

AVISO DE PROYECTO

1* DATOS DEL PROPONENTE Y DEL RESPONSABLE PROFESIONAL

a) Nombre del proponente: HÉCTOR ARIEL YEDRO

b) Domicilio legal: Arturo Illia 386. Barrio Nueva Córdoba. Córdoba

Domicilio real: Maipú s/n. Barrio Progreso. Berrotarán

Teléfono: 0358-155136285

c) Actividad Principal: Rentista

d) Responsable Profesional: Ingeniera Agrimensora MARISA LAURA VEGLIA

e) Domicilio legal: Amenábar 8. Berrotarán.

Domicilio real: San Lorenzo 359. Barrio Pellegrini. Alta Gracia

Teléfono: 0358-154498611.

2* PROYECTO

a)

Denominación y descripción general

El proyecto se denomina **MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO.**

Consiste en la Mensura de la parcela 34 de la manzana 2 ubicada en calle Maipú, Bº Progreso de la localidad de Berrotarán, departamento Río Cuarto, provincia de Córdoba, para ser subdividida en diez lotes para su posterior comercialización. La parcela que dio origen a la

parcela 34 había sido subdividida previamente en dos lotes, por lo que por subdivisiones sucesivas se computan los diez lotes resultantes de la parcela 34 y el lote 33 remanente de la subdivisión de la parcela origen, computándose en total once lotes.

b)

Nuevo Emprendimiento

Berrotarán es una pujante localidad del departamento Río Cuarto. Cuenta con una población de alrededor de 7000 habitantes y se destaca por su alta oferta educativa consistente en tres jardines de infantes, tres instituciones de nivel inicial, un colegio de nivel medio, una escuela técnica con dos especialidades y una institución de nivel terciario, que atraen a estudiantes de otras localidades. Su oferta deportiva es abundante con dos clubes de fútbol con instalaciones adecuadas, un Polideportivo Municipal donde se desarrollan variadas disciplinas como vóley, básquet, hándbol, gimnasia artística, artes marciales etc. Piletas de natación al aire libre y cubiertas satisfacen la demanda de la natación deportiva. El grupo Teatro Independiente Berrotarán, de reconocida trayectoria en la región, es el más antiguo superando los 90 años de actividad continuada. Talleres literarios, de pintura, cerámica, vitrofusión, música, coro, instrumentos musicales, completan la abundante oferta cultural. Un centro comercial activo y bares y restaurantes favorecen los encuentros sociales. La oferta educativa de nivel universitario se satisface con las Universidades Nacionales de Río Cuarto y de Córdoba y muchos de sus egresados retornan a la localidad a ejercer sus profesiones. Estas condiciones hacen que no se registre un éxodo poblacional y se registre una creciente y sostenida demanda de viviendas familiares en la localidad.

El proyecto *MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO* apunta a satisfacer dicha demanda con la incorporación de nuevos lotes.

La propuesta es subdividir la parcela en diez lotes para su comercialización. Se realizarán los gastos de infraestructura necesarios para dotar a cada uno con todos los servicios. Contarán con recolección de servicios domiciliaria por lo que no se modificará la situación ambiental existente.

Se adjunta PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN en Anexo 1

c)

Objetivos y beneficios

Ante el incremento de la población de Berrotarán, surge la necesidad de proveer a la misma de la cantidad de lotes suficiente para satisfacer la demanda de viviendas generada. Esta demanda se centra en zonas determinadas de la localidad, siendo el barrio donde se localiza el proyecto, Barrio Progreso, uno de los más requeridos por su accesibilidad, ya que se encuentra muy próximo al acceso norte de la autovía Ruta 36, a pocas cuadras del centro comercial de la localidad y cuenta con factibilidad de servicios tales como electricidad, agua potable, recolección de residuos, etc. además cuenta con un centro deportivo el Club Atlético Talleres. El Proyecto facilitará el crecimiento

urbanístico ordenado de la localidad y evitará su dispersión hacia zonas alejadas que no cuentan con la infraestructura necesaria.

d)

Localización

El proyecto se encuentra ubicado en calle Maipú s/n, Barrio Progreso de la localidad de Berrotarán, Pedanía Las Peñas, Departamento Río Cuarto de nuestra Provincia de Córdoba. Se halla en una zona urbana escasamente edificada pero cuenta con grandes parcelas factibles de subdivisión en lotes. Desde el año 2016 se han realizado múltiples obras de infraestructura en el barrio tales como un Centro Cultural con Anfiteatro, una nueva Plaza, construcción cordón cuneta, de veredas y bulevares y luminarias led en todas sus calles, despertando el interés de la población por adquirir lotes allí ubicados. La proximidad al acceso norte de la Autovía Ruta 36, así como al centro comercial de la localidad, a plazas y al Anfiteatro Municipal le brinda la conectividad requerida por los posibles compradores.

Se adjuntan Plano de Ubicación General en Anexo 2, Plano de ubicación detallado en Anexo 3 y Factibilidad de Uso de Suelo en Anexo 4

e)

Área de Influencia del Proyecto

La localidad de Berrotarán nació con la construcción de la Estación de FF CC General Bartolomé Mitre, siendo las vías del tren una separación material que la dividió en dos sectores, al este y al oeste de la traza del ferrocarril. El desarrollo urbanístico, comercial, educativo, social, etc. de la localidad se extendió hacia el oeste, en detrimento del sector este, donde se encuentra el Proyecto, de escaso crecimiento durante muchos años. A partir de la iniciativa municipal de desarrollar esta zona deprimida con la realización de obras de infraestructura adecuadas para guiar el desarrollo urbanístico hacia ella, la demanda de lotes fue en aumento y en la actualidad se encuentra insatisfecha.

El proyecto MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO incrementará la disposición de lotes para vivienda en el sector este de la localidad, posibilitando un desarrollo urbanístico acorde a sus necesidades, ordenando y guiando su crecimiento. Con la continuación del trazado de calle Agustín Garzón se aumenta la conectividad del barrio generando la posibilidad de nuevas subdivisiones.

f)

Población afectada

La Parcela 34, afectada al Proyecto **MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO**, es una parcela baldía en casi la totalidad de su gran superficie, no cuenta con vegetación autóctona y posee una sola edificación que sirve de vivienda para su titular Dominial, por lo tanto no existen poblaciones afectadas.

g) **Superficie del terreno:** **12.639,67 m²**

h) **Superficie cubierta existente:** **88,50 m²**

i) **Inversión total**

El proyecto **MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO** originará una inversión total de \$ 750000

Discriminados de la siguiente manera:

<i>Tendido de red eléctrica</i>	<i>\$ 400.000</i>
<i>Red de provisión de agua</i>	<i>\$ 200.000</i>
<i>Gastos de Subdivisión y Honorarios profesionales</i>	<i>\$ 100.000</i>
<i>Tasas varias (Munic., Catastro, etc.)</i>	<i>\$ 50.000</i>
TOTAL	\$ 750.000

j) **Etapas del proyecto**

El Proyecto cuenta con Plano de Mensura y Subdivisión aprobado por la Municipalidad de Berrotarán y por Colegio de Agrimensores.

El amojonamiento de los lotes resultantes ya fue realizado así como las ordenanzas municipales de aceptación del pase a Dominio Público Municipal de la continuación de calle Agustín Garzón.

Se solicitó tanto a la Coop. De Prov. de Electricidad y otros Servicios Públicos Ltda de Berrotarán la factibilidad y realización de red de Energía eléctrica y red de agua potable, como a la Municipalidad de Berrotarán la factibilidad de recolección de residuos domiciliarios y demás certificados como uso de suelo, no afectación al patrimonio cultural, descarga de efluentes domiciliarios y no inundabilidad.

Obtenida la Aprobación de la Secretaría de Ambiente se procederá a la presentación del plano en Catastro Provincial para su Visación y Protocolización, etapa que demorará estimativamente un período de 60 días.

Tras su aprobación se procederá a la comercialización de los lotes.

k)

Consumo de Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica domiciliaria será provisto por la Coop de Prov de Electricidad y otros Servicios Públicos Ltda de Berrotarán.

Se adjunta en Anexo 5 Certificado de Factibilidad de Energía Eléctrica emitido por dicha Cooperativa

l)

Agua

El servicio de agua potable domiciliaria será provisto por la Coop de Prov de Electricidad y otros Servicios Públicos Ltda de Berrotarán.

Se adjunta Certificado de Factibilidad de agua potable emitido por dicha Cooperativa en Anexo 6.

m)

Vida Útil

Considerando la escasez de oferta de lotes en Barrio Progreso y la demanda actual, se estima que la totalidad de las parcelas resultantes del Proyecto serán vendidas en un plazo no mayor a un año desde el momento de su comercialización

n)

Proyectos Asociados

La Municipalidad de Berrotarán llevó a cabo durante el año 2016 una puesta en valor del total de la sección este de la localidad, constituida por los barrios San Diego y Progreso.

Dotó a ambos con obras de infraestructura tales como cordón cuneta, bulevares centrales, veredas hormigonadas, luminarias led, que los igualaron con los barrios ubicados en la zona central. Además construyó plazas, espacios verdes para encuentro social y un Anfiteatro para la realización de Actividades teatrales, musicales, danzas, etc, con aulas para su aprendizaje que convirtieron a Barrio Progreso en el centro de la cultura local.

El Proyecto *MENSURA Y SUBDIVISIÓN YEDRO* incrementa las posibilidades de radicación de familias jóvenes que pretendan aprovechar la oferta cultural y de otros servicios que el barrio ofrece.

o)

Necesidades de Infraestructura

El Proyecto generará la realización del tendido de red de energía eléctrica para cada lote resultante, así como la extensión de la red de agua potable, que serán solventados por el proponente.

La apertura de la continuación de calle Agustín Garzón que dará acceso a la vía pública a los lotes será ejecutada y solventada por la Municipalidad de Berrostarán

p)

Estudios realizados

Se requirió a la Municipalidad de Berrostarán información sobre la posibilidad de inundación en la localización del lote 34.

El Certificado de No inundabilidad de la parcela se adjunta en Anexo 7

q)

Residuos

La Municipalidad de Berrostarán es la responsable del destino final de los residuos sólidos domiciliarios de la localidad.

Se procedió a solicitar el certificado de factibilidad de recolección de residuos domiciliarios que se adjunta en Anexo 8

La descarga de efluentes cloacales se realizará mediante pozos absorbentes que en ningún caso llegarán al nivel de la napa de agua, ya que la localidad no cuenta con el servicio de cloacas.

Se adjunta certificado de descarga de efluentes cloacales en Anexo 9

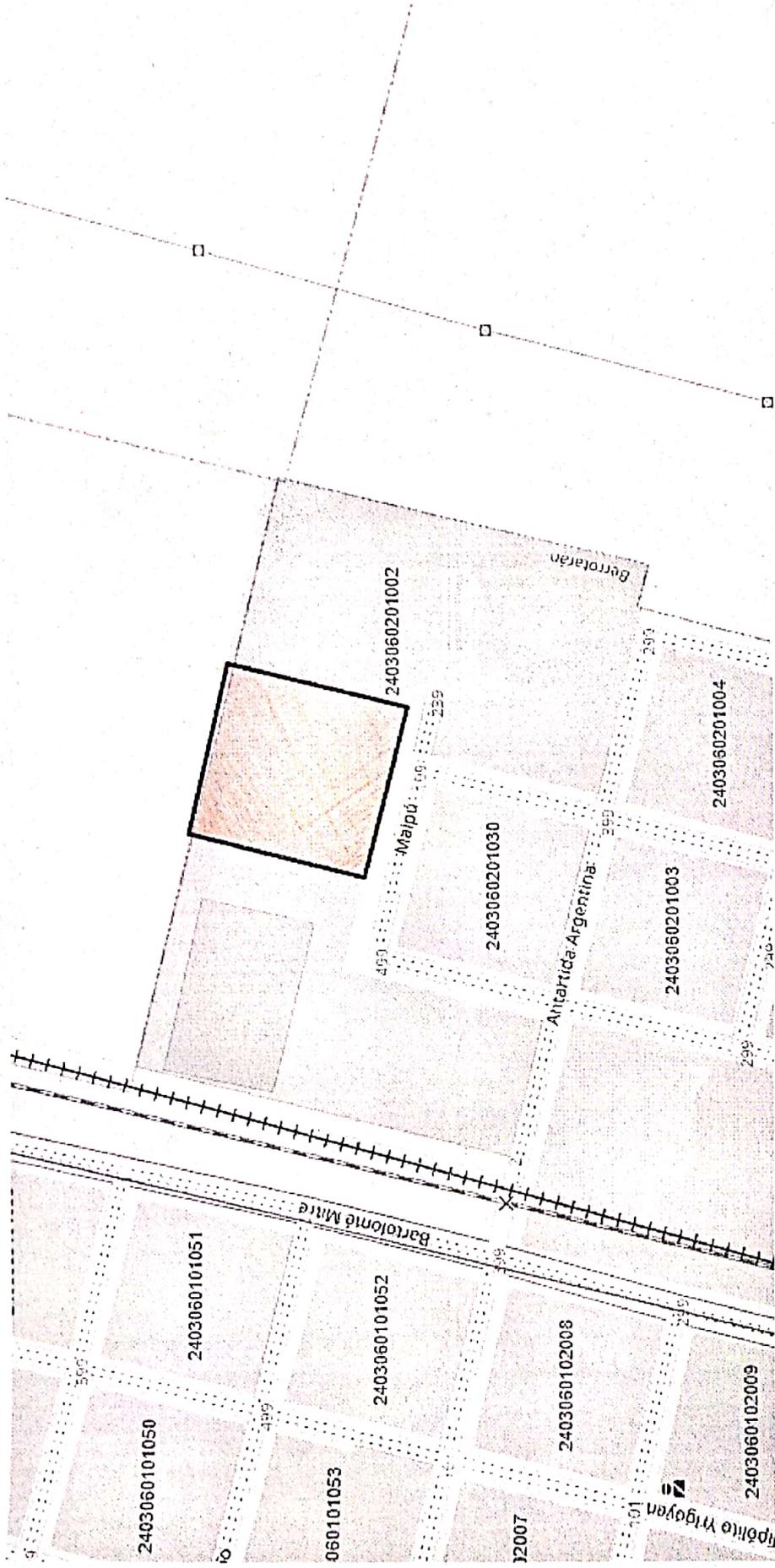
r)

Organismos involucrados en el Proyecto

La Coop. De Prov. de Electricidad y otros Serv. Publ. Ltda. De Berrostarán con la ampliación de la red de electricidad y agua potable se encuentra involucrada en el Proyecto pues debe asegurar dichos servicios a la totalidad de los lotes.

La Municipalidad de Berrostarán se ve involucrada al tener que prestar los servicios de recolección de residuos y apertura y mantenimiento de la calle Agustín Garzón.







MUNICIPALIDAD
DE BERROTARÁN

Aquilino A. Ardiles 329

5817-Berrotarán-Cba

Tel.: 0358-4940038

E-mail: planeamientoberrotaran@gmail.com

CUIT: 30-99905037-1

www.berrotaran.gob.a

Berrotarán, 07 de junio de 2021

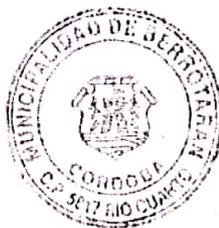
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

A quien corresponda:

REF.: Mensura y subdivisión Mza.02 Lote 34

La Municipalidad de BERROTARÁN, CERTIFICA que los terrenos donde se ubicara la subdivisión de la manzana de referencia, se localizan en la Zona UR2 de la localidad, cuyo uso de suelo dominante es RESIDENCIAL.-

Sin mas, saludos a usted muy atentamente




ARQ. ROSINA TAGLIERO
M.P. 1-8515
COORDINACION INSTITUTO
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



TODOS SOMOS BERROTARÁN



COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS LTDA. DE BERROTARÁN

Nicolás Berrotarán 157 - Berrotarán - Cba. - Tel. 0358 4940027/096/094 - info@coopeb.com.ar

FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA y ALUMBRADO PÚBLICO

Berrotarán, 20 de Abril de 2021

La Cooperativa de Provisión de Electricidad y Otros Servicios Públicos Ltda. de Berrotarán, CERTIFICA a pedido del Señor Héctor Ariel YEDRO, que en un inmueble de su propiedad, ubicado sobre calle Maipú s/nº esq. continuación de calle Agustín Garzón de Barrio Progreso de esta localidad, Podemos informar que:

Es FACTIBLE el suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público en los lotes que se obtendrán de dicha subdivisión.

El costo de construcción de la infraestructura necesaria, correrá por cuenta y cargo del interesado (tendido y tramos de aproximación que dependerán de la disponibilidad de potencia o suministro) conforme lo siguiente:

Calle Agustín Garzón (continuación) exclusivamente en su vereda Este. El propietario nos ha contratado para construirla y se ha obligado al pago de los saldos resultantes.

Calle Agustín Garzón (continuación) exclusivamente en su vereda Oeste. El propietario deberá construir a su costo la infraestructura necesaria.

Calle Maipú, vereda Norte. Tenemos red existente, siendo suficiente para servicio domiciliario, donde ya se encuentra cancelado el valor para una conexión domiciliaria.

Las condiciones de prestación del servicio, se ajustarán a las normativas en vigencia sobre la materia, las particularidades de la concesión del servicio, y al Reglamento interno respectivo, con los costos que oportunamente surjan de su aplicación.

Se hace constar expresamente que a la fecha nuestra Cooperativa ha finalizado con la construcción de redes de energía eléctrica, tal cual la contratación celebrada.-


 Coop. de Prov. de Electricidad y Otros
 Servicios Públicos Ltda. de Berrotarán
 Sergio D. Coseani
 Jefe de Administración y Cobro



COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS LTDA. DE BERROTARÁN

Nicolás Berrotarán 157 - Berrotarán - Cba. - Tel. 0358 4940027/096/094 - info@coopeb.com.ar

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE

Berrotarán, 20 de Abril de 2021

La Cooperativa de Provisión de Electricidad y Otros Servicios Públicos Ltda. de Berrotarán, CERTIFICA a pedido del Señor Héctor Ariel YEDRO, que en un inmueble de su propiedad, ubicado sobre calle Maipú s/nº esq. continuación de calle Agustín Garzón de Barrio Progreso de esta localidad, Podemos informar que:

Es FACTIBLE el suministro de Agua Corriente en los lotes que se obtendrán de dicha subdivisión.

El costo de construcción de la infraestructura necesaria, correrá por cuenta y cargo del interesado (tendido y tramos de aproximación que dependerán de la disponibilidad de potencia o suministro) conforme lo siguiente:

Calle Agustín Garzón (continuación) exclusivamente en su vereda Este. El propietario nos ha contratado para construirla y se ha obligado al pago de los saldos resultantes.

Calle Agustín Garzón (continuación) exclusivamente en su vereda Oeste. El propietario deberá construir a su costo la infraestructura necesaria.

Calle Maipú, vereda Norte. Tenemos red existente, siendo suficiente para servicio domiciliario, donde ya se encuentra cancelado el valor para una conexión domiciliaria.

Las condiciones de prestación del servicio, se ajustarán a las normativas en vigencia sobre la materia, las particularidades de la concesión del servicio, y al Reglamento interno respectivo, con los costos que oportunamente surjan de su aplicación.

Se hace constar expresamente que a la fecha nuestra Cooperativa ha finalizado con la construcción de redes de agua corriente, tal cual la contratación celebrada.-


 Coop. de Prov. de Electricidad y Otros
 Servicios Públicos Ltda. de Berrotarán
 Sergio D. Cossani
 Jefe de Administración y Mantenimiento



MUNICIPALIDAD
DE BERROTARÁN

Aquilino A. Ardiles 32

5817-Berrotarán-CbZ

Tel.: 0358-494003

E-mail: planeamientoberrotaran@gmail.com

CUIT: 30-99905037-

www.berrotaran.gob.ve

Berrotarán, 07 de junio de 2021

CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD

A quien corresponda:

REF.: Mensura y subdivisión Mza.02 Lote 34

La Municipalidad de BERROTARÁN, CERTIFICA que las Calles y los terrenos donde se ubicara la subdivisión de la manzana de referencia, ES NO INUNDABLE.-

Esta certificación se extiende teniendo en cuenta las condiciones Topográficas y el escurrimiento del área circundante.-

Sin mas, saludos a usted muy atentamente




Atq. AOSINA FAGLIERO
M.P. 1.8915
COORDINACION INSTITUTO
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



TODOS SOMOS BERROTARÁN



MUNICIPALIDAD
DE BERROTARÁN

Aquilino A. Ardiles 321

5817-Berrotarán-Cba

Tel.: 0358-4940031

E-mail: planeamientoberrotaran@gmail.com

CUIT: 30-99905037-1

www.berrotaran.gob.a

Berrotarán, 07 de junio de 2021

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

A quien corresponda:

REF.: Mensura y subdivisión Mza.02 Lote 34

La Municipalidad de BERROTARÁN, CERTIFICA que los terrenos donde se ubicara la subdivisión de la manzana de referencia, cuentan con la FACTIBILIDAD del servicio de RECOLECCIÓN DE RESIDUOS brindado por este municipio.-

Sin mas, saludos a usted muy atentamente



Atq. ROSINA TAGLIERO
M.P. 1.8916
COORDINACIÓN INSTITUTO
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



TODOS SOMOS BERROTARÁN



MUNICIPALIDAD
DE BERROTARÁN

ANEXO 9

Aquilino A. Ardiles 321

5817-Berrotarán-Cba

Tel.: 0358-4940031

E-mail: planeamientoberrotaran@gmail.com

CUIT: 30-99905037-1

www.berrotaran.gob.a

Berrotarán, 07 de junio de 2021

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE DESCARGA DE EFLUENTES
CLOACALES

A quien corresponda:

REF.: Mensura y subdivisión Mza.02 Lote 34

La Municipalidad de BERROTARÁN, CERTIFICA que los terrenos donde se ubicara la subdivisión de la manzana de referencia, DEBERAN TENER DESCARGA DE EFLUENTES CLOACALES MEDIANTE POZOS ABSORVENTES, no pudiendo estos en ningún caso llegar a la napa de agua.-

Sin mas, saludos a usted muy atentamente




ARQ. ROSINA TAGLIERO
M.P. 18915
COORDINACION INSTITUTO
MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



TODOS SOMOS BERROTARÁN