

V

DOCUMENTOS ANEXOS

PARTE I

**LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO
COPESP**

**COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y
SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.**



RESUMEN DE CONTENIDO

- 5.0 Factibilidad de localización y uso del suelo**
- 5.1 Certificado de No Inundabilidad**
- 5.2 Certificado de Escorrentías**
- 5.3 Factibilidad de suministro de energía eléctrica y alumbrado público**
- 5.4 Factibilidad de conexión de agua potable**
- 5.5 Factibilidad de recolección de residuos domiciliarios, riego y conservación de calles**
- 5.6 Certificado de no afectación al patrimonio cultural**
- 5.7 Informe Municipal**
- 5.8 APRHI - Aprobación**

6.0 Factibilidad de localización y uso del suelo


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Soc. de Ambiente N°386
IMASEC

WWW.IMASEC.COM.AR


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
INSTR. PUB. LITM. SRA. CARRERA

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD LOCALIZACIÓN Y USO DEL SUELO

Visto la solicitud por la cual la **COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.** – CUIT: 30-61323443-4, requiere Factibilidad de localización y Uso del Suelo para el **LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO “COPESP”** compuesto por **55 lotes** para el desarrollo de un parque industrial en la parcela origen designada catastralmente Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110, en la ciudad de General Cabrera , Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba; y habiéndose analizado los datos provistos por el Titular Registral , los cuales se indican en la Tabla que se expone a continuación:

Tabla N°1

| DATOS GENERALES | |
|--------------------------------------|--|
| Nombre del loteo | LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO “COPESP” |
| Ubicación | Zona Norte de la Ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba. |
| Nomenclatura Catastral origen | Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110 |
| Dominio | Matrícula 1.785.234 |
| Titulares | Coop. de Provisión de Electricidad y Servicios Públicos Gral. Cabrera Ltda. |
| Numero de lotes | 55 |
| Superficie laguna de retardo | 10.161,24 m ² |
| Superficies lotes | 148.987,63 m ² |
| Superficie calles | 57.000, 12 m ² |
| Total Superficie a lotear | 205.987,75 m ² |

La Municipalidad de General Cabrera:

CERTIFICA:

Que, de acuerdo a la información proporcionada, según Tabla N°1, la parcela a lotear se encuentra dentro del ejido urbano de este municipio, y siendo que apoyamos toda iniciativa que genere desarrollo y crecimiento para la comunidad, se **OTORGA LA FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN Y USO DEL SUELO** para el **LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO “COPESP”**.

● ● ● ● Saludamos a ud. cordialmente.

☎ 0358 4930660 / 661

@ comunicacion@generalcabrera.gob.ar
contactenos@generalcabrera.gob.ar

● www.generalcabrera.gob.ar



6.1 Certificado de No Inundabilidad


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC

WWW.IMASEC.COM.AR


LEONARDO RIMONDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
INSTR. PUB. LITM. S.M. CABRERA

General Cabrera, 13 de Julio de 2022

Ref.: PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO COPESP
Parcela 18-02-07-01-02-078-110

CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD

Visto la solicitud por la cual la **COOPERATIVA DE PROVISION DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.** - CUIT: 30-61323443-4, en carácter de Titular Registral del "**PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO COPESP**". requiere **CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD**, para la parcela origen designada catastralmente **Dep:18 Ped:02 Pblo:07 Circ:01 Secc:02 Mz:078 P:110**, en la ciudad de General Cabrera. Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba.

La Municipalidad de General Cabrera informa:

Que tomando conocimiento que en la parcela indicada se realizará el "**PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO COPESP**" y que, de acuerdo a las estadísticas de lluvias acaecidas en los últimos diez años, más los registros de precipitaciones normales para nuestra zona (600-800 mm por año) no existen registros de Inundabilidad en el sector, se **OTORGA EL CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD** para la parcela designada catastralmente **Dep:18 Ped:02 Pblo:07 Circ:01 Secc:02 Mz:078 P:110** en la ciudad de General Cabrera. Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba.

Sin otro particular saludo muy atento



6.2 Certificado de Escorrentías


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC

WWW.IMASEC.COM.AR


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
INSTR. PUB. LITM. S.M. CABEREA

General Cabrera, 8 de Agosto de 2022.-



CERTIFICADO DE ESCORRENTÍAS

Visto la solicitud por la cual la **COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.**- CUIT: 30-61323443-4, en carácter de Titular Registral del **LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO "COPESP"** , requiere **CERTIFICADO DE ESCORRENTÍAS SUPERFICIALES**, para la parcela origen designada catastralmente **Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110**; Matrícula 1.785.234 de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, de la Provincia de Córdoba.

La Municipalidad de General Cabrera informa:

Que tomando conocimiento que en la parcela indicada se realizará el **"LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO "COPESP"**, que posee una superficie total de **205.987,75 m²**, compuesto por **55 lotes** residenciales que ocupan una superficie de **148.987,63 m²**, y que el resto es para calles internas (**57.000, 12 m²**); y de acuerdo a las conclusiones informadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Fabricio Colombano, esta Municipalidad **HA REALIZADO EL VISADO DE DICHO ESTUDIO** para la parcela designada catastralmente **Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110**, el cuál ha sido presentado para su aprobación ante la APHRI.

Se emite la presente para ser presentado ante quien corresponda. -



ALEJANDRA P. ...
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS
MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA
MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA
Departamento Ejecutivo



☎ 0358 4930660 / 661

@ comunicacion@generalcabrera.gob.ar
contactenos@generalcabrera.gob.ar

● www.generalcabrera.gob.ar

6.3 Factibilidad de suministro de energía eléctrica y alumbrado público


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
SINOV. PUB. LTDA. SRA. CARRERA



COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD
Y SERVICIOS PÚBLICOS DE GENERAL CABRERA LIMITADA

NOTA PROVISION DE SERVICIO ELECTRICIDAD:

Por la presente comunicamos que las obras eléctricas necesarias para suministrar Energía Eléctrica en Media y Baja Tensión y también las correspondientes al Alumbrado Público al Parque Industrial y Logístico COPESP, ubicado en la zona norte de General Cabrera, serán realizadas por la Cooperativa de Provisión de Electricidad y Servicios Públicos de General Cabrera Limitada, quien ya se encuentra trabajando en las mismas.

A su vez, el Servicio será prestado también por la Cooperativa de Provisión de Electricidad y Servicios Publico de General Cabrera Limitada, por encontrarse dentro de la zona otorgada mediante contrato de Concesión.

Sin más le saludo Atte.



VICTOR O. BARBERO
Ing. Mecánico Electricista
M.P. 16.099.677
Perito Judicial M-1043

LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. DE PROVI. DE ELECTRICIDAD
SERV. P. PÚBL. GRAL. CABRERA

6.4 Factibilidad de conexión de agua potable


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC

WWW.IMASEC.COM.AR


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
INSTR. PUB. LTA. S.M. CABRERA

General Cabrera, 13 de Julio de 2022

Ref.: **PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO COPESP**
Parcela 18-02-07-01-02-078-110

FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A LA RED DE AGUA POTABLE

Visto la solicitud de la **COOPERATIVA DE PROVISION DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.** - CUIT: 30-61323443-4, se comunica que se le otorga la **FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A LA RED DE AGUA POTABLE**, para el **"PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO COPESP"** - conjunto inmobiliario - compuesto por **56 U.F.** (unidades funcionales) en la parcela designada catastralmente **Dep:18 Ped:02 Pblo:07 Circ:01 Secc:02 Mz:078 P:110**, en la ciudad de General Cabrera , Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba.

Sin otro particular saludo muy atte.



ALEJANDRA PISAN
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA



MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA
Departamento Logístico



☎ 0358 4930660 / 661

✉ comunicacion@generalcabrera.gob.ar
contactenos@generalcabrera.gob.ar

🌐 www.generalcabrera.gob.ar

6.5 Factibilidad de recolección de residuos domiciliarios, riego y conservación de calles


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROY. DE ELECTRICIDAD
ENVI. PUB. LTA. SRA. CARRERA

General Cabrera, 8 de Agosto de 2022.-

CERTIFICADO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS

Visto la solicitud por la cual la **COOPERATIVA DE PROVISIÓN DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERAL CABRERA LTDA.** - CUIT: 30-61323443-4, en carácter de Titular Registral del **LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO "COPESP"** - donde se prevé una cantidad de **55** lotes para el desarrollo de un parque industrial - requiere **FACTIBILIDAD PARA LA RECOLECCIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS, RIEGO Y CONSERVACIÓN DE CALLES**, para la parcela origen designada catastralmente **Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110**; Matrícula **1.785.234** de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, de la Provincia de Córdoba.

La Municipalidad de General Cabrera:

CERTIFICA:

Que la zona indicada se hallará cubierta por el servicio, por cuanto no median inconvenientes para otorgar la presente **FACTIBILIDAD de RECOLECCIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS.**

Saludamos a ud. cordialmente.


ALEJANDRA PISAN
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA



☎ 0358 4930660 / 661

✉ comunicacion@generalcabrera.gob.ar
contactenos@generalcabrera.gob.ar

● www.generalcabrera.gob.ar

6.6 Certificado de no afectación al patrimonio cultural


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PROF. DE ELECTRICIDAD
INTE. PUB. LTSA. SRA. CARRERA

General Cabrera, 8 de Agosto de 2022.-

NO AFECTACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Que tomando conocimiento que en la parcela indicada se realizará el **LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO “COPESP”**, de 55 lotes para el desarrollo de un parque industrial, según nomenclatura catastral: Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ: 01, Secc: 02, Mz: 078, P: 110; Matrícula 1.785.234 de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, de la Provincia de Córdoba.

La **Municipalidad de General Cabrera** informa, que en dicha área que comprende el Proyecto no se han evidenciado signos ni hallazgos de Patrimonio cultural, por lo tanto no se halla afectado por el mismo.

Se emite la presente para ser presentado ante quien corresponda. -


ALEJANDRA PIANI
SECRETARIA DE OBRAS PBLICAS
MUNICIPALIDAD DE GENERAL CABRERA



6.8 APRHI - Aprobación


NATALIA R. VALLEJOS
Lic. Gestión Ambiental
Hac. Sec. de Ambiente N°386
IMASEC


LEONARDO RIMUNDA
APODERADO
COOP. EL PODER DE ELECTRICIDAD
S.R.L. P.B. L.T.M. S.R.L. CARRERA

Córdoba, 26 de septiembre de 2022
Ref. Expte. N° 0730-082271/2022/R1

Asunto: Loteo "Parque Industrial y Logístico COPESP", localidad de General Cabrera, Dpto. Juárez Celman

Vistas las actuaciones en el Expediente de referencia, en el que la Coop. de Provisión de Electricidad y Servicios Públicos General Cabrera Ltda., en carácter de Titular Registral, presenta Documentación del trámite del Loteo de la referencia, emprendimiento ubicado en la localidad de General Cabrera, Dpto. Juárez Celman; inmueble de Nomenclatura Catastral: Dpto: 18, Ped: 02, Pblo: 07, C: 01, S: 02, Mz: 078, Parc: 110; inscripto en la Matricula N° 1.785.234, cuenta 18-02-4286044/4, todo conforme a copia simple de acreditación de dominio y personería emitido por la D.G.C y obrante a fs. 42; consistente en una subdivisión en **55 (cincuenta y cinco) lotes destinados a Industrias**; y atento a documentación presentada para la instancia Factibilidad, según P.E.L. ingresado por M.E.U.L., conforme Decreto N° 1693/16, cada una de las Áreas intervinientes elaboran su respectivo Informe, los que se detallarán a continuación:

ÁREA CONTROL Y REGULACIÓN DEL SERVICIO:

Analizadas las presentes actuaciones, el Recurrente ha presentado la documentación solicitada, **no habiendo en consecuencia objeciones para el otorgamiento de la Factibilidad de Fuente de Agua al presente emprendimiento consistente en una subdivisión en 55 (cincuenta y cinco) lotes destinados a Industrias, otorgando una dotación en esta instancia para todo el emprendimiento de 55 m³/día.** Se cita la misma a continuación: a fs. 10 a 16 F.U. 22 (F1): Factibilidad Técnica del servicio de agua potable, emitida por el Prestador del servicio en la localidad; a fs. 10 a 16 F.U. 22 (F2): Balance de caudales, caudal comprometido dentro del área de prestación, emitido por el Prestador; a fs. 10 a 16 F.U. 22 (F3): Descripción del sistema y fuentes de donde extrae, emitida por el Prestador; a fs. 17 a 32 F.U. 22 (F4): Análisis Físico-Químicos y Bacteriológicos del Agua; a fs. 35 fu. 22 (F5): Certificado de No Inundabilidad, emitido por la Municipalidad. Asimismo, anexan a fs. fs. 103 a 139 F.U. 22 Documentación respectiva al Proyecto de ampliación de la Red de agua, visada por Profesional, por parte del Prestador del servicio, la Municipalidad debidamente Colegiada.

ÁREA EXPLOTACIÓN DEL RECURSO:

La Cooperativa de Provisión de Electricidad, Servicios Públicos General Cabrera Limitada declara el sistema actual de captación, abastecimiento y distribución de agua potable.

Caudal Total: 12.132 m³/día.

Conexiones:

N° total de parcelas servidas a la fecha: 5.638, están considerados aquí lotes que tienen registro provincial, municipal con obras recientemente habilitadas.

Parcelas baldías dentro del área servida: 694.

Viviendas unifamiliares, comercios, industrias y/o establecimientos de servicio: 4944

Conexiones ya comprometidas: 82 (sin tener en cuenta 55 lotes de este emprendimiento).

Total conexiones: 5.638 + 82 = 5.720

Por parte de esta Área, no median objeciones para que se otorgue Factibilidad de Fuente de Agua Potable al Parque Industrial y Logístico COPESP de 55 lotes destinados a unidades industriales, ubicado en la localidad de General Cabrera, departamento Juárez Celman.

ÁREA ESTUDIOS Y PROYECTOS DE OBRAS HIDRÁULICAS MULTISECTORIALES:

Analizada la documentación presentada en el expediente de referencia, respecto del proyecto de manejo de escurrimiento de aguas pluviales para el Loteo "Parque Industrial y Logístico COPESP",

Localidad General Cabrera, Dpto. Juárez Celman, **se procede a dar visado, dejando debidamente aclarado lo siguiente:**

- El proyecto de infraestructura del loteo se desarrolla dentro de la trama urbana de la localidad y vincula infraestructura municipal de drenaje existente. El municipio será responsable por el mantenimiento para garantizar un adecuado funcionamiento de la misma.
- Se deberá garantizar un adecuado funcionamiento de la Laguna de Regulación, mediante la limpieza de las estructuras de descarga previo al período de lluvias y garantizar la seguridad de las personas limitando el acceso a la misma.
- Es responsabilidad del/los profesional/es actuantes, el Recurrente, el empleo de criterios adoptados para la ejecución del presente proyecto, así como la exactitud de los cálculos realizados y a realizar con el fin propuesto para la ejecución de las obras en cuestión.
- El recurrente deberá informar a esta Administración cualquier modificación de las obras proyectas y se deberán presentar los planos Conforme a Obra una vez finalizadas las mismas.
- Será responsabilidad del propietario dejar constancia en los títulos de venta de las propiedades las cotas mínimas de umbrales de edificación, en función de los estudios incluidos dentro del proyecto visado. El nivel de edificación de las construcciones no podrá ser menor al nivel determinado en la verificación hidráulica de la Función Básica en el presente estudio.

ÁREA FACTIBILIDAD DE USO INDUSTRIAL Y OTROS:

Se toma en consideración únicamente el efluente cloacal no industrial que se genere en las instalaciones y oficinas de las industrias que se desarrollen en el presente loteo. Para cada lote se adopta una dotación de agua de consumo de 1000 l/día y un coeficiente de vuelco de 0.8, totalizando un vuelco de 0.8 m³/día/lote. Se plantea sistema de tratamiento individual para cada lote, compuesto por cámara séptica y disposición final a subsuelo a través de zanjas absorbentes.

Las dimensiones de las unidades son idénticas para todos los lotes. La cámara séptica prismática tendrá 2.0 m de largo, 1.0 m de ancho y 1.3 m de altura útil (1.5 m de altura total). Las zanjas absorbentes serán de dos ramales (separados mínimo 2 m) y tendrán 2.0 m de largo, 1.5 m de profundidad total máxima y 0.7 m de profundidad útil.

Estudio de Cuerpo Receptor:

- Realizado por el Geól. Sergio Balmaceda, visado y firmado.
- Se realizó un sondeo de 0.14 m de diámetro y 4 m de profundidad. En el mismo se observó un perfil de suelo homogéneo compuesto por arena fina con algo de limo grueso.
- La capacidad de absorción del suelo, medida en ensayo a -4 m, fue de 3.314 l/día.m².
- El nivel freático en la región se encontraría entre los 7.5 y 10 m de profundidad.

En virtud de lo detallado anteriormente, se informa que el recurrente ha presentado la documentación necesaria para obtener la Factibilidad de Vertido según Decreto 847/16, por lo que corresponde conceder FACTIBILIDAD DE VERTIDO al subsuelo a través de zanjas de infiltración de 2 ramales (separados mínimo 2 m entre sí) de 2.0 m de longitud cada uno, 0.7 m de profundidad útil y 1.5 m de profundidad máxima para los efluentes cloacales no industriales (efluente categoría III según Decreto 847/16), adecuadamente tratados en cámara séptica (2.0 m de largo, 1.0 m de ancho y 1.3 m de altura útil) que se originen en las industrias del loteo denominado “Parque Industrial y Logístico COPESP”, bajo las siguientes condiciones, siendo su cumplimiento, según corresponda, responsabilidad de el/la/los solicitante/s y/o de cada uno de los futuros propietarios de las viviendas, obligaciones que deberán necesariamente constar en los contratos de compraventa y en las escrituras de propiedad correspondientes.

1. El caudal medio de vertido no debe superar 1 m³/día de efluente cloacal por vivienda.
2. Debe existir una separación de 0,6m entre la base de la zanja de infiltración y el nivel freático.

3. El sistema de tratamiento y disposición final deberá construirse según lo establecido en el expediente de referencia.
4. Se respeten las distancias mínimas a estructuras e instalaciones que se recomiendan en Normas ENOHTA:
 - Desde cámara séptica: 1,50m a edificaciones y límites de propiedades; 7,50m a cursos de agua.
 - Desde zanja de infiltración: 3,00m a edificaciones; 1,50m a límites de propiedades; 30,00 a cursos de agua.
5. La calidad del efluente se deberá encuadrar dentro de la Normativa vigente.
6. El uso deberá realizarse de acuerdo a las presentes actuaciones.

Por lo que antecede, se concluye que dicho Emplazamiento tiene disponibilidad y factibilidad de fuente de agua, la factibilidad de vertido de efluentes cloacales, no industriales (efluente categoría III según Decreto 847/16), a subsuelo y la aptitud para el correcto manejo de los escurrimientos superficiales para las parcelas indicadas arriba, debiendo garantizar el Prestador que el agua que distribuya cumpla con las Normas Provinciales de Calidad Resolución de ésta S.R.H. N° 174/16 y las que en el futuro se dicten sobre la materia.

Cabe aclarar que para la emisión del presente instrumento legal se ha considerado una dotación equivalente a la de una conexión simple (1 m³/día), por lo tanto, si en el futuro se pretende subdividir cualquiera de los lotes resultantes, se deberá realizar nuevamente la solicitud de Factibilidad de Fuente de Agua, Factibilidad de Vertido de Efluentes cloacales a subsuelo, de corresponder, y de Escurrimientos de aguas superficiales.

Cuando en el futuro se emplacen en el lugar emprendimientos de tipo industrial, de servicios u otro, se deberá solicitar ante este organismo autorización para determinar el caudal necesario a cada caso en particular.