

INDICE

<b>1.</b>	<b>MEMORIA DESCRIPTIVA.....</b>	<b>2</b>
1.1.	UBICACIÓN GEOGRAFICA.....	2
1.2.	DATOS DEL EMPRENDIMIENTO.....	2
1.3.	DESCRIPCION DEL ENTORNO DONDE SE IMPLANTA EL PROYECTO.....	3
1.4.	INFRAESTRUCTURA.....	4
<b>2.</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>5</b>

Código Único de Validación  
CIC0112908402CUVT

**VISADO DIGITAL NO PRESENCIAL**

Expediente Técnico Nº: 1-129084

Fecha de Visado: 03/06/2021



Este visado se realiza en el marco de la Resolución Nº 3978/20 de Junta Ejecutiva, y tiene validez en el entorno digital. Si fuera necesario presentarlo en el formato papel, el profesional interviniente deberá insertar su firma hológrafa sobre la copia impresa para verificar su responsabilidad. Para validar la autenticidad del presente documento técnico ingresar el "Código Único de Validación" en [www.civiles.org.ar](http://www.civiles.org.ar) o escanear el código QR.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El presente trabajo consiste en el análisis de un área de terreno natural definido donde se proyecta un loteo o fraccionamiento, consiste en 82 parcelas para vivienda unifamiliar, dicha área de estudio se encuentra ubicada en la localidad de General Cabrera, al Nor-Este de la ciudad de Río Cuarto, del departamento Juárez Celman, según se muestra en el mapa de ubicación general.

El proyecto colinda al oeste con Calle Gaucho Rivero, al sur con Parcela 342-3730, al norte con Av. Circunvalación Sur y el este con manzana 236 parcela 100.

El loteo contará con abastecimiento de agua potable suministrado por acueducto del prestador local, sistemas de evacuación pluvial mantenidos por el municipio, saneamiento cloacal individual, alumbrado público y tendido eléctrico con energía suministrada por cooperativa eléctrica.

### 1.2 DATOS DEL EMPRENDIMIENTO

Nombre del loteo: "LAS QUINTAS"

Ubicación: Zona Sur-Este de la Ciudad de General Cabrera – Departamento Juárez Celman – Pcia de Córdoba

Nomenclatura Catastral Origen: Dep: 18, Ped: 02, Pblo: 07, Circ:01, Secc: 01, Mz: 235, P:100

Dominio: Matrícula 1.750.116

Titulares: MUTUAL DE LAS COMUNIDADES

Numero de Lotes Residenciales: 82

Superficie Lotes Residenciales: 26.426.93 m<sup>2</sup>

Superficie Espacios Verdes: 3082.67 m<sup>2</sup>

Superficie Calles y Avenidas: 17574.79 m<sup>2</sup>

Total Superficie a Lotear: 47084.39 m<sup>2</sup>

(\*) Las presentes magnitudes pueden variar de acuerdo a lo que vise DGC oportunamente.-

### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DONDE SE IMPLANTA EL PROYECTO

La localidad de General Cabrera se encuentra en su posición absoluta a 32° 48' de latitud sur y 63° 32' de longitud oeste.

En cuanto a su posición relativa está ubicada en el Departamento Juárez Celman dentro de la pedanía Carnerillo, al sur de la provincia de Córdoba.

Las distancias a los centros cercanos más poblados son: a Río IV 58 km; Villa María 78km; de la capital de la provincia estamos a 218 km y de la Capital Federal a 650 km.

Los límites de la ciudad son: por el noreste, General Deheza; al sudoeste Carnerillo; al este, las localidades de Ticino y Uacha; al oeste, Alcira Gigena y al sur Olaeta.

General Cabrera pertenece a la región Pampeana y dentro de este sector a la denominada Pampa Alta; se halla emplazada sobre una zona suavemente ondulada, cuyo relieve se suaviza de oeste a este; y se caracteriza por las actividades agropecuarias e industrias metalúrgicas.

Su localización es de importancia ya que se encuentra sobre el eje de una ruta nacional (RN158) que comunica el MERCOSUR con la región de Cuyo y Chile. Lo que permite que haya un tránsito y movimiento continuo.

La superficie de la localidad es 14.437,20 y 60has.

En 1900 General Cabrera se encontraba compuesto de 48 casas y 500 habitantes. La mayoría de los pobladores eran inmigrantes de Italia, de la región del Piamonte y Le Marque al norte de Italia. La población de General Cabrera se compone hoy, de aproximadamente 14000 habitantes.

Originalmente la economía de los pobladores de General Cabrera se basó en actividades relacionadas con la agricultura y la ganadería. Al introducir las actividades industriales se produce una aceleración en el crecimiento de la población y densificación urbana. Las localidades de esta zona durante las dos últimas décadas han experimentado un crecimiento demográfico y están cada vez más integradas funcionalmente a la dinámica de una región en común.

Principalmente está constituido por el mercado agrícola en crecimiento y el creciente desarrollo industrial en relación al campo lo que genera que la ciudad se desarrolle ampliamente y que actualmente se consolide una fuerza centrípeta que genera el centro urbano con respecto a su entorno rural.

La planta urbana responde, en su trazado y estructura física general, al patrón modelo de la trama en DAMERO, implantado por la colonización española como estrategia de asentamiento.

La Ruta Nacional N°158, paralela al predio del ferrocarril, es un eje principal que atraviesa el ejido municipal de NE a SO (25m de ancho). Hay tres Boulevares perpendiculares a la Ruta Nacional, de 30 mts. de ancho (España, Buenos Aires e Italia).

La ciudad está rodeada por avenida de Circunvalación de 20mt de ancho, donde se deriva la circulación de tránsito pesado.

La mayoría de las calles colectoras son de 20mt de ancho; y hay algunas calles de uso interno de 12mt de ancho, características de planes de vivienda de interés social.

#### 1.4 INFRAESTRUCTURA

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** El servicio se brinda principalmente a través de EPEC, una entidad pública en la gran mayoría de la trama urbanizada, aunque en el sector rural y algunas nuevas urbanizaciones presta el servicio una cooperativa eléctrica local.

El tendido eléctrico, en su mayoría es aéreo. La red cubre casi toda la ciudad y el alumbrado público se está renovando por luminarias LED.

**AGUA CORRIENTE:** El abastecimiento de agua potable se realiza a través de perforaciones profundas, con sus correspondientes bombas, dos tanques elevados y una cisterna semi-enterrada. Las perforaciones obtienen agua de buena calidad y cantidad de acuíferos ubicados a más de 200m, el 100% de la población usa el servicio de agua potable de red. La prestación del servicio está a cargo del municipio.

**DESAGÜES CLOACALES:** La red cloacal cubre casi por completo la zona urbanizada. Cuentan con el complemento de una planta para tratamiento de los efluentes que se amplió al doble de su capacidad durante 2019-2020. Hasta la fecha alrededor del 95% de la trama urbanizada cuentan con el servicio de colectora cloacal. En la actualidad existe un proyecto para llegar al 100% de cobertura.

Dentro de la red existen 3 estaciones de bombeo estratégicamente ubicadas que permiten llevar adelante el servicio.

**DESAGÜES PLUVIALES:** La ciudad se encuentra rodeada de una amplia red de canales que conducen el excedente de las precipitaciones en campos aguas arriba. Estos caudales se han visto incrementados en los últimos años, por el excesivo laboreo de los suelos que ha alterado la permeabilidad. La red de canales puede evacuar unos 50m<sup>3</sup>/seg y tiene una longitud de más de 50km. Estos canales tienen un perfil trapezoidal y su superficie se encuentra protegida con pastura.

**RED DE GAS:** El ente regulador de este servicio es ECOGAS. La ciudad cuenta con red de gas en algunos sectores, en otros no. Actualmente debido a la ejecución del gasoducto

manisero se ha ampliado el otorgamiento de factibilidades y se están haciendo mayores ampliaciones de red.

**PAVIMENTO:** General Cabrera tiene aproximadamente 660 cuadras, de las cuales 240 cuadras se encuentran pavimentadas; entre Adoquinado, Pavimento Asfáltico y Pav. De Hormigón, con sus respectivos cordón cuneta. También cuenta con unas 96 cuadras que cuentan con cordón cuneta y estabilizado.

**RECOLECCIÓN DE RESIDUOS:** No hay planta de tratamiento de residuos en la ciudad. La basura es trasladada todos los días a ciudades cercanas para su tratamiento.

Se llevan a cabo separación de plásticos, los cuales se prensan en fardos y se venden: vidrios que son otorgados a personas que los procesan y venden como una ayuda social: y latas.

**RED DE TELÉFONIA E INTERNET:** Este servicio es prestado en la localidad por varias empresas. Respecto a telefonía fija es un servicio que depende de TELECOM (empresa privada) únicamente; pero en telefonía móvil está Claro y Movistar también. Respecto a internet, además de Arnet, la cooperativa eléctrica local presta servicio y algunas empresas locales más, se cuenta en algunos sectores con cobertura de fibra óptica.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Visto que la ciudad de General Cabrera cuenta con un área urbanizada claramente definida por su trazado existente, el mismo se encuentra muy consolidado.

Sobre su casco fundacional cercano a la ex estación del ferrocarril y plaza central se desarrollan las principales instituciones públicas, educativas, la iglesia y la terminal de ómnibus.

La localidad es atravesada por la Ruta Nacional N° 158, posee dos ingresos los cuales la vinculan con las ciudades de Río Cuarto, al Sur y Villa María, al norte. Debido a esta situación de atravesamiento, la localidad sufre el ingreso de vehículos de alto porte. los cuales generan mucho tránsito en esta arteria y terminan dañando el pavimento existente.

Debido al gran crecimiento de varias empresas agrícolas de la ciudad en los últimos años, aumento la población y con ello la demanda de vivienda y lotes. La zona urbanizada cuenta con muy poca disponibilidad de lotes, lo que generó que la malla se vaya extendiendo hacia sus alrededores y generando nuevas urbanizaciones fuera de la malla central.

La localidad cuenta con un plan de ordenamiento urbano que se está actualizando en este momento para ajustarlo a las nuevas problemáticas y crecimientos de la ciudad. Se dispone también de un código de edificación y zonificación aprobado bajo ordenanza 1157/08.

En materia de infraestructura y servicios básicos, el Municipio cuenta con todos los servicios a su cargo, excepto gas natural y electricidad.

La red de agua logra satisfacer al 100% de la demanda, y la Red Cloacal al 95%.

El servicio de red eléctrica lo provee la empresa provincial de energía EPEC y la Cooperativa eléctrica local.

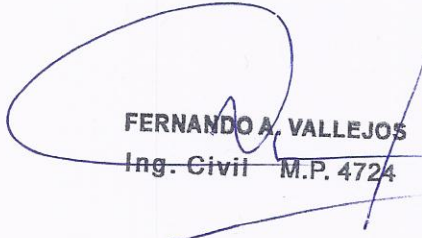
El presente proyecto de urbanización viene a colaborar para cubrir el gran déficit de lotes y viviendas con el que cuenta la ciudad, comentado anteriormente.

La infraestructura disponible permite abastecer las demandas con los servicios mencionados.

Se han elaborado los siguientes proyectos:

- Estudio Hidrológico Hidráulico.
- Proyecto de red de distribución de agua.
- Proyecto de red colectora Cloacal.
- Proyecto tendido eléctrico.

  
ALEJANDRA PISANI  
INGENIERA CIVIL  
M.P. 5180

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