

A LA UNIDAD EL CARRIZAL

Ref: Expte N° 12139-17 - Testa, Santiago

As.: Informe de Aptitud Urbanística

1. Datos del proyecto:

- Proponente: Testa, Santiago
- Proyecto: Desarrollo de un loteo de 357 lotes y un espacio reservado (en dos etapas) constituidos en 18 manzanas con superficie mínima de lote de 500 m², ubicado en un terreno de 31 has 9.129,09 m² de superficie.
- Calle: Embalse s/n° esq. Ruta Prov. N° 16 s/n°.
- Distrito: El Carrizal
- Padrón Municipal: 38381 y 38918
- Nomenclatura Catastral: 06-99-00-1500-325305 y 06-99-00-1500-630560.

2. Informe urbanístico:

- Zona: Residencial Mixta 3, según ordenanza 13.613-19
- Uso del Suelo: Loteo residencial abierto
- Clasificación: Residencial H
- Condición: Uso Permitido, según ordenanza 13.613-19

Parámetros urbanísticos:

- Superficie mínima de terreno: 500 m²
- Lado mínimo: 12 m
- Retiro frontal, laterales y posterior: no obligatorio en nivel de basamento. Según ordenanza 13.613-19.
- Retiros en lotes en esquina o con frente a más de dos calles: según ordenanza 13.613-19
- FOS máximo: 75%
- Altura máxima: según ordenanza 13.613-19.
- Cierres: según Código de Edificación capítulo V.2.2.4.
- Línea de cierre y edificación: La calle Las Turberas y la Ruta Provincial N° 16 pertenecen a la D.P.V. Se deberá pedir certificación de línea, instrucciones de ingreso/egreso y obras de urbanización ante dicha repartición.
- Afectaciones: Todas las calles mencionadas y las que surjan del proyecto deberán urbanizarse de acuerdo a las instrucciones que oportunamente imparta esta Dirección.
- Deberán verificarse las posibles afectaciones de servidumbres, electroductos, gasoductos, cauces de riego, etc.
- Espacio de Equipamiento: Para la determinación del espacio de terreno a donar de acuerdo a los Art. 6° y 26° de la Ley 4341, los índices a aplicar son: Z=2 y E=3 y la superficie resultante:
- Deberá estar libre de afectaciones y restricciones.
- Deberá ser una única parcela frentista a calle pública, debiendo constar en el Plano la leyenda "A donar a la Municipalidad de Luján de Cuyo Art.26 Ley 4341"

SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE

- Deberá poder inscribir un rectángulo, cuya superficie sea la superficie a donar, con relación de lados no mayor de 1:3.

3. Factibilidad de Uso de Suelo:

Se otorga factibilidad de uso del suelo para plano presentado a fs. 07, condicionada al cumplimiento de los cargos urbanísticos, económicos, ambientales y otros posibles, que se detallan a continuación.

4. Cargos ambientales

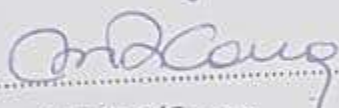
Serán indicados oportunamente por la Subdirección de Gestión Ambiental, en el marco de la normativa vigente. Deberá tener en cuenta el Decreto 894/20 de riego tecnificado.

5. Otros Cargos: El presente informe no elimina otros cargos, deudas y obras de urbanización que afecten al padrón y/o al proyecto.

Sin otro particular saludo a Uds. muy atentamente.

LUJAN DE CUYO, 01 de Junio de 2021

ESTE INFORME TIENE UNA VALIDEZ DE 180 DÍAS CORRIDOS A PARTIR DE LA FECHA DE RECEPCIÓN



Arq. María O'Connor

Subdirectora de Ordenamiento Territorial
Área: Urbanizaciones
Municipalidad de Luján de Cuyo



Arq. Diego Kotlik

Subsecretario de Planificación y Desarrollo Sostenible
Municipalidad de Luján de Cuyo



DEPARTAMENTO DE AGRIMENSURA
DIRECCION DE CATASTRO



FECHA: 20/ 08/ 2021

INFORME TECNICO ANEXO APTITUD URBANISTICA

Asunto: INFORME EXPTE. 12139-2017.- (FACTIBILIDAD DE LOTEOS).

Iniciador: Testa Santiago

Profes.: Mantovan Pablo

El Departamento de Agrimensura informa que habiendo realizado el análisis y estudio del expte. referencia con el profesional actuante, se deberá incorporar los requerimientos especificados en el presente informe al certificado de Aptitud Urbanística.

El emprendedor y el profesional tendrá que especificar el objeto de mensura para el proyecto presentado. Si el proyecto es: Mensura Propiedad Horizontal o Loteo de características públicas tendrán que tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas:

Especificaciones Técnicas:

1 – En todos los accesos y calles internas del emprendimiento se deberán realizar obras de urbanización, deberán realizar:

- Apertura, perfilado, compactado y enripiado de calles.
- Apertura de cunetas, cordones banquetas unificados de acuerdo a los planos de perfiles tipo del Municipio y/o instrucciones municipales complementarias.
- Alcantarillas de Hº Armado y puentes reglamentarios en las esquinas, debiendo prever las rampas para discapacitados de acuerdo a normas vigentes.
- Tratamiento de veredas
- alumbrado público
- arbolado
- Los cierres del loteo con las calles públicas deberán ajustarse a lo establecido a las normas urbanísticas Especiales.
- El espacio destinado a equipamiento deberá realizarse la limpieza, nivelación, cierre olímpico y puente de acceso de hormigón de 4,00m. de ancho como mínimo.



DEPARTAMENTO DE AGRIMENSURA
DIRECCION DE CATASTRO

2- Para la Mensura en Propiedad Horizontal Especial: también se deberán ajustar al punto 1 para todas sus accesos internos (obras de urbanización).

Si no se tendrán que realizar los cierres externos del emprendimiento ingresando por un portal con garita de control de accesos que ejecutar las obras necesarias para ingreso y egreso de cada bloque (dársenas, rotonda, etc). Las calles internas serán de 16,00m. como mínimo o según ley 4341 de loteos con sus respectivos Cul-de-Sac para maniobras de giro.

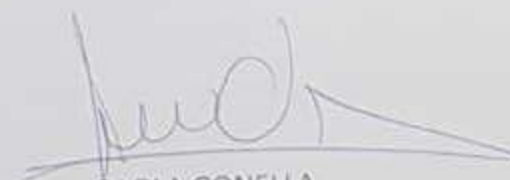
La calle N° 8 del anteproyecto de sentido noreste – sur este ; dividida en calle n° 8 Oeste y calle n° 8 Este será de 30m. de ancho, terminadas las obras de urbanización con alumbrado público iniciará la tramitación para la donación sin cargo a la Municipalidad de Lujan. También especificar con el proyecto la leyenda "A DONAR AL MUNICIPIO DE LUJAN DE CUYO.

De la misma forma se procederá con la calle s/n° de sentido noroeste – sureste; que se encuentra en entre las calles 4 y 5 será de 20,00m de ancho, terminadas las obras de urbanización con alumbrado público iniciará la donación sin cargo a la Municipalidad de Lujan de Cuyo

La calle n°2 sur de sentido noreste será de 16,00m de ancho y se realizará la apertura, perfilado y compactado y enripiado en todo el ancho de 16,00m. La apertura de cuneta, cordones y banquetas unificados con las rampas de acceso para discapacitados solo sobre el costado oeste de calle. También será a donar al Municipio sin cargo y con alumbrado público.

Las calles de servicios solicitadas por la Dirección de Provincial de Vialidad deberán realizar las obras de urbanización correspondiente.


CRISTIAN D AMAYA
Ing. Agrimensor
Dpto. Agrimensura


PAOLA GONELLA
Ing. Agrimensor
Dra. Catastro