
AVISO DE PROYECTO
MENSURA, UNIÓN Y SUBDIVISIÓN
"NOCCELLI"
PARCELAS 19-03-21-01-02-063-007 y 008

DEPARTAMENTO MARCOS JUÁREZ
LOCALIDAD DE MONTE BUEY

JULIO DE 2019

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	DATOS DEL PROPONENTE Y PROFESIONAL O CONSULTOR RESPONSABLE	4
2.1	Proponentes	4
2.2	Datos del profesional responsable del Proyecto de Subdivisión	4
2.3	Datos del profesional responsable del Aviso de Proyecto	4
3	LOCALIZACIÓN	5
3.1	Localización en la Provincia de Córdoba	5
4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	5
5	ACTIVIDAD ECONÓMICA DE MONTE BUEY Y SU ÁREA DE INFLUENCIA	7
6	USOS DE SUELO DOMINANTES EN LA LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO Y SU ÁREA CIRCUNDANTE.	8
7	PROBLEMAS AMBIENTALES DE MONTE BUEY.	8
8	POBLACIÓN AFECTADA	9
9	SUPERFICIE DEL TERRENO	9
10	PROYECTOS ASOCIADOS, CONEXOS O COMPLEMENTARIOS	9
10.1	Red de distribución para abastecimiento de agua potable	10
10.2	Gestión de líquidos cloacales	10
10.3	Apertura de calles, y desagües pluviales	11
10.4	Provisión de energía eléctrica domiciliaria o de viviendas	11
11	ESTUDIOS DE CAMPO REALIZADOS.	11
12	RESIDUOS Y CONTAMINANTES	11
12.1	Residuos sólidos	11
12.2	Residuos líquidos	11
13	PRINCIPALES ORGANISMOS, ENTIDADES O EMPRESAS INVOLUCRADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE.	11
14	NORMAS Y/O CRITERIOS NACIONALES Y EXTRANJEROS APLICABLES Y ADOPTADOS.	11
15	ANEXO	13

1 INTRODUCCIÓN

En virtud de la legislación ambiental vigente y en cumplimiento con el Decreto 2131/2000, la ley N° 7343 que sanciona los principios rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y la Ley N° 13428/E/14, se elabora y eleva el presente AVISO DE PROYECTO.

El mismo corresponde a las operaciones de agrimensura de mensura, unión y subdivisión prevista en las parcelas **DEP.19, PED.03, PBLO.21, CIR.:01, SEC.:02, MANZ.063 y PARCELAS: 007 y 008** perteneciente a la localidad de Monte Buey, cuyos titulares son el **Sr. Nelso Daniel Noccelli y la Sra. Analía Noemí Tonón.**

El fraccionamiento propuesto prevé la generación de 21 nuevos lotes, con 19 lotes baldíos y 2 con una vivienda cada uno, a partir de las parcelas origen. El uso de los nuevos lotes será exclusivamente residencial.

En el presente informe de aviso de proyecto se exponen principales características de la subdivisión propuesta. Desde datos del proponente a proyectos complementarios y planificación de cobertura de servicios básicos a las nuevas parcelas.

2 DATOS DEL PROPONENTE Y PROFESIONAL O CONSULTOR RESPONSABLE

2.1 Proponentes

Nombre de persona física o jurídica:

Los Titulares del dominio a subdividir son;

Sr. Nelso Daniel Nocelli

DNI: 13.272.401

Tel.: (+54 9 3467) 43-9034

Domicilio particular: Calle 25 de Mayo 733 - Primer Piso -MONTE BUEY, Córdoba, Argentina.

Sra. Analía Noemí Tonón

DNI: 14.411.672

Tel.: (+54 9 3467) 40-3953

Domicilio particular: Calle 25 de Mayo 733 - Primer Piso -MONTE BUEY, Córdoba, Argentina.

2.2 Datos del profesional responsable del Proyecto de Subdivisión

Responsable Profesional o Consultor del proyecto:

Nombre: Ing. David Zaugg.

Mat. Profesional: MP 4394/X

DNI: 24.504.465

Domicilio: Calle 25 de Mayo 733 - Primer Piso -MONTE BUEY, Córdoba, Argentina.

Tel.: (+54 9 346) 741-6471

2.3 Datos del profesional responsable del Aviso de Proyecto

Nombre: Ing. David Zaugg.

Mat. Profesional: MP 4394/X

DNI: 24.504.465

Domicilio: Calle 25 de Mayo 733 - Primer Piso -MONTE BUEY, Córdoba, Argentina.

Tel.: (+54 9 346) 741-6471

Email: ingenierozaugg@gmail.com

Nº de registro en listado de consultores de la Secretaría de Ambiente de la Provincia: **438**

3 LOCALIZACIÓN

3.1 Localización en la Provincia de Córdoba

El proyecto de fraccionamiento en lotes se localiza al Noroeste de la localidad cordobesa de Monte Buey del Departamento Marcos Juárez de la Provincia de Córdoba, al Norte de la traza del Ferrocarril G. B. Mitre.



Ilustración 1 Ubicación de la Subdivisión en la Localidad de Monte Buey

4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta que se eleva ante la Secretaría del Ambiente de la Provincia de Córdoba, por intermedio del presente informe consiste en la subdivisión en lotes de la parcela **DEP.19, PED.03, PBLO.21, CIR.:01, SEC.:02, MANZ.063 y PARCELAS: 007 y 008** perteneciente a la localidad de Monte Buey, cuyos titulares son el **Sr. Nelso Daniel Noccelli y la Sra. Analía Noemí Tonón**.

Tal división tiene por objeto generar nuevas parcelas con el fin de que queden disponibles para su venta, incorporándolas al negocio inmobiliario, el uso permitido en ellas por la Municipalidad de Monte Buey es Residencial.

La superficie total afectada a la Subdivisión es de 11.424,00 m², a partir de su subdivisión se generan distintos tipos de superficies de acuerdo a su uso de suelo previsto, los cuales se listan a continuación;

- Se destinan 3.904,00 m² a calle pública.
- Se generan 21 lotes en total, con superficies de mínima de 300,00 m² y máxima de 452,00 m²
- El municipio no ha exigido reserva de superficie para espacios verdes.

Se puede tipificar la acción como nuevo emprendimiento; la superficie de terreno afectada al proyecto tiene 21 lotes baldíos.

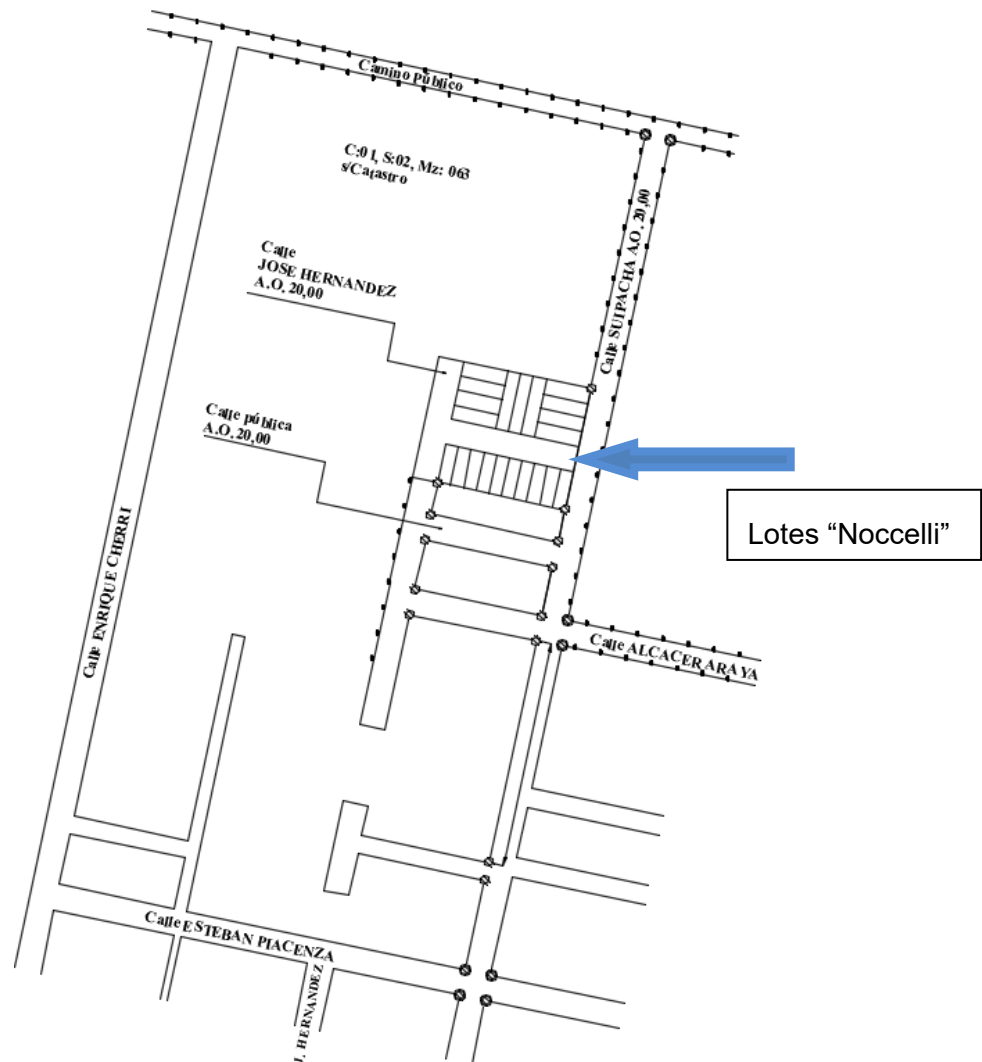


Ilustración 2 – Plano de subdivisión y disposición de los lotes.

Los lineamientos a seguir para la ocupación y edificación de los lotes estarán regidos por disposiciones que oportunamente indique la Municipalidad de Monte Buey.

Se adjunta plano de subdivisión, donde se aprecian detalles del proyecto de fraccionamiento.

Las nuevas parcelas propulsan el crecimiento hacia el Noroeste de la Planta Urbana de Monte Buey, zona que debido a los emprendimientos de planes de vivienda Mi Casa 1, Mi Casa 2 y Mi Casa 3 impulsados todos ellos por el municipio ha tomado gran impulso en esta última década. La zona está conectada a la zona centro de la Localidad principalmente por calle Suipacha que es una vía de importancia en lo que respecta a la circulación local.

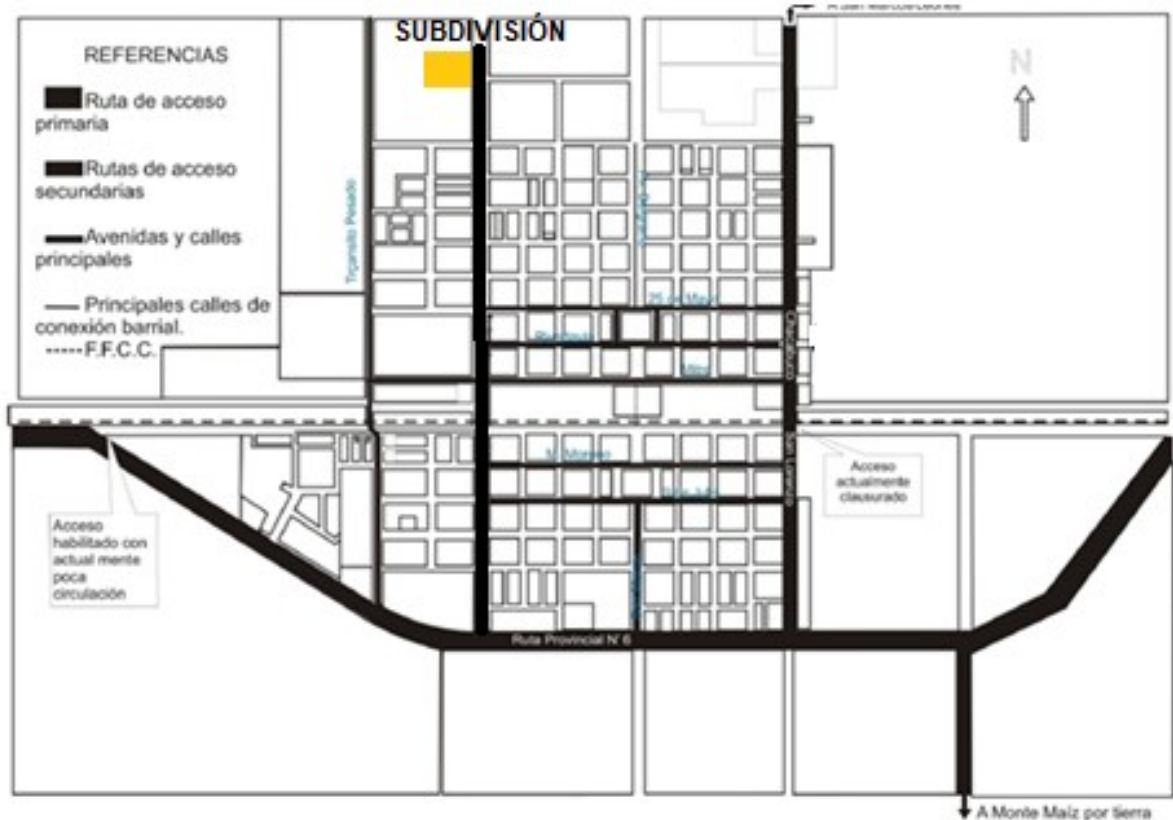


Figura 1 Red vial principal que da estructura a la planta urbana. Fuente: Diagnostico urbano orientado al desarrollo local – Trabajo Práctico de Geografía Urbana y Regional II de Antonio, Olivia. Año 2008.

5 ACTIVIDAD ECONÓMICA DE MONTE BUEY Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

Dadas las características geográficas de la región, predomina la actividad agrícola ganadera. Existen Cooperativas, Acopios de Cereales, Semilleros, Veterinarias, Asesoramiento Profesional Agro Empresarial y Comercios que proveen de maquinaria de alta tecnificación, transportes, etc.

En cuanto a las fuentes de mano de obra, cuenta con fábricas de implementos agrícolas varios, industrias textiles, alimenticias, avícola, hortícola, de chacinados, de la construcción, etc.

La actividad comercial tiene directa relación con las necesidades de la población y el agro, destacándose centros de distribución de agroquímicos, semillas, de servicios, salud, hotelería, gastronomía, agencias de maquinarias agrícolas, automotores, acopio de cereales.

Hay sucursales del Banco de la Nación Argentina, Provincia de Córdoba y Mutuales de Asociados del Club San Martín y Departamento de ayuda Económica del Club Matienzo. Estas concentran la principal actividad económica financiera de la comunidad.

La actividad de la población es complementada por una numerosa cantidad de instituciones intermedias que cubren los aspectos culturales, sociales, deportivos y de provisión de servicios civiles, municipales, provinciales y nacionales. Entre ellas: Ente Intermunicipal Ruta 6, Comisión de Municipios y Comunas de la Región Centro, Consejo Regional de Cultura, Centro de Estudios Históricos del Sur de Santa Fé y Córdoba, Sub Comisaría UR13, Juzgado de Paz, Bombeos Voluntarios, Consulado Italiano en Córdoba, Sociedad Italiana, Cooperativas de Servicios, Correo Argentino, Federación Agraria, Centro de Empleados de Comercio, Centro Juvenil Agrario, Centro de Camioneros, Centro de Oficios Varios, Casa de Abuelos, Hogar de Ancianos y Geriátricos, consorcio Caminero, Sociedad Rural, Círculo social, Escuelas primarias, Manuel Belgrano, José Manuel Estrada (ambas cuenta con sus respectivos jardines de infantes), Secundarias, Instituto Técnico Agrario Industrial (ITAI) y el Instituto José María Paz que cuenta también con escuela primaria y jardín de infantes, etc.

La Cooperativa Eléctrica de Obras y servicios Públicos de Monte Buey Limitada brinda los servicios de energía eléctrica urbana y rural, telefonía fija, agua potable, desagües cloacales, televisión por cable, sepelio, cementerio parque, ambulancia y banco de Sangre. Se atienden las necesidades de salud de la población a través de los Hospitales; Municipal e Italiano, este último por sus características de complejidad de segundo y tercer nivel, capacidad de internación y su propio plan prepago, lo hacen único en toda la zona.

6 USOS DE SUELO DOMINANTES EN LA LOCALIZACIÓN DEL LOTE Y SU ÁREA CIRCUNDANTE.

Hasta la actualidad la zona de emplazamiento del proyecto de subdivisión está medianamente desarrollada y presenta uso predominantemente residencial. Las nuevas parcelas se encuentran lejos del límite de la planta urbana.

7 PROBLEMAS AMBIENTALES DE MONTE BUEY.

El caso de Monte Buey no escapa a los problemas de contaminación o ambientales que afectan a otras ciudades de similar tamaño y perfil agro productor.

Los factores ambientales más comprometidos el aire y el suelo, debido a la gestión de residuos sólidos urbanos y la aplicación de pesticidas o agroquímicos.

La localidad de Monte Buey y su área de influencia no es una excepción a las localidades de base económica agropecuaria de la Provincia de Córdoba.

El monopolio casi exclusivo de la soja, el tipo de métodos de producción implementados y la concentración de la propiedad favorecen el uso masivo y habitual de agrotóxicos.

La zona se caracteriza por los siguientes elementos negativos;

- Depósitos de plaguicidas en áreas urbanas
- Fumigaciones aéreas en zonas periurbanas
- La localización de industrias mezcladas con casas de familias; depósitos de agroquímicos colindantes con casas de familia y escuelas; estaciones de servicios, etc.
- Las balanzas para pesar camiones, distribuidas en la trama urbana de manera tal que los vehículos de chacra-galpón circulan por todas las calles de la ciudad.
- Uso de Plaguicidas

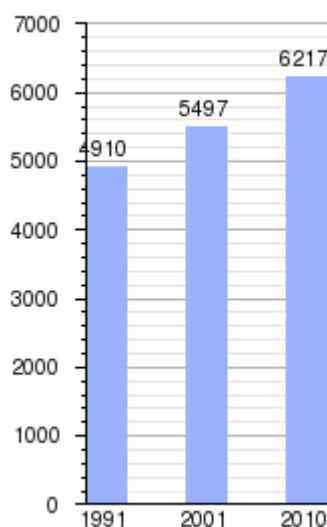
En las inmediaciones del lugar del loteo no se han detectado ninguno de los elementos negativos antes mencionados.

Existen límites o restricciones a la siembra y fumigación de la fracción rural NORTE. Desde última vivienda y a una distancia de 50m no se practica la siembra y la fumigación no puede ser aérea, si no terrestre, y en días autorizados controlando el estado de vientos.

8 POBLACIÓN AFECTADA

La población afectada al proyecto, si se toma el área de influencia directa del proyecto se puede estimar en el orden de las 68 personas, suponiendo un promedio de 4 habitantes por lote.

Luego, si se tiene en cuenta el área de influencia indirecta, (ciudad de Monte Buey), la misma cuenta con 6.217 habitantes (INDEC, 2010), lo que representa un incremento del 13% frente a los 5.497 habitantes (INDEC, 2001) del censo anterior.



Fuente de los Censos Nacionales del INDEC

Figura 2 Gráfica de evolución demográfica de Monte Buey entre 1991 y 2010

9 SUPERFICIE DEL TERRENO

La superficie total afectada al proyecto es de 11.424,00 m² según consta en plano mensura y subdivisión que se adjunta.

10 PROYECTOS ASOCIADOS, CONEXOS O COMPLEMENTARIOS

Los proyectos asociados a la propuesta son los necesarios para la prestación de servicios mínimos a los lotes generados. Estos son;

- Red de distribución para abastecimiento de agua potable
- Gestión de efluentes cloacales
- Apertura de calles y desagües pluviales.
- Provisión de energía eléctrica

A continuación se describen brevemente los proyectos de las obras de infraestructura y/o servicios anteriormente listados.

10.1 Red de distribución para abastecimiento de agua potable

El agua Potable para la localidad proviene del Sistema de Acueductos y Plantas de tratamiento de San Marcos Sud y Bell Ville cuyo administrador o concesionario es la Cooperativa de Trabajo Sudeste Limitada. La fuente de agua en ambos casos es superficial y las tomas se ubican en el Rio Tercero.

La red de agua potable abarca a más del 90% de la superficie del ejido urbano. En el plano adjunto se representa dicha cobertura.

La Cooperativa Eléctrica provee de agua potable, internet, servicio de sepelio e incluso de energía eléctrica a todo el ejido municipal (incluyendo zona rural).

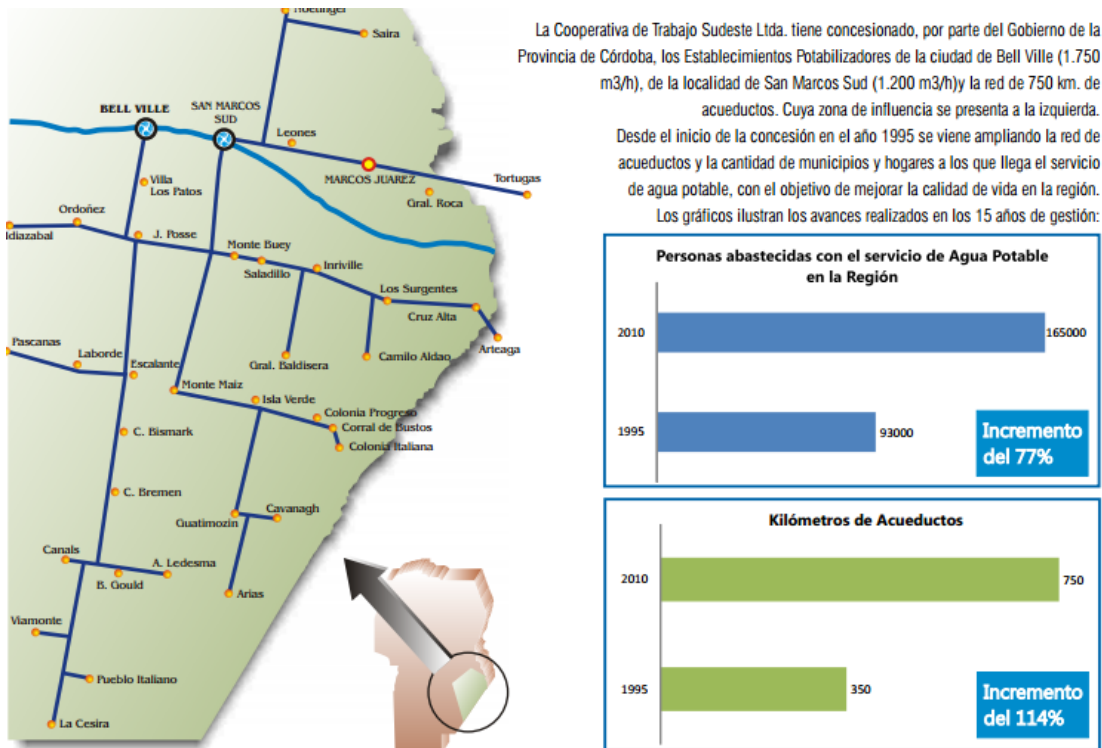


Figura 3 Provisión de agua desde acueductos que provienen de Bell Ville y San Marcos Sud.

Con fecha 1/7/2019 la Cooperativa Eléctrica de Obras y Servicios Públicos de Monte Buey certifica como concesionaria del servicio de agua potable que abastece a la localidad de Monte Buey, que cuenta con factibilidad para el suministro de agua de la subdivisión del caso en estudio.

El caudal suministrado a Monte Buey tiene una dotación de 220l/hab.día, siendo la dotación utilizada de 178 l/hab.día, quedando suficiente remanente para proveer de agua potable a los 21 nuevos lotes.

Para la distribución a la subdivisión se ha ampliado la red desde los lotes contiguos, siendo la cañería de PEAD cl6 diámetro 75mm.

10.2 Gestión de líquidos cloacales

El Municipio no cuenta con servicio de red colectora cloacal en la ubicación de la subdivisión, por lo tanto el tratamiento y la disposición final de líquidos cloacales se prevé mediante sistemas individuales por lote.

Cada propietario de fracción deberá construir su propio sistema consistente en cámara séptica cámara desengrasadora y pozo absorbente.

10.3 Apertura de calles, y desagües pluviales

La propuesta de fraccionamiento prevé el uso de las calles abiertas dando continuidad al amanzanamiento regular de la trama urbana, habiéndose aceptado el paso al dominio público mediante ordenanza 17/18 que se adjunta.

Las Calles son de 20m de ancho con calzadas de 11m en algunos tramos y 12m en otros.

La conducción de las aguas pluviales del emprendimiento es a superficie libre en cordón cuneta unificados de hormigón. En el corto plazo la calzada se mantendrá mejorada con enarenado, y a futuro se prevé avanzar con la pavimentación.

Los niveles de fondo de cuneta de los nuevos tramos de calles se han proyectado respetando pendiente natural del terreno hacia el Este sin afectar a áreas ya urbanizadas. El proyecto Vial pertenece al plan de desarrollo y urbanización del municipio.

10.4 Provisión de energía eléctrica domiciliaria o de viviendas

La prestación del servicio está a cargo de la Cooperativa Eléctrica, la cual presta su servicio a toda la localidad.

11 ESTUDIOS DE CAMPO REALIZADOS.

- Mediciones planialtimétricas del terreno.

12 RESIDUOS Y CONTAMINANTES

12.1 Residuos sólidos

Los residuos sólidos esperados durante la etapa de funcionamiento de la propuesta serán los típicos de áreas residenciales. La municipalidad de Monte Buey será quien se encargue de su recolección y disposición final.

El sistema de gestión de residuos sólidos urbanos tiene dos etapas principales, que son recolección y disposición final en vertedero a cielo abierto.

12.2 Residuos líquidos

Los residuos líquidos esperados corresponden a efluentes cloacales que se gestionarán mediante sistemas individuales, como se indicó en el punto 10.2.

13 PRINCIPALES ORGANISMOS, ENTIDADES O EMPRESAS INVOLUCRADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE.

- Municipalidad de Monte Buey
- DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA
- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA
- Cooperativa Eléctrica de Obras y servicios Públicos de Monte Buey Limitada
- Cooperativa de Trabajo Sudeste Limitada.

14 NORMAS Y/O CRITERIOS NACIONALES Y EXTRANJEROS APLICABLES Y ADOPTADOS.

Se resumen a continuación las normativas y criterios considerados al elaborar la propuesta y el Estudio Ambiental del Proyecto.

-CONSTITUCIÓN NACIONAL

-CONSTITUCIÓN DE LA PROVINCIA 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 considerada 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 PROVINCIAL 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.

-DECRETO 2131/2000

- Ley Nº 13428/E/14

-Ordenanzas de la Municipalidad de Monte Buey

- Decreto 847/16 de la Secretaría de Recursos Hídricos y Coordinación.

- Ley 4146/49 y decretos reglamentarios Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

- Resolución Normativa 01/2011 de Dirección de Catastro

ANEXO

1. PLANO DE SUBDIVISIÓN. VISADO MUNICIPAL.
2. ORDENANZA NÚMERO 17/18- APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN y CALLE
3. CERTIFICADO CATASTRAL VIA WEB 13647 – PARA PROSECUCIÓN DE TRÁMITE
4. MATRICULAS DE LOS INMUEBLES
5. COPIA DNI DE LOS TITULARES
6. CERTIFICADO DE NO FACTIBILIDAD DE CLOACAS
7. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A RED DE AGUA POTABLE
8. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA
9. CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD