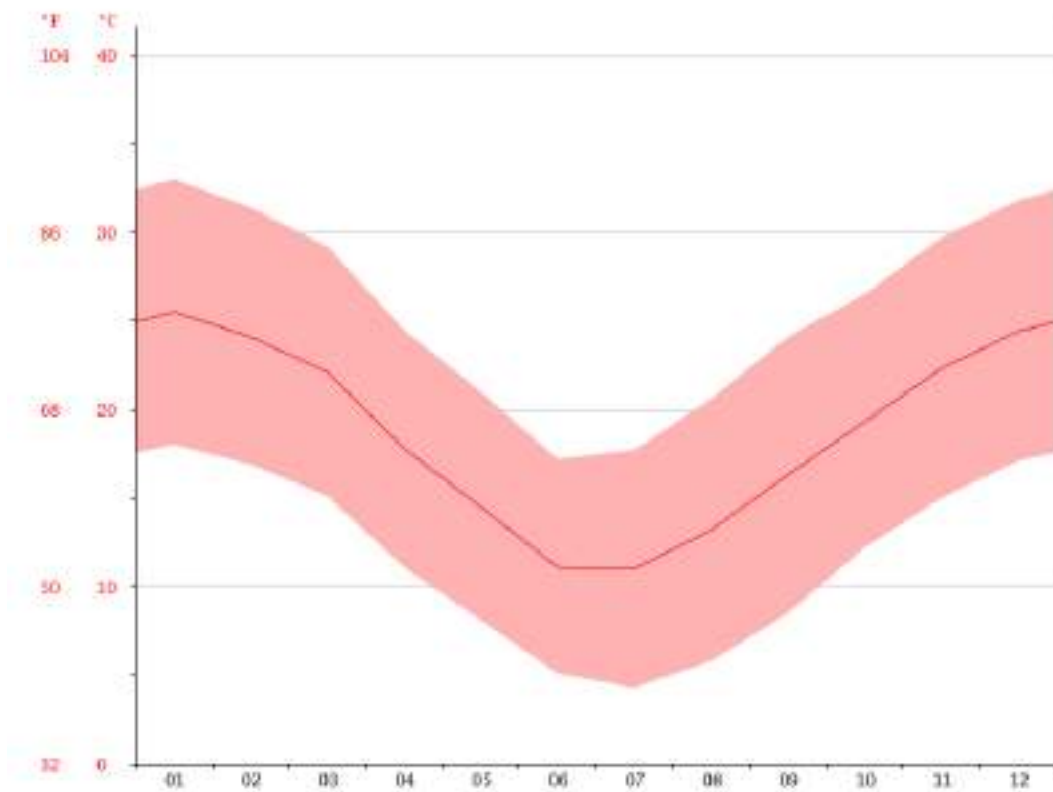


Fig. Temperaturas anuales. °C: Temperatura en Grados centígrados, °F: Temperatura en grados Farenheit.

Aire

El ruido es una fuente de contaminación del aire que puede tener diversos orígenes, pudiéndose clasificar en “fuentes fijas y fuentes móviles”.

La totalidad de autores y estudios en esta área señalan a los vehículos motorizados (camiones, motocicletas, autobuses, camionetas, aviones, etc.) como las fuentes de ruido de mayor trascendencia en las ciudades. Algunos costos asociados al progreso son las obras públicas y construcciones que con sus compresores, excavadoras, martillos neumáticos y vehículos pesados producen niveles elevados de ruido. En el ámbito de referencia, el confort sonoro se encuentra en relación a las fuentes móviles y fijas descriptas precedentemente.

Calidad perceptible

Por calidad perceptible del aire se entiende como la expresión polisensorialmente perceptible de la contaminación del aire a través de la presencia de partículas en suspensión, humos, olores.

En el aire se encuentran presentes partículas en suspensión dispersas en la atmósfera como polvo, cenizas, hollín, cuyo diámetro es igual o inferior a los 10 pm. El humo es otro contaminante del aire que puede estar conformado por diferentes compuestos como monóxido de carbono, hidrocarburos (HO), óxidos de nitrógeno (Nox), dióxido de azufre (SO₂) y material particulado en general.

Para el área de estudio, los focos de emisiones a la atmósfera como fuentes móviles son los autos, el transporte público y maquinaria. Como fuentes fijas, los hogares y la calefacción a leña, además de los incendios esporádicos.

No hay presencia de actividad industrial, como tampoco agrícola en la zona.

Suelos

El suelo es un recurso natural clave para los sistemas de producción agropecuaria y su uso plantea desafíos, como el control de los procesos erosivos, la reducción de las reservas de materia orgánica y la fertilidad.

Es importante tener en cuenta que son pocos los suelos considerados fértiles en nuestro planeta y existen muchos suelos con distinto grado de fragilidad. Cada suelo tiene características y limitaciones propias y se ubica en un ambiente específico, por lo que el manejo de la fertilidad es diferente en cada uno de ellos, apuntando siempre al factor que más limita su capacidad de producción. Existen procesos que atentan contra esta capacidad productiva que son irreversibles (por ejemplo, la erosión hídrica y eólica), mientras que otros procesos de degradación pueden ser controlados.

La variedad de suelos que ocurren en las sierras, es el resultado de las diferencias que hay dentro de ellas en cuanto a relieve, posición en el paisaje, materiales originarios y clima. La alta dinámica del paisaje produce en general suelos jóvenes de escaso desarrollo pertenecientes al Orden taxonómico de los Entisoles (64%) como es el caso de Villa Dolores

En la zona predominan los Suelos Zonales, constituidos por sedimentos poligénicos con gradación granométrica. Son suelos poco evolucionados y muy permeables. La textura de los suelos fluctúa entre franco arenosos a franco arcillo arenosos. La estructura es granular en superficie a masiva en profundidad.

Evaluación Ambiental

Para la evaluación de la legislación, se consideró la normativa a nivel nacional, provincial y municipal, vinculada a los aspectos del ambiente que pudieran ser afectados por el proyecto.

A partir del análisis del proyecto y de las actividades previstas, del análisis del ambiente del área en estudio, se realizó la identificación de los impactos ambientales potenciales factibles de producirse a partir de la ejecución del proyecto. Para ello se analizó la ocurrencia de cada actividad o acción. Luego se procedió a la selección de los impactos ambientales, su valoración en base a una escala cualitativa y su correspondiente jerarquización relativa; posteriormente se elaboraron las medidas que permitan corregirlos, compensarlos o mitigarlos.

Resultados de la evaluación ambiental

Por medio de una lista de chequeo o verificación se elabora el diagnóstico ambiental y la identificación de las acciones que pueden causar impacto. Estas **acciones** son el producto del estudio y organización de la información obtenida sobre el proyecto y la

evaluación del equipo. Las mismas son:

- **Limpieza del terreno**, en ella podemos mencionar amojonamiento de la manzana y de los lotes restantes.
- **Urbanización**, con conexión a red de agua y electricidad, construcción de viviendas en un futuro y la circulación de propietarios.

La visualización de los aspectos relevantes, sujetos a impacto ambiental, resulta necesaria por su valor predictivo a la hora de encarar el proyecto, a su vez permite reducir costos, tiempos y utilización de recursos. También permite plantear diferentes planes de mitigación.

Los **componentes ambientales** que pueden ser afectados por la ejecución de esta actividad en sus diferentes etapas de desarrollo han sido identificados de forma preliminar, mediante el método de listas simples de control, también llamada Checklist. Las estructuras y componentes fueron:

- **Fisicoquímica**, con suelo, agua y aire.
- **Biológica**, con flora y fauna.
- **Socioeconómica y Cultural**, con valor de la tierra, infraestructura, economía, población, visuales, paisaje y producción.

Cada componente representa una parte del medio, a su vez poseen una importancia diferencial según su interacción con la situación ambiental. La relación acciones-componentes brinda una visión inicial de los efectos que pueden resultar más sintomáticos debido a su importancia para el entorno del proyecto.

La valoración de las estructuras ambientales y los componentes en cuanto su mayor o menor contribución a la situación ambiental determina que **los componentes suelo, agua, flora y economía son los más relevantes**.

Teniendo en cuenta las acciones y los factores ambientales identificados para este proyecto, para establecer la **existencia o no de impacto de un determinado componente o factor** por cada una de las acciones del proyecto, se presume que la acción que presentará **potencial impacto negativo** sobre los componentes relevantes es la construcción futura de las viviendas por la impermeabilización del suelo. Y con **potencial impacto positivo**: la circulación de los nuevos propietarios que revaloricen la zona.

Es importante destacar que el proyecto cuenta con un ambiente natural completamente antropizado, donde el valor de la flora y fauna nativa se encuentra representada por aquellas especies animales adaptadas a áreas urbanas y en cuanto a flora su mayor valor es a nivel belleza escénica, puesto que desde el sitio pueden verse laderas con representantes de especies arbóreas y arbustivas nativas. El proyecto puede generar nuevas áreas de aprovechamiento cultural. A su vez generará nuevas oportunidades de revaloración ambiental, territorial y paisajísticas a nivel local en comparación con el estado actual del sitio.

El área a intervenir no posee en la actualidad asentamiento de comunidades indígenas, con recursos del patrimonio cultural y tampoco implica el reasentamiento involuntario de población.

Acciones para mitigar, recuperar y compensar los impactos negativos

A partir de la identificación de los impactos ambientales más relevantes se proponen medidas de mitigación.

Se proponen nuevas forestaciones y enriquecimiento con flora nativa aprovechando la obligatoriedad de los frentistas futuros según ordenanza municipal de cantidad de árboles por frente.

Nivel de Complejidad Ambiental (NCA)

El Nivel de Complejidad Ambiental deberá definirse por medio de la siguiente Fórmula Polinómica:

$$\text{NCA} = \text{RU} + \text{ER} + \text{RI} + \text{DI} + \text{LO} + \text{AJSP} - \text{AJSGA}$$

Siendo:

NCA= Nivel de Complejidad Ambiental

RU= Rubro

ER= Efluentes y Residuos

RI= Riesgo

DI= Dimensionamiento

LO= Localización

AJSP= Ajuste por Manejo de Sustancias Peligrosas

AJSGA= Ajuste por Sistema de Gestión Ambiental

Donde:

(a) Rubro (Ru): De acuerdo con la Clasificación Internacional de Actividades (CIIU), según se establece en el Código Descripción de la Actividad Estándar, se dividen en Tres Grupos con la siguiente escala de valores:

Grupo 1= valor 1

Grupo 2= valor 5

Grupo 3= valor 10

(b) Efluentes y Residuos (Er): La calidad (y en algún caso cantidad) de los Efluentes y Residuos que genere el establecimiento se clasifican como de tipo 0, 1, 2, 3 o 4 según el siguiente detalle:

Tipo 0= valor 0

- Gaseosos: Componentes naturales del aire (incluido vapor de agua); gases de combustión de gas natural.
- Líquidos: Agua sin aditivos; lavado de planta de establecimientos de Rubros del Grupo 1 a temperatura ambiente.

Tipo 1= valor 1

- Gaseosos: Gases de combustión de hidrocarburos líquidos, y/o sólidos y semisólidos: asimilables a domiciliarios.
- Líquidos: Agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan Residuos Peligrosos o que no pudiesen generar Residuos Peligrosos. Provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento.

- Sólidos y Semisólidos: Resultantes del tratamiento de efluentes líquidos del tipo 0 y/o 1. Otros que no contengan Residuos Peligrosos o de establecimientos que no pudiesen generar Residuos Peligrosos o que puedan contener Sustancias Peligrosas o pudiesen generar Residuos Peligrosos, con una generación menor a 10 (diez) kg de masa de Residuos Peligrosos por mes (promedio anual).

Tipo 2= valor 3

- Gaseosos: Idem tipo 0 o 1.
- Líquidos: Idem tipo 0 o 1.
- Sólidos y Semisólidos: Que puedan contener Sustancias Peligrosas o pudiesen generar Residuos Peligrosos, con una generación mayor o igual a 10 (diez) kg pero menor que 100 (cien) kg de masa de Residuos Peligrosos por mes (promedio anual).

Tipo 3= valor 4

- Gaseosos: Idem tipo 0 o 1.
- Líquidos: Con Residuos Peligrosos o que pudiesen generar Residuos Peligrosos. Que posean o deban poseer más de un tratamiento.
- Sólidos y Semisólidos: Que puedan contener Sustancias Peligrosas o pudiesen generar Residuos Peligrosos, con una generación mayor o igual a 100 (cien) kg pero menor a 500 (quinientos) kg de masa de Residuos Peligrosos por mes (promedio anual).

Tipo 4= valor 6

- Gaseosos: Todos los no comprendidos en los tipos 0 y 1.
- Líquidos: Con Residuos Peligrosos o que pudiesen generar Residuos Peligrosos. Que posean o deban poseer más de un tratamiento.
- Sólidos o Semisólidos: Que puedan contener Sustancias Peligrosas o pudiesen generar Residuos Peligrosos, con una generación mayor o igual a 500 (quinientos) kg de masa de Residuos Peligrosos por mes (promedio anual).

(c) Riesgo (Ri): Se tendrán en cuenta los riesgos específicos de la actividad, que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante, asignando 1 punto por cada uno, a saber:

- Riesgo por Aparatos Sometidos a Presión
- Riesgo Acústico y Vibraciones
- Riesgo por Sustancias y Agentes Químicos
- Riesgo de Explosión
- Riesgo de Incendio
- Riesgo Radiaciones
- Riesgos Biológicos
- Otros Riesgos Físicos
- Otros Riesgos Químicos

(d) Dimensionamiento (Di): La dimensión del establecimiento tendrá en cuenta la Dotación de Personal, la Potencia Instalada y la Superficie:

- Cantidad de Personal Directo en Forma Permanente y Temporaria: hasta 15 personas= valor 0; entre 16 y 50 personas= valor 1; entre 51 y 150 personas = valor 2; entre 151 y 500 personas= valor 3; más de 500 personas= valor 4.
- Potencia Requerida (en HP): Hasta 25: adopta el valor 0; De 26 a 100: adopta el valor 1; De 101 a 500: adopta el valor 2; Mayor de 500: adopta el valor 3.
- Relación entre Superficie Cubierta y Superficie Total: Hasta 0,2= valor 0. De 0,21 hasta 0,5= valor 1. De 0,51 a 0,80= valor 2. De 0,81 a 1,0= valor 3.

(e) Localización (Lo): La localización del establecimiento, tendrá en cuenta la ubicación y la infraestructura de servicios que posee.



- Zona: Parque Industrial=valor 0; Industrial Exclusiva y Rural = valor 1; el resto de las zonas = valor 2.
- Infraestructura de Servicios: agua, luz, gas. Por la carencia de cada uno de ellos se asigna= valor 1.

(f) Ajuste por Manejo de Sustancias Peligrosas (AJSP):

Se otorgará= valor 2 por el Uso y/o Manejo de Sustancias Peligrosas.

(g) Ajuste por Demostración de un Sistema de Gestión Ambiental Establecido (AJSGA):

Se reducirá= Valor 4 (cuatro). Aplicable a aquellas organizaciones que cuenten con una certificación vigente de sistema de gestión ambiental, otorgada por un organismo independiente debidamente acreditado y autorizado para ello.

Por lo tanto:

En nuestro estudio:

$$NCA = 5 + 0 + 1 + 4 + 3 + 0 - 0$$

$$NCA = 13$$

Donde:

- RU: La actividad a desarrollar en el loteo no está encuadrada en el LISTADO DE RUBROS del Anexo I, Resolución N° 1.639/07. Si lo puede estar algunos de los servicios que brinda (Eliminación de Desperdicios y Aguas Residuales, Saneamiento y Servicios Similares, Servicios de saneamiento público C.I.I.U. 900090), que está dentro del Grupo 2 para el cual el valor de este término es 5.
- ER: Tipo 0
- RI: Riesgos Biológicos
- DI: entre 51 y 150 personas; de 101 a 500 HP; superficie hasta 0,2
- LO: Rural.
- AJSP: no corresponde
- AJSGA: no corresponde<

3. Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional.

El objetivo del presente proyecto consiste en la urbanización de un terreno destinado a lotes para la construcción de viviendas. La finalidad del proyecto es dar soluciones a la demanda habitacional en el gran Córdoba, puntualmente en la localidad de Villa Dolores, mejorando la calidad de vida de las personas que en un futuro habitarán las viviendas, pero también de las personas que en la actualidad habitan en las inmediaciones al lote. La urbanización de la zona mejorará las condiciones sanitarias en general, puesto que actualmente existe allí acumulación de objetos y agua estancada en

las depresiones propias del terreno que sirven de sitio de reproducción a vectores de enfermedades como el dengue y la chikungunya, pero también elevará el valor estético y visual de la zona y el valor económico de las propiedades de clase trabajadora que colindan.

El proyecto será también generador, a posteriori, de empleo movilizando todos los rubros derivados de la construcción, tanto en la localidad como en áreas de influencia indirecta del mismo.

Los lotes resultantes del presente proyecto de subdivisión serán de uso residencial, principalmente para la futura construcción de viviendas unifamiliares. Si bien podrían emplazarse locales de expendio de venta directa al público de comestibles y artículos asociados en forma minorista.

Existe un importante crecimiento poblacional de ciudades como Villa Dolores, por lo que se justifica la necesidad de ampliar los proyectos de urbanización para solventar la demanda habitacional que tienen actualmente tanto la localidad como la región.

4. Localización: Calle y número, barrio, designación catastral, patrón industrial afectado, superficie de uso máximo admitido para la actividad según la Ordenanza Municipal N° 8133, superficie propuesta. Declaración Jurada cumplimentando Ordenanza Municipal N° 8133/85 o aquella que afecte la actividad propuesta.

Descripción del entorno

Villa Dolores es una localidad y municipio de la provincia de Córdoba, Argentina.

La ciudad cuenta con una de las áreas comerciales más destacadas del Valle de Traslasierra, a unos 170 km de Córdoba Capital.

Villa Dolores cuenta con 29 barrios:

- Paso de la Virgen
- Centro
- Las Encrucijadas
- Santa Rita
- La Feria
- Las Acacias
- Ardiles
- Alberdi



- Brochero
- Tradición
- Colón
- Sur
- José Hernández
- Balneario
- Docente
- Los Olivos
- El Milagro
- 9 de julio
- Fátima
- San Martín
- Porvenir
- Parque
- Aeronáutico
- San Pablo
- Piedra Pintada
- Hipódromo
- B° Santa Ana
- B° Grem Dial
- Jardín

La Ciudad de Villa Dolores es definida por sus habitantes como un tradicional pueblo de características coloniales. Sus calles poseen frondosos árboles y cuidados jardines dentro de un paisaje único e invita a recorrer las caprichosas formas del relieve de las sierras. A pocos kilómetros, existen senderos de naturaleza casi virgen. El predio bajo análisis se encuentra inserto dentro de uno de los 29 barrios que conforman la trama urbana y posee excelente accesibilidad para tránsito liviano y público, destacándose emprendimientos variados. Además, se encuentra dentro de la trama urbana consolidada con viviendas habitadas existentes, en barrios antiguos y nuevos en ejecución que conforman parte de la nueva urbanización de la ciudad. Las áreas urbanas colindantes presentan una densidad media a alta



El departamento se extiende de norte a sur, flanqueado al este por el pie de la Sierra Grande que cae hacia el valle, al oeste por las sierras de Altautina y de Pocho, al norte por la Pampa de Pocho, planicie que alcanza 1.000 msnm y que propicia el desarrollo de la actividad agropecuaria. Los principales cursos de agua son el río Mina Clavero, de aguas frías, y el río Panaholma, de aguas templadas. Ambos confluyen y dan origen al río de los Sauces, con amplias playas de arena, y que desemboca en el embalse Ingeniero Medina Allende o dique La Viña.

Denominación del loteo

Nombre del Titular: Rodolfo Fernando Ammann

Herederos: Cesar Alberto Amman (se adjunta certificación del poder judicial)

Ubicación: Almirante Brown S/N. Calle Progreso hoy Almirante Brown a 1300m más o menos de la Plaza Gral. Mitre. Villa Dolores, Córdoba.

Matrícula N°: 758.959

Propiedad N°: 2907- 0.144.533/8



Fig. Ubicación Área de Estudio



Fig. Área de Estudio

5. Área de influencia del proyecto.

Área de Influencia Directa (AID)

Corresponde al área aledaña al emprendimiento donde los impactos en las etapas de desarrollo y producción son directos y de mayor intensidad. En este caso al área de estudio, que corresponde a los metros cuadrados implicados por el loteo y el municipio de Villa Dolores.



Fig. Área de Influencia Directa

Área de Influencia Indirecta (AII)

Se estableció en base a criterio que tienen en cuenta aquellas áreas que se encontraron influenciadas por el emprendimiento en el mediano y largo plazo. Definiéndose la red vial secundaria vinculada al proyecto, la composición y ordenamiento geopolítico que constituyen el escenario político administrativo entre cuyos límites inciden presiones demográficas y efectos comerciales.

Las localidades de San José, Los Callejones, San Pedro y Piedra Pintada, serían donde el proyecto podría llegar a tener incidencia indirecta (AII) debido a que la implementación del mismo podría ser posible gracias a varios servicios de las poblaciones citadas, tales como elementos de construcción, mano de obra, comercio, trabajo y sustento ambiental.



Fig. Área de Influencia indirecta

6. Población afectada. Cantidad de grupos etarios y otra caracterización de los grupos existentes.

La localidad cuenta con 31.853 habitantes (INDEC, 2010), lo que representa un incremento del 13% frente a los 28.009 habitantes (INDEC, 2001) del censo anterior. Por su población, en 2010, Villa Dolores ocupaba el 10° lugar en la provincia de Córdoba. Está conurbada con Villa Sarmiento- San Pedro - Villa de las Rosas, con un 47.793 habitantes (INDEC, 2010).

Mientras que el Censo Provincial 2008 registró 31.48125 habitantes para Villa Dolores y otros 13.836 para las poblaciones de su conurbano, totalizando así 45.029.

Según estimaciones propias del municipio la ciudad cuenta actualmente con más de 38.000 habitantes.

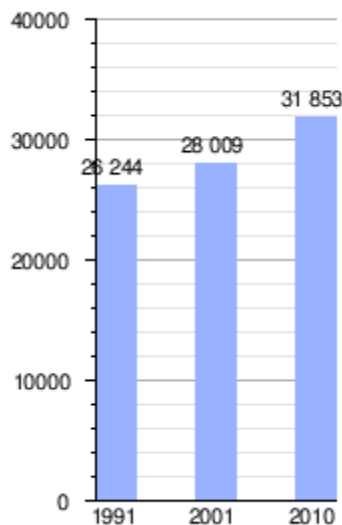


Fig. Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010 (INDEC).

Según el Censo Provincial del año 2008 Villa Dolores contaba con 6.300 personas con alguna privación material y con 4509 personas con alguna necesidad básica insatisfecha lo que equivaldría al 20% de la población en el primer caso y el 14,3% en el segundo.

La condición laboral en el 2008 era de 13.498 personas ocupadas, 918 desocupadas, 9.440 inactiva y 4.917 jubilados sobre un total de 23.856.

En tanto que el mismo censo determinó que 28.901 vivían en casas, 576 en ranchos, 40 en casillas, 892 departamentos, 410 inquilinos, 13 en pensión, 71 en local y 1 en situación de calle.

En lo que respecta a salud el 55% declaró tener obra social.

En tanto la alfabetización es del 98,2% de la población.

7. Superficie del terreno.

La superficie total del terreno (área de estudio) es de 33.594,92 m². Se dividirá en 25 lotes dispuestos en 1 manzana. No posee apertura de nuevas calles públicas nuevas, cuenta con pasillos privados.

8. Superficie cubierta existente y proyectada.

El lote 187 está edificado con 103,89m² y no sufrirá modificaciones dentro de este proyecto. El lote mide 629,76m².

Los restantes 32.965,16m² corresponden a lotes baldíos y proyectados a ser viviendas

unifamiliares.

El polígono ocupado por calle pública es de 2.662,16m² y no sufrirá modificaciones ya que son continuaciones de calles existentes y habrá 4.225,21m² destinado a pasillos privados.

9. Inversión total e inversión por año a realizar.

Por tratarse de una subdivisión simple, no hay en esta etapa gastos de inversión. Las mejoras en obra pública de cordón cuneta, tendido eléctrico y agua potable, serán inversiones futuras

10. Magnitudes de producción, servicio y/o usuarios. Categoría o nivel de complejidad. (Detallar en función del proyecto: cantidad de producto, camas, habitaciones, carpas vehículos, visitantes, cantidad de animales, etc. Todo ello por unidad de tiempo).

Al ser una subdivisión simple de un lote rodeado por urbanización la magnitud del proyecto es muy chica y simple.

Posee la factibilidad de servicios de luz y agua potable.

La complejidad es baja ya que la mayor parte de la superficie del terreno no va a sufrir modificaciones debido a que ya se encuentra antropizado.

11. Etapas del proyecto y cronograma.

El proyecto cuenta con las siguientes etapas:

- Amojonamiento de Lotes resultantes.
- Limpieza del terreno.
- Conexión a la red de agua potable.
- Conexión a la red eléctrica.
- Urbanización del terreno.

Los tiempos dependerán de la urbanización de los lotes resultantes.



12. Consumo de energía por unidad de tiempo en las diferentes etapas.

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se utilizará energía.

13. Consumo de combustibles por tipo, unidad de tiempo y etapa.

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se utilizará ningún tipo de combustible.

14. Agua. Consumo y otros usos. Fuente. Calidad y cantidad. Destino final.

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se utilizará agua.

15. Detalle exhaustivo de otros insumos (Materiales y sustancias por etapa del proyecto).

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se utilizarán aceites, lubricantes, agroquímicos, insumos caracterizados como sustancias tóxicas y peligrosas, recursos naturales renovables, etc.

16. Detalle de productos y subproductos. Usos.

Este proyecto solo tiene como objetivo la subdivisión simple para la obtención de lotes con destino a viviendas unifamiliares.

17. Cantidad de personal a ocupar durante cada etapa.

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se requerirá de personal extra más que la acción de un ingeniero y luego los organismos públicos que provean los servicios a futuro.

Cuando se comercialicen los lotes cada propietario ejecutará la obra de su vivienda unifamiliar

18. Vida útil: tiempo estimado en que la obra o acción cumplirá con los objetivos que le dieron origen al proyecto (años).

La vida útil del proyecto será de más de 50 años debido a que la zona está ampliamente urbanizada, con todos los servicios.

19. Tecnología a utilizar. Equipos, vehículos, maquinarias, instrumentos. Proceso.

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se utilizarán tecnologías que impliquen riesgos ambientales particulares, como emisiones, afluentes, ruidos, residuos, trabajo en laderas, áreas anegadas, mallines, etcétera.

20. Proyectos asociados, conexos o complementarios, existentes o proyectados, con localización en la zona, especificando su incidencia con la propuesta.

La zona en cuestión no pertenece a ningún proyecto asociado, pero si se puede decir que por su proximidad al faldeo del cordón montañoso, es un área de patrimonio ambiental. Al ser un barrio urbanizado, pero con alto grado de vegetación en las cercanías.

21. Necesidades de infraestructuras y equipamiento que genera directa o indirecta el proyecto (tendido de redes, escuelas, viviendas).

Dado que el proyecto solo consta de una subdivisión simple en un predio rodeado por calles públicas habilitadas y totalmente urbanizadas, no se necesitará infraestructura ni equipamiento especial. La red de tendido pasan por la calle Almirante Brown, con lo cual en un futuro las viviendas unifamiliares que allí se construyan solo deberán hacer las conexiones correspondientes. Los lores restantes si deberán realizar el pedido de los servicios en un futuro.

El incremento poblacional a raíz de la habitabilidad completa de dichos lotes no es significativo, por lo cual no incrementará la demanda de instituciones públicas nuevas como escuelas o dispensarios.

22. Relación con planes estatales o privados.

Este proyecto no prevé estar relacionado a ningún plan estatal o provincial.

Continúa con la propuesta de urbanización que ya posee el barrio.

23. Ensayos, determinaciones, estudios de campo y/o laboratorios realizados.

Como se mencionó en la sección de servicios ambientales, se realizó una inspección ocular ambiental del predio en donde se detalló las especies presentes, diferenciando las nativas de las exóticas y marcando cuales deben ser conservadas.

Podría decirse que no hubo intervención sobre el ambiente nativo en los últimos años, sino que es un lote quedó rodeado por la avance de la urbanización de la localidad y cambiando su uso de campo agrícola (rural) a urbano.



Fig. Área de estudio en abril del 2011.

La calidad del aire, suelo y agua corresponde a la de un ambiente urbanizado, sin industrias ni basural en la proximidad del mismo.

Como se mencionó anteriormente, se adjunta factibilidad de uso de agua corriente, de uso de suelo y red eléctrica.

24. Residuos. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo (incluidos sólidos, semisólidos, líquidos y gaseosos).

Este proyecto no prevé la realización de obras de ningún tipo, por lo cual no se generaran residuos de ninguna categoría. En el caso de poseer residuos, solo se contemplan los RSU domiciliarios, para los cuales existe recolección municipal.

25. Principales organismos, entidades o empresas involucradas directa o indirectamente.

El loteo está directamente asociado a la empresa distribuidora de tendido eléctrico; al ente de provisión de agua potable y al municipio a través del emplazamiento del cordón cuneta y del asfalto.

26. Normas y/o criterios nacionales y extranjeros aplicables y adoptados.

Normativas Nacionales

- Ley General del Ambiente N°25675
- Ley de manejo de fuegos N°26815
- Ley presupuestos mínimos de protección ambiental para control de actividades de quema N°26562
- Ley de presupuestos mínimos de protección ambiental de los bosques nativos N°26331
- Ley de residuos domiciliarios-Presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios N°25916
- Ley de régimen gestión ambiental de las aguas. Presupuestos mínimos N°25688
- Presupuestos mínimos para la gestión y eliminación de PCBs N°25670
- Ley N°25509 del derecho real de superficie forestal, constituido a favor de terceros por los titulares de dominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura.
- Ley Nacional de Turismo 25997/04
- Reglamento nacional de tránsito y transporte 773/92

Normativas Provinciales

- Constitución provincial artículos: 11, 38,53, 58, 66, 68, 110, 186
- Ley de política ambiental N°10208/14
- Ley general del ambiente N°7343
- Ley de desmontes de bosque nativos N°9211
- Ley manejo de fuego (modifica ley N°8751) N°9147

- Ley de preservación normal del aire N°8167
- Ley de código de aguas para la provincia de Córdoba N°5589 y sus modificaciones N°8853, N°8928
- Ley de código de tránsito N°8560
- Ley Provincial de Turismo 9124/03
- Ley de Promoción del Desarrollo Turístico 7232/85
- Ley de Turismo Alternativo 8801/99

Decretos

- Decreto reglamentario de la ley general del ambiente N°2131/00
- Protección del recurso hídrico N°415/99 y sus modificaciones N°2711, N°151
- Decreto Reglamentario 552/86 - Creación de Áreas Turísticas
- Decreto Reglamentario 818/02 - Reglamenta Ley 8801

Legislación Municipal

- Ordenanza N° 690/91
- Ordenanza N° 771
- Ordenanza N° 2059
- Ordenanza N° 1071

27. Detalle de los principales impactos ambientales que se estima generará la obra y/o acción a desarrollar, en sus distintas etapas de ejecución y operación.

Las acciones que se detallaron son:

- **Limpieza del terreno**, en ella podemos mencionar amojonamiento de la manzana y de los lotes restantes.
- **Urbanización**, con conexión a red de agua y electricidad en la zona, construcción de viviendas en un futuro y la circulación de propietarios.

28. Especificación detallada de obras anexas mitigantes de efectos negativos de la obra principal.

El lote no posee residuos de ningún tipo, tampoco requiere de desmalezado. Por lo tanto no necesita realizar una limpieza del área de estudio.

Solo cuenta algunos ejemplares de flora nativa, la mayoría juveniles y renovales, y algunos ejemplares adultos de *Parasenegalia visco* a conservar. Se proponen nuevas forestaciones y enriquecimiento con flora nativa aprovechando la obligatoriedad de los frentistas fututos.

Plan de Gestión Ambiental

Objetivos:

- Compensar los posibles impactos ambientales generados en el proyecto. Asimismo, facilitar la generación de hábitats favorables para la avifauna local (zonas de nidificación, alimentación y refugio) y otorgar valor paisajístico y realce visual al entorno.
- Mejorar las condiciones ambientales del sitio

Metodología:

Se llevara a cabo la implantación de arbolado urbano utilizando de especies autóctonas propias de la zona.

La forestación será llevada a cabo con especies nativas, implantando especímenes en disposición lineal en paralelo a la calzada con una distancia entre ellos dependiente del desarrollo máximo de copa de cada especie o bien conformando pequeños bosquecillos a razón de un ejemplar cada 7 m. Debe haber un mínimo de 2 ejemplares por frente.

Ejemplares a implantar:

- *Prosopis* sp. (Algarrobo)
- *Vachellia* sp. (Aromo criollo, Espinillo negro)
- *Parkinsonia aculeata* (Cina cina)
- *Geoffrea decorticans* (Chañar)
- *Celtis ehrenbergiana* (Tala)
- *Schinus fasciculatus* (Moradillo)

Los ejemplares estarán bien formados, con las ramas líderes sin ningún daño. Según características propias de cada especie, el tronco será recto, sin sinuosidades marcadas. Cualquier horquilla en el árbol deberá estar sana y sin rajaduras. Se excluirán ejemplares con áreas muertas, grietas o cicatrices, con presencia de hongos, con agujeros o zonas con líquido viscoso o con roturas de corteza. Se deberá controlar la

parte del tronco inmediatamente arriba y debajo de la línea del suelo a los efectos de verificar que no hay daños provocados por roedores. El sistema radicular será compacto y bien ramificado con abundantes raíces libres de enfermedades y la provisión de cada ejemplar debe ser con pan de tierra. La copa deberá presentar el desarrollo y características propias de la especie y en equilibrio con el alto del fuste y con su diámetro. Los ejemplares arbóreos forestales propuestos deberán encontrarse en envases de 4 litros, con una altura aproximada de 1,20 metros y 1 tutor por ejemplar. Asimismo, cabe destacar que mientras más jóvenes son los ejemplares que se plantan, mejor se adaptan y más vigorosa y velozmente se desarrollan. Todos los ejemplares a proveer serán fuertes, jóvenes, sanos, vigorosos, libres de enfermedades y daños mecánicos, con la forma propia que caracteriza a su especie y variedad.

Apertura de hoyos:

Se deberá realizar un pozo de 0,60 m de diámetro y 0,80 m de profundidad. Los hoyos deberán ser de forma cilíndrica efectuados manualmente con pala u hoyadora. Los fondos de los hoyos serán de forma cónica asegurando el correcto desenvolvimiento del sistema radicular. El pan de tierra de los ejemplares a implantar tendrá una capacidad de 4 litros. La planta dispuesta en la cazuela, debe quedar bajo el nivel del suelo circundante como mínimo 0,02 m. Esto mantiene la humedad en la cazuela y propicia la acumulación de agua durante el riego y las lluvias. La cazuela que contendrá el ejemplar se hará del “tipo Isla”, es decir en el centro queda el ejemplar en un montículo de sustrato tipo isla y en el contorno deberá quedar la canaleta circular donde se acumularía el agua al momento de regar o llover. Agregar material vegetal seco en la cazuela que sirva de mulch. Éste ayudara a mantener la humedad del ejemplar.

Tutores:

Se deberá colocar un tutor de madera de mora cuadrado, de 4 cm de lado, recomendando que sea de 4x4 cm, y 2 m de largo.

Agua para riego:

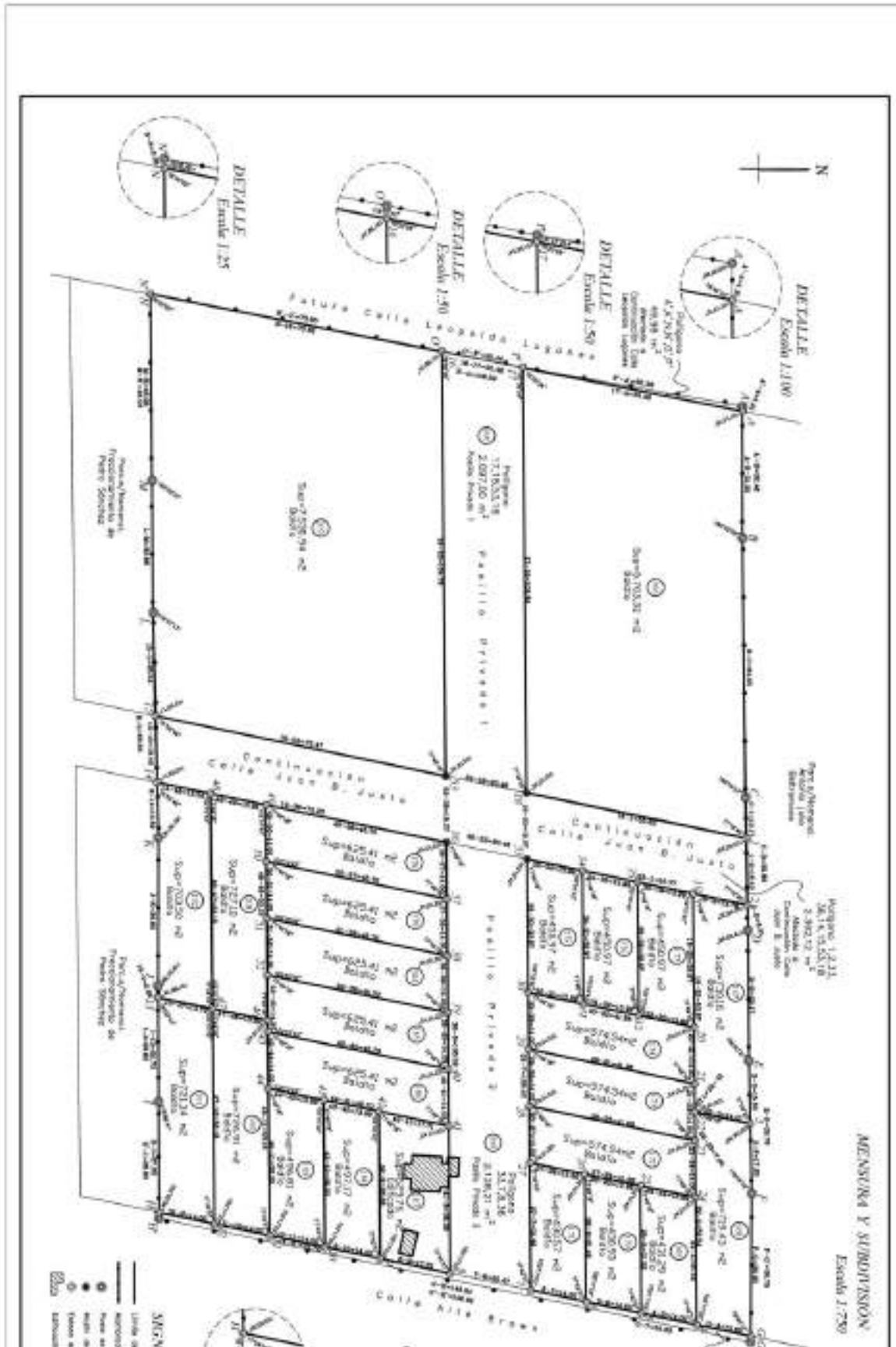
El riego será sistemático, en la totalidad de los árboles trasplantados. La periodicidad del riego dependerá de las lluvias y temperatura ambiente. El primer riego en el momento de realizarse la implantación (momento crítico y de mayor estrés para los plantines) no podrá ser menor a los 5 litros de agua para cada ejemplar.

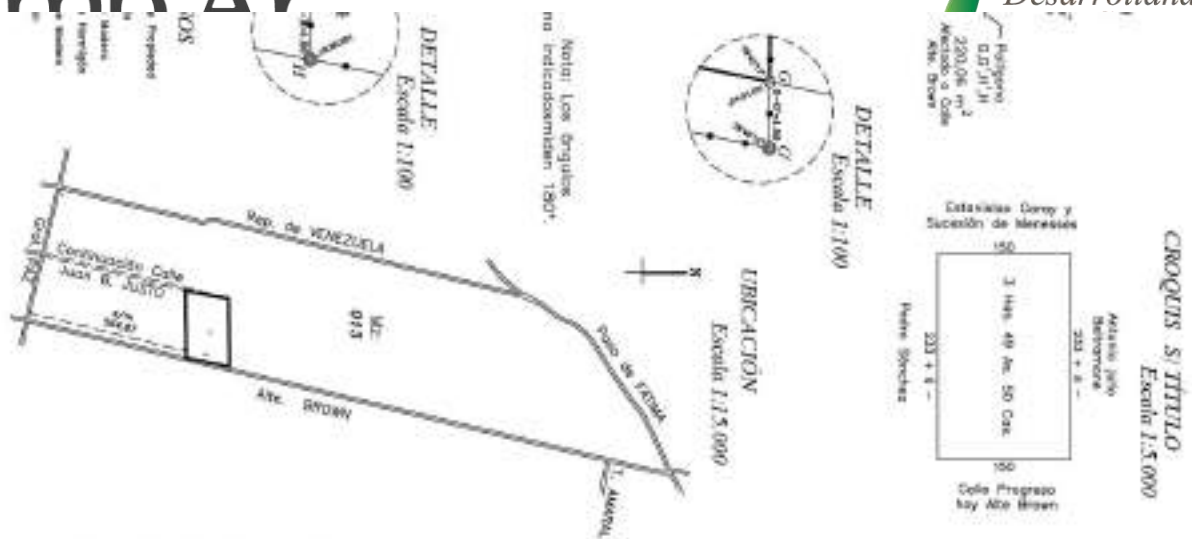
Al regar se deberá tener cuidado en mantener la verticalidad de la planta y el tutor, lo que deberá ser corroborado luego de asentado el ejemplar como producto del riego.



ANEXOS

1- Plano





CROQUIS S/TITULO
Escala 1:5.000

DETALLE
Escala 1:100

DETALLE
Escala 1:100

Nota: Los ángulos no indicados son 180°.

REGISTRO DE SUPERFICIES

| Superficie a/Titular | Superficie a/Adquirente | Superficie a/Adquiriente | Diferencia |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| 24.950,00 m ² | 33.570,18 m ² | 1.579,82 m ² | |

| Nº | Lot. | Superficie | Superficie | Superficie | Observ. |
|-----|-------------------------|------------|------------|------------|---------|
| 66 | 5.703,32 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 67 | 7.202,18 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 68 | 719,43 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 69 | 431,28 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 70 | 420,93 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 71 | 420,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 72 | 578,54 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 73 | 578,54 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 74 | 578,54 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 75 | 578,54 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 76 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 77 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 78 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 79 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 80 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 81 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 82 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 83 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 84 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 85 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 86 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 87 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 88 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 89 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 90 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 91 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 92 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 93 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 94 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 95 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 96 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 97 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 98 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 99 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 100 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 101 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 102 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 103 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 104 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 105 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 106 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 107 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 108 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 109 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 110 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 111 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 112 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 113 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 114 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 115 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 116 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 117 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 118 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 119 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 120 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 121 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 122 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 123 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 124 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 125 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 126 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 127 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 128 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 129 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 130 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 131 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 132 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 133 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 134 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 135 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 136 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 137 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 138 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 139 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 140 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 141 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 142 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 143 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 144 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 145 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 146 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 147 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 148 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 149 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 150 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 151 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 152 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 153 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 154 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 155 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 156 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 157 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 158 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 159 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 160 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 161 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 162 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 163 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 164 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 165 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 166 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 167 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 168 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 169 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 170 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 171 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 172 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 173 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 174 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 175 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 176 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 177 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 178 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 179 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 180 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 181 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 182 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 183 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 184 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 185 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 186 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 187 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 188 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 189 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 190 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 191 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 192 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 193 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 194 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 195 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 196 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 197 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 198 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 199 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |
| 200 | 450,97 m ² | --- | --- | --- | --- |

Rodolfo Fernando AMMANN
(Hoy su Sucesión)

| s/TITULOS | | s/CATASTRO | | NOMBRES, CATASTRO, PROV. MUNICI. | |
|--|-----------|----------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| Dpto: SAN JAVIER | PROVINCIA | SAN JAVIER | PROV. 29 | --- | --- |
| Parceles: POLONIAS | MUNICI. | POLONIAS | MUNICI. 01 | --- | --- |
| Materia: | | VILLA POLONIAS | PROV. 29 | --- | --- |
| Superficie: 1.500 mts. más o menos de lo que consta en el Plano Catastral de la Parcela Polonias | | Calle: ALVARO DE BROWN s/n | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |
| Ma. 07: - | Lot: - | PROV. 29 | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |
| Materia: Polonias | | PROV. 29 | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |
| Superficie: 768.950 | | PROV. 29 | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |
| Materia: Polonias | | PROV. 29 | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |
| Superficie: 2001-0144-038/8 | | PROV. 29 | MUNICI. 013 | PROV. 29 | MUNICI. 013 |

Operaciones: La mensuración se realizó entre distintos colindantes, no efectuando derechos de terceros. Por la diferencia de superficies es de aplicación el Decr. Regl. 71-8-58 de la D. de C.-




Carta No. 1000, fecha 18/11/2019. Se otorga el título en el terreno, se otorga la posesión en el terreno, 18/11/2019.

Expte. Prov. ...

Febrero de 2019.



2- Aprobación de plano en Municipalidad

| | | | |
|---|--|--|---|
| Plano de: MENSURA Y SUBDIVISIÓN | | Fojo: 10 | |
| Titular Registral: | | 47 | |
| Rodolfo Fernando AMMANN (Hoy su Sucesión) | | | |
| UBICACIÓN | s/TITULOS | s/CATASTRO | NOMENCL. CATAST. |
| | Dpto.: SAN JAVIER | SAN JAVIER | Prov. Munic. |
| | Pnia.: DOLORES | DOLORES | Dpto.: 29 --- |
| | Munic.: | VILLA DOLORES | Pnia.: 01 --- |
| | Lugar: Calle Progreso hoy Alte Brown como a 1.300 mts más o menos de la Plaza Gral Mitre de la Ciudad de Villa Dolores | | Pblo.: 26 --- |
| | | Calle: ALMIRANTE BROWN s/n° | C: 02 C: 02 S: 01 S: 01 Mz: 013 M: 013 P: 014 P: 014 |
| Mz. Of.: - Lote: - | | | |
| DOMINIO | Matrícula | | Propiedad N° : |
| | 758.959 | | 2901-0.144.533/B |
| Antecedentes Relacionados: Parcelario Municipal de la Ciudad de Villa Dolores y Expte. N° 0587-001.267/2.012, archivadas en la Dirección de Catastro. | | | |
| Observaciones: Lo mensurado se realizó entre deslindes existentes, no afectando derechos de terceros.- Por la diferencia de superficie es de aplicación el Decr. Regl. 71-B-58 de la D. de C.- | | | |
|  Titular | | Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, finalizando las operaciones con fecha, 10/10/2019.-  DANIEL I. RUBIOLLO ING. CIVIL - MAT. 2735-2 Profesional | |
| MUNICIPALIDAD DE VILLA DOLORES SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS VISADO A LOS EFECTOS MUNICIPALES VILLA DOLORES 11 de Noviembre de 2019  ING. ALDO ZANITTI Secretario Obras y Servicios Públicos Municipalidad de Villa Dolores | | | |
| Expte. Prov: | | Fecha de Visación: | |



- 3- No inundabilidad. Factibilidad de uso de suelo Municipal. Factibilidad de Efluetes.
Factibilidad de Servicio de recolección de RSU

Julio del año 2021

Sr. Ing. RUBIOLLO L. Daniel

En función de la nota ingresada a la municipalidad en la cual se solicita un certificado de Uso de Suelo (Urbanización), No Inundabilidad, recolección de residuos sólidos Urbanos y Vertidos de Efluentes Cloacales, de los lotes resultantes del trabajo de Mensura y Subdivisión sobre el lote cuya nomenclatura es 29-01-26-02-01-013-014, Cta. 2901-0144533/8 se le informa que visto la documentación adjuntada en el expediente externo N°87712/19 se comunica al titular y al profesional actuante que:

Las parcelas resultantes no son inundables en función del croquis presentado a foja N°10 (niveles y escorrentia superficial).

Las parcelas resultantes 168, 169, 170, 171, 187, 188, 189, 190 y 191 cuentan con la recolección de residuos sólidos urbanos.

Es factible el cambio de uso de suelo.

Respecto al certificado de Vertido de Efluentes Cloacales el municipio no cuenta con servicio de cloacas en la zona por lo que no tenemos respuesta que indicar. Adecuarse al código de edificación vigente del municipio "Art. 3.7.3.4. PARA DESAGUES CLOACALES".

Sin otro Particular.


Arg. REGINA VILLALBA
Secretaria de Obras
y servicios Públicos
Municipalidad de Villa Dolores

Atte.



4- Factibilidad de energía eléctrica.



Villa Dolores 06 de julio de 2021


CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD

La COOPERATIVA ELECTRICA MIXTA DEL OESTE Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS LIMITADA, CERTIFICA que es factible la provisión de energía eléctrica para la red de distribución domiciliaria y alumbrado público en el sector ubicado en la localidad de Villa Dolores, departamento San Javier, Cba., identificado con los siguientes datos catastrales: Dep.: 29; Ped.: 01; Phlo.: 26; C.: 02; S.: 01; M.: 013; P.: 014; MATRICULA N° 758.959; PROPIEDAD N° 2901-0.144.533/5.-

Se deja expresa constancia de que los gastos que demanda la construcción de las instalaciones necesarias, (red de media tensión, estación transformadora, red domiciliaria y alumbrado público), estarán a cargo del Loteador. La Cooperativa **NO** conectara ningún medidor en dicho loteo, sin previa ejecución suficiente de la obra eléctrica necesaria para el mismo. Asimismo dichas instalaciones se construirán cumplimentando lo previsto por el Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica de la Cooperativa, particularmente lo previsto por los artículos N° 49 y N° 50.-

A solicitud de la parte interesada, **RODOLFO FERNANDO AMMANN (hoy su sucesión)**, y a efectos de su presentación ante los organismos pertinentes, se expide en presente certificado en la ciudad de Villa Dolores a los seis días del mes de julio de 2021.-




Ing. RAMIRO SANCHEZ
Gerente Area Técnica
C.E.M.D.O. Ltda.



Tomás Edison 99. (5870)
Villa Dolores, Córdoba
Tel.: (03544) 422422 (rot.)
Fax: (03544) 421064
E-mail: cemdo@vdolores.com.ar



5- Factibilidad de agua corriente

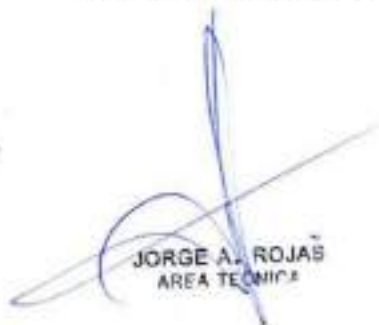


El Ente Intermunicipal Aguas de Traslasierra (E.I.N.A.T.),
CERTIFICA parcialmente la factibilidad del suministro de AGUA POTABLE al loteo
ubicado sobre calle Alte. Brown, de la localidad de Villa Dolores según plano de
Mensura y Subdivisión, presentado en nuestra institución, realizado por el Ingeniero
Civil Daniel L. Rubiolo Mat. Prof. N° 2736-2, ubicado en el Departamento San Javier,
Pedanía Dolores, localidad de Villa Dolores, a nombre de AMMANN Rodolfo Fernando
(Hoy su Sucesión), Nomenclatura Catastral: Dep.: 29, Ped.: 01, Pblo.: 26, C.: 02, S.:
01, Mz.: 013, P.: 014, Matricula N° 758.959, Propiedad N° 2901-0.144.533/8 conforme
a las siguientes condiciones:

En la actualidad la red de agua potable se encuentra instalada
sobre calle Alte. Brown, siendo de material PVC (Polyvinyl Chloride) de Ø 200 mm.-

Esta factibilidad habilita una conexión domiciliar de agua potable
de ½ pulgada para los lotes que tienen frente sobre la calle Alte. Brown: N° 168, 169,
170, 171, 187, 188, 189, 190 y 191 del mencionado plano, quedando
momentáneamente los dieciséis (16) lotes restantes sin la posibilidad de colocar la red
de agua potable, hasta que se realicen obras técnicas necesarias para poder otorgar
responsablemente factibilidades actualmente denegadas.

Se extiende la presente a pedido de la parte interesada, Villa
Dolores (Cba.), 02 de Julio de 2021.- _____



JORGE A. ROJAS
AREA TECNICA



MARIO DEL AGUILA
PRESIDENTE E.I.N.A.T.



6- Certificado de heredero Ammann Cesar



SECRETARÍA
SECRETARÍA DE
JUSTICIA
CÓRDOBA

PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE: 9121192 - AMMANN, RODOLFO FERNANDO - DECLARATORIA DE HEREDEROS

CERTIFICO: que la copia que antecede, Auto N° 14, de fecha uno de marzo del año dos mil veintiuno, concuerda con su original dictado con fecha 01/03/2021 en los autos caratulados: **"AMMANN, RODOLFO FERNANDO — DECLARATORIA DE HEREDEROS (EXpte. 9121192)"**, de trámite ante el Juzgado de 1° Instancia y 2° Nominación Civil, Comercial, Conciliación y Familia de Villa Dolores, Secretaría N° 3.— Se deja expresa constancia que la presente habilita al Tracto Abreviado del inmueble del causante Rodolfo Fernando Ammann, que se designa en la DGR bajo el número de cuenta 290101445338 habiéndose abonado la **Tasa de Justicia** (\$ 9.850,20) con el interés correspondiente y efectuado los **Aportes de ley** (\$ 3.425,10) en función a la base imponible denunciada en autos (\$ 342.510,00).— **Se extiende el presente certificado con la salvedad que, si al momento de escriturar surge un mayor valor a los efectos de las operación, el Escribano del Registro deberá retener la Tasa de Justicia faltante.**- Villa Dolores, 18/05/2021.—

Texto Firmado digitalmente por:

ALTAMIRANO Maria Carolina

SECRETARÍA JUZGADO 1RA. INSTANCIA


Fecha: 2021-05-18





PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

Oficina
Administrativa
de Gestión
Judicial Córdoba
Córdoba, Argentina

EXPEDIENTE: 9121192 -  - AMMANN, RODOLFO FERNANDO - DECLARATORIA DE HEREDEROS

VILLA DOLORES, 17/05/2021.— Por adjuntada boleta de aportes, agréguese.— Por cumplimentado el pago de la Tasa de Justicia y los aportes a la Caja de Abogados; por acreditada la base imponible del inmueble; y por cumplimentado el art. 59 de la ley 9.459, téngase presente.— Expidase certificado de tracto abreviado del inmueble inscrito en D.G.R. con el N° de Cuenta 290101445333.—

Texto Firmado digitalmente por:

ALTAMIRANO Maria Carolina

SECRETARÍA JUZGADO 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2021.05.18



7- Pago de tasa retributiva