

Córdoba 3 de Junio de 2014



Secretaria de Ambiente

Sr. Secretario Lic. Rubén D. Sbarato

Por la presente, quien suscribe Fideicomiso Inmobiliario Piedras Negras, se dirigen a usted con el objeto de presentar el proyecto del loteo que se realizará a realizarse en el lugar conocido como Tala Huasi, pedanía San Roque, Departamento Punilla

A los efectos del trámite se ha constituido domicilio en calle Corro 340 Piso 2 Of D de la ciudad de Córdoba, teléfono: 4239582, 0351-156838564, email: sergioluna@arnet.com.ar.

Por la presente autorizo a efectuar el trámite al Ing. Agrimensor Sergio F. Luna MP 1276/1 y Sra. Ferrada Rosario DNI 16743715 con domicilio en calle Corro 340 Piso 2 Oficina D, de esta ciudad

Sin más saludamos a Ud. Muy Atte.

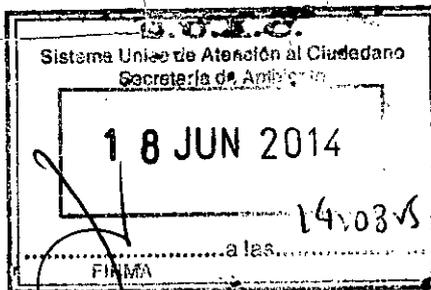
X

Firma y Aclaración

tel. 155 95 95 37

ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

SERGIO FABIAN LUNA
INGENIERO AGRIMENSOR
M.P. 1276/1



FERNANDO LÉPORE
SUAC
SECRETARIA DE AMBIENTE
Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos
de la Provincia de Córdoba



AVISO DE PROYECTO - LOTEO PIEDRAS NEGRAS:

RESUMEN DE LA OBRA Y/O ACCIÓN PROPUESTA:

1. DATOS DEL PROPONENTE Y DEL RESPONSABLE PROFESIONAL:

NOMBRE DE LA PERSONA FÍSICA Y/O JURÍDICA:

Fideicomiso Inmobiliarios Piedras Negras

DOMICILIO LEGAL Y REAL:

Calle Cárcano Nº 280, 1 Piso D, de la ciudad de Córdoba, conforme escritura número 139 A del año 2008.

RESPONSABLE PROFESIONAL - CONSULTOR:

Ing. Agrim. Sergio F. Luna MP1276/1, Consultor Agencia Córdoba Ambiente, Resolución 000480, Registro: 068, con domicilio en Calle Corro 340 Piso 2 Oficina D, Barrio Centro, de la ciudad de Córdoba.

2. PROYECTO:

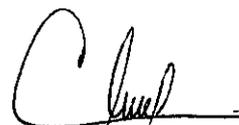
DESCRIPCIÓN GENERAL

El proyecto tiene como objetivo, realizar un loteo constituido por lotes de dimensiones compatibles con los requerimientos establecidos por la comuna de Tala Huasi, de dimensiones similares y mayores a los existentes en la zona, con el objeto de generar una urbanización que permita disfrutar del paisaje, la naturaleza, logrando un adecuado uso del suelo.

En el proyecto planteado ha prevalecido obtener un máximo aprovechamiento de los hechos físicos y naturales existentes en el inmueble, tales como calles privadas de uso efectivo de los pobladores del lugar, servicios e infraestructura existente, el escurrimiento de agua, las zonas con vegetación destinada espacios verdes; logrando de este modo un adecuado uso del suelo, acorde a la construcción de viviendas familiares y viviendas con destino a casas de fin de semana para lo cual ha sido proyectado especialmente este loteo.

Como anexo a las escrituras que se realicen oportunamente y al plano de loteo, se incorporará un reglamento interno que contemple y regule el tipo de construcción, la conservación de la flora y fauna del lugar, prohibiéndose la tala de vegetación leñosa dentro del inmueble y la plantación obligatoria de nueva especies forestales tomando como referencia las especies autóctonas de la zona relevadas e incorporadas al proyecto en sectores destinados a espacios verdes.


ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS


SERGIO FABIAN LUNA
INGENIERO AGRIMENSOR
M.P. 1276/1

En relación a los servicios contamos con la totalidad de servicios provistos por la comuna de Tala Huasi, la Cooperativa de Provisión de Servicios Públicos de Tala Huasi y la Dirección Provincial de Energía, de lo cual adjuntamos las correspondientes constancias en anexos.

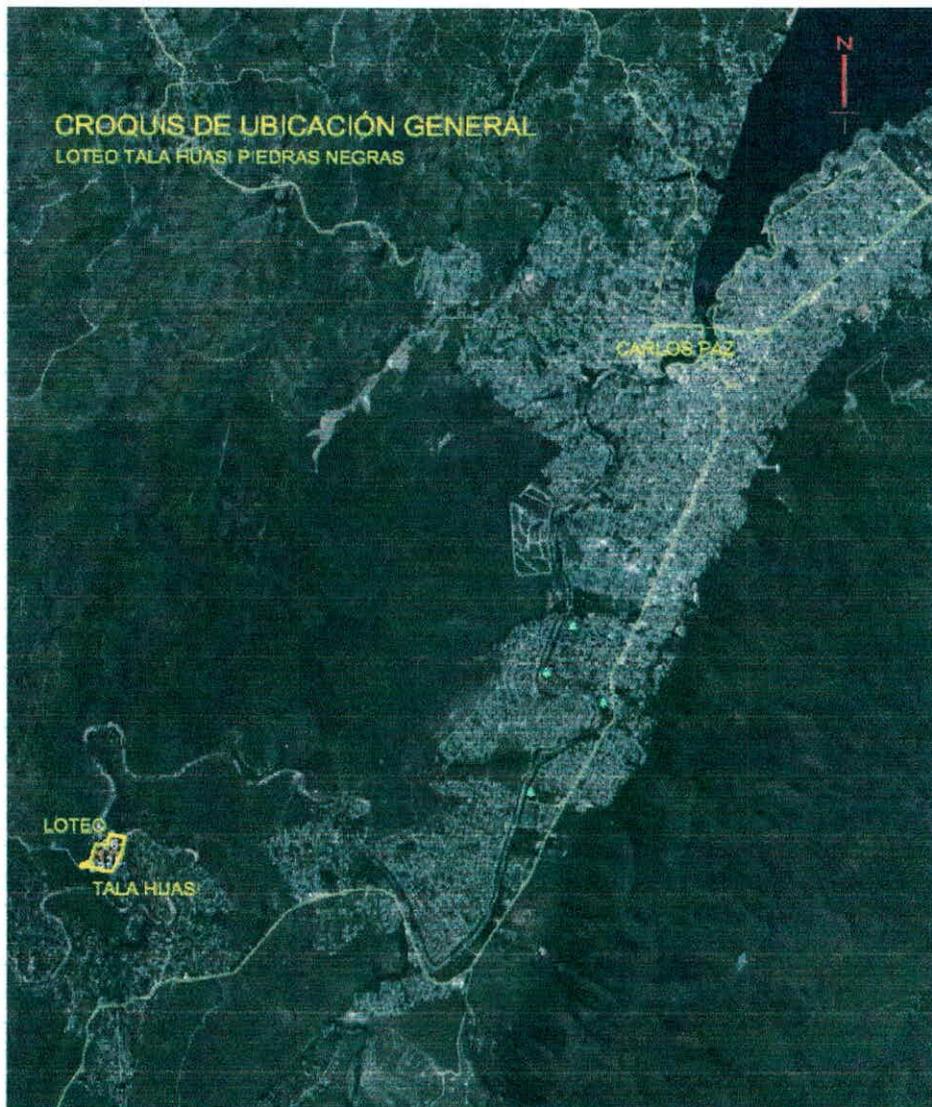


3. LOCALIZACIÓN

El proyecto se encuentra ubicado en el Departamento Punilla, Pedanía San Roque, Comuna de Tala Huasi, lugar denominado Villa Residencial Tala Huasi, designado catastralmente como lotes 202-0583; a una distancia de 13km del centro de Villa Carlos Paz.

El proyecto está ubicado geográficamente y administrativamente dentro de los límites del radio comunal de Tala Huasi.

A los efectos de apreciar con detalle la ubicación del mismo, adjuntamos croquis de ubicación.



ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

SERGIO FABIAN LUNA
GENERO AGRIMENSOP
M.P. 1276/1



4. INSCRIPCIÓN DOMINIAL - SUPERFICIE DEL INMUEBLE

El inmueble posee una Superficie total de 10Has 7918m², según título; designado como lote 202-0583, inscripto en el Registro General de la propiedad de la Provincia de Córdoba mediante MFR 1293753 (PUNILLA).

5. RELEVAMIENTO PRELIMINAR Y PROYECTO DEL LOTEO

Para diseñar el loteo se ha efectuado un relevamiento preliminar de la totalidad de hechos existentes, tales como alambrados antiguos, caminos consolidados, huellas y senderos, cursos de aguas, forestación, infraestructura y servicios existentes, conforme lo enunciado en la descripción general del proyecto, a los efectos de lograr un adecuado aprovechamiento del suelo, de los hechos e infraestructura disponible.

Como resultado de las tareas ejecutadas en esta etapa, hemos obtenido el correspondiente plano de relevamiento, plano de curvas de nivel, modelo digital del terreno, todos adjuntos como anexo a este informe; confeccionándose a partir de este relevamiento el correspondiente plano proyecto de loteo, del cual se anexa la copia correspondiente.


ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS


SERGIO FABIAN LUNA
GENERO AGRIMENSOP
M.P. 1276/11



6. RESOLUCIÓN COMUNAL:

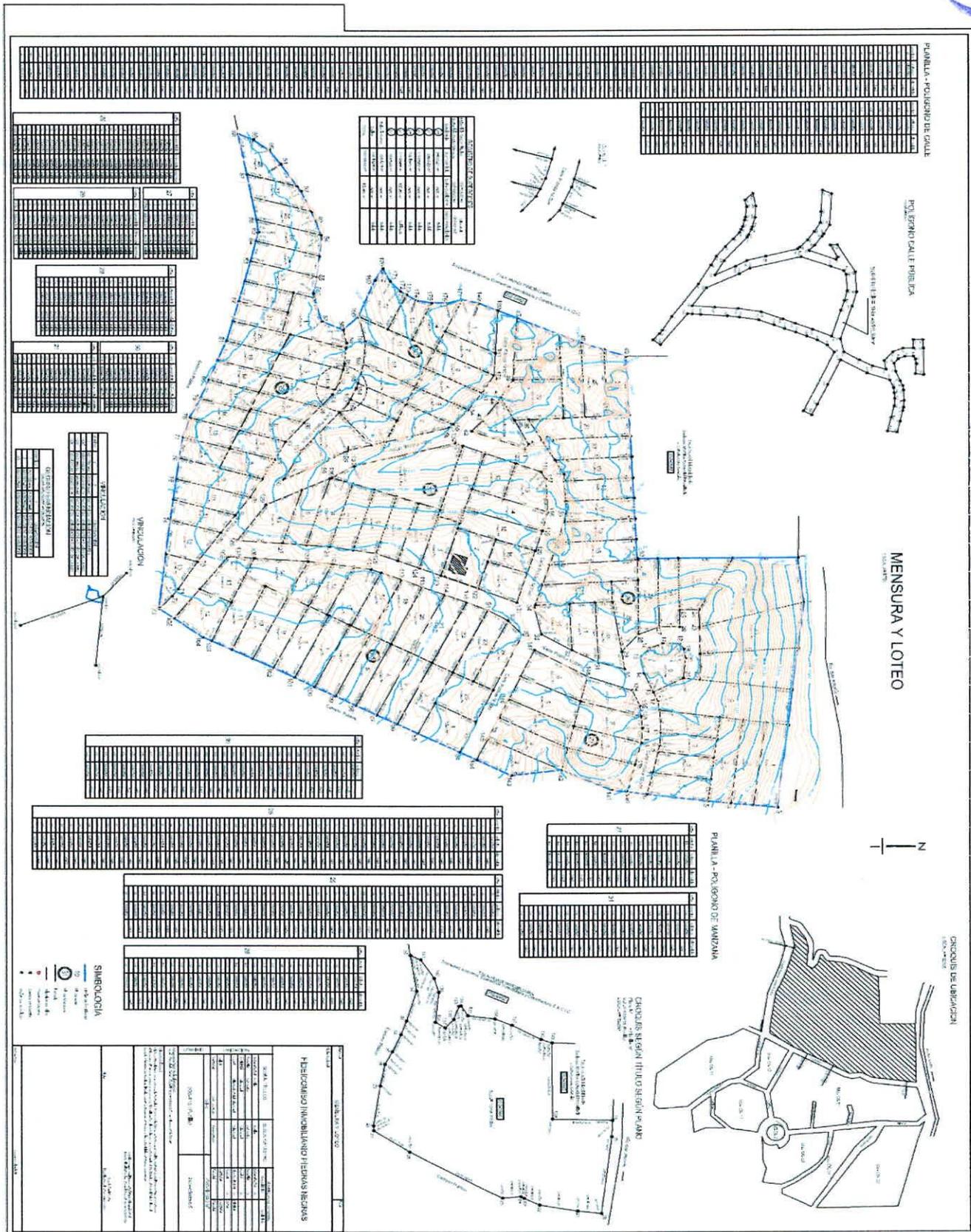
La comuna de Tala Huasi con fecha 06/04/2011, otorga mediante resolución y plano firmado por responsable técnico de la comuna y presidente comunal, la aceptación del proyecto de urbanización con su correspondiente autorización.

Esta autorización se complementa con una serie de notas donde la comuna informa las normativas vigentes para el tratamiento de diferentes ítems, tales como la recolección de residuos, iluminación, calles públicas, tratamiento de líquidos cloacales y volcamiento.

Los titulares dominiales mediante convenio privado y escritura pública donan a la comuna una superficie de 6has, colindante al inmueble a urbanizar, con el objeto que la comuna destine este sector de uso exclusivo como basural de poda de todo lo generado en el área de la comuna, sin poder otorgarle al sector un destino diferente.

ADOLFO BERTOA
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

SERGIO FABIAN LUNA
INGENIERO AGRIMENSOR



ADOLFO BERTO A
 FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ARGIO FABIAN LUNA
 INGENIERO AGRIMENSOR
 N.º D. 19701



7. SUPERFICIE CUBIERTA EXISTENTE Y/O PROYECTADAS

El inmueble posee superficie cubierta, correspondiente a viviendas unifamiliares, existentes en el lugar al momento del relevamiento, y la confección del plano de proyecto del loteo.

Todas las construcciones existentes poseen su correspondiente plano de proyecto, visados por el colegio de arquitectos de la provincia de Córdoba, visados además por la comuna de Tala Huasi.

El total de superficie cubierta existe dentro del proyecto, es compatible con el factor de ocupación del suelo requerido por las normativas vigentes en la Comuna de Tala Huasi.

Se han establecido que las normas constructivas y la tipología de vivienda a realizarse en el proyecto, serán compatibles con los requerimientos de la comuna, preservándose la vista paisajística del predio, la conservación de la forestación y características ambientales del lugar.

8. APERTURAS DE CALLES

El proyecto de loteo se ha efectuado contemplando las calles existentes consolidadas relacionadas al inmueble, los caminos internos existentes, huellas, senderos existentes en el predio empleados para el tránsito vehicular y peatonal de los habitantes del lugar, no generándose aperturas de calles nuevas.

Se ha considerado y evaluado lo existente en función de la topografía de lugar, del escurrimiento del agua y de la normativa comunal vigente.



ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

SERGIO FABIAN LUNA
INGENIERO AGRIMENSOR
M. P. 1077



9. FORESTACIÓN

El proyecto de loteo se ha desarrollado contemplando las especies de árboles existentes en la zona y el inmueble, para lo cual se ha efectuado un relevamiento de los ejemplares, determinando su ubicación, con el objeto de sectorizar las áreas con vegetación leñosa, a los efectos de ser consideradas como reserva, y espacios verdes dentro del proyecto.

Se ha previsto establecer mediante reglamento interno que la nueva forestación dentro del loteo debe efectuarse mediante el empleo de especies autóctonas de la zona con el objeto de mantener un equilibrio, preservando las características del lugar.

10. ENERGÍA ELÉCTRICA

La provisión de energía eléctrica será otorgada a través de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba EPEC, la cual ha otorgado el punto de derivación correspondiente.

El proyecto de energía eléctrica se realizará a través de un profesional habilitado en un todo conforme lo enunciado en las normas vigentes, conforme los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba.

Se adjunta información vinculada al expediente presentado Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba.

El alumbrado público se realizará conforme los requerimientos técnicos establecidos por la comuna y EPEC, en referencia al tipo de artefacto, luminaria, etc; con el objeto de lograr compatibilidad con el resto de la comuna.

11. AGUA, FUENTE CALIDAD Y CANTIDAD

Mediante Expediente N° 0416-048195/2009, se está realizando la correspondiente tramitando en la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba, los certificados correspondientes conforme lo requerido por la normativa vigente.

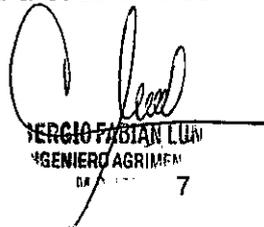
La conexión a la red de agua y la prestación de servicio de agua, se realiza mediante convenio entre los propietarios del loteo y la Cooperativa de Provisión de Servicios Públicos de Tala Huasi.

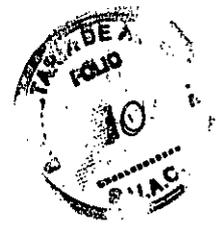
Las obras correspondiente a la Red de Distribución de Agua Potable Interna, Obras de Reservorios y Obras Anexas del proyecto de loteo, se realizarán conforme los requerimientos técnicos establecidos por parte de la Cooperativa de Provisión de Servicios Públicos de Tala Huasi.

De este modo esta garantizada la cantidad y calidad del agua suministrada a cada uno de los lotes proyectados.

Se adjuntaran oportunamente como anexos los convenios enunciados.


ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS


SERGIO FABIAN LUNA
INGENIERO AGRIMENSOR
7



12. **RIEGO**

El riego de la forestación existente y la forestación a incorporar en el inmueble estará garantizado en virtud del convenio de prestación de servicio realizado entre la Cooperativa de Provisión de Servicios Públicos de Tala Huasi y el Fideicomiso Inmobiliario Piedras Negras.

13. **RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

La recolección de residuos esta garantizada por la comuna la cual se compromete a efectuar la recolección diaria y el tratamiento de los residuos generados, compatible con lo que se está efectuando en el resto de la zona de servicios de la Comuna de Tala Huasi.

Se anexa nota a través de la cual se garantiza el cumplimiento de la misma.

14. **TRATAMIENTO DE LÍQUIDOS CLOCALES**

El tratamiento de líquidos cloacales y aguas se realizará empleando la normativa vigente en la zona compatible con lo establecido por la Comuna de Tala Huasi.

Se anexa nota a través de la cual se establece e informa la metodología empleada por la comuna.

15. **REGLAMENTO INTERNO**

Se establecerá un reglamento interno, que acompañará a cada escritura generada. El mismo tiene por objetivo regular el tipo de construcción, la conservación de la flora y fauna del lugar, prohibiéndose la tala de vegetación leñosa dentro del inmueble; estableciéndose la plantación obligatoria de nueva especies forestales tomando como referencia las especies autóctonas existentes en la zona, relevadas e incorporadas al aviso de proyecto y demás elementos que permitan mantener la fisonomía del lugar.

16. **ANEXOS:**

1. Plano de relevamiento del inmueble preliminar al diseño del loteo.
2. Plano de loteo conforme normativa DGC.
3. Plano de loteo con visación previa otorgada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
4. Plano de loteo con la visación otorgada por el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba.
5. Plano de loteo con su correspondiente autorización de urbanización otorgada por la Comuna de Tala Huasi.
6. Constancia de punto de derivación y expediente de proyecto, provisto por la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba.

ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

SERGIO FABIAN LUIS
INGENIERO AGRIMENSOR

7. Nota emitidas por la Comuna de Tala Huasi, vinculada a la Recolección de Residuos.
8. Nota emitida por la Comuna de Tala Huasi, vinculada al tratamiento del volcamiento de líquidos cloacales.
9. Nota presentada ante la Comuna de Tala Huasi, solicitando mejoramiento de calles existentes.
10. Nota presentada ante la Comuna entregando obra eléctrica acondicionada conforme lo solicitado por comuna.



Sin otro particular saludo a usted atte.

ADOLFO BERTO A
FIDEICOMISO PIEDRAS NEGRAS

Ing. Agrim. Sergio F. Luna
M.P 1276/1