

**MEMORIA DESCRIPTIVA
PROYECTO DE LOTEO INDUSTRIAL - COPESP**

Quienes suscriben Ing. Alejandra Pisani e Ing. Fernando Vallejos en carácter de coordinadores s/MEULPI, remiten el presente informe de situación catastral del futuro fraccionamiento industrial perteneciente a la COOPERATIVA DE PROVISION DE ELECTRICIDAD Y SERVICIOS PUBLICOS GENERAL CABRERA LTDA "COPESP".

El presente fraccionamiento es un loteo con destino industrial, el cual se tramitará bajo la figura de conjunto inmobiliario, de acuerdo a la legislación vigente (decreto 494/2020).

Para el diseño del fraccionamiento se han considerado los lineamientos de la dirección general de catastro; Ley 7255 "de parques industriales"; y Decreto 5283/85 "reglamentarios de ley 7255" entre otras.-

Respecto al inciso i del artículo 7, Ley 7255, referente al cinturón verde perimetral de veinte (20) metros como mínimo, se realizan a continuación las siguientes consideraciones.

AL OESTE, el Loteo colinda con una parcela rural (342-4423), cuya actual actividad es la cría de algunos animales, Dicho terreno está destinado por el código de uso de suelo del municipio como Zona Industrial. Sobre este límite se proyectó una **calle de 20 m**, en la que se implantará una cortina forestal doble.

AL ESTE, el loteo colinda con un camino público, es por ello que se definió dejar una **calle de 13.50 m**, ya que queda en colindancia directa con camino público existente de un ancho según mensura de **15.00 m**. Asimismo, camino de por medio se encuentra una gran empresa manisera que realiza actividades Industriales.

AL SUR, el loteo colinda con una calle pública (Circunvalación), la cual lo divide de la zona urbanizada y de viviendas residenciales de la ciudad. Esta calle tiene **18.00 m** de ancho y se dejó como límite del loteo otra calle que corre paralela de **13.50 m**, sobre la cual se colocará cortina forestal doble.

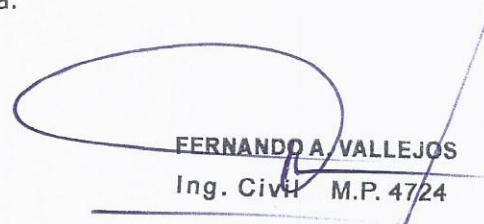
Esta calle existente (Circunvalación) es el límite que divide, según el código de planeamiento del Municipio, la zona industrial al norte y residencial al sur.

AL NORTE el proyecto de loteo limita con la parcela 101 (urbana), sobre la que se están realizando actividades de logística, metalúrgica y servicios al agro.

Este inmueble colindante reviste un carácter de fraccionamiento industrial, el cual no se haya oficializado mediante planos de mensura debidamente visados en la actualidad.

El presente proyecto registra una calle de 10 m en el sector norte, que separa el parque industrial de la parcela 101. No existe manera posible de incrementar dicha dimensión por lo que a continuación se justifica:


ALEJANDRA PISANI
INGENIERA CIVIL
M.P. 5180


FERNANDO A. VALLEJOS
Ing. Civil M.P. 4724

Visto que desde el año 2017 se encuentra consolidado un fraccionamiento de hasta 25 lotes de amplias dimensiones y destino industrial, perteneciente a al mismo propietario que fracciona en esta oportunidad, y sabiendo que el plano correspondiente aún no ha sido visado por DGC, sino solamente por la municipalidad, es que se ha decidido incorporar este proyecto existente al nuevo fraccionamiento hacia el sur.

Las parcelas del mencionado inmueble ya han sido vendidas y tienen edificaciones constituidas, por lo que no es posible disponer de libertad para generar espacios como los requeridos en la legislación referente a parques industriales.

En el lado norte de este fraccionamiento se ha dejado una calle de 10 m como se ha mencionado y, en el sector este solo hay colindancia directa a calle pública, con un ancho según mensura de 15 m.

En lado oeste se han podido modificar dos lotes de manera tal que al menos en ese sector se de cumplimiento a los 20 m.

Por cuanto entendemos que el proyecto general queda planteado de manera armoniosa y compatible con el entorno, pese al no cumplimiento estricto de los parámetros reglamentarios, es que quedamos a disposición de vuestra venia para dar continuidad a lo planteado según planos y antecedentes adjuntos.-


ALEJANDRA PISANI
INGENIERA CIVIL
M.P. 5180


FERNANDO A. VALLEJOS
Ing. Civil M.P. 4724

PATRONES DE ASENTAMIENTOS – ZONA INDUSTRIAL

PATRÓN Z1: En la totalidad de las manzanas del área comprendida por: Av Circunvalación Norte hasta 200mts hacia el norte y hasta el límite con parcela 342-4127 por un lado; y el área comprendida por 200mts a cada lado de Av

FRENTE MÍNIMO: 30m

SUP. MÍNIMA: 1500m²

FOS: 60%

FOT: 1.5

ALTURA: 20 m

RETIRO DE FRENTE: LE a 3m

RETIRO LATERALES Y DE FONDO: 2 m

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un Factor de Ocupación del Suelo del 60% en donde lo que resta del predio existente se utilice para estacionamiento y circulación de autos y/o camiones y espacio verde.
- De un FOT de 1.5 limitado por la altura de 20mts.
- El uso predominante es Industrial y como actividad complementaria comercial; está prohibido en ésta zona el asentamiento residencial de todo tipo.

PATRÓN Z2: En la totalidad de las manzanas del área comprendida por: 200mts de Av Circunvalación Norte hasta canal de desagüe Norte, delimitado en los planos se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 40 m

SUP. MÍNIMA: 2500 m²

FOS: 60%

FOT: 1.5

ALTURA: 20 m

RETIRO DE FRENTE: LE a 4m

RETIRO LATERALES Y DE FONDO: 2 m

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un Factor de Ocupación del Suelo del 60% en donde lo que resta del predio existente se utilice para estacionamiento y circulación de autos y/o camiones y espacio verde.
- El uso predominante es Industrial y como actividad complementaria comercial. Está prohibido en ésta zona el asentamiento residencial de todo tipo.


ALEJANDRA PISANI
INGENIERA CIVIL
M.P. 5180


FERNANDO A. VALLEJOS
Ing. Civil M.P. 4724



Alejandra Pisani
ALEJANDRA PISANI
 INGENIERA CIVIL
 M.P. 5180

Fernando A. Vallejos
FERNANDO A. VALLEJOS
 Ing. Civil M.P. 4724