

CORDOBA, 05 MAY 2023

RESOLUCION APRHI N° 092

VISTO el Expediente N° 0730-081943/2022/R1 en el que se tramita la solicitud formulada por la señora Maria Ester POZZO - DNI 10.320.573, quien en carácter Titular Registral, requiere se expidan las factibilidades de Loteo conforme lo normado por Decreto N° 1693/2016, para el desarrollo inmobiliario ubicado en la Localidad de James Craik del Departamento Tercero Arriba, en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 33 - Ped.: 05 - P.: 441536 - 455122 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.759.021.

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.: 33 - Ped.: 05 - P.: 441536 - 455122 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.759.021.

Que a fojas 13 del Folio Único N° 22 luce el CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD expedido por la Municipalidad de James Craik.

Que en el precitado Folio Único obra el CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICA DE AGUA POTABLE expedido por la Cooperativa de Servicios Públicos de James Craik, prestador del servicio de Agua potable en dicha Localidad.

05 MAY 2023

Que a fojas 24/25 luce Informe Técnico expedido por el Área Explotación del Recurso, por el cual, habiendo analizado el balance de caudales e informes acompañados por los recurrentes, expone que *"...No median objeciones para el otorgamiento de Factibilidad de Fuente de Agua Potable para 122 lotes destinados a unidades habitacionales del Loteo denominado Altos del Chañar II..."*.

Que a fojas 30/33 el Área de Control y Regulación del Servicio expide informe de su incumbencia por medio del cual expresa que *"...el recurrente ha presentado toda 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 de 122 lotes con conexión otorgando una dotación de 122 m³/día..."*.

Que a fojas 23 se expide el Área Factibilidad de Uso Industrial y Otros otorgando el visado correspondiente al cuerpo receptor y al sistema de tratamiento de efluentes propuesto, aconsejando *"...Conceder la **FACTIBILIDAD DE VERTIDO** al subsuelo a través de una zanja de infiltración (...) previo tratamiento en cámara séptica..."* para disponer los efluentes cloacales que se originen en las unidades habitacionales del desarrollo inmobiliario bajo análisis.

Que a fojas 28 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 *"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; -Es responsabilidad del/los profesional/es actuantes y 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; -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; - En la Etapa 4 se deberá presentar el cómputo y presupuesto de acuerdo a la Res. 61/19 de la Administración Provincial de recursos Hídricos, respetando el número y el itemizado que fija la misma. Se advierte que el Loteo contempla la ejecución del pavimento de hormigón para las calzadas en el proyecto vial, el cual deberá ser tenido en cuenta el Etapa 4 para la*

092

05 MAY 2023

caución. En caso de modificar el paquete estructural, se deberá presentar la modificación en Etapa 2 para ser autorizada...”

Que la señora María Ester POZZO 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 29.

Finalmente, conforme Informe Técnico elaborado por el Ing. Guillermo VILCHEZ, Vocal del Directorio de esta Administración Provincial, agregado a fojas 34/35 el emprendimiento bajo análisis tiene factibilidad de fuente de agua, la factibilidad para el vertido de efluentes a subsuelo y la aptitud para el correcto manejo de los escurrimientos superficiales para la cantidad de lotes resultantes del Proyecto propuesto destacando que: “... 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, de corresponder, y de escurrimientos de aguas superficiales. Se advierte que para cumplimentar la Etapa 4, en lo concerniente a la ejecución del proyecto vial-hidráulico para el manejo de escorrentías, obra de red de distribución de agua y obras nexos que correspondan y según se especifica en las factibilidades antes mencionadas, deberá presentarse (además de la documentación técnica debidamente firmada por responsable, prestadores y colegiada) la documentación técnico-económica (cómputo y presupuesto, curvas y cuadros conforme emitido oportunamente en planillas tipo adjuntadas como Anexo D del I.P.C.)”.

Concluye el mencionado Informe Técnico expresando: “Si en el futuro se emplazan en el lugar, emprendimientos de tipo industrial, de servicios u otro distinto a emprendimientos de viviendas unifamiliares, deberá solicitarse ante este organismo autorización para determinar el caudal necesario en cada caso particular”.

POR ELLO, constancias de autos, dictamen de la Jefatura del Área de Asuntos Legales N° 404/2022 obrante a fojas 38/39 y facultades conferidas por Ley N° 9.867; el

Directorio de la ADMINISTRACION PROVINCIAL

DE RECURSOS HIDRICOS (APRHI)

RESUELVE

Artículo 1°: CONCEDER a la señora María Ester POZZO - DNI 10.320.573, el Certificado de FACTIBILIDAD DE FUENTE AGUA conforme lo normado por Decreto

092

05 MAY 2023

N° 1693/2016, para el desarrollo inmobiliario consistente en CIENTO VEINTIDOS (122) lotes destinados a Viviendas Unifamiliares, a realizarse en la Localidad de James Craik del Departamento Tercero Arriba, en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 33 - Ped.: 05 - P.: 441536 - 455122 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.759.021.

Artículo 2°: El presente Certificado de Factibilidad contempla, exclusivamente, una dotación para todo el emprendimiento de 122 m³/día (1 m³/día por cada 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 CIENTO VEINTIDOS (122) lotes destinados a Viviendas Unifamiliares, a realizarse en la Localidad de James Craik del Departamento Tercero Arriba, en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 33 - Ped.: 05 - P.: 441536 - 455122 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.759.021.

Artículo 4°: Es responsabilidad de la señora María Ester POZZO - DNI 10.320.573, 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°: La MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK es responsable de garantizar el correcto funcionamiento de la infraestructura municipal de drenaje que vincula al proyecto visado.

Artículo 6°: OTORGAR a la señora María Ester POZZO - DNI 10.320.573, la FACTIBILIDAD DE VERTIDO al subsuelo a través de zanjas de infiltración para disponer los efluentes cloacales adecuadamente tratados en cámara séptica, que se originen en las viviendas unifamiliares del Loteo denominado "ALTOS DEL CHAÑAR II", consistente en CIENTO VEINTIDOS (122) lotes destinados a Viviendas Unifamiliares, a realizarse en la Localidad de James Craik del Departamento Tercero Arriba, en el inmueble identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° Dpto.: 33 - Ped.: 05 - P.: 441536 - 455122 e inscripto en el Registro General de la Provincia bajo la Matrícula N° 1.759.021.

Artículo 7°: En relación al sistema de tratamiento y disposición final propuesto, se deberá cumplimentar con los siguientes requerimientos: a) Cada una de las vivienda unifamiliares deberá contar con un sistema individual de tratamiento y disposición final de efluentes

092

05 MAY 2023

consistente en: UNA (1) Cámara Séptica Prismática de 2 metros de largo, 1 metro de ancho y 1,35 metros de altura útil (1,70/1,80 metros de altura total), con disposición final al subsuelo través de UNA (1) Zanja de Infiltración que tendrá 2 ramales de 5 metros de largo cada uno (separados 1,8 metros entre sí), 0,60 metros de profundidad útil, 0,90 metros de profundidad total máxima y 0,50 metros de ancho; b) El caudal medio de vertido no debe superar 1,5 m³/día de efluente cloacal por vivienda; c) Se deben respetar las distancias mínimas a estructuras e instalaciones que se recomiendan en Normas ENOHSA; d) La calidad de los líquidos debe encuadrar dentro de la normativa vigente y e) El uso se debe realizar de acuerdo a las presentes actuaciones.

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, los cuales serán de exclusiva cuenta de la señora María Ester POZZO, en su carácter de titular registral, y/o los futuros propietarios. Ninguno de los mencionados tendrá derecho a reclamo alguno ante este Organismo Provincial.

Artículo 9°: La señora María Ester POZZO, deberá cumplimentar con las disposiciones contenidas en las Ley de Ambiente N° 7.343, su decreto reglamentario y en la Ley N° 10.208 de Política Ambiental Provincial, concordantes y correlativos.

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. Notifíquese a la señora María Ester POZZO - DNI 10.320.573. Pase a la Subdirección de Jurisdicción Estudios y Proyectos.

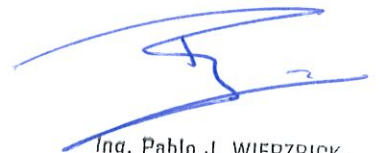
RESOLUCION APRHI N° 092



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



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



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