

Loteo: “CURA BROCHERO”.  
MUNICIPALIDAD DE ARIAS  
Avda. San Martín 2097, Arias, Córdoba. TEL: 03468 44-0140.  
INTENDENTE Matias Pablo Gvozdenovich  
INGENIERO AGRIMENSOR Santiago Brillada C. MP: 1456/1. TEL: 351-6631952.  
EMAIL: brillada.santiago@gmail.com

En relación a lo solicitado por MEUL para la ETAPA 3 dentro del programa PEL (Programa de Escrituración de Loteos) se presenta la siguiente descripción de la actividad teniendo en cuenta lo establecido en la Ley N° 10.208.

EXPEDIENTE MEUL: 0730-000238/2021 (mensura y loteo)

### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTIVIDAD

Por medio del presente informe se detallan las acciones propuestas para el desarrollo del LOTEJO denominado CURA BROCHERO en la localidad de Arias.

El mismo consta de 26 (veintiséis) lotes resultantes destinados a vivienda, más un Espacio Verde y un polígono destinado a Calle Pública.

NOMENCLATURA CATASTRAL: 19-07-02-01-01-063-054

NUMERO DE CUENTA DE RENTAS: 19-07-4102792/9

DESIGNACION OFICIAL: LTE. 54

SUPERFICIE: 2ha 6.215,36 m<sup>2</sup>.

El inmueble objeto de dicho proyecto se encuentra entre las Calles Islas Malvinas, Av. Catamarca, Calle Salta y Calle Misiones de la mencionada localidad de Arias.



**Ilustración 1** Imagen del sector

Dentro del inmueble se encuentran dos edificaciones y un velódromo el cual queda dentro de una de los lotes propuestos en el Plano de mensura y Loteo.

Cuenta con infraestructura existente en calles circundantes al igual que los servicios.

Una de las finalidades del proyecto es contribuir el déficit habitacional en la localidad, generando nuevas unidades de vivienda familiares en un entorno urbano con un correcto

ordenamiento territorial y sumando infraestructura a la zona para apoyar e incrementar la existente.

Para cumplimentar con los requisitos solicitados para llevar adelante este loteo se confeccionaron distintos informes y proyectos como los de:

- PROYECTO DE AGUA
- ENSAYO DE ABSORCION
- PROYECTO DE VERTIDO
- PROYECTO ELECTRICO
- PROYECTO VIAL-HIDRAULICO
- PLANO DE MENSURA Y LOTE

Cuenta con las factibilidades requeridas emitidas por el municipio.

Proyectos como el de agua, vial-hidráulico, eléctrico van acompañados de sus respectivas obras, las que se desarrollarán y conjuntamente con esta ETAPA 3 se presentan las garantías solicitadas para la ETAPA 4 ya que se llevan adelante en simultaneo.

Estos proyectos cuentan con la aprobación en sus ETAPAS 1(Prefactibilidad) y 2 (Factibilidad) emitida por MEUL.

Entre las conformidades obtenidas se encuentran las de: SECRETARIA DE AMBIENTE Expedición de Bosques Nativos:

..."No se encuentra impedimento para el uso del suelo propuesto"...

A la vez sugiere esta dirección que para la forestación de espacios verdes y veredas se empleen principalmente especies definidas por el municipio para arbolado Urbano.

Administración Provincial de Recursos Hídricos

ÁREA CONTROL Y REGULACIÓN DEL SERVICIO:

..."Analizadas las presentes actuaciones se informa que el recurrente presenta 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 26 lotes destinados a Unidades Habitacionales (26 lotes c/conexión), otorgado una dotación de 26 m<sup>3</sup>/día (1 m<sup>3</sup>/día por lote -conexión-)"...

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 "Cura Brochero", Localidad Arias, Dpto. Marcos Juárez, se procede a dar al mismo por visado, dejando debidamente aclarado lo siguiente:..."

ÁREA FACTIBILIDAD DE USO INDUSTRIAL Y OTROS:

"En virtud de lo detallado anteriormente, se informa que el recurrente ha presentado la documentación necesaria para obtener la Factibilidad de Vertido según Decreto N° 847/16,

por lo que corresponde conceder FACTIBILIDAD DE VERTIDO al subsuelo a través de zanjas de infiltración.

EPEC

...CERTIFICAMOS, que en el marco del Reglamento de Comercialización de la Energía Eléctrica Res. 79067 y la Reglamentación para la Electrificación de Loteo Res. 69159, mediante actuaciones administrativas de EPEC No 54451516566721, se está tramitando el proyecto de obra denominado “S.E.T 160 KVA,

RED ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO – LOTEO Bo CURA BROCHERO – ARIAS CBA.” Pertenciente a la firma MUNICIPALIDAD DE ARIAS, el cual ha sido VISADO. El presente Visado tiene una validez de 180 días corridos, vencidos los cuales deberá presentarse una nueva solicitud de punto de derivación. El Visado efectuado por EPEC, es relativo a la tramitación y a las condiciones mínimas de seguridad y no libera al profesional actuante de las responsabilidades que le cabe por el Proyecto realizado. A solicitud del interesado y a los fines que hubiere lugar, se extiende el presente en la Delegación de Zona “F” de la ciudad de Río Cuarto Córdoba, a los dieciséis días del mes de mayo del año 2022.-“...

Todo lo anteriormente mencionado cuenta en los documentos adjuntos.

El loteo, actualmente, no cuenta con viviendas residenciales construidas.

#### ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

El área de influencia del proyecto será únicamente local, ya que se encuentra dentro del radio urbano de la ciudad.

No habrá modificaciones relevantes en la calidad del aire, debido a la magnitud del emprendimiento y a un entorno totalmente modificado.

En lo referente al sistema hidrológico, no se afectan áreas críticas, se proyectan obras de desagües con conexión a la red general de desagües del municipio.

#### SUPERFICIES CUBIERTAS Y PROYECTADA

El presente proyecto, a la fecha, no cuenta viviendas construidas. En el sitio de emplazamiento la superficie proyectada depende de los proyectos de viviendas particulares y se respetará el Código de Edificación vigente,

## CATEGORÍA O NIVEL DE COMPLEJIDAD

El entorno del loteo es de orden residencial y ese es el uso hacia el que está orientado esta nueva urbanización, por lo tanto, se observará una tendencia constructiva por lote de viviendas unifamiliares.

El emprendimiento consta de un total de 26 lotes, teniendo en cuenta una población de 4 habitantes por lote, la población total será de 104 personas aproximadamente.

### Etapas del proyecto

En el desarrollo del presente emprendimiento se consideran tres etapas generales; la etapa inicial referida a las obras de infraestructura, la segunda etapa que involucra la construcción de las viviendas unifamiliares conforme se vaya asentando la población y la etapa final que contempla la urbanización consolidada integrada a la trama urbana de la localidad de Arias.

#### Etapa 1. Obras de infraestructura.

El proyecto de infraestructura básica cuenta con las obras de tendido eléctrico, red de agua potable, y alumbrado público, que serán ejecutadas de acuerdo a las Normativas Municipales vigentes.

#### Etapa 2. Construcción de Viviendas particulares

Los tiempos en los cuales se consolidará la urbanización de este loteo, estará relacionado con el tiempo de venta de los mismos y la construcción de las viviendas particulares. De todos modos, se puede suponer un tiempo de cinco años, teniendo en cuenta el desarrollo de las otras urbanizaciones en la ciudad de características similares.

#### Etapa 3 Urbanización consolidada

Esta etapa contempla el momento en que todos los lotes han sido ocupados, con sus viviendas construidas, terminadas y habitadas. Se estima una vida útil de al menos 50 años para las viviendas. Sin embargo, las instalaciones auxiliares que poseen un menor lapso de vida útil, requieren un mantenimiento preventivo que aseguren la prolongación de la vida de estas instalaciones, mucho más allá de este tiempo.

### Proyectos Asociados, Conexos o Complementarios

Los proyectos de loteo llevan asociado los proyectos de obras privadas, públicas, servicios y comercios que se crean para satisfacer las necesidades de las familias que habitan el lugar.

### Residuos Sólidos Urbanos

Los únicos residuos que se producirán por el desarrollo del proyecto serán generados en la etapa de funcionamiento del mismo, y son exclusivamente residuos asimilables a los residuos sólidos urbanos, cuyo volumen, cantidad y calidad estarán en función de la cantidad de vivienda que se construyen en las distintas etapas de crecimiento del proyecto.

El manejo de los mismos se regirá por el sistema de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos vigente de la municipalidad de Arias.

Efluentes cloacales domiciliarios

Serán tratados por unidades familiares por medio de cámara séptica y zanjas de infiltración cuyo cuerpo receptor será el subsuelo.

Pasivos ambientales existentes.

No existen en el área del proyecto, pasivos ambientales.

## CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ENTORNO

La vía de acceso principal al predio, este loteo se encuentra ubicado sobre la calle Francisco Garcia, donde la calle paralela lindante a la ruta es el acceso principal al loteo, también se puede acceder al mismo a través de arterias secundarias.

Está previsto que el transporte público urbano de pasajeros preste servicio, comunicándolo con los otros barrios de la ciudad y con el centro de la misma, también, las empresas de transporte privado como taxis y remises llegan hasta este lugar.

La zona no es inundable. Formaciones de cuerpos de agua a nivel superficial, no existen. No existen en el área del proyecto, pasivos ambientales.