
AVISO DE PROYECTO

Introducción

El presente Aviso de Proyecto tiene por objeto cumplimentar con lo especificado en el marco regulatorio ambiental de la Provincia de Córdoba (Ley N° 7.343 del año 1.985, Decreto N°2.131 del año 2.000 y sus modificatorias; Ley 10.208 Ley de Política Ambiental y sus Decretos Reglamentarios y según fuera solicitado por el Comitente. El mismo se realiza sobre información provista por el Comitente y recopilada de fuentes que se citan.

El emprendimiento de urbanización “**Subdivisión Simple Parcela 010, bado El Durazno**” es un proyecto localizado en Lugar denominado “El Durazno”, en el Ejido de la Municipalidad de Villa Yacanto de Calamuchita, Provincia de Córdoba. La Urbanización en cuestión y todo lo relacionado con el proyecto, está sujeto a las Leyes Nacionales, Provinciales, Ordenanzas Municipales, Decretos Reglamentarios y toda la norma legal que corresponde conforme a su materia y naturaleza.

La superficie del presente proyecto es de 66.948,50 m2 según mensura.

La urbanización contará con las siguientes características básicas:

- 15 Parcelas destinadas al uso residencial para vivienda unifamiliar.
- Servidumbre de Paso destinada a acceso a la vía Pública.

En el presente Aviso de Proyecto se ha ampliado la información a los efectos que se pueda elaborar un análisis más completo de las múltiples variables que intervienen.

AVISO DE PROYECTO

SUBDIVISION SIMPLE - PARCELA 010, BADO EL DURAZNO, EL DURAZNO, VILLA YACANTO DE CALAMUCHITA

1. Datos del proponente y del responsable profesional.

1.1 Nombre de la persona física o jurídica.

Carpena, Enrique Federico DNI: 4.373.750

Pucheta, Clara Rosa DNI 17.074.431

Zavala, Ana María DNI 18.350.469

1.2 Domicilio: Libertad n° 553

Santa Rosa de Calamuchita

Teléfono: (+54 9) 3546 651511

1.3 Actividad principal de la empresa u organismo.

Actividad unipersonal para desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de pequeña envergadura

1.4 Responsable profesional y/o consultor

Ing. Civil Diego Perotti

Matrícula Profesional N° 3379

Registro Temático Consultor Ambiental Provincia de Córdoba N° 366

D.N.I.: 17.532.790

1.5 Su domicilio legal y real, teléfonos.

Rodriguez Peña N°1243 – Barrio Alta Córdoba – (5000) Ciudad

de Córdoba - Teléfono: 0351 - 156865915

2. Proyecto

- 2.1 Denominación

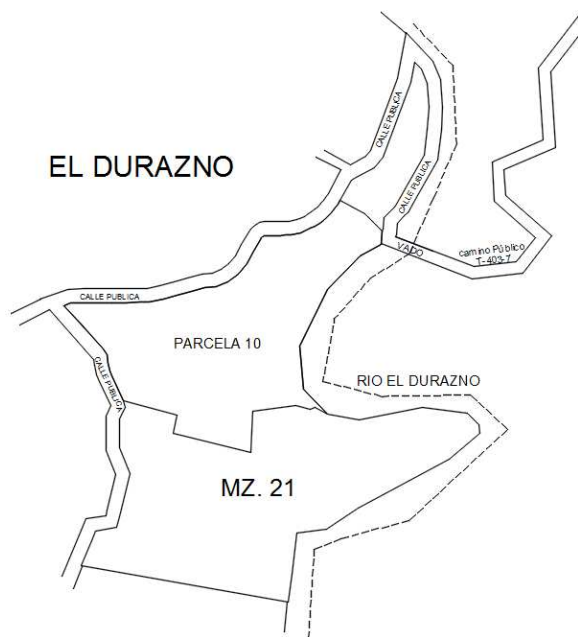
“Subdivisión Simple Parcela 010, Bado El Durazno”, Villa Yacanto de Calamuchita.

- 2.2 Nuevo emprendimiento

El presente es un Nuevo Emprendimiento que completa emprendimientos similares de subdivisiones de parcelas, **superando en esta etapa, el número de parcelas sucesivas de 10 unidades, llegando a 21 unidades, lo que hace necesaria la intervención de la Secretaría de Ambiente de la Provincia para visación de plano respectivo en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.**

2.3 Descripción

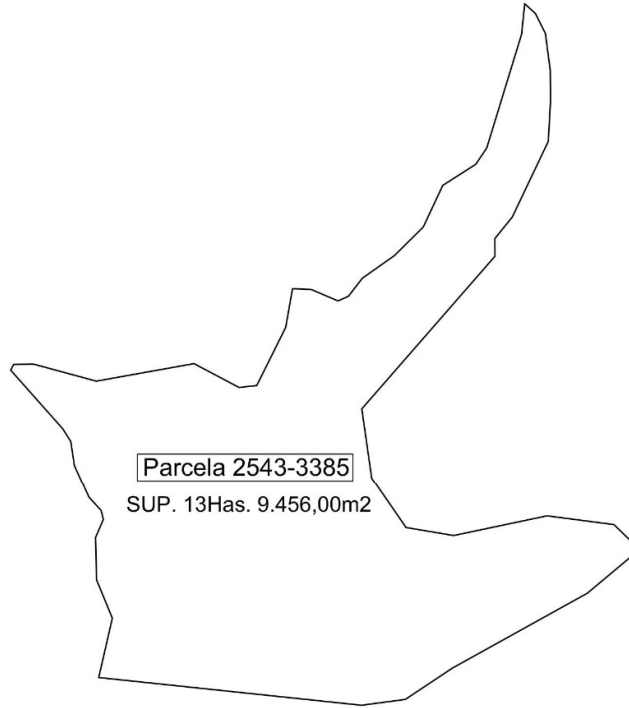
El proyecto de subdivisión de la parcela 010, manzana 021, en el lugar llamado “El Durazno” está situado a unos ocho kilómetros al sur de Villa Yacanto de Calamuchita, Provincia de Córdoba. El emprendimiento se encuentra ubicado entre Calles Públicas sin designación, colindando en uno de sus límites con el Río El Durazno.



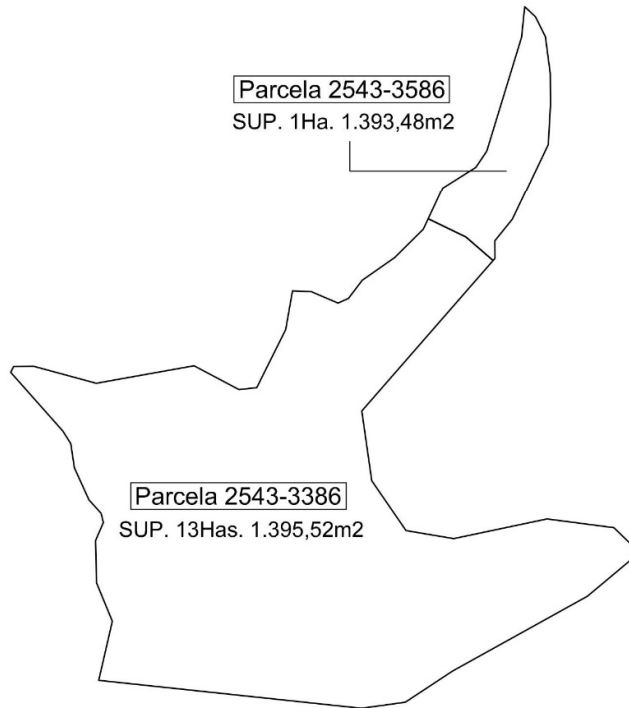
Se trata de un emprendimiento de Urbanización Residencial a desarrollarse en una superficie de 6 Has. 6.979,83 m² según mensura y completa una serie de subdivisiones sucesivas desde el año 2001 de la parcela madre original y que con este último emprendimiento sumaría un total de 21 parcelas sucesivas.

En las figuras siguientes se observan las distintas etapas de las subdivisiones sucesivas, a partir de la parcela madre, hasta la etapa final 5^ª, objeto de nuestro estudio:

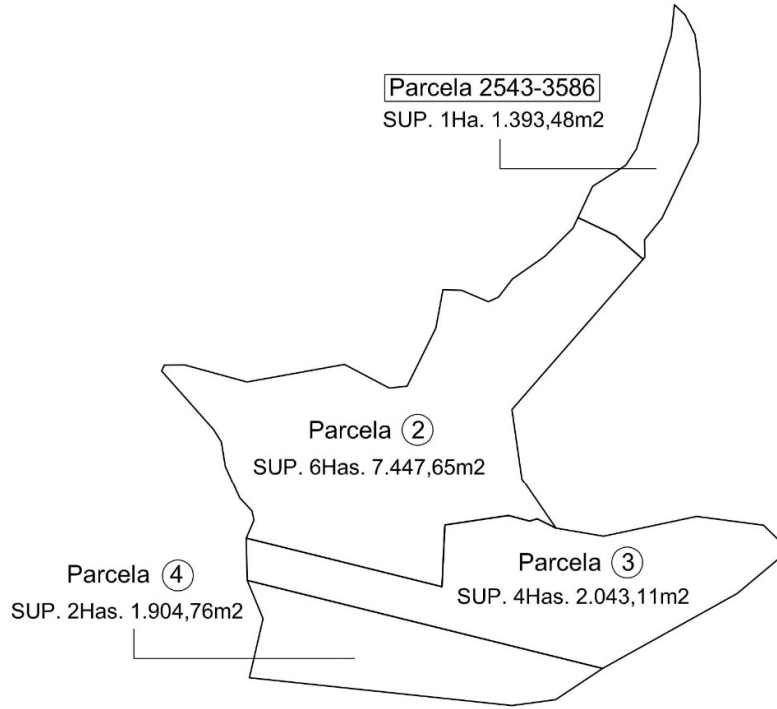
Parcela madre - Expte.: 0033-08780/1998



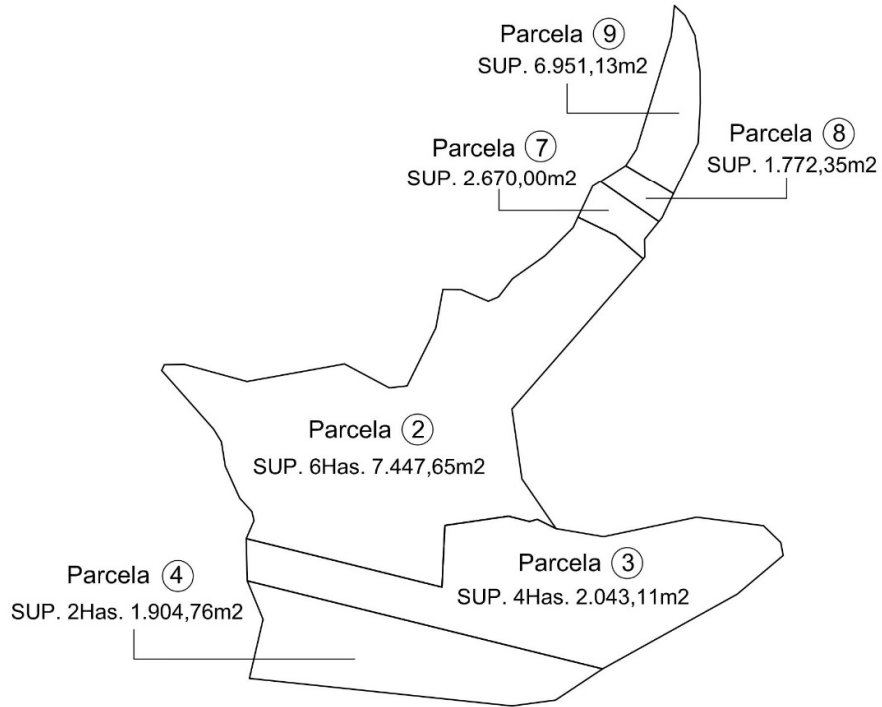
1° Subdivisión - Expte.: 0033-58566/2001



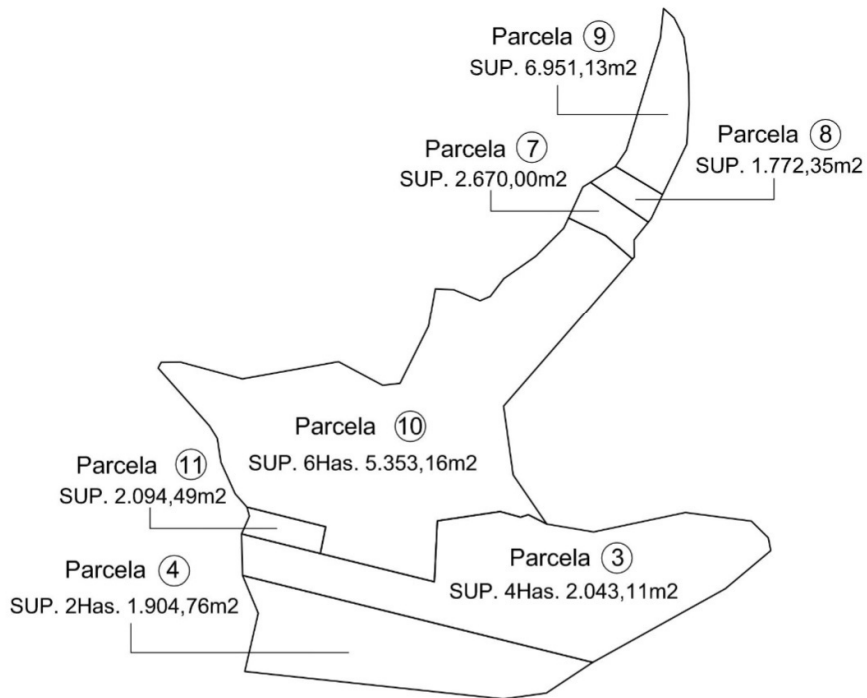
2º Subdivisión - Expte.: 0033-74750/2003



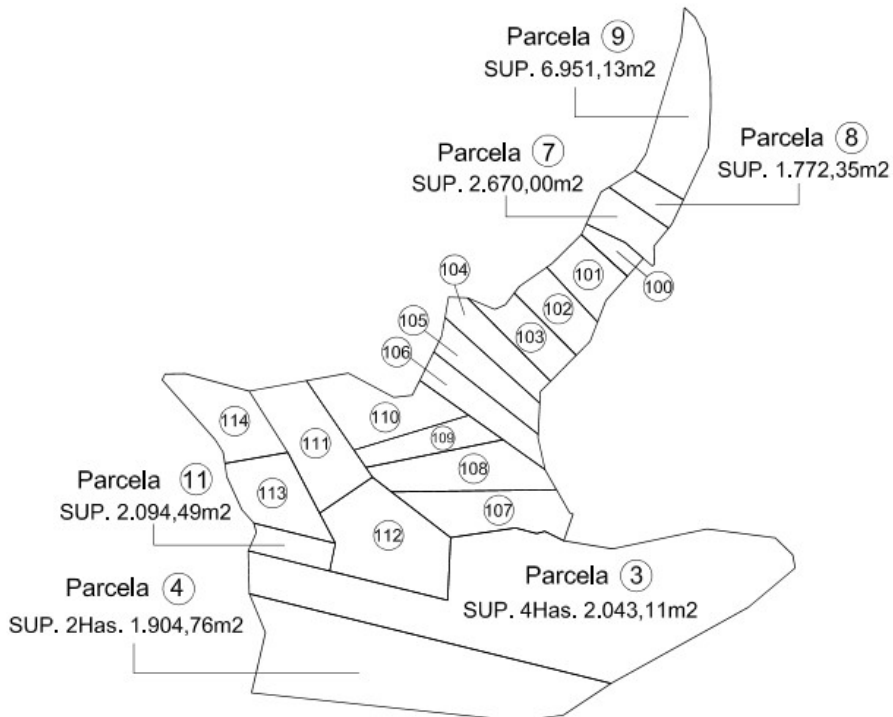
3º Subdivisión - Expte.: 0033-80544/2003



4° Subdivisión - Expte.: 0033-08820/2006



5° Subdivisión



Parc.	SUP. TERRENO
100	1159,85m ²
101	3010,37m ²
102	3062,53m ²
103	3079,10m ²
104	3092,02m ²
105	3409,08m ²
106	3611,51m ²
107	5742,04m ²
108	5914,09m ²
109	3062,60m ²
110	5817,60m ²
111	6741,54m ²
112	9212,36m ²
113	5011,29m ²
114	5017,93m ²

Dicho terreno, que corresponde a la actual parcela 010 de la 4ª subdivisión, se encuentra baldío, siendo su vocación más sobresaliente la residencial, conforme al perfil que determina el entorno.

La superficie a subdividir presenta en parte vegetación y se encuentra al pie de la Sierra de Los Comechingones en un entorno ya urbanizado y totalmente consolidado.

El emprendimiento comprenderá la materialización de 15 lotes que van desde los 1.159,85 m² hasta los 9.212,36 m², que se sumarán a los ya existentes para la construcción de viviendas unifamiliares. El proyecto cuenta con Factibilidad de infraestructura subterránea de red agua potable, de red de energía eléctrica, además de alumbrado público, calles consolidadas, servicio de recolección domiciliar de residuos y parqueización.

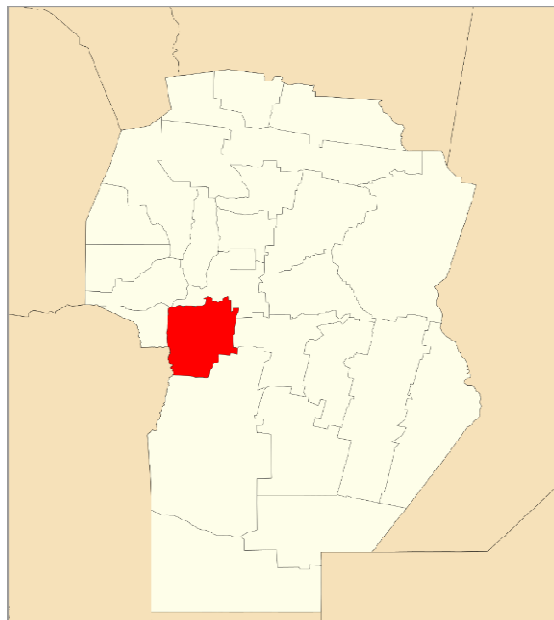
2.4 Objetivos y beneficios socioeconómicos

El objetivo del presente proyecto es la finalización de la subdivisión de la manzana N°21 en lotes de superficie mínima aproximada de 1000m², en concordancia con las especificaciones municipales o excepciones correspondientes, para generar oferta de venta de los mismos para familias de clase media y clase media alta, clase alta, con posibilidades de ejecución vivienda campestre.

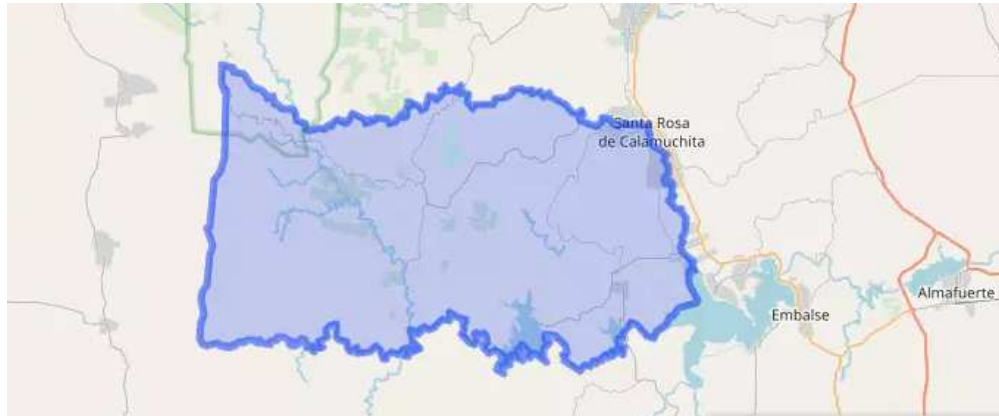
Además de generar mano de obra en la construcción posterior de las viviendas y el consiguiente consumo de materiales, transformar una zona, al día de hoy baldío en un entorno ya consolidado de viviendas, en una zona de características similares a dicho entorno.

Localización

- Departamento: Calamuchita



- Pedanía: Santa Rosa



- Lugar: El Durazno



- Nomenclatura Catastral: Dep.: 12 - Ped.: 02 - Pblo.: 39 - C:01 - S: 08 - Mza.: 021- Parc.: 010



- Coordenadas: 32°10'21" S , 64°46'24" O

Ocupación y uso del suelo

En parcelas de uso residencial con vivienda individual

-Sup. mínima de Lotes: 1000 m²
Frente Mínimo de Lote: 25 m (a
excepción lote 100 que se unirá a
parcela 7)
Uso del suelo: Residencial

2.5 Área de influencia del proyecto

El área de influencia directa es el lote resultante en sí, e indirecta es la localidad de “El Durazno” que forma parte del radio municipal de la localidad de Villa Yacanto, consolidando y completando sectores de dicha localidad ya urbanizados y consolidados.

2.6 Población afectada

La población afectada es mínima, debido a la pequeña envergadura de este proyecto, y que como mencionamos es la última etapa de subdivisiones sucesivas, que en su totalidad afectan de manera positiva, una vez finalizado, solo a las personas cuyas viviendas se encuentren dentro de la manzana 21 y aquellas cuyos frentes den a la mencionada parcela 010, con calle pública de por medio.

En la etapa constructiva de las futuras viviendas la afectación será mínima también, ya que no son más que construcciones de bajo impactosimilares a existentes en la zona.

2.7 Superficie de terreno

Nuevamente como mencionamos esta es la etapa final de una subdivisión sucesiva que afecta y afectó una superficie original de 13 Has. 9.456,00m², llegando en esta última etapa a afectar una parcela con superficie de 6 Has. 6.979,83 m².

2.8 Superficie cubierta existente y proyectada

En esta etapa última, así como en la etapa inmediata anterior, la superficie cubierta inicial es cero y la final será de 150 a 250 m² aproximadamente por lote a generar que es la que corresponde a vivienda familiar tipo de la zona.

2.9 Inversión a realizar

La inversión en la finalización de este último proyecto será de \$ 360.000,00 (pesos trescientos cincuenta mil), la necesaria para apertura de servidumbre de paso y trabajos de plano de Agrimensura y materialización de mojones de futuros lotes en el terreno.

La misma será en un período aproximado de 6 meses.

2.10 Etapas del proyecto

- **Elaboración de proyecto de subdivisión simple**
- **Aprobación y o visación en Reparticiones Publicas**
- **Amojonamiento y deslinde de parcelas**
- **Apertura de servidumbre de paso que dará salida a la vía pública**
- **Comercialización de los lotes**

El Plazo de ejecución del proyecto es de 6 meses.

2.11 Consumo de energía en las distintas etapas del proyecto

- En etapa constructiva: prácticamente inexistente, limitado solamente a necesidades constructivas de las viviendas y seguramente proporcionada por grupos electrógenos de muy pequeña envergadura.

- En la etapa de viviendas ya construidas, el consumo se limitará a consumo familiar de 150 KWH

Se adjunta Factibilidad de Energía Eléctrica.

2.12 Consumo de agua en las distintas etapas del proyecto

- En etapa constructiva: prácticamente inexistente, limitado solamente a ínfimas necesidades constructivas de ampliación de redes.

- En la etapa de viviendas ya construidas, el consumo se limitará a consumo familiar de 1000 ltrs/ día por parcela, el equivalente a una vivienda familiar de 4 personas a saber de 250 ltrs. Por persona por día.

Se adjunta Factibilidad de Fuente de agua.

3. Características particulares del proyecto

Debido a la pequeña envergadura de nuestro proyecto, resumimos a continuación las principales características particulares del mismo:

- La diferencia con las subdivisiones anteriores es que en esta etapa es necesaria la ejecución de una apertura de acceso para darle salida a la vía pública a 3 lotes, la cual se dará en forma de servidumbre de paso
- La servidumbre de paso tendrá un largo de aproximadamente 175 mtrs. ancho de 6mtrs. Su ejecución requerirá un mínimo de maquinaria y tiempo, adaptándose al terreno existente con casi nulo movimiento de suelo.
- Los escurrimientos seguirán a los naturales del terreno, siendo estos mínimos debido a la muy pequeña la cuenca de aporte tanto actual como futura.
- Los residuos generados en la etapa de construcción serán prácticamente inexistentes.
- Los residuos en la posterior etapa de funcionamiento son los típicos generados por vivienda unifamiliar a saber :

-
- Residuos sólidos urbanos de vivienda unifamiliar a ser recogidos por la prestataria en este caso Municipalidad de Villa Yacanto.
 - Residuos líquidos cloacales: al no haber en el lugar red de desagües cloacales, estos se tratarán en forma individual en cada futura vivienda a razón de 2 m³/día y por sistema estático de cámara séptica y pozo absorbente o zanja de absorción, idem los existentes en las viviendas ejecutadas y consolidadas de la zona.
- El proyecto, debido a su magnitud, en sí no generará equipamientos particulares.
 - El personal a ocupar será el limitado a las pequeñas obras de infraestructura estimándose en unas 10 personas máximo durante un mes de trabajo.
 - Este proyecto según mencionamos se encuentra relacionado a subdivisiones anteriores y cierra el ciclo sobre la manzana en cuestión.
 - No hay relación con planes estatales o privados.
 - Los principales organismos involucrados son la Municipalidad de Villa Yacanto, la EPEC, la Secretaría de Ambiente de la Provincia y la Dirección General de Catastro de la Provincia.
 - No se realizarán ensayos a considerar debido a la pequeña envergadura del proyecto.

4. Principales Impactos Ambientales y acciones mitigantes

El principal y casi único Impacto Ambiental a considerar es el relativo a la intervención sobre la vegetación del lugar, tanto en la etapa de obra (apertura de servidumbre de paso) como en la etapa funcional de construcción de viviendas.

Estas intervenciones se harán de acuerdo a relevamiento de especies de árboles existentes tratando que evitar la pérdida de estos tanto en la apertura de la servidumbre de paso, aún a costa de obstáculos sobre la circulación de vehículos (el tránsito futuro y la velocidad de circulación lo permiten perfectamente), como en la construcción de las futuras viviendas con contratos de ventas detallados que especifiquen los cuidados y preservación de los árboles existentes.

Todo esto además se realizará en concordancia con la oficina de Ambiente de la Municipalidad de Villa Yacanto.

BAJO FE DE JURAMENTO

Declaramos que los datos precedentemente consignados conforme al proyecto sujeto a consideración, son veraces y responden a la realidad de lo propuesto, razón por lo que asumimos la total responsabilidad civil y penal por falsedad y/u omisión de los mismos.

ANEXOS

Adjunto al presente documento se incorporan los siguientes Anexos:

– **Anexo Documentación**

. Se incluye Matrícula de dominio a nombre de:

ZAVALA ANA MARIA, CARPENA ENRIQUE FEDERICO, PUCHETA CLARA ROSA

. Certificado de No Inundabilidad

. Certificado de Uso del Suelo y no existencia de Patrimonio Cultural en el lugar

. Certificado de Inversión

. Nivel de Complejidad Ambiental

. No contratación de Seguro

– **Anexo planos**

Se incluye previa de Mensura y Subdivisión de la Municipalidad de Villa Yacanto y Previa Catastro Provincial

– **Anexo factibilidades**

Se incluye Factibilidad técnica de Servicio de Agua Potable, Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica y Factibilidad de Servicio de Recolección de residuos sólidos urbanos.