

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS, FÍSICAS Y NATURALES



# CAPITULO 5

## LOTEO "ALTO MOLVENTO"

PROYECTO DE DRENAJE Y VIALIDAD PARA EL LOTEO  
"ALTO MOLVENTO"



## CAPÍTULO 5: LOTEO "ALTO MOLVENTO"

### 5.1 GENERALIDADES

El loteo "Alto Molvento" es un proyecto inmobiliario, destinado a la construcción de viviendas familiares. Inmerso sobre el faldeo de las sierras chicas y con vistas hacia el Embalse Los Molinos, estará rodeado de áreas productivas, granjas y un paisaje único. Contará además con seguridad y acceso restringido. El emprendimiento incluye además junto con el loteo de costa (*Molvento Pueblo de Lago*), los ranchos de montaña (casas rústicas con diseño de dos tipologías) y el hotel Get Ressorts un complejo multivariado que contará con espacios gastronómicos, culturales, área náutica, productiva y zonas recreativas. En la Figura 5.1 se observa una vista aérea del sector donde se localizará el emprendimiento.



Figura 5.1. Vista aérea del sector de estudio

Comprende 7 manzanas, todas ellas de formas irregulares y dimensiones variables, en las cuales se prevé la ejecución de 150 lotes de montaña, los cuales gozan de una privilegiada vista panorámica hacia el lago.

El terreno donde se emplazará presenta un desarrollo lineal, siendo sus dimensiones 1400 metros de ancho por 2000 metros de largo aproximadamente, y una superficie de 273 Has de montaña. Los lotes presentan superficies que varían entre los 2000 y los 5000 m<sup>2</sup>. En la Figura 5.2 se muestra una vista esquemática del emprendimiento completo.



Figura 5.2. Representación Esquemática del Master Plan del Emprendimiento

Al realizar el estudio de drenaje de un nuevo emprendimiento urbanístico, además de los factores naturales que lo rigen, debe tenerse en cuenta el Master Plan presentado por el comitente, el cual por lo general es diseñado siguiendo mayoritariamente aspectos arquitectónicos, sin considerar otras cuestiones relevantes como lo es el escurrimiento del agua. Al conjugar estos factores, muchas veces se presentan inconvenientes, entre los que puede citarse como más importante la inundación de uno o varios lotes. Es por este motivo que suele resultar necesario solicitar un cambio en el Master Plan para corregir estos defectos y lograr así, la adecuación más idónea entre éste y el sistema de drenaje planteado. La premisa de diseño para un eficaz sistema de drenaje es adaptarlo de la mejor forma posible al sistema de escurrimiento natural del terreno, buscando un equilibrio entre esto y el diseño del loteo presentado.

En este sentido y en función de ciertos factores relacionados directamente con el Proyecto de Drenaje y la ubicación de las obras proyectadas, entre ellos la topografía del lugar, la ubicación de los espacios verdes disponibles y de las áreas de riego del sistema de tratamiento de efluentes cloacales, es que surgió la necesidad de plantearles a los desarrollistas la posibilidad, ante la necesidad, de modificar la disposición de algunos lotes. Luego de estudiar dicha situación, el comitente accedió a la propuesta que le fue presentada, y de esta manera el Master Plan sufrió algunas modificaciones, presentando la siguiente disposición final, que puede observarse en el Figura 5.3.



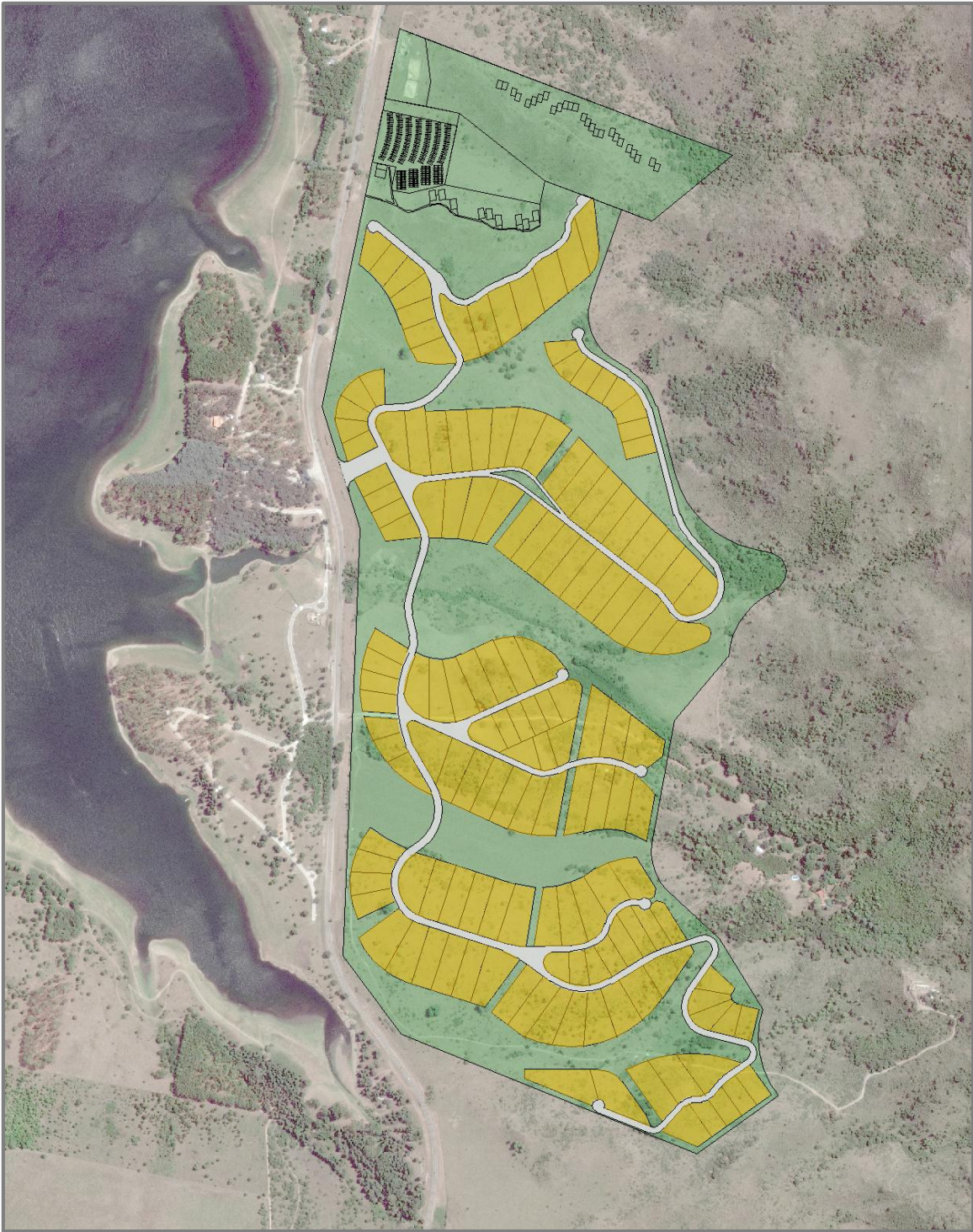


Figura 5.3. Master Plan del Emprendimiento