

CORDOBA, 02 JUN 2023.-

RESOLUCION APRHI N° 118

VISTO el Expediente N° 0730-000240/2021/R1 en el que se tramita la solicitud formulada por el señor Jorge Daniel MARTIN- DNI 17.235.719, quien en su calidad de Presidente de la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. - CUIT 30-71422112-0, requiere se expidan las factibilidades de Loteo conforme lo normado por el Decreto N° 1693/2016, para el fraccionamiento destinado a Parque Industrial a realizarse en la Localidad de Las Varillas del Departamento San Justo, identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 30- Ped.: 06 - Hoja: 00272 - Parc.: 03453 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.360.032.

**Y CONSIDERANDO:**

Que las presentes actuaciones administrativas se llevan a cabo dentro del marco del Procedimiento para la Implementación y Mantenimiento del Proceso de Aprobación de Loteos que fuera reglamentado conforme Decreto Provincial N° 1.693/2016.

Que a fojas 2 luce intervención de la Mesa de Entradas Única de Loteo - M.E.U.L., remitiendo las presentes actuaciones a los fines de su análisis y posterior resolución conforme lo normado por el precitado Decreto Provincial N° 1693/2016.

Que el inmueble objeto del desarrollo inmobiliario cuenta con Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 30- Ped.: 06 - Hoja: 00272 - Parc.: 03453 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.360.032.

Que a fojas 63 del Folio Único N° 22 luce incorporado el Certificado de No Inundabilidad expedido por la Municipalidad de las Varillas.

02 JUN 2023

Que a fojas 2 del Folio Único N° 22 se ha incorporado el Certificado de Factibilidad Técnica de Agua Potable, expedido por el prestador mayorista, la Cooperativa de Trabajo Acueductos Centro Limitada y a fojas 57 luce el Certificado de Factibilidad Técnica del Servicio de Agua Potable emitido por la Empresa Municipal Aguas Varillenses, en su carácter de prestador del Servicio de agua potable en dicha Localidad.

Que a fojas 65/69 el Área de Control y Regulación del Servicio expide informe de su incumbencia por medio del cual expresa que *"...no median objeciones para el otorgamiento de la Factibilidad de Fuente de Agua al presente emprendimiento consistente en 90 lotes destinados a Industrias, otorgando una dotación para esta instancia de 90 m<sup>3</sup>/día, habiendo cumplimentado el recurrente con toda la Documentación respectiva a tales fines ..."*.

Que a fojas 37 luce intervención del Área de Estudios y Proyectos Hidráulicos Multisectoriales, por medio de la cual procede a otorgar el visado del proyecto de escurrimiento de aguas pluviales para el presente Loteo, sin perjuicio de lo cual deja debidamente aclarado que: *" - 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 proyectadas y se deberán presentar los planos Conforme a Obra una vez finalizadas las mismas; - Se advierte que de acuerdo a la planimetría del proyecto vial se observan desniveles entre la rasante y el terreno natural entre 0.60 a 075 cm, tanto para desmonte como para terraplén. Esto deberá ser tenido en cuenta para los accesos de las futuras parcelas y obras de desagüe interno de las propiedades a la cuneta de la calle; -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."*

Que a fojas 18 del Folio Único N° 22 se incorpora el CERTIFICADO DE NO FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A RED CLOACAL expedido por la Municipalidad de Las Varillas.

118

02 JUN 2023

Que a fojas 64 se expide el Área de Factibilidad de Uso Industrial y Otros, en Informe Técnico por el cual propicia "... Conceder *FACTIBILIDAD DE VERTIDO al subsuelo a través de zanjas de infiltración (...) para los efluentes cloacales adecuadamente tratados en cámara séptica (...) que se originen en las industrias del loteo denominado "Parque Industrial Las Varillas" ...*".

Que la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLOGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. - CUIT 30-71422112-0 acredita el dominio del inmueble objeto del presente Loteo con Certificado Anexo I otorgado por la Dirección de Catastro en el marco del Plan de Optimización del Sistema Dominial Inmobiliario de la Provincia de Córdoba que luce agregado a fojas 50.

Finalmente, conforme Informe Técnico elaborado por el Ing. Guillermo Vilchez, Vocal del Directorio de esta Administración Provincial, agregado a fojas 60/61, el fraccionamiento bajo análisis tiene disponibilidad y asegurado el suministro de agua, la factibilidad para el vertido de efluentes cloacales a subsuelo y la aptitud para el correcto manejo de los escurrimientos superficiales para la cantidad de lotes resultantes del Proyecto propuesto, sin perjuicio de lo cual destaca que: "...para la emisión del presente instrumento legal se ha considerado una dotación equivalente a la de una conexión simple familiar ( $1 \text{ m}^3/\text{día}$ ), por lo tanto, si en el futuro se pretende subdividir cualquier 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...". Concluye el mencionado Informe Técnico expresando que "...Cuando en el futuro se emplacen en el lugar, los emprendimientos de tipo industrial, de servicios u otro distinto a emprendimientos de viviendas unifamiliares, se deberá solicitar ante este organismo autorización para determinar el caudal necesario a cada caso en particular".

Cabe advertir que, respecto a los Parques Industriales, se encuentra vigente la Circular emitida por la Secretaria de Parques Industriales del Ministerio de Industria Comercio y Minería, con fecha 22 de junio del 2021, la cual textualmente establece que: "... a partir de la promulgación del Decreto N° 494/20, los conjuntos inmobiliarios, con excepción de los destinados a fines habitaciones, quedan exceptuados de constituir caución...". Por lo expuesto, el presente desarrollo inmobiliario se encuentra exceptuado del análisis de cómputo y presupuesto para la Cuarta Etapa del P.E.L.

118

02 JUN 2023

POR ELLO, constancias de autos, dictamen de la Jefatura del Área de Asuntos Legales N° 143/2023 obrante a fojas 70/71 y facultades conferidas por Ley N° 9.867; el

Directorio de la ADMINISTRACION PROVINCIAL  
DE RECURSOS HIDRICOS (APRHI)

RESUELVE

**Artículo 1°:** CONCEDER a la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. - CUIT 30-71422112-0, la FACTIBILIDAD DE FUENTE DE AGUA conforme lo normado por Decreto N° 1693/2016, para el desarrollo inmobiliario consistente en NOVENTA (90) lotes destinados al emplazamiento de Industrias, ubicado en la Localidad de Las Varillas del Departamento San Justo en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 30 - Ped.: 06 - Hoja.: 00272 - Parc.: 03453 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.360.032.

**Artículo 2°:** El presente Certificado de Factibilidad contempla, exclusivamente, una dotación para todo el emprendimiento de 90 m<sup>3</sup>/día (1 m<sup>3</sup>/día por cada lote - conexión). Por lo que si en el futuro se pretendiera subdividir los predios que conforman el actual loteo, deberá el responsable iniciar nuevamente la tramitación correspondiente.

**Artículo 3°:** VISAR el Proyecto de Ecurrimientos Pluviales para el desarrollo inmobiliario consistente en NOVENTA (90) lotes destinados al emplazamiento de Industrias, ubicado en la Localidad de Las Varillas del Departamento San Justo, en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 30- Ped.: 06 - Hoja: 00272 - Parc.: 03453 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.360.032.

**Artículo 4°:** Es responsabilidad de la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. informar a esta repartición cualquier modificación de las obras proyectadas y 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.

**Artículo 5°:** OTORGAR a la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. - CUIT 30-71422112-0, la FACTIBILIDAD DE

118

VERTIDO al subsuelo a través de zanjas de infiltración para disponer los efluentes cloacales adecuadamente tratados en cámara séptica, que se generen en el desarrollo inmobiliario consistente en NOVENTA (90) lotes destinados al emplazamiento de Industrias, ubicado en la Localidad de Las Varillas del Departamento San Justo en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 30 - Ped.: 06 - Hoja.: 00272 - Parc.: 03453 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.360.032.

**Artículo 6°:** En relación al sistema de tratamiento y disposición final propuesto la firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLOGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. deberá cumplimentar con los siguientes requerimientos: a) Cada lote destinado al emplazamiento de Industrias deberá contar con un sistema individual de tratamiento y disposición final consistente en UNA (1) cámara séptica de 1.80 metros de largo, 0.90 metro de ancho y 1.35 metros de altura útil y UNA (1) Zanja de Infiltración de DOS (2) ramales (separados mínimo 1.80 metros entre sí) de 5 metros de longitud cada uno, 0,50 metros de ancho y 0.60 metros de profundidad útil (0.90 metros de profundidad total); b) El caudal de vertido no debe superar  $1\text{m}^3/\text{día}$  de efluente cloacal por lote; c) Debe existir una separación de 0,60 metros entre la base de la zanjas de infiltración y el nivel freático; d) Se deben respetar las distancias mínimas a estructuras e instalaciones que se recomiendan en Normas ENOHSA; e) La calidad de los líquidos debe encuadrar dentro de la Normativa vigente y f) El uso se debe realizar de acuerdo a las presentes actuaciones.

**Artículo 7°:** Las Industrias que se radiquen en el presente Parque Industrial deberán cumplimentar con los Estándares y Normas sobre vertidos para la preservación del recurso hídrico de la Provincia, aprobadas por el Decreto Provincial N° 847/2016. A tales efectos, como requisito previo a la puesta en marcha de sus Establecimientos, deberán gestionar ante esta Repartición la correspondiente Autorización de Vertido para disponer sus efluentes cloacales e industriales debidamente tratados, en conformidad a lo establecido en la precitada normativa.

**Artículo 8°:** Esta Repartición o el Organismo que en el futuro pudiese reemplazarla, no es responsable de los eventuales daños y perjuicios que la disposición de efluentes cloacales genere a terceros, bienes o cosas.

**Artículo 9°:** La firma PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLOGICO DE LAS VARILLAS S.E.M. deberá cumplimentar con las disposiciones contenidas en las

118

02 JUN 2023

Ley de Ambiente N° 7.343, su decreto reglamentario y en la Ley N° 10.208 de Política Ambiental Provincial, concordantes y correlativos, siendo que los criterios expuestos por esta Repartición no invalidan otras exigencias emanadas de los restantes organismos oficiales de la Provincia.


Artículo 10°: Los criterios puestos de manifiesto no invalidan otras exigencias de los restantes Organismos Oficiales de la Provincia, que por otras consideraciones ambientales pudieran objetar el desarrollo del citado emprendimiento urbanístico.

Artículo 11°: PROTOCOLICESE. Publíquese en el Boletín Oficial. Pase a la Subdirección de Jurisdicción Estudios y Proyectos.


RESOLUCION APRHI N°

118


RG



Ing. CESAR DARIO SUAYA  
Vocal del Directorio  
Adm. Provincial de Recursos Hídricos  
(APRHI)



Ing. HORACIO HERRERO  
Vocal del Directorio  
Adm. Provincial de Recursos Hídricos  
A. P. R. HI.



Ing. Pablo J. WIERZBICKI  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO  
Adm. Provincial de Recursos Hídricos  
(APRHI)