


AVISO DE PROYECTO

MENSURA Y SUBDIVISIÓN MAG4



Almafuerte - Córdoba


Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CANº210



Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077

jULIO 2021



Contenido

1. Introducción.....	3
2. Datos del Proponente y Profesional / Consultor responsable.....	3
3. Descripción del Proyecto	4
3.1. Generalidades.....	7
4. Marco legal.....	12
5. Descripción General del medio natural y urbano social - Línea de base ambiental Situación Preoperacional:	13
5.1. Características Climáticas	13
5.1.1. Precipitaciones	13
5.1.2. Temperatura	14
5.1.3. Caracterización climática	15
5.2. Ámbito Geológico del área de estudio	16
5.3. Geomorfología	19
5.4. Suelos.....	20
5.5. Hidrología Superficial y Subterránea.	21
5.6. Aspectos Generales del Paisaje y la Vegetación.....	23
5.7. Aspectos Generales del Sistema Territorial	25
6. Etapas de ejecución del Proyecto y Cronograma de tareas	29


Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CANº210


Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077



1. Introducción

El presente trabajo se encuadra en las exigencias impuestas por las Leyes 7343 y 10208/14 y sus Decretos Reglamentarios, con el fin de obtener la Licencia Ambiental para la ejecución del proyecto que se evalúa. El objeto del mismo es realizar el Aviso de Proyecto (A.P.) de la "Mensura y Subdivisión MAG4", conforme lo establece la legislación ambiental mencionada.

El mismo corresponde a las operaciones de agrimensura de mensura y subdivisión prevista en la parcela Dpto. 33 – Ped. 01 – Pblo. 01 – C: 02 – S: 01 – Mz: 030 - P: 004.

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.

Se plantea el análisis del proyecto en todas sus etapas: Pre operacional – Análisis del sistema natural y urbano existente (línea de base), de construcción y finalmente de implantación del proyecto. El mismo se realiza con información provista por el Comitente y recopilada de fuentes que se citan.

Se plantea:

- Realizar un diagnóstico de las variables ambientales que permitan describir y analizar el medio físico, biótico y social en donde se ubica el proyecto.
- Identificar las actividades del proyecto.
- Identificar y detallar los recursos naturales que serán utilizados aprovechados o afectados en el proyecto en la fase de implantación, funcionamiento y cierre.
- Proponer medidas de mitigación para aquellos aspectos ambientales identificados como significativos del proyecto.

2. Datos del Proponente y Profesional / Consultor responsable

ORGANISMO O EMPRESA PROPONENTE

Nombre de la persona física o jurídica: MAG 4 S.A. Sociedad Anónima

CUIT: 33-71202042-9

Domicilio legal: Alberdi 295, Río Tercero, Córdoba

Domicilio Administrativo: 12 de octubre N° 422 - Río Tercero, Córdoba, Argentina.

Telefax Móvil: (+54 3571) 564053

e-mail: mag4sa@outlook.com

Responsable legal: Sergio Epifanio Fontanelas D.N.I. 35.894.077

RESPONSABLE PROFESIONAL Y CONSULTORES

Proyectista

Ing. Civil Liendo, Javier Adalberto

Matricula Profesional 1069

RETEP Consultor N° 392

Dirección: Suipacha 1244 - Río Tercero - CP 5850

Tel. 03571-15562115

e-mail: javliendo@hotmail.com

Consultor Ambiental

Dra. Geól. Silvana Herrero – Mat.: A-599

RETEP N° 210

Vélez Sarsfield 510 – Unquillo - Córdoba

Tel. móvil: 351-154599738

3. Descripción del Proyecto

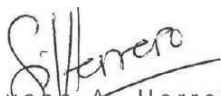
Nombre del Proyecto: Mensura y Subdivisión MAG4

Localización Geográfica y Funcionalidad

El sitio de proyecto del fraccionamiento de tierras en cuestión se encuentra en el ejido urbano de la ciudad de Almafuerte, departamento Tercero Arriba, pedanía El Salto, provincia de Córdoba. Específicamente al Oeste de la ciudad, al sur del Lago Piedras Moras y contiguo a RP 36 entre calle Av. Alem y calle Córdoba en la parcela con designación catastral: Dpto. 33 – Ped. 01 – Pblo. 01 – C: 02 – S: 01 – Mz: 030 - P: 004 (Figura 1). Es regular en su geometría, y según plano de Mensura y Subdivisión en Expte. 0033-29893/08 y actualmente Expte. 0576-009141/2021 se designa como LOTE 4 DE LA MZA. 30 con una superficie total según títulos 21.979,18 m².

El inmueble que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba en Matrícula 1.408.309, empadronado en la cuenta 3301-2720873/5 y de la aplicación de dicho Título en el Terreno no surge ninguna diferencia.

El desarrollo del fraccionamiento prevé la materialización de 22 lotes (ver copia adjunta en Anexo), de los cuales 19 serán destinados a viviendas unifamiliares, los tres lotes restantes serán destinados a espacios verdes, pasaje privado y zona comercial.


Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CA N°210


Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077





Figura 1. Ubicación y accesos principales

Se accede a la propiedad, enclavada en la llanura pedemontana, desde Córdoba por Ruta Nacional N°36, hacia el Sur, ingresando por el Norte a la ciudad de Almafuerte, tomando el desvío de la autovía correspondiente, y circulando por las calles perimetrales de la planta fundacional de la ciudad, calles Av. Piedras Moras, Mitre y Alem. Se accede al mismo desde calle Alem uno de los frentes de la propiedad. En la Figura 2 se observa el detalle del polígono del área donde se realizará el fraccionamiento, con un cuadro de coordenadas de los cuatro vértices que lo componen.



Silvana A. Herrero
 Silvana A. Herrero
 Dra. en Ciencias Geológicas
 Mat. A-599
 CA N°210

Sergio Epifanio Fontanellas
 Sergio Epifanio Fontanellas
 DNI 35.894.077





Figura 2. Detalle Localización

Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077

Tabla 1: Coordenadas vértices del polígono perímetro

Coordenadas polígono			
Punto	Vértice	Latitud	Longitud
1	NO	32°11'15.21"S	64°15'53.28"O
2	NE	32°11'20.16"S	64°15'47.85"O
3	SE	32°11'20.16"S	64°15'47.85"O
4	SO	32°11'20.20"S	64°15'53.31"O

Área de influencia directa

El Área de Influencia Directa (AID) se describe como la porción del territorio donde potencialmente podrían manifestarse o hacerse evidentes los impactos del proyecto, en cualquiera de sus fases, sobre alguno de sus componentes naturales, sociales o económicos. En este caso queda definida por los barrios en las inmediaciones del área de desarrollo del mismo, ya que se encuentra inmerso en la trama urbana consolidada de la ciudad de Almafuerte. Particularmente, los barrios colindantes que podrían evidenciar algún impacto son: Parque, Eva Perón, Sol de Mayo y Arenales (Figura 3).

Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CA N°210



Tangencialmente, el área de influencia indirecta lo constituye toda la ciudad de Almafuerte, ya que a raíz de la implantación del proyecto puede afectarse cambios de accesibilidad, efectos físicos de la ruta, etc.

En la siguiente Figura se muestran los sectores circundantes (AID) definidos como áreas influenciadas por la actividad, y descriptas anteriormente.

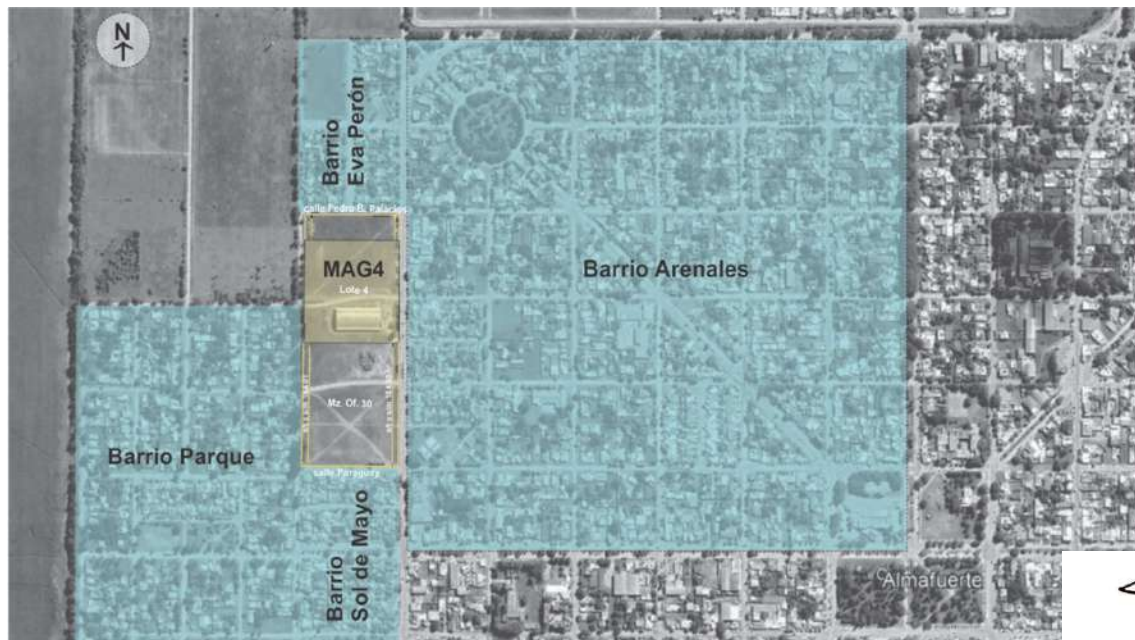


Figura 3. Area de influencia directa

Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077

3.1. Generalidades

El fraccionamiento propuesto prevé la generación de veintidós (22) nuevos lotes, con un (1) lote baldío, un (1) establecimiento comercial a desarrollarse en la infraestructura existente y un (1) pasaje privado que será donado al municipio, a partir de las parcelas origen. De los nuevos lotes que resulten se prevé para la mayoría de ellos el uso para vivienda unifamiliar. Mientras, que una gran superficie será destinada a espacio verde, se formalizará un lote que actualmente es utilizado como vía pública, para el tránsito de vehículos, como continuación de la calle Fragueiro y, además, donde se encuentra el Galpón será destinado para actividades de tipo comercial (depósito y venta de mercadería general),

El proyecto propone lotear una superficie de 21.979,18 m² en total, según Mensura. La superficie total destinada al fraccionamiento colinda al Norte y al Sur con lotes baldíos, mientras que la Oeste con la Calle Córdoba y al este con Avenida Alem. Queda totalmente

Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CAN°210



AVISO DE PROYECTO

Subdivisión MAG4- Almafuerte - Córdoba

2021


comprendida dentro de un área de urbanización consolidada, dentro del ejido municipal de la ciudad de Almafuerte (Figura 4: Esquema general del Loteo).

La subdivisión proyectada, contará además con servicio de luz domiciliaria y pública y tendido de red de agua potable, y los servicios públicos municipales, tal como se describió anteriormente.

La síntesis y registro de superficies de la subdivisión se presenta en la siguiente Tabla:

- Cantidad de Lotes: 22
- Superficie destinada a pasajes privados (calles) 2.285,61 m²
- Superficie destinada a lotes 5.658,03 m²
- Superficie destinada a Espacios Verdes 7.427,54 m²
- Superficie cubierta 1611,60 m²


SUP. s/ TITULO		21979,18 m ²	DIFERENCIA
SUP. s/ MENSURA Y SUBDIVISION		21979,18 m ²	0,00 m ²
LOTE	SUP. TERRENO	SUP. CUBIERTA	SITUACIÓN ACTUAL
100	305,25 m ²	----	Baldío
101	305,25 m ²	----	Baldío
102	305,25 m ²	----	Baldío
103	305,25 m ²	----	Baldío
104	305,25 m ²	----	Baldío
105	305,25 m ²	----	Baldío
106	287,10 m ²	----	Baldío
107	6.608,00 m ²	1611,60 m ²	Edificado
108	280,30 m ²	----	Baldío
109	279,02 m ²	----	Baldío
110	277,73 m ²	----	Baldío
111	276,44 m ²	----	Baldío
112	300,16 m ²	----	Baldío
113	255,43 m ²	----	Baldío
114	314,38 m ²	----	Baldío
115	313,32 m ²	----	Baldío
116	312,26 m ²	----	Baldío
117	311,19 m ²	----	Baldío
118	310,13 m ²	----	Baldío
119	309,07 m ²	----	Baldío
120	7.427,54 m ²	----	Baldío
121	2285,61 m ²	----	Baldío


Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CAN°210

El pasillo privado tendrá un ancho oficial de 16,00 m, y permitirá el tránsito vehicular desde los barrios colindantes. Finalmente, los lotes destinados a la urbanización tendrán superficies que varían entre los 314,38 m² el más grande y los 255,43 m²; el de dimensiones más reducidas.

La superficie cubierta existente no será demolida sino refuncionalizada para distintas actividades comerciales como las que se han desarrollado en la misma desde su instalación a la actualidad.

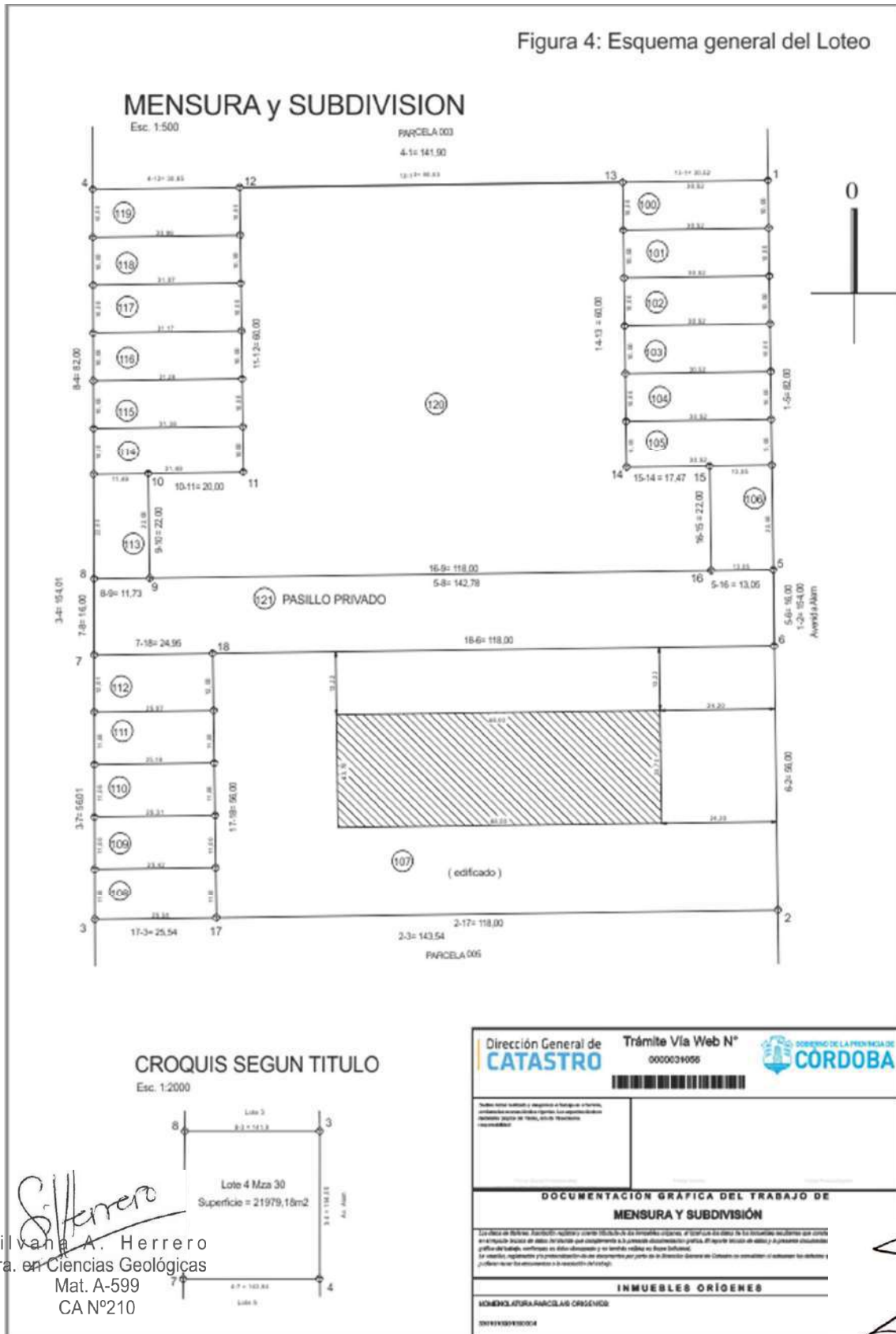
En la siguiente Tabla e imagen se muestran las coordenadas geográficas de los cuatro vértices del sitio de desarrollo:


Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CANº210


Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077



Figura 4: Esquema general del Loteo



CROQUIS SEGUN TITULO
Esc. 1:2000



Silvana
Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CA N°210

Dirección General de Catastro Trámite Vía Web N° 0000031055

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL TRABAJO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

INMUEBLES ORIGENES

MONEDERATURA PARCELAS ORIGENES:

2019/0000000004

Sergio Epifanio
Sergio Epifanio Fornerías
DNI 35.894.077

COLEGIO PROFESIONAL DE GEÓLOGOS
CÓRDOBA
LEY 10436


3.1.1 Tipo de obra y magnitud de servicios

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 Almafuerite es Residencial.

El loteo dispone de los siguientes servicios:

Red de agua potable

El suministro de agua potable está previsto por la Cooperativa de Agua, Obras y Servicios Públicos Almafuerite Ltda.



Sergio Epifanio Fontanellas

DNI 35.894.077

Red de energía y alumbrado público

El predio cuenta con energía eléctrica de Media Tensión y Baja Tensión y Alumbrado Público; la energía es provista por la Cooperativa de Agua, Obras y Servicios Públicos Almafuerite Ltda quien presta el servicio de Energía Eléctrica, que accede -por convenio con el Estado Nacional- a un servicio interconectado y que distribuye energía hidroeléctrica.

Red vial - 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 acordado con la Municipalidad el paso al dominio público del lote destinado a pasillo como continuación de la calle Fragueiro. Actualmente es utilizada por la población de modo informal, se formalizará su ancho con 16 m de ancho con calzada. En el corto plazo se prevé el mejoramiento de la calzada se mantendrá con enarenado.

El proyecto Vial pertenece al plan de desarrollo y urbanización del municipio, las calles laterales al proyecto se encuentran asfaltada la Av Alem, mientras que la calle Córdoba es de tierra. Los niveles de fondo de cuneta de los nuevos tramos de calles se proyectaron y mantienen respetando pendiente natural del terreno hacia el Norte sin afectar a áreas ya urbanizadas. No se observa anegamiento en la zona debido al escurrimiento de aguas pluviales, denotando un buen funcionamiento de los pluviales.

Sistema Cloacal

En sectores donde no existe un servicio de colectoras cloacales la solución es apelar al sistema más difundido por su efectividad y economía que es el sistema compuesto por cámara séptica y pozo de infiltración. Las dimensiones de cada uno de los elementos constitutivos de este sistema dependerán de los caudales de efluentes producidos. En base a las



características de este proyecto se deberá diseñar proyectos que se amolden a los usos previstos, y refuncionalizar el sistema existente en el galpón pensado para uso comercial.

Telefonía

El predio cuenta con servicio de telefonía celular.

Espacios verdes y forestación perimetral

El proyecto prevé la conformación de un área de espacio verde público y veredas perimetrales donde existe arbolado ya implantado. La plantación de las especies se adecuará a las ordenanzas vigentes (Ordenanza Municipal N°1248/10 y 1434/14) y en articulación con la Subsecretaría de Ambiente de la municipalidad.

Servicio de recolección de residuos

El servicio de recolección de residuos sólidos urbanos será prestado por la Municipalidad de Almafuerte.

Todas las factibilidades se presentan adjuntas al presente Aviso de Proyecto, en el Anexo.

4. Marco legal

Se detallan aquí el grupo normativo de referencia a nivel provincial y municipal, citándolas en orden de jerarquía normativa. Todo este conjunto de normas es considerado en el presente trabajo y deberán ser tenidas en cuenta en el desarrollo del proyecto.

Nivel Provincial

Ley Provincial 7343, modificado por Leyes 8300, 8779 y 8789. Ley General del Ambiente.

Decreto N° 2131 Reglamentario del Cap. IX "Del Impacto Ambiental" de la Ley 7343

Ley 10208/14 Ley de Política Ambiental de La Provincia De Córdoba

Decreto Reglamentario 247/15

Decreto 847/16 - Reglamentación para la preservación del recurso hídrico de la provincia Ley

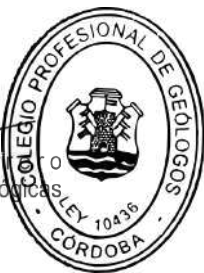
5589 - Código de aguas de la Provincia de Córdoba

Decreto N° 9088 - Residuos Sólidos Urbanos.

Ley N° 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba – Asociada a la ley Nacional 26.331.

Decreto N° 1693/16 - Procedimiento para la Implementación Y Mantenimiento del Proceso de Aprobación de Loteos, en todo el Territorio de La Provincia de Córdoba.

Sergio Epifanio Fontanella
DNI 35.894.077



Nivel Municipal

Ordenanza 1419/13 Zonificación de usos del suelo

Ordenanza 1248/10 y 1434/14 Arbolado Urbano

Ordenanza 1438/14 Gestión integral de residuos

Ordenanza Código de edificación

5. Descripción General del medio natural y urbano social - Línea de base ambiental

Situación Preoperacional:

A continuación, se realiza la descripción física del ámbito natural que enmarca al sitio de desarrollo del proyecto. El enfoque temático se hace desde la escala regional –el marco del Faldeo oriental de las Sierras Chicas- hasta el análisis particular del sitio de proyecto y considera los siguientes aspectos:

- Características Climáticas
- Ámbito Geológico del área de estudio
- Geomorfología
- Suelos
- Hidrología Superficial y Subterránea
- Aspectos Generales del Paisaje y la Vegetación
- Aspectos Generales del Sistema Territorial
- Fauna



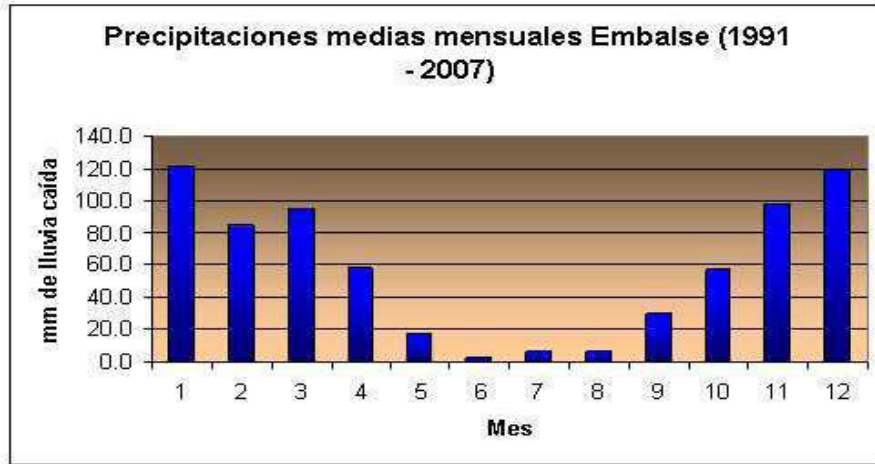
Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077

5.1. Características Climáticas

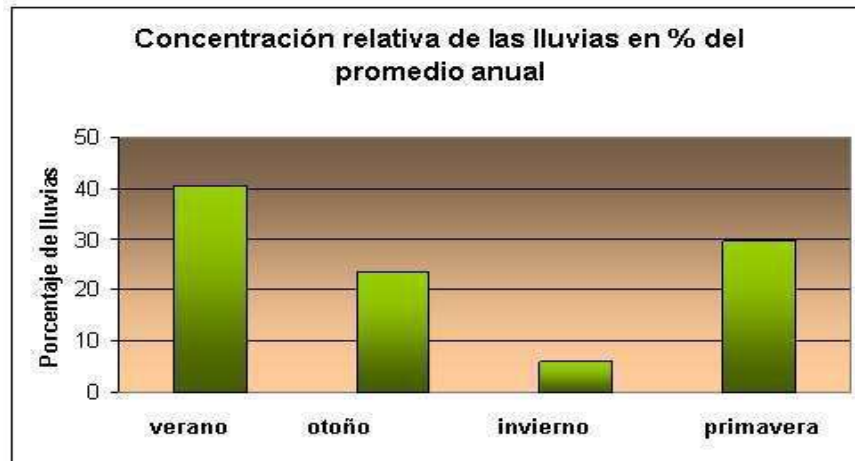
Se realiza una descripción sinóptica del contexto climático de la región que enmarca al sitio de proyecto. A los efectos de presentar una síntesis de las características climáticas, se realiza un análisis de las variables precipitaciones, temperatura y evapotranspiración potencial y, en función de ellas se define el tipo de clima siguiendo la metodología de Thorntwithe.

5.1.1. Precipitaciones

Los datos de precipitaciones corresponden a una serie de 17 años correspondientes al Servicio Meteorológico Nacional, Estación Embalse, distante a 16 km de la ciudad de Almafuerte, durante el período 1991 – 2007. En la siguiente figura se muestra el histograma de precipitaciones mensuales.



El cálculo de la concentración de las precipitaciones en la región, expresado en porcentajes relativos al promedio anual de lluvia caída, muestra que estas se distribuyen en el final de la primavera (29.5%) y principalmente en el verano (40.6%), comienzan a disminuir en el otoño (23.5%) y son muy escasas en el invierno (6%) como queda expresado en diagrama de barra donde se muestra la concentración relativa de las lluvias.



Sergio Epifanio Fontanellas
DNI 35.894.077

Silvana A. Herrero
Dra. en Ciencias Geológicas
Mat. A-599
CA N°210

5.1.2. Temperatura

Debido a la inexistencia en la ciudad de registros de datos de temperatura, para el análisis del comportamiento térmico se utilizaron datos obtenidos por el Servicio Meteorológico Nacional en la estación de Río IV y por el INTA en la estación de Manfredi. El área de estudio está ubicada entre estas ciudades, equidistante a 80 km aproximadamente. Las temperaturas medias mensuales se obtuvieron promediando los valores mensuales de las series Río IV y

