

6/12/21 8:44

Municipalidad de Berazategui - Webmail :: Re: Proyecto Hudson Lagoon - Berazategui



Asunto **Re: Proyecto Hudson Lagoon - Berazategui**
Remitente Mesa de Entradas <mesadeentradas@opds.gba.gov.ar>
Destinatario ambiente-berazategui.gov.ar
<ambiente@berazategui.gov.ar>
Fecha 2021-12-02 13:55

La documentación se caratula bajo expediente EX 2021-31650850 GDEBA- DGAOPDS
Dpto. Mesa Gral de Entradas

----- Mensaje original -----
De: "ambiente-berazategui.gov.ar" <ambiente@berazategui.gov.ar>
Para: "Mesa de Entradas" <mesadeentradas@opds.gba.gov.ar>
Enviados: Jueves, 2 de Diciembre 2021 10:11:08
Asunto: Re: Proyecto Hudson Lagoon - Berazategui

Buenos días en respuesta a lo solicitado se envía un nuevo link de descarga de los archivos sin compresión.

<https://drive.google.com/drive/folders/1MHAL7I72XDMk0qdk4LoBApDzJAm98CCH?usp=sharing>

Saludos Cordiales,
Andrés Piccinini

El 2021-12-01 14:23, Mesa de Entradas escribió:

SR DIRECTOR ANDRES PICCININI
VISTO Y ATENTO QUE NO SE PUDO DESCARGAR EL EXPEDIENTE, EN VIRTUD QUE NOS INDICA QUE EL ARCHIVO ESTÁ DAÑADO, LE SOLICITO LO VUELVA A ENVIAR Y QUE UTILICE WINRAR PARA COMPRESIÓN ASÍ ES COMPATIBLE CON EL QUE USAMOS EN ESTE ORGANISMO.
TODO ELLO A FIN DE SUBIRLO A LA PLATAFORMA GDEBA Y REMITIRLO A LA DEPENDENCIA CORRESPONDIENTE.
CUALQUIER DUDA QUEDO A SU DISPOSICION.
SALUDOS CORDIALES
DORIS SANCHO
JEFA DPTO MESA GRAL DE ENTRADAS SALIDAS Y ARCHIVO

----- Mensaje original -----
De: "ambiente-berazategui.gov.ar" <ambiente@berazategui.gov.ar>
Para: "Mesa de Entradas" <mesadeentradas@opds.gba.gov.ar>
Enviados: Lunes, 29 de Noviembre 2021 10:44:16
Asunto: Proyecto Hudson Lagoon - Berazategui

De mi mayor consideración, se adjunta el expediente 4011-19026/2021 original y cuerpo 1 referente al proyecto "Hudson Lagoon" de la localidad de Berazategui a los efectos de solicitar emitir la Declaración de Impacto Ambiental o indique los pasos a seguir por este Municipio.

<https://drive.google.com/file/d/1KXNlGkqNKOEpoc35pRHQ7p3DLw7ch7de/view?usp=sharing>

Sin otro particular,

Andrés Piccinini
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Municipalidad de Berazategui

--
Este mensaje ha sido analizado por MailScanner en busca de virus y otros contenidos peligrosos, y se considera que está limpio.
--

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
MESA GENERAL DE ENTRADAS Y ARCHIVO

AGREGACIONES

Corresponde al Expediente N°		Proyecto		Letra	Año	
Secret. Gobierno	Secret. O. Public.	Sria. Des. Social	Secret. Economia	Secret. Privada	Administración	Rentas
26 - 10 - 21	RCDO. 126647					
Servicios Públicos	S. Sanitarios	Obras Particulares	Salud Pública	Promoción	Cultura	Control Urbano
Tesorería	Secretaría Gral.	Fiscalización	Agencia Administración de Tierras	Asesoría Letrada	Electromecánica	Higiene Urbana

BERAZATEGUI 10 DE FEBRERO 2023

Benavidez_ de febrero de 2023



Sr. Intendente
Municipalidad de Berazategui
S/D

Agregacion

Ref: EIA/ Auditoria Ambiental Hudson Lagoon
Expediente municipal: 19026/21

De nuestra consideración, en virtud de haber presentado el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al emprendimiento Hudson Lagoon y que fuera remitido a la OPDS, hoy Ministerio de ambiente; quien bajo cedula de notificación N° PD- 2022-32065344-GDEBA-DEIAOMAMGP emitida el 23 de septiembre de 2023 por el Ministerio de Ambiente nos solicita una Auditoria Ambiental bajo los fundamento de que el emprendimiento fue empadronado bajo la resolución 650/20 por solicitud 81 - N° EX-2021-12835220-GDEBA-DSTAMGGP.

Es por lo expuesto venimos a cumplimentar dicha notificación presentado la AUDITORIA AMBIENTAL del Barrio Hudson Lagoon realizada por el Estudio Serman; realizada bajo el marco de la Resolución 274/19.

Por lo tanto, solicitamos el análisis y validación de dicha auditoria para cumplimentar con lo solicitado por el Ministerio de Ambiente.

Saludos cordiales,

Desarrollos Inmobiliario del Norte S.R.L
Maria de la Paz Gonzalez
DNI 29.436.388
apoderado



1141937301



40086 11 expte 19026/21

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Trámite Berazategui

Sellado

Importe: \$438.00

Fecha: 10/02/2023

Hora: 10:50:57

Nro Orden: 119336

Validacion: 3066069358008



AÑO RES. AL EXCE 19026/21



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

Cédula de Notificación

Número: PD-2022-32065344-GDEBA-DEIAOMAMGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 23 de Septiembre de 2022

Referencia: CENOL - EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS

EIDICO S.A.

Sr. Santiago Butler

Visto la documentación presentada bajo EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS y de acuerdo a los antecedentes que constan en los registros de este Ministerio de Ambiente de Provincia de Buenos Aires, el proyecto registra estado de consolidado al momento de iniciar actuaciones.

Asimismo, se dispone de un listado de Empadronamiento de Urbanizaciones en el cual de acuerdo a la Resolución 650/20, dicha urbanización se encuentra empadronada.

A partir de la puesta en vigencia de la Resolución 360/22 se actualiza el marco normativo modificando los procedimientos establecidos por RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y por RESO-2020-650-GDEBA-MGGP. Sobre esta base, queda definido un procedimiento administrativo para Conjuntos Inmobiliarios Consolidados y Empadronados, a través del cual el **Municipio deberá acreditar el estado de ejecución de la infraestructura establecida y documentación complementaria a presentar a fin de regularizar la situación de dicho emprendimiento urbano**, quien luego girará la documentación a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT). Ambos organismos tendrán la misión de analizar y organizar la documentación presentada para en última instancia del trámite sugerir, si correspondiera, la presentación de una Auditoria al Ministerio de Ambiente de Provincia de Buenos Aires por parte del Emprendimiento Urbano, en el marco de la Resolución 197/21 aplicable a aquellos Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (CIC) ejecutados bajo las figuras establecidas en el Decreto 9404/86 y concordantes ó Decreto 27/98 y concordantes, que hayan solicitado empadronamiento y puesta a norma en el marco de las resoluciones RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, RESOL-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP.

Se solicita acuse de recibo.

Queda usted debidamente notificado

Acotado al expte 101026/21



AUDITORÍA AMBIENTAL BARRIO LAGOON HUDSON

DICIEMBRE 2022

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
2	CONTEXTO Y MARCO LEGAL	2
3	OBJETIVO	2
4	RESPONSABLES DE LA AUDITORÍA	3
5	AUDITORÍA AMBIENTAL	3
5.1	OBRAS EJECUTADAS O INICIADAS	3
5.2	PERMISOS AMBIENTALES	4
5.3	PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL	4
6	CONCLUSIONES	5
7	ANEXO I: FOTOS	7
8	ANEXO II : PREFACTIBILIDAD HIDRÁULICA	24
9	ANEXO III: PLANO GAS FIRMADO POR METROGAS	29
10	ANEXO IV: PLANO ELÉCTRICO FIRMADO POR EDESUR	30
11	ANEXO V: PROYECTO VIAL	31
12	ANEXO VI: REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES AMBIENTALES	32

Acta de la reunión 19/02/21



1 INTRODUCCIÓN

En el marco de la Resolución 274/19, la autoridad de aplicación ha solicitado una auditoría ambiental en el barrio Lagoon Hudson. La misma la llevó a cabo Serman & asociados S.A en diciembre de 2022.

2 CONTEXTO Y MARCO LEGAL

Actualmente, en Buenos Aires, no se encuentra regulado para emprendimientos inmobiliarios el abordaje de aquellas situaciones existentes, con obras ejecutadas o iniciadas, sin haber obtenido previamente sus proyectos la respectiva Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Autoridad Municipal. En este sentido, la Resolución 274/19 presenta a la auditoría como un instrumento para que los Municipios dispongan de herramientas para evaluar este tipo de proyectos, así también como para proponer las correspondientes medidas de compensación y/o corrección que surjan en el marco del estudio.

Cabe aclarar que si bien el presente proyecto es un caso particular en el que las obras fueron iniciadas por un antiguo desarrollador, se toma la resolución mencionada como referencia para la realización de la auditoría.

Puntualmente, Lagoon Hudson es un proyecto que comenzó en el año 2014 y algunas de sus obras han sido iniciadas por el antiguo desarrollador (Grupo Monarca SA). En 2019 se abandona y en el año 2020 Eidico comienza como nuevo desarrollador.

A partir de ese momento, Eidico ha iniciado los trámites que son requisitos necesarios según la normativa vigente, incluyendo la presentación de un nuevo Estudio de Impacto Ambiental bajo expediente EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS. Es importante aclarar que ninguna de las obras que se encuentran iniciadas han sido realizadas por Eidico, es decir, que no se ha infringido a la normativa ambiental en ningún momento.

3 OBJETIVO

El presente informe persigue los siguientes objetivos:

- Se relevarán todas las obras que hayan sido iniciadas por el antiguo desarrollador del proyecto. Además se evaluará el estado de cada una de ellas.
- Se verificará el cumplimiento actual de todos los permisos que son requisitos en la normativa ambiental.
- Se analizará el PGA propuesto en el Estudio de Impacto y se realizarán las modificaciones o recomendaciones que se consideren necesarias para la adecuada mitigación y/o compensación de los impactos ambientales.

Finalmente, en base a una evaluación integral de los aspectos antes mencionados, se presentará una conclusión final del estado ambiental del proyecto.

Torneo - Al expte 19026/21



4 RESPONSABLES DE LA AUDITORÍA

Serman & Asociados S.A.

Dirección: Pico 1639/41/45, Piso 7° D (C1429EEC), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.
 Teléfono: (54-11) 4703-2420/3963
 Página web: www.serman.com.ar
 Correo electrónico: gerencia@serman.com.ar



GESTION DE LA CALIDAD

RI-9000-2381



GESTION AMBIENTAL

RI-14000-299



GESTION SST

RI-45000-162



Sistemas de gestión
certificados por IRAM

IRAM - ISO 9001:2015
 IRAM - ISO 14001:2015
 IRAM - ISO 45001:2018

La profesional responsable del estudio es la Ing. Cristina Goyenechea quien se encuentra inscripta en el Registro Único de Profesionales del Ambiente de la Provincia de Buenos Aires RUP – 001126 (Ver Anexo VI)

5 AUDITORÍA AMBIENTAL

5.1 OBRAS EJECUTADAS O INICIADAS

A continuación se detallan las obras del proyecto que han sido iniciadas por el antiguo desarrollador. También se presenta información sobre su estado de avance:

El Viernes 16 de Diciembre se realizó una visita al barrio para conocer el estado del mismo. De esta se destacan las siguientes conclusiones:

- No se ha visualizado ningún tipo de maquinaria ni señales de obra en curso, lo cual indica que Eidico está cumpliendo con los procesos normativos y se encuentra a la espera de los permisos correspondientes para iniciar las obras.
- El predio se encuentra en estado de "abandono". Se observan antiguas obras iniciadas, principalmente de redes de agua y eléctricas en algunos sectores del predio. Se ven cables sueltos, tirados, algunas tapas caídas y torres eléctricas en mal estado. Algunas pocas se encuentran en buenas condiciones.
- El edificio de acceso al predio se encuentra construido pero completamente destruido y no será posible reutilizarlo.
- Hay algunos caminos realizados, por donde fue posible transitar con el vehículo. Estos podrán ser aprovechados con algo de mantenimiento.
- En algunos sectores del predio se observa chatarra de obra. También algunos residuos urbanos dispersos.

AÑO 2016. SE EXPIDE 19/02/2017



- Se observa la laguna en buen estado. No hay malos olores y se ve fauna y flora a su alrededor.

En el ANEXO I se adjuntan las imágenes del predio.

5.2 PERMISOS AMBIENTALES

En este punto se brinda información sobre el estado de los permisos ambientales que son requisitos para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, según la resolución 274/19.

Obra	Requisito a cumplir	Órgano de Control	Estado de cumplimiento	Comentarios
Red Vial	Proyecto de red vial firmado por profesional con competencias en la materia o Plano Conforme a Obra firmado por profesional competente	DPOUT/Municipio	Se ha recibido el Plano Vial. Elaborado por el antiguo desarrollador.	Se adjunta en Anexo VI una muestra del mismo. La totalidad de los planos se encuentran disponibles en caso de solicitarse.
Saneamiento y Obras Pluviales Proyecto hidráulico	Constancia de Aptitud Hidráulica (CAH)	ADA/Municipio	Prefactibilidad Certificada	Se adjunta en Anexo II
Red eléctrica	Constancia de prestación de servicio o convenio de cesión de redes y prestación de servicios Plano conforme a Obra Aprobado	OCEBA/Empresa prestataria	El proyecto se encuentra aprobado y visado por el Colegio de Ingenieros	Se adjunta uno de los planos como muestra, en Anexo IV. Están disponible el resto si es necesario
Red de agua potable	Permiso de Explotación según Resolución ADA 333/17 o normativa correspondiente	ADA	Prefactibilidad Certificada	Se adjunta en Anexo II
Red colectora cloacal	Permiso de Vuelco según Resolución ADA 333/17 o normativa correspondiente	ADA	Prefactibilidad Certificada	Se adjunta en Anexo II
Red de gas natural	Constancia de prestación se servicio o convenio de cesión de redes y prestación de servicios	-	Eidico ha presentado el Plano firmado por Metrogas	Se adjunta en Anexo III

Además, Eidico informa que se ha iniciado el trámite de cesión de tierras bajo expediente: 4011-698/2014 y se encuentra en proceso el plano de mensura bajo expediente 4011-5662/22.

5.3 PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El PGA presentado en el EIA se considera adecuado. El mismo aún no ha sido puesto en práctica ya que no se han iniciado las obras por parte de Eidico.



Sin embargo, se recomienda:

- Incorporar registros que verifiquen la implementación de cada uno de los programas del PGA.
- Incorporar Informes mensuales que incluyan un resumen del grado de cumplimiento de cada uno de los programas.
- Realizar una evaluación mensual para implementar mejoras.
- Es fundamental la inversión de tiempo en la capacitación previa al personal de obra. Este programa es el pilar para una adecuada implementación del Plan de Gestión Ambiental.
- Todo personal de obra debe tomar conocimiento sobre el Responsable Ambiental del Proyecto.
- El responsable ambiental deberá comunicar de una manera clara y concreta las tareas particulares de cada uno de los trabajadores de manera que se respete el PGA.
- Una vez puesta en marcha la etapa constructiva, se deberá reevaluar la eficiencia de las medidas de mitigación y programas propuestos. En caso de necesitarse cambios, deberán dejarse asentados por escrito y el personal de obra deberá capacitarse para incorporarlos.
- Se deberán incorporar las recomendaciones propuestas por el ADA en el certificado de prefactibilidad hidráulica.

6 CONCLUSIONES

A continuación se presentan las principales conclusiones de la Auditoría y algunas recomendaciones generales:

Eidico ha presentado el nuevo Estudio de Impacto Ambiental de forma adecuada. En el mismo se encuentra el Plan de Gestión Ambiental que aún no ha sido implementado ya que no se han iniciado las obras desde que ha cambiado el desarrollador del proyecto (actualmente EIDICO).

En cuanto a los permisos que son requisitos de la normativa ambiental vigente, estos se encuentran en trámite. Actualmente la ADA ha certificado la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos cloacales previamente tratados. Además, Eidico ha presentado el proyecto de vialidad firmado por un profesional competente y los planos de proyectos red de gas y eléctrica, ambos firmados por las empresas proveedoras del servicio.

Por otro lado, en la visita al barrio se han observado obras en estado de abandono, los cuales actualmente se consideran pasivos ambientales. Se recuerda que estas fueron iniciadas por el antiguo desarrollador. El terreno ha quedado inutilizado para otros usos y los impactos positivos para la población no se verán hasta tanto no revertir esta situación y entrar en la etapa operativa del barrio.

Por tal motivo, uno de las principales recomendaciones del presente informe es retomar cuanto antes la etapa constructiva del proyecto y finalizar las obras abandonadas de acuerdo al proyecto presentado.



Sobre el cumplimiento de medidas de mitigación y Programa de Gestión Ambiental (PGA), desde que Eidico es el nuevo desarrollador del proyecto, no se han iniciado las obras y no se iniciarán hasta tanto no se cuenten con las aprobaciones correspondientes, por lo tanto está cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

Se desconoce la manera en la que han sido desarrolladas las obras ya ejecutadas o en estado de avance. De todas maneras, es importante destacar y volver a aclarar que las mismas han sido desarrolladas por el antiguo desarrollador por lo tanto no se considera que Eidico tenga responsabilidad sobre estas.

Por otro lado, se ha analizado el PGA presentado en el Estudio de Impacto Ambiental y se considera que es adecuado. Sin embargo, a la hora de su implementación se recomienda incorporar registros que certifiquen la aplicación de las medidas de mitigación y programas del plan, así como también informes de seguimiento mensuales.

Estos reportes deberán ser revisados con determinada frecuencia para poder identificar oportunidades de mejoras durante toda la etapa de construcción, hasta que el barrio entre en operación.

También se recomienda establecer con claridad los responsables de implementación de cada uno de los programas. Por último, es fundamental realizar capacitaciones constantes del personal en obra ya que siempre es conveniente prevenir los posibles impactos que se pudieran generar por desconocimiento de las buenas prácticas ambientales.

AÑO 2010 AL 2020/21

7 ANEXO I: FOTOS

Figura 1. Edificio de acceso construido por antiguo desarrollador

AÑO EG. AL DOLP 19026/21



Figura 2. Tapa red de agua



Figura 3. Chatarra de obra

Aforo. al tramo 19026/2



Figura 4. Pallets de madera. Chatarra de obra.



Figura 5. Tuberías/ caños rotos.



Figura 6. Tapas.



Figura 7. Laguna



Figura 8. Maderas/caños sueltos



Figura 9. Tapas y caños de agua en mal estado



Figura 10. Tuberías rotas. Cables sueltos.



Figura 11. Tapas rotas.

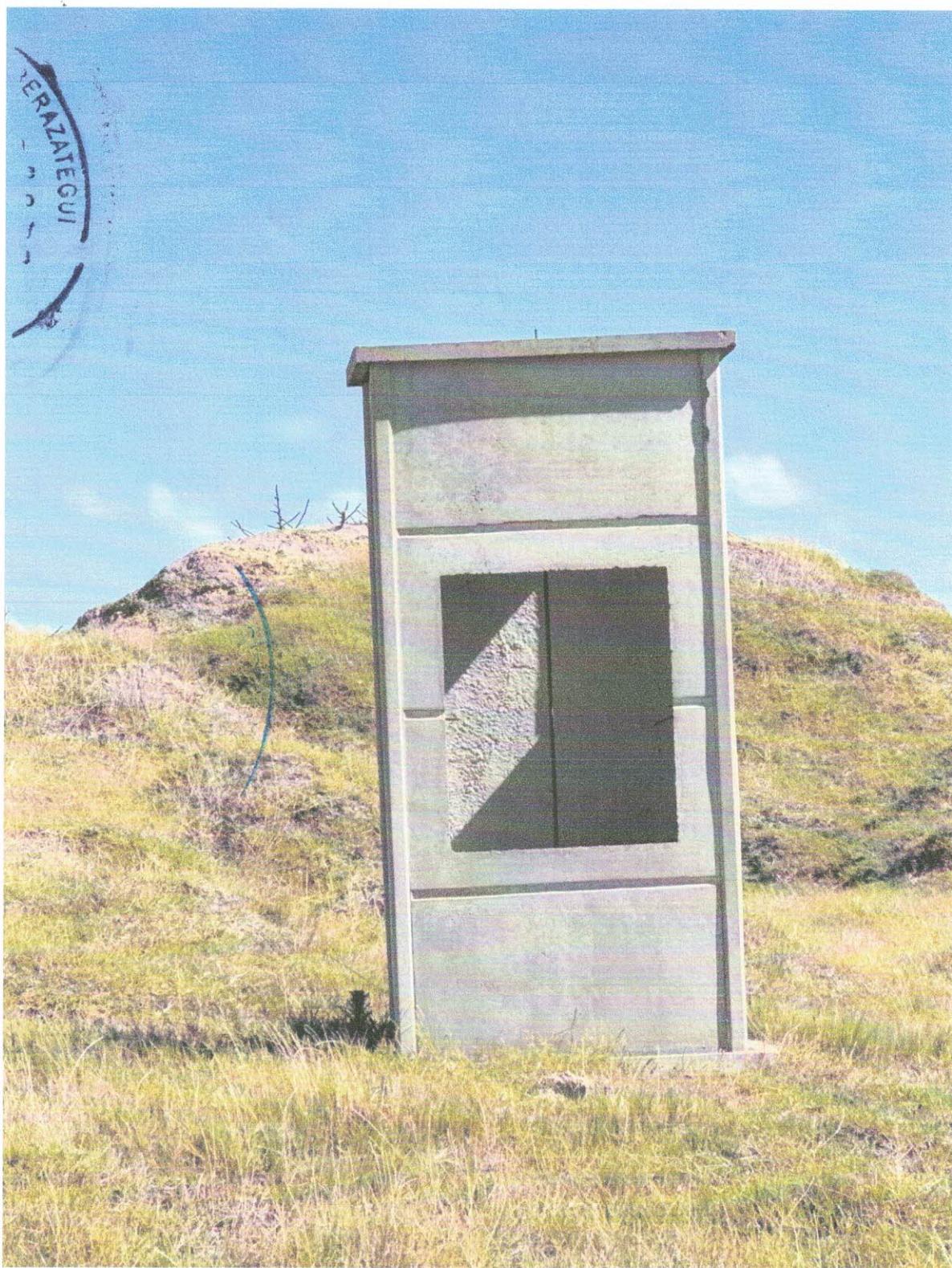


Figura 12. Estructuras red eléctrica.

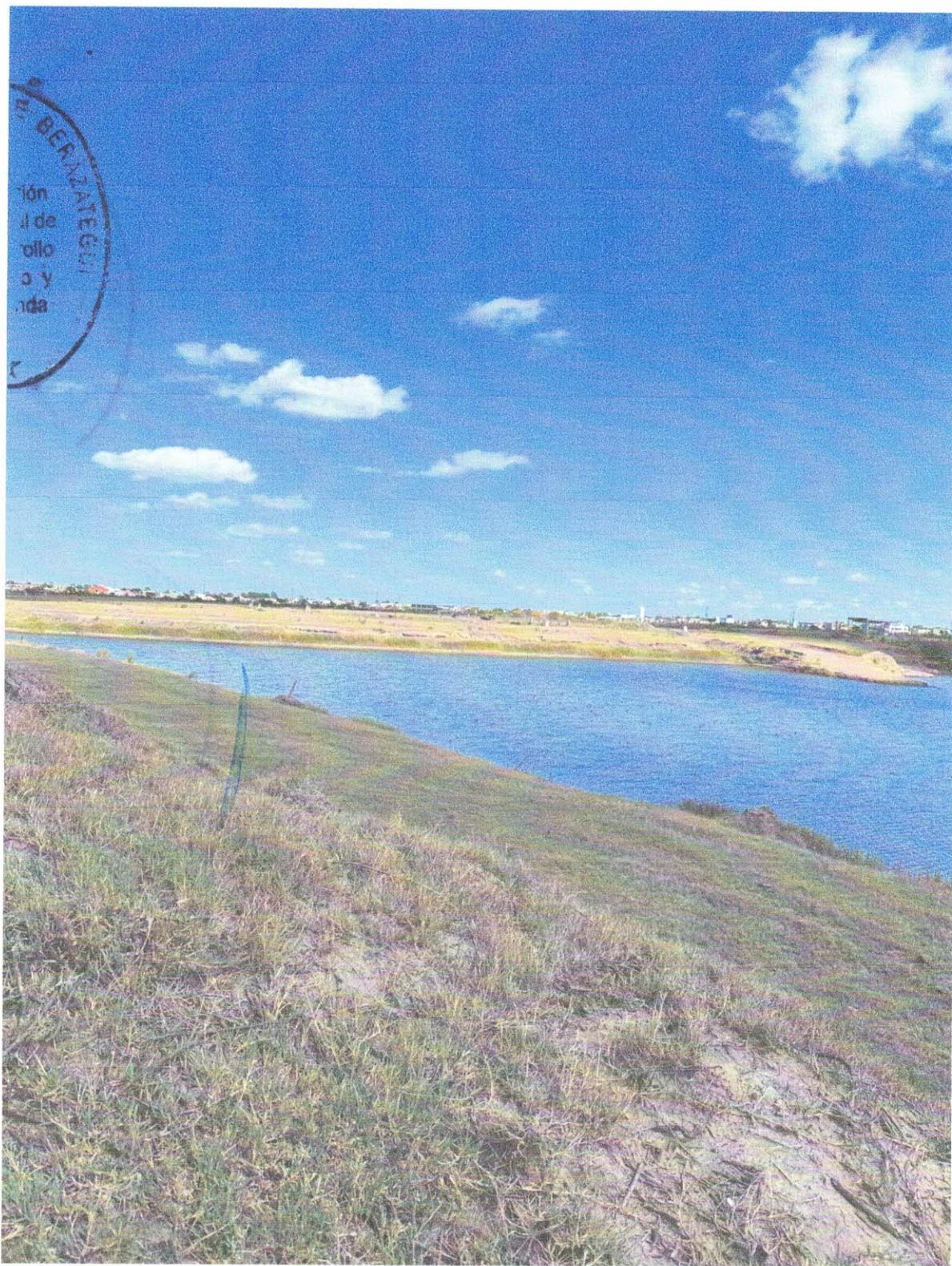


Figura 13. Laguna con fauna.



Figura 14. Caminos.



Figura 15. Tuberías sueltas.



Figura 16. Estructuras averiadas



Figura 17. Caminos.



8 ANEXO II : PREFACTIBILIDAD HIDRÁULICA



20051961251-120-701090-2

(Circular stamp: En Berazategui)
 La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica CERTIFICA desde el ámbito de su competencia la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos cloacales previamente tratados, solicitado por el usuario ENRIQUE PEDRO BASLA (CUIT 20-05196125-1), dedicado a la servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados, inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 8, Partida 57107, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 1, Partida 57119, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 8A, Partida 57125, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 1, Partida 57137, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 7, Partida 57106, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 2, Partida 57120, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 7A, Partida 57124, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 2, Partida 57138, Localidad y Partido Berazategui.

Prefactibilidad Hidráulica: el Departamento Límites y Restricciones al Dominio informa que consultados los antecedentes y evaluada la información proporcionada por el Usuario, el inmueble se ubica en la cuenca del Arroyo Baldovinos, en zona rural, en presencia de bañados, observándose apertura de calles internas y la presencia de lagunas internas y/o espejos de agua. La cota promedio del inmueble es de 1,25 msnm. Por lo expuesto resulta factible otorgar la prefactibilidad solicitada. Se deja constancia que la Aptitud Hidráulica que se tramita para el predio en estudio está condicionada a la presentación del Proyecto de Saneamiento Hidráulico del predio, verificando las cotas de funcionamiento de las lagunas internas y/o espejos de agua y su conexión con el entorno conforme al emprendimiento a desarrollar, en el cual se contemple el cumplimiento de la Ley Provincial N°6253 (Conservación de los Desagües Naturales), Ley Provincial N°6254 (Ley de Fraccionamiento), Ley Provincial N°12257 (Código de Aguas), Resolución ADA N°2222/2019, y demás legislación vigente.--

Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad): El Departamento Planes Hidrológicos informa que consultados los antecedentes, evaluado el grado de compromiso que posee el recurso hídrico de la zona, las características hidrológicas (el predio se emplaza en una zona de Disponibilidad "condicionada" para el acuífero Hipopuelches de acuerdo a Res Ada 796/17) y la demanda de agua del establecimiento de 1137 m³/d (mil ciento treinta y siete metros cúbicos por día) para el acuífero Hipopuelches, para abastecimiento de los 711 lotes que

Autoridad del Agua
Calle 5 nro. 366
Buenos Aires, La Plata
Tel. 424 0310 / 422 3449 / 421 1191
ada.gba.gov.ar



página 1 de 4



conformarán el presente, por medio de un sistema centralizado, de acuerdo al inciso a) del Art 55° y al Art 56° del Código de Aguas, mediante sistema centralizado, se considera favorable la prefactibilidad de explotación actual quedando supeditada a la evaluación del proyecto de acuerdo a lo establecido en la Resolución AdA 2222/19, Ley 12.257, pudiendo requerir esta Autoridad al de modificaciones del proyecto y la utilización de tecnologías que garanticen un manejo eficiente del agua. Las captaciones en su diseño constructivo deberán garantizar el correcto aislamiento hidráulico, protección sanitaria, dispositivo adecuado para la toma de muestras en boca de pozo, medición de caudal y registro de niveles. La captación deberá estar ubicada a una distancia mínima de 15 metros de pozos absorbentes o cualquier otro sistema de disposición de efluentes y aguas arriba respecto al escurrimiento superficial. Sin embargo, se recomienda fuertemente, teniendo en cuenta que previamente fue solicitada y otorgada la prefactibilidad para la explotación del recurso hídrico superficial cercano, para preservarlo frente al vertido del rechazo de la osmosis inversa y evitar consecuencias ambientales indeseadas, considerar otras fuentes de abastecimiento. En caso de seguir con el proyecto de explotación subterránea se sugiere evaluar formas de reutilización del recurso y/o el tratamiento de los efluentes generados en la potabilización. Asimismo, deberá implementar un registro de análisis físico-químicos de las perforaciones de explotación de manera de realizar un seguimiento hidroquímico del acuífero en explotación, así como también deberá realizar el mismo control de los acuíferos supradyacentes. También se recomienda que se implemente un plan de monitoreo de calidad del arroyo Baldovinos aguas abajo del punto de vertido. Desde el punto de vista cualitativo, y debido a su génesis, el agua alumbrada registrará valores en sus elementos compositivos que superen los límites establecidos por el CAA (Ley 18284), por lo tanto la misma no podrá utilizarse para consumo humano sin corrección previa. Se considera situación bloqueante para continuar el trámite (aptitud y permiso) la falta de constancia del prestador del servicio sanitario en la que informe que el inmueble se encuentra fuera del radio servido o el prestador no pueda satisfacer la totalidad de la demanda de agua requerida. Al momento que se lleven a cabo las obras correspondientes a la extensión del servicio de agua potable y su liberación al uso público, se exigirá la conexión a dicha red y el cegado de los pozos conforme a las normas sanitarias dictadas al respecto. En caso de ejecutarse perforaciones en el subsuelo con fines de estudio, las mismas deberán realizarse con empresas inscriptas en el registro de empresas perforistas en cumplimiento con la Resolución ADA 96/2013. El informe hidrogeológico de convalidación técnico para solicitar el permiso deberá estar firmado por un profesional inscripto en el registro de profesionales responsables de perforaciones en cumplimiento con la Resolución ADA 96/2013. En adición, si existiesen o estuviesen proyectados espejos de agua artificiales el emprendimiento deberá dar cumplimiento a la Resolución 1207/19.

Prefactibilidad de Vertido de Efluentes Líquidos: Los Departamentos de Planes Hidrológicos y Departamento Catastro, Registro y Estudios Básicos informan que consultados los antecedentes y página 2 de 4



evaluada la información proporcionada por el Usuario se verifica en instancia de prefactibilidad la disposición final de 960,00 m³/d (novecientos sesenta metros cúbicos diarios) de efluentes líquidos cloacales que tendrán como destino final al río de La Plata, respetándose los parámetros establecidos en la legislación vigente. A este respecto, se deberá implementar un plan de monitoreo de parámetros y caudales de vuelco que tengan por objetivo realizar un seguimiento de manera de no afectar y preservar el cuerpo receptor natural. El caudal efluente declarado, entendido como volumen por unidad de tiempo, y considerado en particular, representa un aporte menor respecto del funcionamiento habitual del receptor final. Respecto a la vía de conducción de los efluentes, por fuera del emprendimiento y hasta receptor final, de corresponder, el recurrente deberá acreditar la autorización fehaciente de la utilización, extendida por el responsable de la misma, al momento de presentar la documentación técnica definitiva. En el caso en el que la citada conducción se realizará a través de elementos no revestidos que pudieran permitir la infiltración de los efluentes al terreno, deberán respetarse los parámetros indicados en la legislación vigente, parámetros límite de calidad para absorción por suelo, conjuntamente con los parámetros de vuelco a cuerpo superficial.

El proyecto presentado por el usuario ENRIQUE PEDRO BASLA (CUIT 20-05196125-1), ha sido evaluado con Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad Hidráulica, Calificación Hídrica 3 (CHi 3) para Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad), Calificación Hídrica 3 (CHi 3) para Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos. La Resolución AdA 2222/19 establece como principio general que los usuarios del recurso hídrico y/o aquellos que requieran obras de saneamiento hidráulico, obras para abastecimiento y distribución de agua y/u obras de colección y tratamiento de efluentes líquidos, deben transitar las tres fases integradas (certificados, aptitudes y permisos), independientemente del estado en que se encuentre la obra (proyecto o ejecutada, con o sin funcionamiento); a excepción de aquellos con Calificación Hídrica 0 (CHi 0) en alguna de las componentes del Certificado que cursaran solo Fase 1 (Prefactibilidad).

Se deja aclarado que la información y la documentación brindada por el Usuario en los términos de la Resolución ADA N° 2222/19, reviste carácter de Declaración Jurada quedando lo consignado bajo su exclusiva responsabilidad. La falsedad o inexactitud total o parcial de la misma, constituirá causal de revocación del presente Certificado, sin perjuicio de las sanciones de índole administrativa, civil o penal que pudieren corresponder.

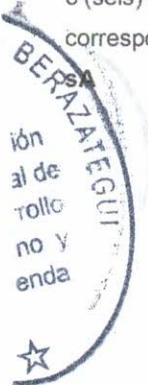
Autoridad del Agua
Calle 5 nro. 366
Buenos Aires, La Plata
Tel. 424 0310 / 422 3449 / 421 1191
ada.gba.gov.ar



página 3 de 4



El presente certificado es de naturaleza exploratoria, no da derecho de uso, y tendrá una vigencia de 6 (seis) meses, a contar a partir de la fecha de emisión, período en el cual deberá tramitar las Aptitudes correspondientes.



CE-2021-29233688-GDEBA-DPGHADA

página 4 de 4

AÑO 2026 AL EXCE 1907/21

Auditoría Ambiental:
Lagoon Hudson

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Hoja Adicional de Firmas
Certificado

Número: CE-2021-29233688-GDEBA-DPGHADA

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 5 de Noviembre de 2021

Referencia: 43284 ENRIQUE PEDRO BASLA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2021.11.05 13:52:07 -03'00'

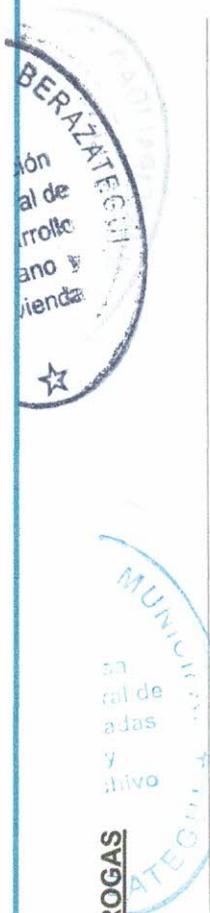
Andrea Cumba
Directora Provincial
Dirección Provincial de Gestión Hídrica
Autoridad del Agua

153
stral de
radas
y
rchivo
17-11-2021

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,
serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2021.11.05 13:52:07 -03'00'

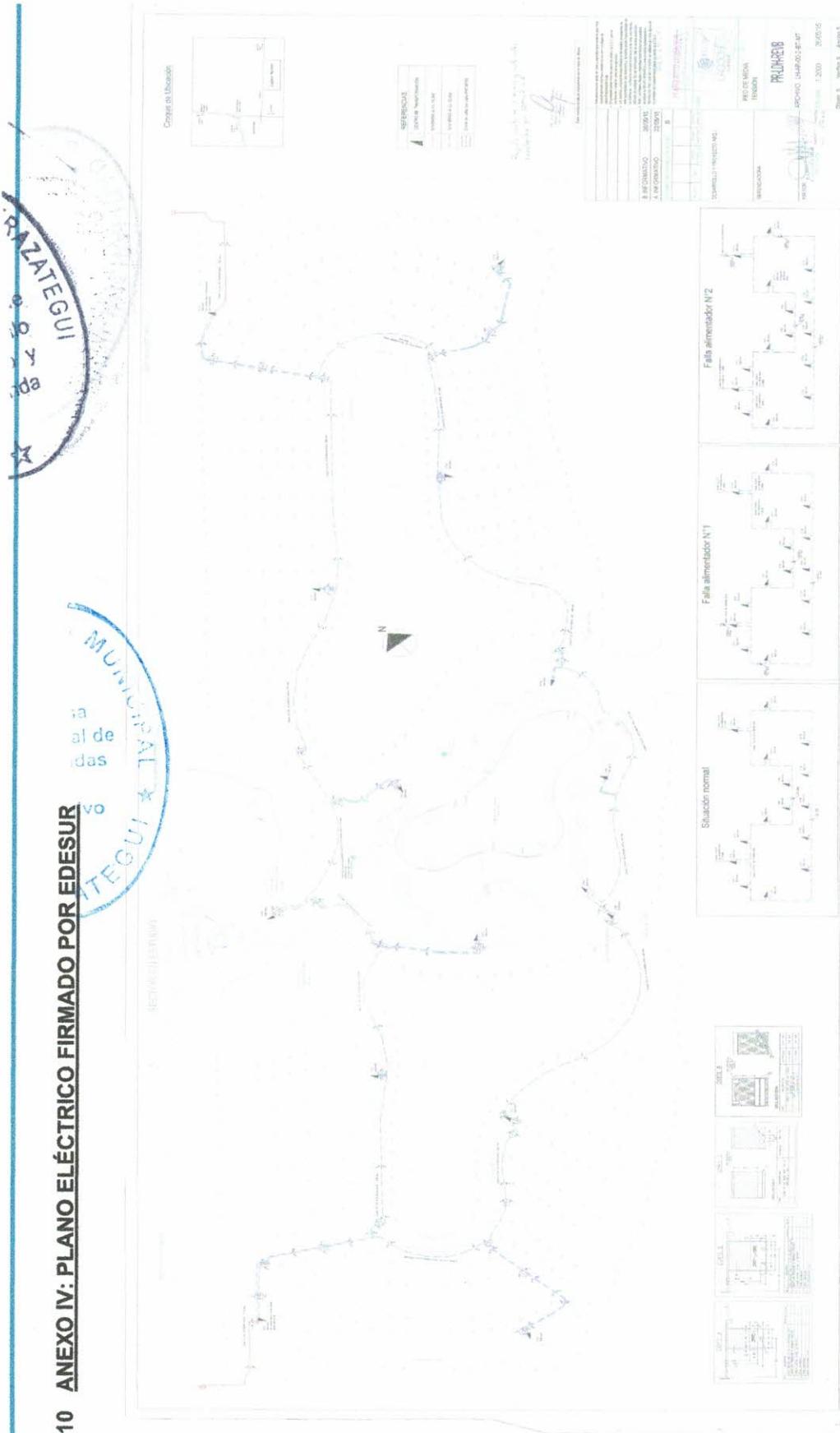
CRISTINA GOYENECHEA
Directora del Estudio
SERMAN y Asociados S.A.

9 ANEXO III: PLANO GAS FIRMADO POR METROGAS



Ateneo. Al Expte 19026/21

10 ANEXO IV: PLANO ELÉCTRICO FIRMADO POR EDESUR



Agosto. Al expte 19026/21



Página 30 de 32

CRISTINA GOYENECHEA
Directora del Estudio
SERMAN Y Asociados S.A.

11 ANEXO V: PROYECTO VIAL



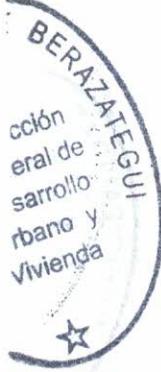
Ateneo. 11 exile 1020/21



Página 31 de 32

CRISTINA GOYENECHEA
Directora del Estudio
SERMAN y Asociados S.A.

AÑO 2024 AL 6X0K 1024/21

**12 ANEXO VI: REGISTRO UNICO DE PROFESIONALES AMBIENTALES**MINISTERIO DE
AMBIENTEGOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

LA PLATA, lunes, 02 de mayo de 2022.

SERMAN & ASOCIADOS S. A.

PRESENTE

Ref: Registro Unico de Profesionales Ambientales – Notificación de Renovación.

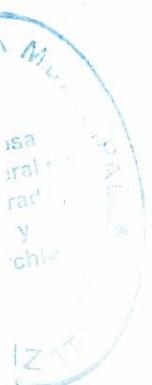
Sr Usuario,

En relación al trámite de referencia iniciado por Usted, cuyo expediente Provincial es EX-2022-10420117- -GDEBA-DEIAOPDS, se le notifica que ha sido renovado el registro solicitado bajo el número RUP - 001126 en base a los datos informados por Usted y el proceso desarrollado por este Organismo.

Obra este correo recibido por Usted, como **"certificado emitido de constancia de trámite e inscripción en el REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES DEL AMBIENTE"**.

Atentamente.

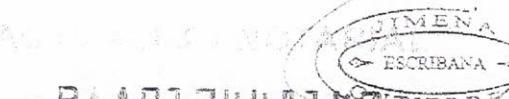
Para uso interno: 24506



Acuerdo al expte. 19026/21



BA A017446143



PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NÚMERO TRECE.- PODER GENERAL ADMINISTRATIVO.- "DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L." a favor de DE LA PAZ GONZÁLEZ, María.- En la Ciudad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a los veintisiete días de enero de dos mil veintitrés, ante mí, Jimena Gutiérrez, Notaria Titular del Registro número Quince, de este Partido.- COMPARECE: Mateo María SALINAS, argentino, nacido el 21 de julio de 1971, quien manifiesta ser de estado civil casado en primeras nupcias con Marina Lanusse, con Documento Nacional de Identidad número 22.293.378, Clave Única de Identificación Laboral 20-22293378-2, domiciliado en Avenida Santa María número 6500, Barrio Altamira, de este Partido y Provincia.- Persona hábil y de mi conocimiento conforme lo establecido por el artículo 306 inciso b) del Código Civil y Commercial de la Nación, . INTERVIENE en nombre y representación y en su carácter de SOCIO GERENTE de la Sociedad que gira en plaza bajo la nómina "DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L.", CUIT 30-71071041-0, con domicilio en calle Reconquista número 336, Octavo Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según lo acredita con: a) Constitución de Sociedad otorgada por Escritura Pública número 468, de fecha 23 de julio de 2008, al folio 1478, por ante el Notario Bernardo Mihura de Estrada, del Registro Notarial Número 222 a su cargo, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, e inscripta en la Inspección General de Justicia, con fecha 05 de agosto de 2008, bajo el número 8028, del Libro 129 de S.R.L; b) Acta de reunión de Socios número 71, de fecha 25 de enero de 2023, que obra transcripta al folio 58 del Libro de Actas número 1, Rubricado con fecha 05 de septiembre del 2008, bajo el número 74573-08, por ante el Notario Ber-

BAA017448143



nardo Mihura de Estrada, a cargo del Registro Notarial número 222, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de donde surgen facultades suficientes del requirente para el presente otorgamiento. Todos los instrumentos precedentemente relacionados, en sus originales tengo a la vista para este acto y en fotocopias debidamente certificadas agrego a la presente.- Y el compareciente en el carácter invocado y acreditado **DICE:** Que en nombre y representación de la Sociedad "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L.**", otorga **PODER GENERAL ADMINISTRATIVO** a favor de **Maria DE LA PAZ GONZÁLEZ**, titular del Documento Nacional de Identidad número 29.436.388, Clave Única de Identificación Tributaria 27-29436388-8; para que, en nombre y representación de la sociedad, practique los siguientes actos: **A)** intervenga en todos los asuntos de orden administrativo de cualquier naturaleza que tengan o tuviesen relación con la mencionada sociedad, a cuyo efecto la mandataria queda investida de las siguientes facultades; Gestionar ante las autoridades nacionales, provinciales o municipales y sus dependencias y reparticiones públicas o privadas en general, Ministerios Públicos, Nacionales o Provinciales, Legislaturas, Municipales, Tribunal Municipal de Faltas, Administración Nacional de Aduanas, Secretaría de Agricultura y demás Secretarías; Empresas de Correos, de servicios sanitarios, Obras Sanitarias de la Nación, Dirección General de Rentas de la Provincia, Dirección de Catastro, Recaudaciones Fiscales, Provinciales, Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.), Registro de la Propiedad Inmueble, Público de Comercio, del Automotor y organismos en cualesquiera de sus Cajas, Dirección Nacional de Recaudación Previsional, asociaciones mutuales y profesionales de trabajadores o de empresarios, Administración de sellos, Re-

ACCEB. AL. BOLPE 19026/21



JIMENA
ESCRIBANA
M. FIERREZ

BAA01744614

BERAZATEGUI
on
J de
rollo
no y
ienda

MU
sa
al de
adas
y chico
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

ceptorías, como asimismo ante empresas privadas como Aguas Argentinas Sociedad Anónima, Telecom, Telefónica Argentina, Edenor, y otras, Empresas de Transportes Terrestres, marítimas o aéreas, Compañías de Seguros Nacionales o Extranjeras, toda clase de asuntos de sus respectivas competencias, efectuar todo tipo de gestiones relacionadas con las disposiciones reglamentarias o administrativas exigibles, hacer peticiones, presentar y suscribir declaraciones juradas, solicitudes y escrito, pagar multas y liquidaciones o exenciones, pedir reconsideraciones, efectuar reclamos, notificarse de toda providencia expedientes y sumarios, solicitar y retirar documentación y correspondencia, libros de actas y certificados de permiso o habilitación, solicitar plazos, prórrogas y esperas, glosar, desglosar, firmar y retirar documentación agregada y actuaciones cuyo desglose se hubiese acordado, firmar y demás resguardos, agregar, obtener y firmar planos, interponer recursos administrativos, firmar toda clase de contratos con organismos nacionales, provinciales o municipales, como también empresas privadas, con facultad para pagar.- **Y FINALMENTE**, agrega que la mandataria podrá practicar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato, y que la enumeración de facultades es enunciativa y no limitativa, salvo cuando la ley exija que conste expresamente.- A su vez, que la intervención de la parte otorgante en los trámites y negocios encomendados no revocará ni limitará el apoderamiento mientras no lo sea en forma expresa, y que solicita de la autorizante expida copia para la parte apoderada, requerimiento que es aceptado.- **YO, LA ESCRIBANA AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR:** A) Que le han sido realizadas al compareciente las advertencias y prevenciones de ley y que asimismo se la ha aseso-

BAA017448144

rado sobre el alcance y consecuencias de las estipulaciones y cláusulas que contiene la presente escritura, como así también sobre los deberes que emanen de la misma.- **LEIDA** y ratificada, así la otorga y firma de conformidad por ante mí, doy fe.- **Mateo María SALINAS**.- Hay una firma ante mí, Jimena Gutierrez.- **CONCUERDA** con su escritura matriz que paso ante mí al Folio 31 del Registro 15 a mi cargo.- Para la **APODERADA** expido este **PRI-MER TESTIMONIO** en dos sellos de Actuación Notarial números **BAA017448143** y siguiente que firmo y sello en su lugar y fecha de otorgamiento.-



SANTISIDRO 31 ENE. 2023

La firma y sello que anteceden se formalizan en el valor

de la liquidación: **TOMA 009026494** (se agregó)

Notaria María Jimena Gutiérrez
Delegación San Isidro



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

AG026. El año 19026/21

FA4009026491



LEGALIZACIONES

Decreto - Ley 3020 (Artículos 117/118)

EL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES República Argentina,
en virtud de la facultad que le confiere la Ley Orgánica del Notariado, legaliza la firma y el sello
del notario D GUTIERREZ JIMENA

obrantes en el Documento N° BAA 17448144

La presente legalización no juzga sobre el contenido y forma del documento.

SAN ISIDRO, 31 de Enero

NOTARIO A ANDREA FUELDÓ

Delegación San Isidro



09026491

105

IVD

A



FAA009026491

Atorég. Al Exdip 19026/21





Intendencia Municipal
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas, fueron, son y serán Argentinas"

ACTA DE INFORME N° 0001

Berazategui, 07 de marzo de 2023.-

RAZON SOCIAL: Desarrollos Inmobiliarios Del Norte S.R.L.

DOMICILIO: calle D.A. MARADONA e/AU.BS.LP. y Rio Lk Pista

RUBRO: EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO.

En referencia a la nota PD-2022-32065344-GDEBA-DEIAOMAMGP los abajo firmantes informan:

QUE EN EL DIA DE LA FECHA SE HAN PRESENTES EN EL PREDIO DE DENOMINACIÓN CATASTRAL: CIR. VI SEC. G, FDOC: 11, 13 y 15 Q, A EFECTOS DE CONSTATAR EL ESTADO DEL MISMO. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVAN EN EL PREDIO MAQUINARIA, NI SEÑALES DE OBRA EN CURSO. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ESTADO DE ABANDONO, OBSERVANDOSE ANTIGUAS OBRAS INICIADAS EN ESTADO DE DETENCIÓN, TALES COMO MOVIMIENTO DE SUELOS, CUERPOS DE AGUA, RED DE AGUA Y ELECTRICIDAD, COMINDOS DE TIERRA Y UN EDIFICIO DE ACERO Y DESGÜES CLOACALES, SE DESCONOCE EL ESTADO ACTUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES OBSERVADAS.

FIRMA:

ACLARACIÓN: JORGE ETCHART

DOCUMENTO: DNI 32845508.

APODERADO
DESARROLLOS VIVIR SA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE SRL

ALEJANDRO QUINONES
ARQUITECTO
DIRECTOR INTERINO DIRECCION
TECNICA Y CONTRALOR DE
OBRA PARTICULARRES

ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas

Foto:
Roberto
L9532

Jay. Caso Nro. A.
Firmado en la parte

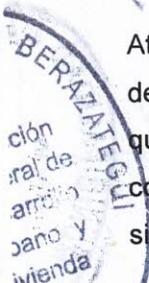


De: Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable

Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda

A: Secretaría de Obras Públicas

Berazategui 7 de marzo de 2023



Atento la Cédula de Notificación PD-2022-32065344-GDEBA-DEIAOMAMGP a través de la cual el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires solicita al Municipio que acredite el estado de ejecución de la infraestructura establecida y documentación complementaria a presentar en el marco de la Resolución 360/20 a fin de regularizar la situación del emprendimiento urbano Lagoon Hudson, se informa:

Que el 10 de febrero del presente la interesada presenta ante este Municipio Auditoría Ambiental obrante a fojas 375 en la cual se describe el estado actual de las obras y de los permisos en trámite ante los diversos organismos competentes;

Que el martes 7 de marzo del presente personal municipal se hizo presente en el sitio del emprendimiento a efectos de constatar el estado actual del predio;

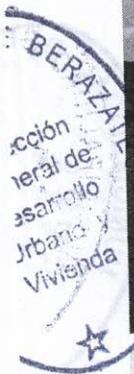
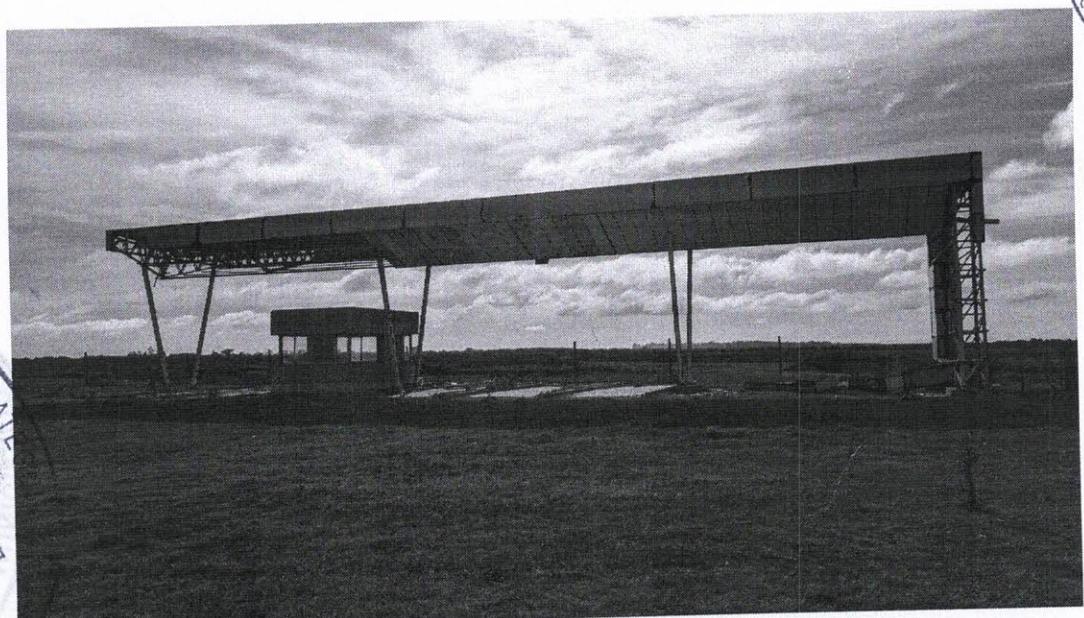
Que, en concordancia con lo surgido de la Auditoría Ambiental, en el predio no se visualiza ningún tipo de maquinaria ni señales de obra en curso y que el predio se encuentra en estado de "abandono" observándose antiguas obras iniciadas y en estado de deterioro. Se constata la presencia de cuerpos de agua producto del movimiento de suelos, caminos de tierra, edificio de acceso deteriorado, red de agua y de electricidad inconclusas, todas ellas en estado de abandono.

Se adjunta al presente acta de informe y fotografías del día de la fecha.

Habiendo cumplimentado con lo solicitado por el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires se sugiere, salvo mejor criterio de la superioridad, se eleven las presentes actuaciones a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los efectos que estimen corresponder.

ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas

HECTOR ARIEL LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda







G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2023 - Año de la democracia Argentina

Providencia

Número: PV-2023-32813933-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 4 de Agosto de 2023

Referencia: Exp 4011-676/23 - Exp 4011-19026/21 original y cuerpo 1

Resolución N° 360/22 - Empadronamiento y registración

BC Hudson Lagoon

Berazategui

Mediante la presente se devuelven estos actuados a la municipalidad de Berazategui, habiendo desglosado del expediente N° 4011-0000676/2023 "**Barrio Cerrado Hudson Lagoon**" las fojas indicadas en la Providencia de fojas 136, para la conformación de un nuevo expediente en el marco de la **Resolución 360/22, en el que dicho barrio se encuentra inscripto.**

Asimismo y con respecto al Expediente 4011-19026/21 original y cuerpo 1, que contiene el Estudio de Impacto Ambiental, ambos se devuelven para su tratamiento en el área municipal de competencia **informando al municipio que según lo establecido en el Anexo 1 de la Resolución N° 360/22, artículo 7 inciso 2, respecto a este tema, deberá adjuntarse el Plan de Gestión Ambiental aprobado por el municipio.**

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2023.08.04 13:45:56 -03'00'

CLAUDIA VIVIANA RODRIGUEZ
Directora Provincial
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2023.08.04 13:45:56 -03'00'



CDE. EXPTE. N°19026/21

A: DIRECCIÓN DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE

Se gira el presente expediente a fin de que se tome conocimiento y se proceda sobre lo establecido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial respecto al Plan de Gestión Ambiental.

Cumplido, vuelva.

**DIR. GRAL. DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.-
Berazategui, agosto 14 de 2023.-**



HECTOR ARIEL LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda



Corresponde Expediente 4011-19026/21 Cuerpo 1

Atento lo solicitado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial perteneciente al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en la providencia PV-2023-32813933-GDEBA-DPOUYTMGGP obrante a fojas 415 corresponde que el interesado presente un Plan de Gestión Ambiental acompañado del correspondiente Estudio de Auditoría Ambiental a efectos de su evaluación.

Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable

Berazategui 11 de octubre de 2023

ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas





Corresponde Expte. 4011-19026

A: SECRETARÍA DE GOBIERNO

DIRECCIÓN DE MESA GENERAL DE ENTRADAS Y ARCHIVO

Por medio de la presente se solicita la apertura de cuerpo N°2 del expediente 4011-19026/2021.

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS.

DIRECCIÓN DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE.

Berazategui, 29 de Noviembre de 2023



ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas

Graciela Mabel Ruiz
Secretaría de Obras Públicas
Interina



CUERPO N° 2
DEL EXPEDIENTE N° 19026/2021



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y ARCHIVO

AGREGACIONES

Corresponde al Expediente N° 19026/2023 Letra D Año 08/11/2023

Secret. Gobierno	Secret. O. Pùblic.	Sria. Des. Social	Secret. Economia	Secret. Privada	Administración	Rentas
	17/3/23 h. 143616			16/03/2023 Rto 143416		
Servicios Pùblicos	S. Sanitarios	Obras Particulares	Salud Pública	Promoción	Cultura	Control Urbano
Tesoreria	Secretaria Gral.	Fiscalización	Agencia Administración de Tierras	Asesoría Letrada	Electromecánica	Higiene Urbana

UT-FOSAS



Benavidez_ de noviembre de 2023

Sr. Intendente
Municipalidad de Berazategui
S/D

Ref: EIA/- Plan de gestión Ambiental Hudson Lagoon
Expediente municipal: 19026/21

Por la presente, en mi carácter de apoderado de DESARROLLOS INOBIARIOS DEL NORTE SRL, desarrollador del barrio cerrado Hudson Lagoon, venimos a presentar el Plan de gestión Ambiental y social.

Solicitamos, tenga bien a analizar la documentación presentada con el fin de emitir la Declaratoria de Impacto Ambiental para el emprendimiento en referencia.

Saludos cordiales,



DESARROLLOS INOBIARIOS DEL NORTE SRL

Jorge Cesar Etchart
DNI 32.945.508
apoderado

Jng. Amb. Camilo Grisello
MATRICULA 5706 - Colegio Ing.
Rcp. 001992



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI
Trámite Berazategui



PAGADO

Sellado

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Importe: \$501.00

4 9 NOV 2023

Fecha: 09/11/2023

CAJA EDIFICIO B

Hora: 12:08:11

Nro Orden: 130470

Validacion: 27336069391410



GENERAL DE ENTRADAS Y
ARCHIVO MESA
FOLIO 422



DOMICILIO: ANATOLE FRANCE 3085 - MARTINEZ - SAN ISIDRO
BUENOS AIRES
LUGAR DE NACIMIENTO: BUENOS AIRES

Cr. A. Fiorancho Randazzo
Ministro del Interior



PULGAR

ID ARG 32945508 <8 <<<<<<<<<<
8702207M2810168ARG <<<<<<<<<8
ETCHART <<JORGE<CESAR <<<<<<





**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
HUDSON LAGOON**

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
2	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	11
3	PROGRAMAS DEL PLAN DE GESTIÓN	18
3.1	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	18
3.2	PROGRAMA DE CAPACITACIÓN	19
3.3	PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL	20
3.4	PROGRAMA DE GESTIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES	22
3.5	PROGRAMA DE EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE PASIVOS AMBIENTALES	23
3.6	PROGRAMA DE MANEJO DEL OBRADOR	24
3.7	PROGRAMA CONTROL DE LA VEGETACIÓN	25
3.8	PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA	28
3.9	CONTROL DE LA EROSIÓN Y LA SEDIMENTACIÓN	29
3.10	PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS VERDES	31
3.11	PROGRAMA DE ORDENAMIENTO VIAL	32
3.12	GESTIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES	34
3.13	PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	35
3.14	PLAN DE MONITOREO	36
3.15	PLAN DE CONTINGENCIAS	37

Camila Craldo



1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES – AUTORIDAD AMBIENTAL EN EL CAMBIO DE ZONA DE BERAZATEGUI:

La Provincia de Buenos Aires, a través de la oportuna intervención de los Organismos técnicos (Autoridad del Agua, Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible y Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial) y Constitucionales (Asesoría de Gobierno, Fiscalía de Estado, en distintas instancias) ha dado aprobación a la Ordenanza Municipal N° 4933/13, su Decreto de promulgación N°1882/13 y su modificatoria Ordenanza 5594/18 conjuntamente con su Anexo I, promulgada por Decreto 950/18 del Partido de Berazategui, culminando con la Convalidación de la misma a través de la RESOL-2019-327-GDEBA-MGGP.

Estado Provincial ha establecido normativamente cuál es la zonificación para el área de implantación del proyecto, al dar su conformidad a la actuación Municipal que derivó en la referida Ordenanza. Esta Convalidación es un acto administrativo de singular importancia pues es la conclusión de numerosos estudios y análisis técnicos. Mediante este acto el Poder Ejecutivo tomó intervención con dos grandes objetivos estipulados por la normativa¹:

- a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos, y
- b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por el Dec. Ley 8912/77 y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

La Provincia de Buenos Aires analizó desde una mirada estratégica y regional el impacto de una Ordenanza de zonificación de Berazategui y es la necesidad de esa mirada regional precisamente una de las principales razones que explican legalmente su intervención, conforme lo establece el art. 83 de la norma de ordenamiento provincial.

La Ley de Ordenamiento Territorial ya preveía como “objetivo fundamental”, asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio y la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas ².

¹ ARTÍCULO 83 (Decreto-Ley 10128/83).

² ARTÍCULO 2 (Decreto-Ley 8912/77).

Camila Criado



En consonancia con dicha norma, tanto la Ley 12.257 (Código de Aguas), como la Ley 11.723 (Ley General del Ambiente), así como también la más reciente Ley 14.888 (De Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos), profundizaron la valoración de la sustentabilidad y cuidado ambiental buscando incidir en distintos aspectos o perspectivas relacionados con los procesos de planeamiento u ordenamiento territorial y los posteriores proyectos de desarrollo en los distintos distritos de la Provincia.

Todos esos plexos normativos han dado origen a distintas reglamentaciones a lo largo de la historia, como ser en su momento la derogada resolución 29/09 de OPDS3, reemplazada por Resolución 470/18 del mismo Organismo.

Dichas reglamentaciones buscaron y evaluar los proyectos que se realizan en sus distintas escalas de manera equilibrada, para dar cumplimiento a un desarrollo armónico en línea con lo establecido por el art. 28 de la Constitución Provincial.

1.2 CAMINO Y RECORRIDO ADMINISTRATIVO, TÉCNICO Y POLÍTICO DE LA ORDENANZA 5594/18:

La Ordenanza de zonificación que el Municipio propiciaba inicialmente con el N° 4933/13 fue remitida al análisis de los organismos técnicos provinciales con el afán de obtener la aprobación o convalidación. Y fue precisamente en virtud de la intervención de los organismos técnicos por lo que su pretensión inicial hubo de ser modificada por una nueva Ordenanza, a instancias de los Organismos técnicos, dando como resultado la Ordenanza 5594/18 la cual, incorporó las modificaciones que la Provincia estableció para luego dar por aprobada la misma. Luego de estos ajustes, y una vez verificados, fue aprobada la zonificación propuesta por el Partido.

- El presente caso se origina en el año 2011 por Expediente Municipal N° 4011-11153/11. En dicho marco, siendo que el ordenamiento territorial es responsabilidad primaria de los Municipios, conforme lo establece la Ley 8912/77 en su art. 70 4, sancionó la Ordenanza 4933/13. Oportunamente, en cumplimiento del art. 83, ya citado, el Municipio de Berazategui remite al Poder Ejecutivo Provincial el plexo normativo para su intervención de ley.

³ ARTÍCULO 2º. Dejar sin efecto la Resolución OPDS N° 29/09 modificada por la Resolución N° 562/17, a excepción del artículo 1º de la misma. (Resolución 470/18).

⁴ ARTÍCULO 70.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial (Dec. Ley 8912/77 y ss).

Camila Criado



- La Provincia, a través de la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial por vía de la interpretación normativa remitió el cambio de zonificación al entonces OPDS para su evaluación.

- OPDS realizó en dicho contexto un amplísimo estudio, dando participación a las distintas áreas de su dependencia para analizar la Ordenanza y, en particular, la problemática de fondo que implicaba, desde su óptica, abordar la misma: humedales; necesidad de determinar estrategias comunes, unidad funcional del sector de tratamiento; impacto de las previsiones de la Ordenanza sobre los Bosques Nativos, etc.

Como producto de dichas deliberaciones técnicas la Provincia de Buenos Aires emitió un informe, cuyo destino fue establecer Directrices Generales para el desarrollo y preservación en la zona de referencia. Dicho informe fue un informe ambiental de carácter regional, es decir, aplicable por el impacto en los municipios cuyos territorios están impactados por ser parte de la región. También fue un informe integral e interdisciplinario, pues intervinieron todas las áreas de Ambiente (Recursos Naturales, Áreas Naturales Protegidas, Grandes Obras, Ordenamiento Ambiental Territorial, Evaluación Ambiental).

En efecto OPDS se expide sobre la Planificación Integral de la Zona Ribereña, entre otras definiciones, materializando “áreas a preservar” y estableciendo 4 Zonas, con criterios de actuación en cada una de ellas conforme el avance de los distintos proyectos.

~~REGISTRO~~
En la Zona 1, subzonas 1 y 2, se encuentran serias limitantes a acciones antrópicas; en la zona 2, aplicable al proyecto de Lagoon Hudson, se prevee como destino RESIDENCIAL EXTRAURBANO, disponiendo la posibilidad de implantación de proyectos como el que aquí se trata, conforme lo dispuesto en ambas ordenanzas; y las zonas 3 y 4, son zonas de Amortiguación y Buffer (requeridas por el Informe ADA). Es decir, la Zona Ribereña es partida en 4 zonas por la autoridad ambiental, disponiendo en cada una de ellas pautas de ordenamiento.

Cada Zona es definida y se encuentra detallado el objetivo buscado en ellas. Sus previsiones son mandatorias para el Municipio en cuanto regulan la planificación de su crecimiento por el tipo de zona bajo análisis y en virtud de ser OPDS máxima autoridad ambiental en la aplicación de la Ley 11.723 y 14.888. Esto es toda una novedad, porque la Autoridad Ambiental ha “invadido” las competencias Municipales dictaminando ni más ni menos que el Uso y la Zonificación establecidas deben estar circunscriptas al respeto a las pautas por estos establecidas. Esta suerte de invasión es lo que enseña el maestro Cafferatta en sus ponencias sobre Derecho Ambiental, ponderando así el avance de esta perspectiva ambiental que antes no existía.

- Sumado a ello, la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial, organismo rector de la Aplicación del Dec. Ley 8912/77, dispuso al momento del análisis de la Ordenanza 4933/13 que debía ajustarse la misma por cuanto era preciso establecer que el desarrollo del sector sea en etapas, aprobando que se incorpore en la

Camila Criado



primera el de Lagoon Hudson, empero con la obligación de prever que para nuevas ampliaciones deberá darse una ocupación o consolidación residencial del 70% de las parcelas y dándose asimismo parámetros máximos de densidad aplicable. De esta manera, la Provincia ya reguló/pautó el crecimiento y desarrollo urbano de la zona, y lo hizo gracias a los análisis realizados por los expertos técnicos.

- Por último, la Autoridad del Agua, autoridad de aplicación de la Ley 12.257 convalidó dicho cambio de zona, al emitir la Prefactibilidad de aptitud hídrica, de explotación y vuelco. Esta intervención también fue realizada por los expertos de ese organismo que emitieron sus pareceres en esos dictámenes.

1.3 CAMINO Y RECORRIDO ADMINISTRATIVO, TÉCNICO DEL ÚLTIMO IMPACTO AMBIENTAL DEL DESARROLLO HUDSON LAGOON:

El Estudio de Impacto Ambiental de Hudson Lagoon fue presentado en el municipio el 25 de Octubre del 2021 bajo el expediente 19026/21 – . El mismo fue confeccionado por CONSIMA consultores en seguridad industrial y medio ambiente, firmado por la ingeniera Susana Baamonde.

Luego de un análisis por parte del Municipio, el mismo fue enviado el 02 de Diciembre de 2021 al Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable (OPDS) generándose así el expediente DGEBA EX2021-31650850- - GDEBA-DGAOPDS.



Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON

EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS



Fecha de la consulta: 08/11/2023
Iniciador: Dirección General de Administración - Departamento Mesa General de Entradas Salidas y Archivo
Fecha de inicio: 02/12/2021
Extracto: COPIA DIGITAL EXP 4011-19026/2021 REF/ HUDSON LAGOON DIA
Estado: Iniciación
El expediente se encuentra en: Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental - Trámites Declaración de Impacto Ambiental
El expediente no posee agregados

Movimiento	Remitente	Fecha envío	Receptor	Fecha recibido
Iniciación	Dirección General de Administración - Departamento Mesa General de Entradas Salidas y Archivo	02/12/2021 13:53:37	Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental - Trámites Declaración de Impacto Ambiental	02/12/2021 13:53:37
Iniciación	Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental - Trámites Declaración de Impacto Ambiental	23/06/2022 12:34:11	Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental - Trámites Declaración de Impacto Ambiental	23/06/2022 12:34:11

Estando en trámite y análisis el expediente de Estudio de impacto ambiental, con fecha 15 de Junio de 2022 la provincia aprobó el “Régimen de Empadronamiento y puesta a Norma de Conjuntos Urbanos consolidados” – continuadora de lo establecido por RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y por RESO-2020-650-GDEBA-MGGP.

Dicha resolución exige para su empadronamiento lo siguiente: **“ARTÍCULO 7º. ACREDITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA. El Municipio deberá acreditar el estado de ejecución de la infraestructura establecida por el artículo 62 del Decreto-Ley N° 8912/77 y documentación complementaria, II. Declaratoria de Impacto Ambiental otorgada por autoridad ambiental municipal o provincial y/o Plan de Gestión Ambiental aprobado por el municipio.”**

En virtud del nuevo régimen de aprobaciones el Ministerio de ambiente, antes OPDS remite el expediente de estudio de impacto ambiental al Municipio de Berazategui indicando los pasos a seguir para la prosecución del trámite.

Camila Grado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

Cédula de Notificación

Número: PD-2022-32065344-GDEBA-DEIAOMAMGP

LA PLATA, BUENOS AIRES

Viernes 23 de Septiembre de 2022



Referencia: CENOL - EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS

EIDICO S.A.

Sr. Santiago Butler

Visto la documentación presentada bajo EX-2021-31650850- -GDEBA-DGAOPDS y de acuerdo a los antecedentes que constan en los registros de este Ministerio de Ambiente de Provincia de Buenos Aires, el proyecto registra estado de consolidado al momento de iniciar actuaciones.

Asimismo, se dispone de un listado de Empadronamiento de Urbanizaciones en el cual de acuerdo a la Resolución 650/20, dicha urbanización se encuentra empadronada.

A partir de la puesta en vigencia de la Resolución 360/22 se actualiza el marco normativo modificando los procedimientos establecidos por RESO-2020-493-GDEBA-MGGP y por RESO-2020-650-GDEBA-MGGP. Sobre esta base, queda definido un procedimiento administrativo para Conjuntos Inmobiliarios Consolidados y Empadronados, a través del cual el **Municipio deberá acreditar el estado de ejecución de la infraestructura establecida y documentación complementaria a presentar a fin de regularizar la situación de dicho emprendimiento urbano**, quien luego girará la documentación a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT). Ambos organismos tendrán la misión de analizar y organizar la documentación presentada para en última instancia del trámite sugerir, si correspondiera, la presentación de una Auditoria al Ministerio de Ambiente de Provincia de Buenos Aires por parte del Emprendimiento Urbano, en el marco de la Resolución 197/21 aplicable a aquellos Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (CIC) ejecutados bajo las figuras establecidas en el Decreto 9404/86 y concordantes ó Decreto 27/98 y concordantes, que hayan solicitado empadronamiento y puesta a norma en el marco de las resoluciones RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, RESOL-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP.

Se solicita acuse de recibo.



Camila Criado



Recibida la notificación el 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022 del Ministerio de Ambiente (antes OPDS) se procede a la confección de una auditoria ambiental y a recopilación de todos los requisitos necesarios para dar cumplimiento a la resolución 360.

El día 10 DE FEBRERO 2023 se ingresó toda la documentación de 360 -2022 más la presentación de una auditoria ambiental como lo quería el Ministerio de Ambiente. El día 7 DE MARZO 2023 el Municipio de Berazategui procedió a constata las obras de infraestructura presentadas en auditoria y propició el envío del expediente a la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial el día 27 DE MARZO 2023.

Asimismo, con fecha 6 de Junio de 2023 por resolución 542-2023 la Autoridad del Agua aprobó el proyecto hidráulico de Hudson Lagoon.

Y con fecha 8 de agosto de 2023 la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires notifica al Municipio informando que el tratamiento del plan de gestión ambiental es competencia Municipal según lo normado en el art 7 incido 2 de la resolución 360.

Corresponde Expediente 4011-19026/21 Cuerpo 1

Atento lo solicitado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial perteneciente al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en la providencia PV-2023-32813933-GDEBA-DPOUYTMGGP obrante a fojas 415 corresponde que el interesado presente un Plan de Gestión Ambiental acompañado del correspondiente Estudio de Auditoría Ambiental a efectos de su evaluación.

Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable

Berazategui 11 de octubre de 2023

1.4 Plan de Gestión Ambiental (PGA) para el emprendimiento urbanístico Hudson Lagoon.

De acuerdo con la petición efectuada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, conjuntamente con el Ministerio de Ambiente, y en referencia al Expediente 4011-19026/21, se introduce el plan de gestión ambiental (PGA)

Camila Criado



El Plan de Gestión Ambiental que aquí se presenta se fundamenta en la estructura del plan delineado en el Estudio de Impacto Ambiental realizado en 2021.

Además, es importante mencionar que la municipalidad solicitó la realización de una auditoría ambiental, la cual fue llevada a cabo en 2022 por la firma Serman & Asociados. El objetivo primordial de esta auditoría fue evaluar el estado actual del predio y analizar el estado de las obras previamente realizadas por la antigua desarrolladora.

Entre las conclusiones destacadas en el informe de auditoría, se resaltó la importancia de avanzar con el proyecto urbanístico planificado. Esto se debe, en parte, a que la continuidad del proyecto contribuirá a prevenir posibles pasivos ambientales resultantes del abandono de las obras anteriores.

Posteriormente, la municipalidad realizó una visita al predio con el propósito de verificar los resultados de la auditoría.

En este sentido y teniendo en cuenta los informes presentados anteriormente, se elabora en este documento el Plan de Gestión Ambiental.

Los objetivos primordiales del PGA son:

1. Acatar la normativa ambiental en vigor, implementando medidas de resguardo medioambiental, particularmente aquellas preventivas y de supervisión de impactos adversos, con el objetivo de mitigar sus consecuencias y los gastos ligados a su potencial tratamiento.
2. Instituir sistemas de gestión de residuos sostenibles, orientados a reducir su producción, incentivando la reutilización, el reciclado y el procesamiento adecuado de los desechos de acuerdo con sus propiedades.
3. Definir y adoptar protocolos para situaciones de contingencia o emergencias.
4. Prevenir la acumulación de responsabilidades ambientales que puedan comprometer el adecuado desarrollo del proyecto en el futuro.

Es esencial subrayar que la aplicación del PGA es mandatoria en todas las fases del proyecto, sin importar el ejecutor. Así, debe ser coherente con las atribuciones del gestor del proyecto. Por lo tanto, la puesta en marcha de los planes y programas que integran el PGA recae en la firma constructora principal, y se extiende a contratistas, subcontratistas, proveedores y demás entidades vinculadas a las distintas operaciones.

El presente Plan de Gestión Ambiental y Social establece lineamientos preliminares para la gestión responsable del proyecto. Es importante destacar que este plan, en su versión definitiva, será objeto de ajustes y expansiones pertinentes en función de las posibilidades reales, los requerimientos de la autoridad de aplicación y la evolución de las circunstancias ambientales y sociales. En este sentido, se deberá convocar a profesionales con diversas especialidades según sea necesario para garantizar que el plan se adapte de manera precisa a las condiciones específicas de la obra. Además, es fundamental subrayar que este plan estará sujeto a revisión continua, de modo que pueda ajustarse de manera dinámica a las cambiantes necesidades del entorno ambiental y social, manteniendo siempre el compromiso con la sostenibilidad y la responsabilidad en todas las etapas de desarrollo del proyecto.

En este sentido, la primera parte del documento aborda las Medidas de Mitigación, que abarcan acciones orientadas a prevenir, supervisar, minimizar, restaurar y equilibrar los impactos medioambientales desfavorables, garantizando un uso sustentable de los recursos naturales implicados y la salvaguarda del ecosistema.

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON

La sección subsiguiente especifica los planes y programas que refuerzan las medidas de mitigación previamente mencionadas y se desarrollan teniendo en cuenta tanto la etapa **constructiva** del proyecto como la etapa **operativa**, según corresponda.



Camila Chacón



2 MEDIDAS DE MITIGACIÓN

En la presente sección se desarrollan las medidas de mitigación, las cuales se centran en abordar los impactos ambientales o sociales específicos identificados durante la evaluación de impacto ambiental (EIA) o durante la planificación del proyecto. Estas tendrán tanto un carácter preventivo como correctivo y buscan minimizar los efectos negativos ya identificados o previsibles del proyecto.

Tabla 2-1. Calidad de aire

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Calidad del aire	Aumento niveles de Inmisión: Partículas Metálicas Pesadas NOx, CO	Movimiento de tierras. Incremento tráfico rodado. Transporte, carga y descarga de materiales. Movimiento Maquinaria Pesada	<p>**Filtración de Emisiones en Equipos de Construcción:** Promover la instalación de sistemas de filtración de partículas y dispositivos de reducción de emisiones en todos los equipos de construcción, como excavadoras, camiones y generadores. Estos sistemas ayudarán a capturar y reducir las emisiones de partículas y gases contaminantes.</p> <p>**Control de Polvo:** Implementar medidas efectivas para controlar la generación de polvo en el sitio de construcción. Esto incluye el riego constante de áreas de trabajo, el uso de mantas de polvo y la aplicación de productos químicos supresores de polvo cuando sea necesario.</p> <p>**Vehículos de Construcción Limpios:** Establecer un requisito para el uso de vehículos de construcción con motores de bajas emisiones y tecnología de reducción de contaminantes.</p> <p>**Transporte Sostenible de Personal:** Fomentar el uso de transporte público o de vehículos compartidos para el personal de construcción, reduciendo así la cantidad de vehículos individuales en el sitio.</p> <p>**Zonas de Carga y Descarga Designadas:** Designar áreas específicas dentro del sitio de construcción para la carga y descarga de materiales, minimizando así la congestión y las emisiones en áreas críticas.</p> <p>**Educación Ambiental Continua:** Proporcionar capacitación ambiental regular para el personal de construcción, enfatizando la importancia de las medidas de mitigación específicas y el cumplimiento de las normativas locales de calidad del aire.</p> <p>**Seguimiento y Auditorías Ambientales:** Realizar auditorías periódicas para asegurarse de que todas las medidas de mitigación se están implementando de manera efectiva y ajustarlas según sea necesario en función de los resultados del monitoreo ambiental.</p>

Tabla 2-2. Ruido

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Ruidos	Incremento niveles sonoros	Construcción de accesos y calles internas Construcción de equipamiento e infraestructura	<p>**Planificación y Programación:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer horarios de trabajo regulados que limiten las actividades ruidosas durante las horas de sueño y descanso. - Coordinar con las autoridades locales para asegurarse de que las actividades se lleven a cabo dentro de los límites de ruido permitidos.

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



			<p>**Entrenamiento del Personal:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proporcionar capacitación a los trabajadores sobre la importancia de reducir el ruido y cómo hacerlo. - Hacer cumplir las prácticas de trabajo silenciosas, como el uso de herramientas eléctricas más silenciosas cuando sea posible. <p>**Mantenimiento Preventivo:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizar un mantenimiento regular de las maquinarias y equipos de construcción para asegurarse de que funcionen de manera óptima y emitan menos ruido. - Lubricar las piezas móviles para reducir el chirriar y crujir de las máquinas. <p>**Limitar el Uso de Equipos Ruidosos:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitar el uso de equipos ruidosos, como martillos neumáticos, sierras de corte y generadores, durante las horas sensibles al ruido. - Utilizar equipos más modernos y silenciosos siempre que sea posible. <p>**Comunicación con la Comunidad:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informar a los residentes cercanos sobre el horario de trabajo y cualquier actividad excepcional que pueda causar ruido adicional. - Establecer un punto de contacto para recibir quejas y responder a inquietudes de la comunidad.
--	--	--	---

Tabla 2-3. Hidrología superficial y subterránea.

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Hidroología superficial y subterránea	Afectación de la calidad de agua	Movimiento de tierras Vertidos accidentales	**Control de Erosión y Sedimentos:** - Implementar prácticas de control de erosión, y cercas sedimentarias alrededor del sitio de construcción para prevenir la escorrentía de sedimentos hacia fuentes de agua cercanas. - Utilizar técnicas de siembra de vegetación en áreas desnudas para estabilizar el suelo y reducir la erosión.
	Afectación del nivel de agua subterránea	Incremento de la demanda de agua en la zona	**Prevención de Contaminación:** - Establecer áreas designadas para el almacenamiento y manipulación de productos químicos, aceites y combustibles, equipadas con sistemas de contención y retención de derrames. - Capacitar al personal sobre la manipulación segura de sustancias químicas y la respuesta adecuada en caso de derrames.
	Cambios en la erosión y sedimentación.	Deposición de emisiones atmosféricas Reordenamiento hidráulico	**Monitoreo de Calidad del Agua:** - Implementar un programa de monitoreo periódico de la calidad del agua en las cercanías del sitio de construcción para detectar cualquier contaminación temprana y tomar medidas correctivas de inmediato.
	Efecto barrera		
	Riesgos de inundación	Construcción y asfaltado de nuevas vías de circulación.	
	Disminución de la carga	Construcción del nuevo emprendimiento.	

Camila Criado



			<p>**Reutilización de Agua:** - Implementar sistemas de tratamiento de aguas grises y pluviales para su reutilización en actividades de construcción, como riego y limpieza de maquinaria.</p> <p>**Medidas de Ahorro de Agua:** - Utilizar tecnologías eficientes y prácticas de conservación de agua, como grifos y sanitarios de bajo consumo, así como programadores de riego eficientes para minimizar el uso de agua.</p> <p>**Educación y Sensibilización:** - Llevar a cabo programas de educación ambiental para el personal y la comunidad local, destacando la importancia de la conservación del agua y la mitigación de impactos hidrológicos.</p> <p>**Auditorías Ambientales Periódicas:** - Realizar auditorías regulares para evaluar el cumplimiento de las normas ambientales y la eficacia de las medidas de mitigación, y ajustarlas según sea necesario.</p>
--	--	--	--

Tabla 2-4. Suelos

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Suelos	Destrucción directa	Asfaltado y Hormigonado de superficies Deposición de materiales Movimiento de tierras	**Técnicas de Conservación del Suelo:** - Utilizar prácticas de conservación del suelo, como la instalación de mantas de erosión y la revegetación de áreas desprovistas de vegetación para prevenir la erosión del suelo.
	Afectación de la integridad del suelo	Erosión del suelo debido al desvío de los sistemas de drenaje naturales	**Gestión de Excavaciones y Rellenos:** - Gestionar de manera adecuada las excavaciones y rellenos, asegurándose de que los suelos extraídos se utilicen en el sitio siempre que sea posible, o que se dispongan de manera adecuada en áreas designadas.
	Aumento de la compactación	Construcción de vías de acceso y nuevas instalaciones	**Evitar Compactación Excesiva:** - Evitar la compactación excesiva del suelo al limitar el tráfico de maquinaria pesada y utilizar técnicas de compactación controlada.
	Aumento de la erosión	Excavaciones y tendidos de ductos en obras de conducción hidráulica e infraestructura	
	Afectación de la calidad del suelo	Derrames y vertidos accidentales Remoción de cobertura vegetal	**Restauración de Áreas Afectadas:** - Restaurar las áreas afectadas por la construcción, incluyendo la revegetación y la recuperación de la cobertura edáfica superficial.
			Control de Escorrentía: - Implementar obras de conducción hidráulica adecuadas para prevenir la erosión y el exceso de caudal de aguas pluviales que puedan afectar negativamente al suelo.

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



		<p>**Gestión de Residuos del Suelo:** - Gestionar adecuadamente los residuos de suelo generados durante la excavación y otros procesos de construcción, siguiendo las regulaciones ambientales y reciclando o reutilizando el suelo siempre que sea posible.</p> <p>**Protección de Suelos Contaminados:** - Identificar y gestionar adecuadamente cualquier suelo contaminado en el sitio, siguiendo las regulaciones aplicables y evitando la dispersión de la contaminación.</p> <p>**Educación Ambiental:** - Proporcionar capacitación y sensibilización ambiental al personal de construcción sobre la importancia de la preservación y restauración del suelo.</p> <p>**Reutilización de Materiales:** - Fomentar la reutilización de materiales de construcción siempre que sea posible, lo que puede reducir la necesidad de extraer y transportar suelo adicional.</p> <p>**Mantenimiento de Zonas de Baja Intervención:** - Limitar la intervención en áreas donde el suelo y la vegetación son esenciales para la salud del ecosistema y la conservación del suelo.</p>
--	--	---

Tabla 2-5. Fauna

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Fauna	Destrucción de nichos autóctonos Desequilibrio de ecosistemas	Movimiento de tierra Ruidos Tránsito rodado	Optar por realizar las tareas menores en forma manual Restablecer y/o implantar la cubierta vegetal en áreas no afectadas. Creación de sitios similares intentando mantener las mismas características del hábitat inicial. Delimitar y acotar al mínimo indispensable el área sujeta a movimiento de suelos. Se prohíbe la captura y/o daño físico de animales (maltrato, atropellamiento) por parte del equipo bajo responsabilidad del Contratista.

Tabla 2-6. Vegetación

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Vegetación	Desequilibrio de ecosistemas	Limpieza Desbroce Obras de Infraestructura	**Implementación de Vallas Protectoras:** Instalar vallas protectoras alrededor de las áreas de vegetación para evitar

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



	<p>Afectación de la vegetación durante la construcción</p> <p>Limpieza y desbroce del terreno</p>	<p>Tránsito de maquinaria pesada</p>	<p>el acceso no autorizado y el daño accidental. Estas vallas también deben estar claramente señalizadas.</p> <p>**Caminos y Rutas Específicas:** Diseñar caminos y rutas de acceso específicos para el movimiento de maquinaria y equipos, de manera que se evite la compactación del suelo y el daño a las raíces de los árboles y plantas. Estos caminos deben estar cubiertos con material permeable para reducir la erosión.</p> <p>**Control de Erosión y Sedimentación:** Implementar prácticas de control de erosión y sedimentación, como la instalación de barreras de contención de sedimentos y la revegetación de áreas perturbadas con especies nativas para evitar la erosión del suelo y la contaminación de cuerpos de agua cercanos.</p> <p>**Riego Suplementario:** Proporcionar riego suplementario a la vegetación vulnerable, especialmente durante períodos secos o de sequía, para mantener su salud y viabilidad.</p> <p>**Monitoreo Continuo:** Designar un equipo encargado del monitoreo continuo de la salud de la vegetación durante la construcción para detectar signos de estrés o daño y tomar medidas correctivas de inmediato.</p> <p>**Restauración Post Construcción:** Una vez que la construcción haya concluido, llevar a cabo actividades de restauración, como la siembra de semillas de especies nativas, la rehabilitación de suelos y la eliminación de residuos de construcción, para acelerar la recuperación de la vegetación afectada.</p> <p>**Educación del Personal:** Proporcionar capacitación al personal de construcción sobre la importancia de la preservación de la vegetación y las medidas específicas que deben seguirse para evitar daños innecesarios.</p>
--	---	--------------------------------------	---

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



Tabla 2-7. Paisaje.

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Paisaje	<p>Visibilidad e intrusión visual del nuevo barrio</p> <p>Cambio en las formas del relieve</p> <p>Denudación de superficies</p> <p>Aumento de ruidos y sonidos no deseables</p> <p>Cambio de la estructura paisajística</p>	<p>Construcción de nuevas instalaciones</p> <p>Movimiento de tierra</p> <p>Acciones que producen incremento en los niveles sonoros</p> <p>Remoción de la cobertura vegetal y cambio en uso del suelo</p> <p>Movimiento de maquinarias y vehículos en vías de acceso y circulación temporales</p>	<p>**Colocar Barreras Visuales:**</p> <p>Instalar barreras visuales en áreas sensibles para evitar la exposición del suelo a la luz solar directa, lo que podría provocar la erosión y la degradación del suelo.</p> <p>**Respeto a la Tipología Constructiva de la Zona:**</p> <p>Ajustar el diseño y la ubicación de las estructuras del proyecto para respetar la tipología constructiva y el entorno natural de la zona.</p> <p>**Restablecer y/o Implantar la Cubierta Vegetal en Áreas no Afectadas:**</p> <p>**Delimitar y Acotar al Mínimo Indispensable el Área Sujeta a Tránsito de Maquinarias y Vehículos:**</p> <p>**Limitar y restringir el acceso de maquinaria y vehículos solo a las áreas estrictamente necesarias para la construcción**</p> <p>**Planificar Adecuadamente la Ejecución de Tareas:**</p>

Tabla 2-8. Demografía

Medio	Alteraciones / Impactos	Acciones del proyecto	Medidas correctoras
Demografía	<p>Cambios en las condiciones de circulación</p> <p>Redistribución espacial de la población</p> <p>Efectos en la población activa</p>	<p>Acciones ligadas a los incrementos de niveles sonoros y calidad de aire</p> <p>Incremento de la mano de obra</p>	<p>Acciones compensatorias</p> <p>Asfaltado de calles y riego continuo</p> <p>Utilización de mano de obra local.</p> <p>Implementar un período de adaptación de la</p>

Camila Grado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



			comunidad a los nuevos sistemas de ordenamiento vehicular, lo que deberían articularse con las autoridades de tránsito municipales.
--	--	--	---



Camila Criado



3 PROGRAMAS DEL PLAN DE GESTIÓN

En la presente sección se presentan los programas y planes del PGA. Estos tienen un carácter más holístico y abordan los aspectos ambientales y sociales más amplios relacionados con el proyecto. Además, se complementan las medidas de mitigación desarrolladas en la sección anterior.

Estos Programas y Planes se llevarán a cabo por la Contratista y los Responsables del Proyecto.

3.1 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Objetivo	<p>Conocer el estado de los distintos componentes del ambiente que interactúan con las acciones del proyecto.</p> <p>Identificar aquellos impactos ambientales que por alguna razón no hayan sido enumeradas en el Estudio de Impacto Ambiental</p> <p>Verificar el nivel de cumplimiento de las medidas de mitigación y aquellas enumeradas en los programas del PGA.</p>																		
Procedimiento	<p>La Contratista designará un responsable que lleve adelante el programa para garantizar su cumplimiento.</p> <p>Se recomienda realizar el seguimiento de cada medida y programa mediante una lista de chequeo. A modo de ejemplo se ha diseñado una tabla. La misma se podrá tomar como referencia para llevar adelante el presente programa:</p> <p>**Ejemplo - Planilla de Seguimiento**</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #002060; color: white;"> <th colspan="6">Planilla de Seguimiento</th> </tr> <tr> <th>Medida a Controlar</th> <th>Prioridad</th> <th>Cumplimiento</th> <th>Acciones Tomadas</th> <th>Fecha de Chequeo</th> <th>Responsable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Responsable de Programa</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>**Notas:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - **Medida a Controlar:** Aquí se debe listar todas las medidas y programas específicos que deben ser monitoreados y controlados para garantizar su cumplimiento, como se describen en el programa. - **Prioridad:** En esta columna, se asigna a la medida una prioridad, utilizando "A" para alta, "B" para media o "C" para baja. La elección de la prioridad debe basarse en la importancia de la medida y la urgencia de tomar acciones correctivas en caso de desviaciones. - **Cumplimiento:** En esta columna, se registra el estado de cumplimiento de la medida. Se puede utilizar "SI" si se cumple, "NO" si no se cumple y "PARCIALMENTE" si se cumple parcialmente. En caso 	Planilla de Seguimiento						Medida a Controlar	Prioridad	Cumplimiento	Acciones Tomadas	Fecha de Chequeo	Responsable	Responsable de Programa	-	-	-	-	-
Planilla de Seguimiento																			
Medida a Controlar	Prioridad	Cumplimiento	Acciones Tomadas	Fecha de Chequeo	Responsable														
Responsable de Programa	-	-	-	-	-														

Camila Criado

	<p>de responder "PARCIALMENTE" o "NO", se debe proporcionar una descripción de las acciones tomadas al respecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acciones Tomadas: Esta columna se utiliza para describir las acciones tomadas en caso de que la medida se cumpla parcialmente o no se cumpla. Se debe proporcionar detalles sobre las medidas correctivas que se han aplicado. - Fecha de Chequeo: Registrar la fecha en que se llevó a cabo el chequeo y seguimiento de la medida. - Responsable: Indicar el nombre del responsable encargado de verificar el cumplimiento de la medida y tomar las acciones necesarias en caso de desviaciones.
--	---

3.2 PROGRAMA DE CAPACITACIÓN

Objetivo	Brindar una herramienta eficaz a los trabajadores para transmitir al personal los conocimientos necesarios y suficientes para aplicar correctamente los diferentes programas del Plan de Gestión Ambiental, tanto en sus aspectos preventivos como ante contingencias y/o emergencias.
Procedimiento	<p>Programa Integral de Capacitación Ambiental y de Seguridad: El programa de capacitación debe ser integral y abordar tanto la seguridad laboral como las prácticas ambientales. Debería estar diseñado para abarcar todas las etapas de la obra, desde la planificación hasta la ejecución y el cierre.</p> <p>Niveles Jerárquicos y Programas Específicos: Para cada nivel jerárquico dentro de la organización, se debe desarrollar un programa de capacitación específico. Cada programa debe adaptarse al nivel de responsabilidad y a las tareas desempeñadas por ese grupo de empleados. Esto garantizará una formación más efectiva y relevante para cada empleado.</p> <p>Objetivos de Sensibilización Ambiental: El enfoque de la capacitación debe ir más allá de la mera cumplimentación de normativas. Debe buscar sensibilizar y concienciar al personal acerca de la importancia de la protección ambiental. El objetivo es que cada empleado internalice la temática ambiental y la integre en su comportamiento diario.</p> <p>Responsable de Obra y Contratación de Personal Competente: El Responsable de Obra debe liderar y llevar a cabo las actividades de capacitación. Si es necesario, se debe considerar la contratación de personal adicional competente en temas de seguridad y medio ambiente para reforzar la formación. Este personal adicional puede ser un recurso especializado en seguridad laboral y gestión ambiental.</p> <p>Temáticas Mínimas a Incluir: Las siguientes temáticas son esenciales y deben ser incluidas en el programa de capacitación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Procedimientos de Utilización y Manejo de Equipos de Protección Personal: Capacitar a los empleados en la selección y uso adecuado de equipos de protección personal (EPP) relevantes para sus tareas.



Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



2. ****Gestión de Residuos:**** Enseñar a los trabajadores cómo identificar, clasificar y gestionar los residuos generados durante la obra, incluyendo la separación, almacenamiento y disposición adecuada.
3. ****Protección de la Vegetación:**** Capacitar sobre prácticas para proteger la vegetación existente en el sitio y las técnicas de reforestación y revegetación.
4. ****Protección del Medio Físico:**** Enseñar a los trabajadores cómo prevenir la contaminación del suelo, aire y agua, y cómo implementar medidas de protección ambiental específicas.
5. ****Procedimientos para Evitar Ruidos Molestos:**** Capacitar en el uso de equipos y métodos que reduzcan al mínimo el ruido y las prácticas para evitar molestias a la comunidad circundante.
6. ****Normas de Seguridad Vial:**** Instruir a los empleados sobre las normas de seguridad vial en el sitio de la obra y en las zonas cercanas.
7. ****Procedimientos Ante Contingencias:**** Preparar a los trabajadores para responder adecuadamente a contingencias, como derrames de sustancias peligrosas o situaciones de emergencia.

****Evaluación y Seguimiento:****

Después de la capacitación, es fundamental realizar evaluaciones para asegurarse de que el personal ha adquirido los conocimientos necesarios. Se deben establecer indicadores de desempeño y realizar un seguimiento continuo para garantizar que se cumplan los objetivos de seguridad y ambientales.

****Revisión y Actualización Continua:****

El programa de capacitación debe ser revisado y actualizado periódicamente para mantenerse al día con los cambios normativos y las mejores prácticas en seguridad y medio ambiente.

3.3 PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL

Objetivo	Brindar las herramientas para lograr un buen desarrollo de acciones informativas sobre el proyecto y los resultados de los Estudios de Impacto Ambiental, permitiendo atenuar la incertidumbre en la comunidad y los propietarios respecto al emprendimiento urbanístico “Hudson Lagoon”.
Procedimiento	<p><i>Etapa Constructiva</i></p> <p>Se pondrá a disposición de la Municipalidad el listado de contactos referidos al personal responsable por la empresa de la dirección del proyecto y referentes ambientales. Los involucrados deberán estar disponibles para la respuesta de consultas durante la ejecución de la obra.</p> <p>Los principales ejes temáticos plausibles de ser necesaria su comunicación son:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) características del proyecto: sitio de emplazamiento del barrio, características del entorno, cronograma de actividades, etc.; b) resultados del Estudio de Impacto Ambiental: principalmente impactos positivos y las medidas de protección ambiental y programas de gestión ambiental diseñados asociados a los impactos negativos. <p>Respecto a los impactos positivos y negativos del proyecto, se deberá hacer especial énfasis en su descripción, detallando los beneficios, en un caso, y las medidas que se llevarán a cabo para su mitigación, en el otro.</p>

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON

Teniendo en cuenta los antecedentes de conflictividad socioambiental y la proximidad del barrio con una zona de bosques nativos se deberá hacer especial hincapié en aspectos tales como:

proyecto de forestación y parquización (cantidad y tipo de especies a plantar, distribución de los espacios verdes, integración del espacio exterior al entorno natural), descripción del sistema de lagunas y cuerpos de agua/reservorios (descripción del proyecto hidráulico), función de los retardadores hidráulicos respecto al desagüe al exterior, características y beneficios de la tecnología Crystal Lagoon), interacción del proyecto con la fauna y flora local y cualquier otro impacto positivo o negativo que se considere de magnitud.

Se deberán abrir espacios para consultas/reclamos de los vecinos de la obra y del partido de Berazategui. Estos pueden incluir mails destinados para tal fin, carteles en zona de obra que indiquen de qué manera comunicarse con los responsables del proyecto.

La metodología se deberá acordar con la municipalidad. Esta medida tiene como objetivo minimizar la incertidumbre de la población respecto a los posibles impactos negativos que pudiera generar la implantación del barrio.

Se recomienda coordinar reuniones con los vecinos potencialmente afectados por las obras para informales acerca de las características de la misma, cronograma, beneficios, desvíos, etc.

Independientemente de ello, deberán estar visibles los datos de contacto del responsable de obra, para cualquier consulta o reclamo. El aviso de obra a los vecinos se deberá realizar con una adecuada anticipación en acuerdo conjunto con la Municipalidad. Será la Municipalidad quien brinde soporte a la Contratista para realizar tales acciones.

Debido a los avances y retrocesos en materia de desarrollo del emprendimiento urbanístico, se aconseja formalizar un canal de comunicación específico con los actuales propietarios/as de los lotes que conforman el barrio. Puede ser mediante casillas de mail, teléfonos oficiales, grupos de WhatsApp, oficina de atención al público en el predio o en la localidad próxima, etc. El objetivo es contar con un lugar claro donde redirigir dudas o consultas a lo largo del proceso de construcción y la transmisión de información relevante respecto a los avances o demoras en el proyecto.

Etapa operativa

Se debe contar con canales claros, precisos y oportunos para la transmisión de información pertinente al funcionamiento cotidiano del emprendimiento (ej.: horarios y lugares para el depósito de residuos, cambios respectos a normas de uso de los espacios comunes, citación a reuniones, etc.). Lo mismo puede ser por medio de cadenas de mail, grupos de difusión de WhatsApp u otras redes sociales, teniendo como principal propósito que la transmisión de la información se produzca de una manera ágil y efectiva.

Dicho medio también puede operar como canal para reclamos, sugerencias o evacuación de dudas por parte de los/las vecinos/as.

Se considera una buena práctica, generar instancias de reunión con cierta periodicidad para evaluar el funcionamiento de los canales de comunicación y planificar estrategias de mejoramiento en caso de ser necesario.



Camila Criado



3.4 PROGRAMA DE GESTIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES

Objetivo	Trabajar conjuntamente con organizaciones de la sociedad civil, vecinos y áreas del estado en pos de acuerdos mínimos respecto a la preservación de los bosques nativos, en aras de disminuir la conflictividad socioambiental vinculada al desarrollo inmobiliario en el área.
Procedimiento	<p>Se deberán identificar o sistematizar los potenciales conflictos sociales vinculados al desarrollo del proyecto, en base a los resultados del Estudio de Impacto Ambiental, los antecedentes de conflicto y la información actualizada que podría proporcionar la Municipalidad.</p> <p>Asociado al programa de comunicación, se propone trabajar en respuestas concretas a la conflictividad socioambiental ocasionada por el desarrollo de los emprendimientos urbanos en la zona, abordando los principales aspectos que prefiguran el conflicto.</p> <p>De esta manera, se busca intenta dar respuesta a los distintos actores interesados respecto a la incertidumbre que rodean el proyecto. Las tareas a realizar pueden ser múltiples, destacando su ejecución en un marco de transparencia y veracidad de la información brindada.</p> <p>La información suministrada a los actores interesados deberá contemplar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una comunicación clara respecto al abordaje de los bosques nativos de acuerdo a la normativa vigente (Ley Nº 26331 “Presupuestos Mínimos para la Protección de Bosques Nativos” y Ley Provincial 14.888) que incluya: límites del emprendimiento en relación a las áreas de conservación; medidas de mitigación de impactos del entorno natural; medidas de conservación o plan de manejo sostenible de los recursos, etc. • Clara información sobre aspectos centrales del cuidado del ambiente, de acuerdo a los principales usos y beneficios de los bosques nativos, a saber: regulación hídrica, conservación de la biodiversidad, conservación de los suelos y calidad del agua. • Explicitar como se prevé regular y amortiguar los excesos hídricos en episodios de intensas precipitaciones, o ayudar a la infiltración y drenaje en circunstancias críticas. • Dar información sobre los usos ganaderos actuales del campo. <p><i>Etapa constructiva:</i></p> <p>Se deberán propiciar estrategias de protección o mejoramiento de las condiciones de los bosques nativos, acordadas en conjunto con los actores interesados (asociaciones civiles, grupos de vecinos, entidades académicas, áreas del estado municipal y provincial, etc.). En este sentido, el responsable del proyecto podrá colaborar con el desarrollo de infraestructura o equipamiento para la creación de un área de reserva, la construcción de instalaciones con fines pedagógicos o de investigación dentro de las áreas protegidas, donar ejemplares de especies autóctonas en predios previamente acordados con actores municipales o grupos de vecinos, entre otras acciones posibles.</p> <p>Estas medidas resultan orientativas, puesto que se trata de estrategias a diseñar en conjunto con los actores interesados en el proyecto, permitiendo puntos de consenso y el involucramiento por igual entre las partes.</p> <p>Se deberá diseñar un programa de Capacitación y Educación Ambiental, donde la articulación con la comunidad esté orientada a la sensibilización y a fortalecer el acercamiento de la empresa desarrolladora del proyecto a la comunidad de su área de influencia, incluyendo acciones participativas. Ejemplo de ello, pueden ser talleres o actividades de capacitación a realizar en escuelas públicas o privadas de la localidad, centros comunitarios, clubes deportivos, etc., en los cuales se enseñe sobre la importancia de los bosques nativos y su conservación.</p> <p>Además, se deberá trabajar con los futuros habitantes del barrio en la concientización respecto al entorno donde se emplaza el emprendimiento, incorporando la protección de las especies autóctonas, el cuidado del recurso hídrico y los bosques nativos (regulación hídrica, conservación de la biodiversidad, conservación de los suelos y calidad del agua).</p>

Camila Criado



	<p>Esto se puede realizar por medio de talleres virtuales o presenciales, material de divulgación para redes sociales o cualquier otra estrategia que se considere efectiva para tales fines.</p> <p><i>Etapa operativa:</i></p> <p>Se aconseja dar continuidad a las estrategias de protección o mejoramiento de las condiciones de los bosques nativos iniciados durante la etapa constructiva, involucrando a vecinos/as del barrio en las mismas.</p>
--	---

3.5 PROGRAMA DE EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE PASIVOS AMBIENTALES

Objetivo	<p>El objetivo del Programa de Evaluación y Gestión de Pasivos Ambientales es identificar, evaluar y, en su caso, reutilizar de manera óptima las obras existentes en el predio del proyecto urbanístico.</p> <p>Es dable mencionar que al momento no se tienen previstas demoliciones.</p>
Procedimiento	<p>**Evaluación Inicial:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Realizar una evaluación detallada de todas las infraestructuras existentes, incluyendo obras pluviales, eléctricas y edificios, para determinar su estado actual y cualquier impacto ambiental negativo. b. Utilizar los resultados de la auditoría presentada en 2022 como base para esta evaluación y actualizarla según sea necesario. <p>**Identificación de Obras Reutilizables:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Identificar las infraestructuras que pueden ser reutilizadas de manera segura y efectiva en el proyecto urbanístico, considerando las recomendaciones de la auditoría. b. Evaluar las condiciones de las obras para determinar si requieren reparaciones o mejoras para su uso. <p>**Plan de Reutilización:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Desarrollar un plan detallado para la reutilización de las infraestructuras identificadas, definiendo las actividades necesarias y los recursos requeridos. b. Implementar medidas de mejora o reparación según sea necesario para asegurar la seguridad y la eficacia de las obras reutilizadas. <p>**Gestión de Desechos y Escombros:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Implementar un plan de gestión de desechos y escombros que incluya la recolección y disposición segura de materiales de construcción y escombros resultantes de la "demolición" de infraestructuras. <p>**Cumplimiento Normativo:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Asegurarse de que todas las acciones de reutilización, "demolición" y gestión de desechos cumplan con las regulaciones ambientales y de seguridad, considerando las recomendaciones de la auditoría. <p>**Supervisión y Control:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Establecer un sistema de supervisión y control continuo durante todas las fases del proceso, garantizando que se logren los objetivos establecidos y que se aborden las preocupaciones identificadas en la auditoría. <p>**Evaluación Post-Proceso y Auditoría Continua:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Llevar a cabo una evaluación post-proceso para garantizar que se hayan cumplido los objetivos y que los pasivos ambientales se hayan gestionado de manera adecuada, y continuar realizando auditorías periódicas para evaluar el progreso y realizar ajustes según sea necesario.

Camila Criado



3.6 PROGRAMA DE MANEJO DEL OBRADOR

Objetivo	El objetivo principal del Programa de Manejo del Obrero es asegurar que todas las actividades relacionadas con la construcción en el sitio del proyecto urbanístico se lleven a cabo de manera organizada y sostenible, minimizando los impactos negativos en el entorno y garantizando la seguridad de los trabajadores y la comunidad local.
Procedimiento	<p>** Diseño del Obrero:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Seleccionar y diseñar una ubicación adecuada para el obrador, teniendo en cuenta la distancia a las áreas sensibles, como lagunas y zonas de vegetación ribereña. b. Planificar la disposición de las instalaciones y áreas de trabajo de manera eficiente y segura. <p>**Requisitos Legales y Reglamentarios:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Asegurarse de que todas las actividades del obrador cumplan con las regulaciones locales y nacionales relacionadas con la construcción y la seguridad laboral. <p>**Gestión de Residuos:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Establecer un sistema de gestión de residuos eficiente para la clasificación, recolección y disposición adecuada de residuos de construcción, incluyendo materiales reciclables. <p>**Control de Ruido y Vibraciones:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Implementar medidas para minimizar la generación de ruido y vibraciones que puedan causar molestias a la comunidad local. Esto puede incluir la programación de actividades ruidosas durante horarios específicos y el uso de barreras de sonido. <p>**Control de Emisiones Atmosféricas:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Aplicar medidas para reducir la emisión de polvo y contaminantes atmosféricos, como la humectación de áreas de trabajo, el mantenimiento adecuado de vehículos y maquinaria, etc. <p>**Manejo del Tráfico:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Establecer rutas de acceso y salidas para vehículos y equipos de construcción que minimicen la congestión del tráfico en áreas sensibles y eviten la obstrucción de vías públicas. <p>**Seguridad Laboral:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Implementar un programa de seguridad laboral que incluya capacitación para los trabajadores, la provisión de equipos de protección personal (EPP), y la supervisión constante para prevenir accidentes y lesiones en el obrador. <p>**Educación y Concientización:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Realizar programas de educación ambiental y seguridad laboral para el personal de construcción y contratistas, enfatizando la importancia de cumplir con las políticas y procedimientos establecidos. <p>**Monitoreo y Cumplimiento:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Establecer un sistema de seguimiento y cumplimiento para asegurarse de que todas las medidas implementadas se cumplan de manera efectiva y se realicen ajustes según sea necesario. <p>El Programa de Manejo del Obrero es esencial para garantizar que la construcción del proyecto urbanístico se lleve a cabo de manera ordenada, segura y respetuosa con el entorno, minimizando</p>

Camila Criado

los impactos negativos y cumpliendo con las regulaciones aplicables. La implementación exitosa de este programa contribuirá a la construcción sostenible y al bienestar de todos los involucrados en el proyecto.



3.7 PROGRAMA CONTROL DE LA VEGETACIÓN

Objetivos	Minimizar el impacto sobre la vegetación existente. Desarrollar medidas para incorporar vegetación nueva al predio. Establecer los lineamientos para el manejo de flora
Procedimiento	<p><u>Introducción</u></p> <p>Las modificaciones antrópicas vinculadas al establecimiento de urbanizaciones cerradas, han generado el establecimiento de “neoecosistemas” conformados por áreas abiertas o arboladas, seminaturales, en las que las especies vegetales dominantes son especies exóticas, mientras que las especies nativas cumplen un rol de acompañantes (Morello et al., 1999).</p> <p><i>En particular en el sector del predio, se desarrolla una comunidad arbórea dominada por sauces híbridos, probablemente implantados con fines forestales entre los que crecen gran cantidad de ligustros, algunos fresnos y esporádicamente en sectores bajos algún ceibo y en sectores poco anegables se puede observar algún renoval de curupí. En cuanto al estrato herbáceo, este está conformado por gramíneas y extensos sectores con una cobertura pobre de lirio amarillo</i></p> <p><i>En cuanto a los Bosques Nativos, la Ley establece que a través de un proceso participativo, cada jurisdicción deberá realizar el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos (OTBN) existentes en su territorio, estableciendo las diferentes categorías de conservación en función del valor ambiental de las distintas unidades de bosque nativo y de los servicios ambientales que éstos prestan. Y el mismo deberá estar aprobado por ley provincial.</i></p> <p>La categorización del Bosque Nativo se compone de tres colores (verde, rojo y amarillo), según su estado de conservación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Categoría I (rojo): sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Incluirá áreas que, por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, ameritan su persistencia como bosque a perpetuidad, aunque estos sectores puedan ser hábitat de comunidades indígenas y ser objeto de investigación científica. - Categoría II (amarillo): sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica. - Categoría III (verde): sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad, aunque dentro de los criterios de la presente ley. <p><i>Es dable mencionar que dicha zonificación establecida por el OTBN <u>no se superpone con el área operativa del proyecto</u> como se puede observar en el siguiente mapa.</i></p>

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



Figura 1. Zonificación del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) según las categorías de conservación y sus respectivas distancias respecto al predio.

Además, el área de Bosques Nativos más cerca al predio, se corresponde con la Categoría Verde, cuyo valor de conservación se considera bajo y son sectores que permiten ciertas transformaciones parciales o totales, siempre dentro de los criterios de la ley.

En esta perspectiva y de acuerdo al mapa de la Figura 1, se puede confirmar que el terreno no presenta superposición alguna con ningún área de bosques.

Sin embargo, como buena práctica, mediante acciones de recomposición del paisaje es posible lograr una conectividad entre el futuro barrio Lagoon Hudson y las áreas boscosas antes descriptas de forma tal de poder generar un corredor biológico que contribuya al desarrollo de la biodiversidad.

En este sentido, es pertinente destacar que este programa se desarrolla con el fin de aportar al desarrollo de la biodiversidad, mediante acciones conscientes de forestación. Se recuerda además que según los resultados de la Auditoría realizada en el 2022, el predio se encuentra con muy pocos ejemplares arbóreos y con obras abandonadas, por lo cual dentro de las recomendaciones en el mencionado documento, se establece avanzar con el proyecto.

Por último, es importante destacar que la ejecución de estas prácticas está condicionada a su viabilidad dentro del marco del proyecto urbanístico. Además, es relevante mencionar que estas prácticas se consideran adicionales, ya que el diseño del barrio no se superpone con la zona en cuestión. En otras palabras, estas acciones se llevarán a cabo únicamente si son factibles en el contexto del proyecto urbanístico y si bien se recomienda su práctica, no son una obligación necesaria debido a que el barrio no afecta ni se superpone con el área específica de Bosques Nativos.

Procedimiento:

En este sentido, el **objetivo del programa** es minimizar el impacto resultante de la tala y el desbroce de la vegetación, realizadas por el antiguo desarrollador del proyecto, a través de acciones que recompongan el paisaje regional del sitio y su entorno. Éstas deberán aplicarse en aquellas zonas afectadas por la instalación de servicios y en los terrenos afectados por la construcción del barrio.

Camila Cuadra





En cuanto al **procedimiento** se recomienda:

En caso de afectación de algún ejemplar arbóreo NO previsto, se deberá dar aviso inmediato al éste de obra.

Se encuentra prohibido cualquier daño o afectación del arbolado y arbustos, que no hayan sido identificados como ejemplares a extraer.

Queda prohibido que se inserten clavos, cuerdas, cables o cadenas en árboles o arbustos.

Está prohibida la manipulación de combustibles, lubricantes o productos químicos en zonas de raíces.

Por otro lado, es dable mencionar que se implementará en el barrio un plan de forestación. El mismo respetará las condiciones impuestas por el municipio respecto a la compensación de especies arbóreas removidas por las obras.

En la medida de lo posible se deberán utilizar especies nativas de la zona, las cuales en el último tiempo han sido incluidas como especies ornamentales para el diseño de jardines.

Debe tenerse en cuenta que el período crítico del estado de plántula en las especies leñosas es superior al de las herbáceas, por lo que están durante más tiempo expuestas a condiciones adversas y, por lo tanto, su capacidad de competir por los recursos es menor.

Para lograr una supervivencia aceptable (mayor al 70%) no sólo es necesario elegir la fecha de implantación adecuada para reducir los factores de mortalidad predominantes, además las plantas deben estar estructuralmente adaptadas (rustificadas) para tolerar las principales limitaciones, sobre todo las relacionadas con el balance hídrico (intensidad de vientos, precipitación, radiación solar recibida).

Para lograr una exitosa restauración de la vegetación nativa será necesario remover periódicamente (al menos mensualmente) las especies invasoras o controlar, mediante remoción selectiva, a las especies competitadoras.

Se recomienda planificar capacitaciones ambientales para los residentes del nuevo barrio, de modo que su estilo de vida pueda integrarse a la naturaleza, en la medida de lo posible. Una de las actividades a realizarse dentro del nuevo barrio, podría ser brindar talleres para el cuidado de las especies arbóreas dentro del predio y las especies acuáticas que rodean los lagunas.



En cuanto al **plan de forestación** a continuación se detallan algunas recomendaciones:

- Se propone utilizar las especies de la ecorregión Delta e Islas del Paraná, de acuerdo a la funcionalidad de cada espacio (En el anexo se detallan aquellas especies arbóreas recomendadas y sus principales características).
- Se dispondrán grupos de árboles caducos, en lugares de uso común, o en aquellos sectores que estén ubicados los equipamientos, para que éstos, proyecten sombra en verano, y permita el paso de los rayos solares en el invierno.
- También serán utilizados árboles perennes, evaluando la proyección final de la sombra de cada variedad, de manera de que no afecte la funcionalidad. Por otro lado, grupos de arbustos, podrán ser utilizados como barreras de circulación, enmarcar sectores, y/o enfatizar visuales.
- Herbáceas y gramíneas, brindarán una escala más peatonal, y se apuntará a tapizar el suelo con estas variedades, en el mayor porcentaje posible.

Respecto a los **lagunas artificiales**, tienden naturalmente al aumento gradual de nutrientes que produce un crecimiento excesivo de algas, las que al sucumbir se depositan en el fondo y generan

Camila Criado

residuos orgánicos que consumen gran parte del oxígeno disuelto, afectando la viabilidad de las comunidades acuáticas (proceso de eutrofización).

El incremento desmedido de los nutrientes es capitalizado por los productores primarios (algas o plantas macroscópicas) que alcanzan un desarrollo anormalmente alto. La propagación vegetativa de las plantas acuáticas es muy rápida, especialmente en las formas flotantes libres que llegan a duplicar el número de plantas en menos de 15 días. La alta concentración de nutrientes deviene en la producción de un exceso de materia orgánica que requiere alta demanda de oxígeno para su descomposición, produciendo con el tiempo la disminución del oxígeno en el cuerpo de agua, especialmente en las aguas más profundas. Ante la condición de anoxia, los organismos mueren y el agua se llena de malos olores dando un aspecto nauseabundo y disminuyendo su calidad.

La proliferación de macrofitas, fomentada por el aporte de nutrientes y el aumento de la productividad, genera un hábitat propicio para ser colonizados por poblaciones de especies de macroinvertebrados vectores transmisores de enfermedades. Esto conlleva a la necesidad de implementar medidas de manejo permanentes sobre estos espacios.

Se trata por tanto de un “ecosistema” artificialmente controlado. Para sostener el “paisaje escenográfico” deseado se requiere de la intervención permanente, ya sea para controlar procesos de degradación y contaminación, como para eliminar plantas y animales “indeseables” (de aparición espontánea); quedando por tanto, totalmente desarticulado del ambiente en el que está inserto.

Dentro de las medidas de gestión, se recomiendan:

- Recolección de basura en costas
- Control de efluentes
- Extracción mecánica y/o manual de macrófitas acuáticas
- Incorporación de eslabones tróficos de control:
 - Siembra de peces herbívoros para contribuir al control de macrófitas de los lagunas
 - Implantación de vegetación en costas (como por ejemplo juncos, totoras, etc)
- Activación de flujos en sistemas cerrados: mejoramiento de circulación en puntos de conflicto.
- Oxigenación de sistemas: instalación de fuentes para mejorar la aireación en zonas deficitarias

3.8 PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Objetivo	El objetivo del Programa de Protección de la Fauna es minimizar los impactos negativos en la fauna local durante la etapa de construcción y operación del proyecto urbanístico. Esto incluye la conservación de hábitats naturales, la prevención de lesiones y la promoción de una coexistencia armoniosa entre la fauna y el desarrollo urbano
Procedimiento	<p>**Evaluación de Riesgos y Hábitats de Fauna:**</p> <p>a. Realizar una evaluación detallada de los hábitats y la fauna local presente en las áreas de construcción y desarrollo.</p> <p>b. Identificar las áreas sensibles donde se encuentren especies en riesgo, como zonas de anidación, rutas de migración o áreas de alimentación.</p> <p>**Restricciones y Zonas de Exclusión:**</p> <p>a. Establecer zonas de exclusión en áreas críticas para la fauna durante la construcción, donde se prohíba la entrada de personal y maquinaria.</p> <p>**Programación de Actividades:**</p>



Camila Criado



a. Programar actividades de construcción y movimiento de suelos para evitar la temporada de reproducción y migración de especies sensibles.

b. Limitar las operaciones ruidosas o disruptivas durante las horas de mayor actividad de la fauna.

****Capacitación del Personal:****

a. Proporcionar capacitación a los trabajadores de construcción sobre la identificación de la fauna local, medidas de protección y procedimientos de respuesta en caso de encuentros con animales.

****Mitigación de Riesgos:****

a. Implementar medidas de mitigación, como cercas temporales alrededor de áreas sensibles para evitar la entrada de fauna y garantizar que las lagunas en construcción o “reparación” sean seguras para los anfibios y reptiles.

****Monitoreo de Fauna:****

a. Establecer un programa de monitoreo de fauna para realizar seguimiento y evaluación de posibles impactos durante la construcción.

****Procedimiento durante la Etapa de Operación:****

****Mantenimiento de Hábitats Naturales:****

a. Conservar y proteger los hábitats naturales, como áreas de vegetación, para mantener la biodiversidad local.

****Educación Ambiental Continua:****

a. Promover la educación ambiental entre residentes y usuarios del proyecto, destacando la importancia de respetar y proteger la fauna local.

****Manejo de Desperdicios y Residuos:****

a. Implementar un programa de manejo adecuado de residuos, incluyendo la recolección y disposición segura de desechos para evitar riesgos para la fauna.

****Control de Depredadores y Especies Invasoras:****

a. Implementar medidas de control de depredadores y especies invasoras que puedan afectar negativamente a la fauna local.

****Monitoreo Continuo de Fauna:****

a. Mantener un programa de monitoreo continuo para evaluar el estado de la fauna local y tomar medidas adicionales en caso de problemas.

Este programa debe ser implementado de manera integral y adaptable para asegurar la protección de la fauna durante todas las etapas del proyecto urbanístico, desde la construcción hasta la operación. La conservación de la fauna es fundamental para mantener el equilibrio ecológico y promover un entorno sostenible.



3.9 CONTROL DE LA EROSIÓN Y LA SEDIMENTACIÓN

Objetivo

El objetivo principal del Programa de Control de Erosión y Sedimentación es prevenir la erosión del suelo y la sedimentación en las áreas circundantes a las lagunas y otros cuerpos de agua dentro del

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



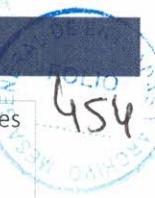
proyecto urbanístico. Esto se logrará mediante la implementación de prácticas efectivas de control de erosión y sedimentación para evitar la entrada de sedimentos en las aguas, lo que puede afectar negativamente la calidad del agua y el ecosistema acuático.

Procedimiento	<p>**Evaluación de Riesgos:**</p> <p>a. Realizar una evaluación de riesgos para identificar las áreas más susceptibles a la erosión y la sedimentación en el sitio del proyecto.</p> <p>**Diseño de Medidas de Control:**</p> <p>a. Diseñar e implementar medidas de control de erosión y sedimentación adecuadas para cada área identificada como de alto riesgo.</p> <p>**Capacitación del Personal:**</p> <p>a. Proporcionar capacitación a todo el personal involucrado en la construcción y operación del proyecto urbanístico sobre las prácticas de control de erosión y sedimentación y su importancia.</p> <p>**Mantenimiento Regular:**</p> <p>a. Realizar un mantenimiento regular de las medidas de control de erosión y sedimentación para garantizar su efectividad a lo largo del tiempo. Esto incluye la limpieza de trincheras y barreras y la reposición de mantas de control de erosión según sea necesario.</p> <p>**Seguimiento y Monitoreo:**</p> <p>a. Establecer un programa de monitoreo continuo para evaluar la eficacia de las medidas de control de erosión y sedimentación y detectar problemas o desviaciones a tiempo.</p> <p>b. Utilizar datos de monitoreo para realizar ajustes a las medidas de control de erosión y sedimentación según sea necesario.</p> <p>**Respuesta a Emergencias:**</p> <p>a. Desarrollar un plan de respuesta a emergencias para abordar situaciones imprevistas, como fuertes lluvias o eventos climáticos extremos que puedan aumentar el riesgo de erosión y sedimentación.</p> <p>**Cumplimiento Legal:**</p> <p>a. Asegurarse de que todas las medidas implementadas cumplan con las regulaciones ambientales locales y nacionales relacionadas con el control de erosión y sedimentación.</p> <p>**Registro y Documentación:**</p> <p>a. Mantener registros detallados de todas las acciones relacionadas con el control de erosión y sedimentación, incluyendo evaluaciones de riesgos, diseños de medidas, capacitación, mantenimiento y datos de monitoreo.</p>
---------------	---



3.10 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DE ESPACIOS VERDES

Objetivo	<p>El objetivo principal del Programa de Mantenimiento de Espacios Verdes es garantizar la conservación, el cuidado y la mejora de todas las áreas verdes dentro del proyecto urbanístico, incluyendo parques, jardines, zonas de recreación al aire libre y otros espacios naturales. El programa tiene como objetivo proporcionar un ambiente atractivo, seguro y saludable para los residentes y visitantes, promoviendo la biodiversidad y la calidad de vida.</p>
Procedimiento	<p>**Planificación y Evaluación Inicial:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Realizar una evaluación inicial de todas las áreas verdes, identificando las necesidades específicas de mantenimiento, como riego, poda, fertilización, control de plagas, y reparaciones de mobiliario y equipamiento. b. Desarrollar un plan de mantenimiento detallado que incluya un cronograma de actividades a lo largo del año y un presupuesto para recursos necesarios. <p>**Riego y Nutrición de Plantas:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Establecer un sistema de riego eficiente y sostenible que garantice un suministro adecuado de agua a la vegetación. b. Proporcionar fertilización y nutrientes necesarios para mantener un crecimiento saludable de las plantas. <p>**Poda y Mantenimiento de Árboles y Arbustos:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Realizar poda regular de árboles y arbustos para promover su forma, salud y seguridad. b. Inspeccionar y tratar árboles y arbustos para controlar plagas y enfermedades. <p>**Mantenimiento de Césped:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Cortar y mantener el césped en una altura adecuada. b. Realizar tratamientos de fertilización y control de malezas según sea necesario. <p>**Control de Plagas y Enfermedades:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Implementar un programa de control de plagas y enfermedades para prevenir y tratar problemas que puedan afectar la salud de las plantas. <p>**Limpieza y Recolección de Residuos:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Realizar limpieza regular de áreas verdes para eliminar basura y escombros. b. Recolectar y disponer adecuadamente de los residuos de jardinería y otros desechos. <p>**Mantenimiento de Mobiliario y Equipamiento:**</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Inspeccionar y mantener bancos, mesas, juegos infantiles y otros elementos de mobiliario y equipamiento en áreas verdes para garantizar su seguridad y funcionamiento. <p>**Conservación de la Fauna y Flora:**</p>



a. Promover la conservación de la fauna y flora nativas, evitando la introducción de especies invasoras.

b. Establecer refugios y áreas de conservación específicas para la vida silvestre local.

****Programa de Educación Ambiental:****

a. Realizar programas de educación ambiental para residentes y visitantes, destacando la importancia de los espacios verdes y la necesidad de respetarlos.

****Monitoreo y Evaluación Continuos:****

a. Establecer un sistema de monitoreo constante para evaluar la eficacia del programa y realizar ajustes según sea necesario.

b. Mantener registros detallados de todas las actividades de mantenimiento y observaciones.

3.11 PROGRAMA DE ORDENAMIENTO VIAL

Objetivo	Regular y ordenar la circulación de los vehículos y maquinaria vial asociados a la obra con el fin de evitar riesgos de accidentes y minimizar las molestias a la población circundante.
Procedimiento	<p>**Estudio de Rutas**: Realizar un estudio de las rutas disponibles en colaboración con la Municipalidad para determinar las vías más adecuadas para la circulación de vehículos de gran porte y minimizar los impactos negativos en la comunidad.</p> <p>**Mapa de Recorrido**: Elaborar un mapa detallado de recorrido que indique las rutas designadas para el tráfico de maquinaria y transporte de materiales. Este mapa debe ser distribuido a todos los conductores y trabajadores involucrados.</p> <p>**Horarios de Circulación**: Definir horarios permitidos para la movilización de maquinaria y acopio de materiales. Estos horarios deben ser planificados de manera que causen la menor interrupción posible al tránsito local y a las actividades de los residentes cercanos.</p> <p>**Señalización en el Sitio de Obra**: Instalar señales de tráfico en el lugar de la obra, obradores, depósitos y galpones. Estas señales deben alertar a conductores y peatones sobre la presencia de maquinaria y vehículos en movimiento, establecer velocidades máximas y mínimas, y comunicar cualquier otro aspecto relacionado con la seguridad vial.</p> <p>**Obligación de Permisos Especiales**: Hacer obligatoria la obtención de permisos especiales para el traslado de maquinaria especial, como grúas.</p> <p>**Formación de Operarios**: Capacitar a los operarios de maquinaria y vehículos sobre las rutas públicas aptas para la circulación en la zona. Proporcionar información detallada sobre las normativas de tráfico y las reglas viales específicas de la región.</p> <p>**Reuniones Informativas**: Organizar reuniones informativas con la comunidad local para explicar el programa de circulación vial, los horarios de trabajo, las rutas designadas y los procedimientos de seguridad.</p> <p>**Canal de Comunicación**: Establecer un canal de comunicación abierto con los vecinos y la comunidad para recibir consultas, sugerencias y denuncias relacionadas con la circulación vial y la seguridad. Garantizar una respuesta oportuna a sus inquietudes.</p>

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON

Supervisión Continua: Realizar una supervisión constante para asegurarse de que se cumplan las normas viales y los procedimientos de seguridad. Evaluar el impacto en la comunidad y ajustar el programa según sea necesario.

Registro de Incidentes y Mejoras Continuas: Mantener un registro de incidentes, quejas y sugerencias, y utilizar esta información para realizar mejoras continuas en el programa de circulación vial y la seguridad.

Este programa integral de circulación vial y seguridad vial contribuirá a garantizar la movilización segura de maquinaria y materiales en el emprendimiento urbanístico, al tiempo que minimiza los impactos negativos en la comunidad local.



Camila Grado



3.12 GESTIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES

Objetivo	Controlar y gestionar adecuadamente la generación, transporte y disposición de residuos generados durante la ejecución de las obras y las tareas de mantenimiento.
Procedimiento	<p>**Gestión de Residuos – Etapa de Construcción**</p> <p>Una gestión adecuada de residuos se basa en tres premisas esenciales. En primer lugar, la minimización de la cantidad generada. En segundo lugar, la promoción de la reutilización y el reciclado. En tercer lugar, la disposición adecuada de los residuos según sus características y clasificación.</p> <p>**Minimización de Residuos y Buenas Prácticas:**</p> <p>Para minimizar residuos y fomentar prácticas sostenibles, se deben seguir estas directrices:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antes de la compra, asegurarse de que los materiales se ajusten a las necesidades y estén en buen estado. Calcular las cantidades exactas de materia prima para evitar residuos sobrantes. - Establecer acuerdos con proveedores para reducir el uso de envases y la posibilidad de devolver materiales sobrantes y embalajes para su reutilización. - Promover el uso de pinturas con componentes naturales en lugar de las basadas en disolventes. - Minimizar el uso de elementos de un solo uso y priorizar aquellos que se pueden recargar. - Elegir materiales que contengan elementos reciclados y tengan una mayor aptitud para ser reciclados al final de su vida útil. - Utilizar productos de limpieza en las cantidades mínimas recomendadas por el fabricante para reducir el riesgo de contaminación del agua. <p>**Clasificación, Reutilización, Reciclaje, Disposición:**</p> <p>Los residuos generados durante la construcción se clasificarán en las siguientes categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Residuos Domiciliarios o Asimilables a Urbanos: Residuos similares a los generados en hogares, como restos de comida, papeles, envoltorios, cartones, envases plásticos, etc. Estos se clasificarán en reciclables y no reciclables, utilizando bolsas de colores diferentes. Los residuos reciclables se dispondrán en un destino sustentable habilitado por el Ministerio de Ambiente. 2. Residuos Inertes de Obra: Residuos no contaminantes que resultan de la actividad de construcción, como restos de concreto, escombros, madera, desmontes, chatarra, alambres, etc. Estos residuos pueden ser reutilizados o vendidos como rezagos. 3. Residuos Especiales: Incluyen aceites residuales, sólidos contaminados con aceite, solventes, pinturas, resinas y otros materiales contaminados con estas sustancias. Deben ser almacenados y gestionados por empresas autorizadas de acuerdo con la normativa aplicable. 4. Residuos Patogénicos: Residuos o elementos con características de toxicidad y/o actividad biológica que pueden afectar la salud y el medio ambiente. Estos se deben colocar en bolsas rojas destinadas específicamente para residuos patogénicos. 5. Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE): Incluyen dispositivos electrónicos en desuso y sus componentes. Estos residuos deben gestionarse según la ley provincial 14.321 de RAEE.

Camila Criado

****Gestión de los Residuos:****

- Los residuos deben ser segregados y almacenados temporalmente en bolsas de diferentes colores y recipientes con tapas adecuadas.
- Las bolsas se dispondrán en contenedores de almacenamiento transitorio una vez que estén llenas. La recolección o disposición final de los residuos debe acordarse con el municipio.
- Los residuos industriales se deben desechar en contenedores debidamente identificados y protegidos de lixiviados. Cuando se haya llenado el 60% del contenedor, se determinará su destino, priorizando la reutilización o venta como rezagos.
- Los residuos especiales deben estar perfectamente identificados y se mantendrán cerrados en todo momento. La Contratista debe estar habilitada como generadora de residuos especiales o tramitar el permiso de generador eventual.

****Gestión de Efluentes:****

Para gestionar los efluentes líquidos, se recomienda la utilización de baños químicos temporales, que funcionan a base de compuestos químicos que degradan la materia orgánica, minimizando olores y contaminación. Los baños químicos deben ser vaciados por transportes especializados cuando estén llenos.

También pueden generarse otros efluentes líquidos asociados al lavado de instalaciones del obrador. Si contienen sustancias como hidrocarburos, grasas, pinturas o resinas, deben ser recogidos y gestionados como Residuos Especiales (RREE) por empresas autorizadas.

****Gestión de Residuos – Etapa de Operación:****

Deberá alcanzarse un acuerdo con la Municipalidad para definir la disposición de los residuos generados en el nuevo barrio, Hudson Lagoon.

Este programa garantizará una gestión efectiva de los residuos y efluentes durante la etapa de construcción del emprendimiento urbanístico, promoviendo prácticas sostenibles y el cumplimiento de las regulaciones ambientales y de seguridad.

3.13 PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Objetivo	Minimizar el riesgo de destrucción de elementos de valor patrimonial y, en caso de producirse hallazgos, gestionar adecuadamente su puesta en valor.
Procedimiento	<p>Ampliar y desarrollar el programa para controlar el patrimonio arqueológico en el Barrio Hudson Lagoon:</p> <p>**Monitoreo Arqueológico:**</p> <p>Aunque no se anticipan hallazgos arqueológicos en la zona del proyecto, se debe implementar un programa de monitoreo arqueológico durante las etapas de tala y desbroce, nivelación, compactación de los terrenos y movimiento de tierra relacionado con la instalación del sistema pluvial. Este monitoreo será realizado por personal capacitado en arqueología.</p> <p>**Identificación de Elementos del Patrimonio Arqueológico:**</p>

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



El objetivo del monitoreo arqueológico es identificar cualquier elemento del patrimonio arqueológico que pudiera encontrarse en el área de trabajo y evitar su destrucción. Este proceso requerirá una atención especial en las siguientes actividades:

- Tala y desbroce de terrenos.
- Nivelación de terrenos.
- Compactación de terrenos.
- Excavación de zanjas.

Procedimiento en Caso de Hallazgos:

En caso de identificación de objetos o elementos con valor patrimonial durante el monitoreo arqueológico, se tomarán inmediatamente las siguientes medidas:

- Suspensión Temporal: Se suspenderán transitoriamente los trabajos en el sitio del descubrimiento para evitar daños a los hallazgos.
- Información a las Autoridades: Se notificará al responsable ambiental de la obra y se denunciarán los hallazgos casuales ante la autoridad de aplicación correspondiente.

Protección y Preservación:

El sitio del descubrimiento será cercado y se prohibirán todas las actividades en el área afectada hasta que se hayan realizado las tareas de protección, rescate o preservación. Esto asegurará que los hallazgos no se vean comprometidos durante el proceso de investigación y documentación.

Documentación de Hallazgos:

Cada uno de los hallazgos arqueológicos será tratado siguiendo los procedimientos estándar de la investigación arqueológica. Esto incluirá:

- Identificación y Clasificación: Cada hallazgo será identificado y clasificado en función de su tipo y relevancia arqueológica.
- Mapeo y Georreferenciación: Los hallazgos se mapearán y georreferenciarán con la ayuda de GPS para un registro preciso de su ubicación.
- Fotografía y Descripción: Se tomarán fotografías de los hallazgos y se realizarán descripciones detalladas para su documentación.

Inclusión en el Plan de Capacitación:

Las medidas a tomar en caso de hallazgos con valor patrimonial se incluirán dentro del plan de capacitación del personal involucrado en la obra. Esto asegurará que todo el equipo esté preparado para actuar adecuadamente en caso de descubrimientos arqueológicos.

Este programa de control del patrimonio arqueológico garantizará que se tomen las medidas necesarias para la identificación, preservación y documentación adecuada de cualquier hallazgo arqueológico que pueda surgir durante la ejecución del proyecto del Barrio Hudson Lagoon.

3.14 PLAN DE MONITOREO

Objetivo	Monitorear la calidad de agua superficial, fauna y vegetación durante la construcción y una vez finalizadas las obras.
----------	--

Camila Criado



Procedimiento	<p>**Etapa Constructiva:**</p> <p>1. **Flora:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: Diversidad de especies vegetales, estado de la vegetación existente. - Frecuencia de Medición: Verano, Otoño, Primavera, Verano. - Sitios de Medición: Áreas afectadas por la construcción. - Responsable: Equipo de biólogos o especialistas en botánica. <p>2. **Fauna:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: Avistamiento de especies, cambios en el comportamiento. - Frecuencia de Medición: Verano, Otoño, Primavera, Verano. - Sitios de Medición: Áreas cercanas al sitio de construcción. - Responsable: Biólogos o especialistas en fauna. <p>3. **Calidad del Agua en las Lagunas Naturales:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: pH, conductividad eléctrica, oxígeno disuelto, demanda bioquímica de oxígeno (DBO), sólidos suspendidos, nitrógeno total, fósforo total, bacterias coliformes, clorofila, entre otros. - Frecuencia de Medición: Bimestral. - Sitios de Medición: Puntos estratégicos dentro de las lagunas. - Responsable: Equipo de químicos o especialistas en calidad del agua. <p>4. **Calidad del Agua en las Lagunas Cristalina**</p> <p>En el caso de la laguna cristalina, se aplicará un procedimiento de mantenimiento y monitoreo interno por parte de la empresa responsable.</p> <p>**Etapa Operativa:**</p> <p>1. **Flora:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: Diversidad de especies vegetales, estado de la vegetación, cambios significativos. - Frecuencia de Medición: Anual. - Sitios de Medición: Áreas afectadas por la operación y zonas de influencia. - Responsable: Equipo de biólogos o especialistas en botánica. <p>2. **Fauna:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: Avistamiento de especies, cambios en el comportamiento, mortalidad inusual. - Frecuencia de Medición: Anual. - Sitios de Medición: Áreas cercanas al proyecto y rutas de migración. - Responsable: Biólogos o especialistas en fauna. <p>3. **Calidad del Agua en las Lagunas naturales:**</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros a Medir: pH, conductividad eléctrica, oxígeno disuelto, DBO, sólidos suspendidos, nitrógeno total, fósforo total, bacterias coliformes, clorofila, entre otros. - Frecuencia de Medición: mensual - Sitios de Medición: Puntos estratégicos dentro de las lagunas. - Responsable: Equipo de químicos o especialistas en calidad del agua.
----------------------	--

3.15 PLAN DE CONTINGENCIAS

Objetivo	Reducir al mínimo las posibilidades de ocurrencia de situaciones de contingencias y/o emergencias que puedan poner en riesgo la vida y seguridad de las personas, la calidad ambiental y/o de las instalaciones. Para ello, el Programa deberá:
----------	--

Camila Criado

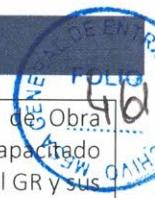
PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



	<ul style="list-style-type: none"> • Proveer una guía de las principales acciones a tomar ante una contingencia / emergencia. • Minimizar los efectos de una contingencia / emergencia una vez producida, desarrollando acciones de control, contención, recuperación y en caso de ser necesario, restauración de los daños. • Capacitar al personal en materia de seguridad, prevención y cuidado del ambiente, así como su rol dentro del Plan de contingencias. • Dar cumplimiento a las normativas ambientales sobre seguridad e higiene del trabajo.
INIC e o Procedimiento ATEC	<p>**Programa de Gestión de Contingencias y Emergencias - Barrio Hudson Lagoon**</p> <p>El principal objetivo de este programa es minimizar al máximo las posibilidades de ocurrencia de situaciones de contingencias y/o emergencias que puedan poner en riesgo la vida y seguridad de las personas, la calidad ambiental y las instalaciones. Para lograrlo, el programa incluye los siguientes puntos:</p> <p>**Guía de Acciones en Caso de Contingencia o Emergencia:**</p> <p>Este programa proporcionará una guía detallada de las principales acciones a tomar ante una contingencia o emergencia, con el fin de garantizar una respuesta efectiva y coordinada en caso de cualquier situación inesperada.</p> <p>**Minimización de Efectos de Contingencias o Emergencias:**</p> <p>En caso de que se produzca una contingencia o emergencia, se desarrollarán acciones de control, contención, recuperación y, si es necesario, restauración de los daños. Este enfoque busca reducir al mínimo los impactos negativos derivados de tales situaciones.</p> <p>**3. Capacitación del Personal:**</p> <p>Una parte esencial de este programa será la capacitación del personal en materia de seguridad, prevención y cuidado del ambiente. Cada miembro del equipo deberá comprender su rol dentro del Plan de Contingencias y estar preparado para actuar en caso de situaciones de emergencia.</p> <p>**4. Cumplimiento de Normativas Ambientales:**</p> <p>El programa se asegurará de que se cumplan todas las normativas ambientales relacionadas con la seguridad y la higiene en el trabajo, con el objetivo de mantener un entorno seguro y respetuoso con el medio ambiente.</p> <p>**Identificación de Contingencias:**</p> <p>Durante las etapas de construcción y mantenimiento, es esencial identificar posibles situaciones de emergencia que requieran procedimientos adecuados y eficientes.</p> <p>**Clasificación de Contingencias:**</p> <p>Las contingencias posibles se clasificarán en cuatro niveles según su gravedad y magnitud:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nivel I: Situaciones manejables por el personal presente. 2. Nivel II: Riesgo potencial de expansión de la contingencia más allá de los límites de la obra. 3. Nivel III: Pérdida de control, con posibles heridos graves o fallecidos. 4. Nivel IV: Pérdida total de control, con heridos graves o muertos. <p>**Organización ante Contingencias:**</p>

Camila Criado

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL – HUDSON LAGOON



	<p>La obra contará con procedimientos específicos para cada tipo de contingencia. El Jefe de Obra coordinará las acciones, y se conformará un Grupo de Respuesta (GR) formado por personal capacitado para actuar en caso de contingencias. Se detallarán las responsabilidades de cada miembro del GR y sus sustitutos en caso de ausencia.</p> <p>**Fases de una Contingencia:**</p> <p>Las fases de una contingencia incluyen detección, notificación, evaluación e inicio de la reacción y control.</p> <ul style="list-style-type: none">- **Detección y Notificación:** Se establecerá un Plan de Llamada para notificar las acciones de contingencia al Jefe de Obra y al Desarrollador.- **Evaluación e Inicio de la Acción:** El Grupo de Respuesta evaluará y tomará medidas de control y contención en caso de contingencia. <p>**Acción ante Emergencias:**</p> <p>El GR será responsable de las acciones durante una emergencia. Se enfatizará la capacitación del personal para actuar bajo condiciones de emergencia y se seguirán los procedimientos adecuados según el tipo de contingencia.</p> <p>**Acciones de Emergencia - Accidentes Vehiculares:**</p> <p>Se detallarán medidas de prevención, inspección de vehículos, regulación de la velocidad y procedimientos en caso de accidentes vehiculares, incluyendo la notificación a las autoridades y la atención médica de ser necesario.</p> <p>**Acciones de Emergencia - Accidentes Laborales:**</p> <p>Se describirán los procedimientos para atender accidentes laborales, incluyendo primeros auxilios y notificación a las autoridades médicas, en caso de que sea necesario.</p> <p>**Acciones de Emergencia - Incendios:**</p> <p>Se proporcionarán medidas preventivas para evitar incendios y se describirán los pasos a seguir en caso de un incendio, incluyendo el uso de extintores y acciones de control.</p> <p>**Acciones de Emergencia - Derrames de Hidrocarburos y Sustancias Peligrosas:**</p> <p>Se incluirán medidas preventivas para minimizar la probabilidad de derrames. En caso de derrames, se describirán las acciones para controlar, recolectar y gestionar adecuadamente las sustancias derramadas.</p> <p>**Medidas Correctivas para Derrames:**</p> <p>Se detallarán procedimientos para los tres tipos de derrames: pequeños, menores y mayores, incluyendo evaluación de riesgos, notificación a autoridades, y acciones para controlar y remediar el derrame.</p> <p>Este programa aborda la gestión de contingencias y emergencias de manera sistemática y garantiza una respuesta efectiva en caso de cualquier situación inesperada durante la construcción y mantenimiento del Barrio Hudson Lagoon.</p>
--	---

Camila Criado



4 ANEXO I: ESPECIES NATIVAS RECOMENDADAS PARA FORESTAR

De acuerdo a los relictos de bosque marginal encontrados dentro de la Reserva de Hudson podrían estar presentes en el estrato arbóreo más de 15 especies, sin embargo, se recomienda para el plan de forestación las especies detalladas a continuación:

<p>Ceibo (<i>Erythrina crista-galli</i>)</p> <p>Es una especie nativa de Argentina, se halla comúnmente en el norte de Argentina y formando parte de las selvas en galería y marginales, a su vez, estos árboles forman ceibales en terrenos inundables contribuyendo así a la consolidación de las islas del Delta del Paraná. Son árboles o arbustos caducifolios que miden entre 6 y 15 metros de altura, en términos generales ramifica desde una altura baja, sus ramas son retorcidas. Posee una copa amplia. Particularmente la flor del ceibo es la flor nacional de Argentina. Florece entre los meses de octubre hasta abril, en forma de inflorescencia arracimada.</p>	
<p>Alico de Río (<i>Tessaria integrifolia</i>)</p> <p>de Especie nativa de Argentina, se localiza en el norte y centro del país formando parte de las selvas ribereñas, es una especie pionera en la consolidación de las costas multiplicándose rápidamente y abundantemente por sus raíces gemíferas, pudiendo formar bosques puros. Es un árbol entre 3 y 10 metros de altura, perenne, de pocas ramas y copa pequeña. Su madera es muy liviana, empleándose para pasta de celulosa A</p>	
<p>Sauce criollo (<i>Salix humboldtiana</i>)</p> <p>Especie nativa de argentina que se halla en los bordes de los ríos y arroyos hasta la provincia de Chubut. Es un árbol típico de las zonas ribereñas arenosas y a veces forma bosques puros: sauzales. Son arboles de 15 a 18 metros de altura, caducifolios, de copa amplia. Es una especie que se cultiva tanto como forma ornamental como forestal ya que su madera es ampliamente utilizada, su uso va desde pasta celulósica hasta aserrado para fabricar envases, cajones, embalajes, muy utilizado en la industria fruti-hortícola.</p>	



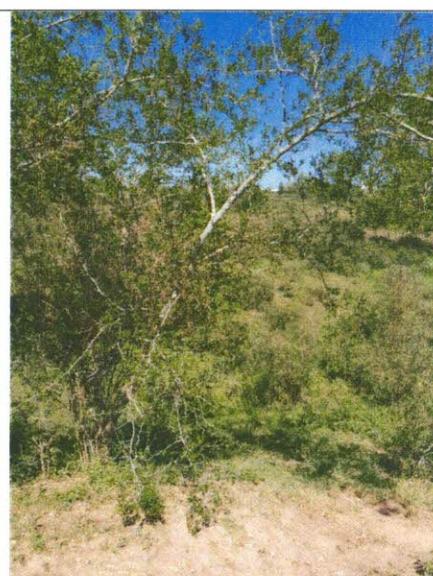
Curupí o lecherón (*Sapium haematospermum*)

Especie nativa de Argentina, en la región generalmente crece en pajonales y bosques ribereños. Es un árbol entre 8 y 10 metros de altura, de copa pequeña y que exuda látex al cortarlo. Se cultiva generalmente con fines ornamentales. Por sus características tiene usos en la medicina natural, su látex se utiliza para curar el dolor de muelas. Esta especie puede utilizarse en el arbolado de veredas



Tala (*Celtis tala*)

Especie nativa de Argentina que forma talares en terrenos calcáreos cercanos a la costa platense. Arboles de 4 a 12 metros de altura, con tronco de hasta 80-100 cm de diámetro, copa globosa, follaje intrincado y ramitas espinosas en zig-zag; la corteza es pardusca y agrietada en árboles adultos, y grisácea y lisa en ejemplares jóvenes. El fruto del tala es una drupa carnosa de 5-7 mm de diámetro, subglobosa, amarillo anaranjado, con pulpa dulce y carozo de superficie irregular. Su cultivo es generalmente con fines ornamentales, posee una madera dura y pesada, generalmente utilizada para leña.



Coronillo (*Scutia buxifolia*)

Especie nativa que se distribuye desde el norte de Argentina hasta Buenos Aires, donde crece en bosques xerófilos, serranos y de barranca, talares y también en bosques higrófilos y selvas en galería. Es un árbol de 3 a 12 metros de altura, de copa esférica y follaje verde oscuro, cultivada generalmente como ornamental. Su madera es dura y pesada, por lo tanto, suele utilizarse para postes o leña.



Camila Criado



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2023 - Año de la democracia Argentina

Resolución firma conjunta

Número: RESOC-2023-542-GDEBA-ADA

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 9 de Junio de 2023

Referencia: Caso 54447 - Hudson Lagoon - AHO

VISTO que el Usuario Enrique Pedro BASLA (CUIT 20-05196125-1), tramita la Aptitud Hidráulica de Obra (AHO) relativa al predio ubicado en la localidad de Hudson e identificado catastralmente como: Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 11 – Parcela: 7 (parte), 8; Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 13 – Parcela: 1, 2 (parte), 7a (parte), 8a ; Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 15a – Parcela: 1, 2 (parte), Partido: Berazategui (120) en el cual se pretende desarrollar el emprendimiento urbanístico denominado “Hudson Lagoon”, y

CONSIDERANDO

Que el usuario obtuvo Prefactibilidad Hidráulica para el sector en estudio emitido por la Dirección Provincial de Hidráulica.

Que por Ordenanza N°5594/2018, la Municipalidad de Berazategui sanciona la modificación a la Ordenanza de 4993/2013, otorgando a las parcelas una zonificación “REU 6” acorde a los requerimientos planteados en el proyecto de saneamiento urbano del presente trámite.

Que evaluada la documentación técnica presentada por el Usuario y avalada por el ingeniero Horacio Néstor TAVECCHIO (M.P: N°42.550) en lo que a las incumbencias del Departamento Limites y Restricciones al Dominio, en el marco de la Resolución ADA N°2222/19 y demás legislación vigente, se realizaron observaciones técnicas a la documentación presentada mediante el informe PV-2022-36131930-GDEBA-DPTLRDADA, la cual fue contestada y agregada al caso en estudio.

Que oportunamente tomo la debida intervención, el Departamento de Preservación y Mejoramiento de los Recursos.

Que en virtud de lo manifestado por dicho Departamento en el considerando que antecede, el usuario incorpora en respuesta a dicha intervención la información correspondiente.

Que en relación a la ejecución de las obras de movimientos de suelos para terraplenado, conformación de terreno para calles y lotes, excavación para lagunas y reservorios interiores,



alcantarillas, sumideros y conductos de hormigón, no hay objeciones que formular en lo referido a la verificación del funcionamiento hidráulico de los desagües internos y su conexión con el entorno en el marco de las incumbencias del Departamento Límites y Restricciones al Dominio y la Dirección de Gobernanza, Regiones y Usuarios.

Que consta el cómputo y presupuesto de las obras proyectadas actualizado según lo establecido por la Resolución ADA N°745/12, detallado en el informe gráfico IF-2023- 17128618-GDEBA-DPTLRDADA, asciende a la suma de pesos seiscientos cincuenta y cinco millones setenta y dos mil cuatrocientos ochenta y uno con setenta y siete centavos (\$655.072.481,77) en virtud a lo establecido en la Resolución ADA N°2222/19, se requirió al interesado el pago de la suma de pesos diecisiete millones ochocientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y seis con dos centavos (\$17.894.766,02) en concepto de la tasa de aprobación requerida, mediante el plan de pagos dispuesto por DISPO-2023-286-GDEBA-DGAADA, el cual finaliza en Febrero de 2024.

Que habiendo intervenido el Departamento Límites y Restricciones al Dominio, y evaluada la documentación técnica presentada en el marco de la Resolución ADA N°2222/19 y demás legislación vigente, sin observaciones que formular respecto a los aspectos estrictamente técnicos de los cálculos y modelaciones hidrológicas e hidráulicas, correspondería propiciar la continuidad del trámite para que la superioridad determine la factibilidad del inicio de la ejecución de las obras proyectadas, mediante el dictado del pertinente acto administrativo;

Que la Dirección de Gobernanza Regiones y Usuario y la Dirección Provincial de Gestión Hídrica no formulan observaciones técnicas;

Que la presente se dicta en virtud de las facultades conferidas en la Ley N° 12.257

EL DIRECTORIO DE LA AUTORIDAD DEL AGUA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTICULO 1º: Otorgar la Aptitud Hidráulica de Obra (AHO) de las obras de saneamiento hidráulico a ejecutar consistentes en movimientos de suelos para terraplenado, conformación de terreno para calles y lotes, excavación para lagunas y reservorios interiores, alcantarillas, sumideros y conductos de hormigón para derivar los excedentes pluviales al sistema de lagos centrales, comunicados con el Río de la Plata a través del canal paralelo a la calle 63, tramitada por actuaciones el Usuario Enrique Pedro BASLA (CUIT 20-05196125-1) del predio de su propiedad ubicado en la localidad de Hudson e identificado catastralmente como: Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 11 – Parcela: 7 (parte), 8; Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 13 – Parcela: 1, 2 (parte), 7a (parte), 8a ; Circunscripción: VI – Sección: G – Fracción: 15a – Parcela: 1, 2 (parte), Partido: Berazategui (120) en el cual se pretende desarrollar el emprendimiento urbanístico denominado "Hudson Lagoon"

ARTICULO 2º: Establecer que se deberá respetar una restricción hidráulica de quince (15) metros contados a partir de los bordes superiores del canal paralelo a la Calle 63, distancia sobre la cual no podrán realizarse construcciones de carácter permanente ni variar el uso del suelo por imperio



de la Ley N°6253 y su Decreto Reglamentario N°11.368/61.

ARTICULO 3º: Establecer que se deberá respetar una cota mínima de piso de +4.00 IGN de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4º de la Ley N°6254.

ARTICULO 4º: Otorgar un plazo de un (1) año para ejecutar las obras objeto del permiso mencionado en el punto primero, contado a partir de la fecha de notificación del acto administrativo otorgante.

ARTICULO 5º: Informar que el interesado deberá informar a esta Autoridad el inicio y finalización de las obras a ejecutar otorgadas en el punto precedente.

ARTICULO 6º: Dejar expresa constancia que el otorgamiento por parte de la Autoridad del Agua de los trabajos mencionados en el punto primero, no exime al ingeniero Horacio Néstor TAVECCHIO (M.P: N°42.550), que avala la documentación técnica, de su responsabilidad legal ante daños ocasionados por defecto de proyecto, cálculo o ejecución, de los cuales será el único responsable.

ARTICULO 7º: Informar que la Provincia no se hará responsable de los deterioros parciales y totales de las obras por efectos de inundación o por cualquier otra causa de naturaleza incontrolable, como tampoco por accidentes u otros daños que los trabajos le pudieran causar a terceros, corriendo por exclusiva cuenta de la requirente, los eventos que de tales siniestros surjan, cualquiera sea su carácter.

ARTICULO 8º: Hacer saber que la aprobación otorgada es esencialmente precaria y no implica eximición de su responsabilidad legal ante daños ocasionados por falsedad o inexactitud de la información y documentación presentada con carácter de declaración jurada, por defectos de proyecto o cálculo, daños al recurso o a terceros, ya sea generados por el uso abusivo de las autorizaciones otorgadas o por su actividad, ni los exonera de las obligaciones que pudieran corresponderles por disposiciones de orden nacional, provincial y/o municipal existentes o a dictarse. La Autoridad del Agua se reserva el derecho de revocar la Aptitud, en cualquier momento, con solo enunciar la causa y sin cargo para el Estado.

ARTICULO 9º: Dejar expresa constancia que el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica de Obra (AHO) no significa compromiso alguno para la aprobación del loteo o fraccionamiento del predio, la que estará supeditada al correcto mantenimiento de las obras que se aprueban y a las normas que rijan la materia en el momento de gestionarse la subdivisión.



ARTICULO 10º: Dejar constancia que en caso de realizar la Provincia de Buenos Aires obras que requieran trabajos de remoción y/o desplazamiento de las citadas instalaciones, los mismos serán efectuados por exclusiva cuenta y cargo de la firma requirente, sin derecho a retribución alguna y en las condiciones que oportunamente impongan los organismos provinciales competentes.

ARTICULO 11º: Registrar y pasar a la Dirección Provincial de Gestión Hídrica para que notifique al interesado. Cumplido comunicar a la Dirección General de Administración; Dirección Provincial de Calidad y Control Técnico; Dirección provincial de Planes Hídricos, Monitoreo y Alerta. Hecho, registrar en el SINDMA.

Digitally signed by ALVAREZ HAYES Sebastian
Date: 2023.06.09 14:54:49 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Sebastián Alvarez Hayes
Vocal del Directorio
Autoridad del Agua

Digitally signed by DEINA Oscar Juan
Date: 2023.06.09 15:19:47 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Juan Oscar Deina
Director Vocal
Autoridad del Agua

Digitally signed by COSTAMAGNA Damián Matías
Date: 2023.06.09 16:02:39 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Damián Matías Costamagna
Vicepresidente
Autoridad del Agua

Digitally signed by OLIVERA Héctor Aníbal
Date: 2023.06.09 16:14:22 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Olivera Héctor Aníbal
Presidente
Autoridad del Agua

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,
serialNumber=CIUT 30715471511
Date: 2023.06.09 16:14:25 -03'00'

ESTADO DE BONAVENTURA
468

Corresponde Expediente 4011-19026/21 Cuerpo 2

Visto la documentación presentada por el interesado y en virtud de lo solicitado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial perteneciente al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en la providencia PV-2023-32813933-GDEBA-DPOUYTMGGP obrante a fojas 41, se informa que para dar continuidad a las presentes actuaciones se deberá ampliar el Plan de Gestión Ambiental incorporando:

- Constancia de inscripción del Responsable Ambiental en RUPAYAR.
- Plan de Forestación: El Plan deberá indicar especies, cantidad y ubicación. Se recomienda el diseño de la parquización y arborización en un todo de acuerdo con las características de la región, seleccionando especies nativas preferentemente, y priorizando la facilidad de mantenimiento y la menor demanda de agua. El Plan deberá contemplar al menos dos ejemplares por parcela y las especies forestales elegidas deben pertenecer a especies nativas: Anacahuita (*Blepharocalyx salicifolius*), Ceibo (*Erythrina crista-galli*), Pezuña de vaca (*Bauhinia forficata*), Espinillo (*Acacia caven*), Coronillo (*Scutia buxifolia*), Yerba de Bugre (*Lonchocarpus nitidus*), Aliso del río (*Tessaria integrifolia*), Chañar (*Geoffroea decorticans*), Sauce criollo (*Salix humboldtiana*), Sombra de toro (*Jodinia rhombifolia*), Cocú o Chal chal (*Allophylus edulis*), Molle (*Schinus areira*), etc.
- Monitoreo de calidad de aire contemplando los contaminantes básicos establecidos en la tabla A "Valores norma para estandares de calidad de aire", Anexo III del Decreto 1074/18. Los monitoreos deberán ser mensuales en la etapa de construcción y anuales en la etapa de funcionamiento..
- Monitoreo de agua subterránea contemplando, al menos, los siguientes parámetros: Aniones y cationes mayoritarios (sulfato, cloruro, carbonato, bicarbonato, sodio, potasio, calcio, magnesio), nitratos, nitritos, pH, conductividad, sólidos totales disueltos, temperatura, nitrógeno Kjeldahl, nitrógeno amoniacal, NH₄, Arsénico, flúor, manganeso, coliformes totales, cloacales, *Escherichia coli*, *Pseudomonas areuginosa*. Los parámetros hidrodinámicos deberán ser analizados con frecuencia trimestral en tanto que los parámetros fisicoquímicos y bacteriológicos con frecuencia semestral.
- Monitoreo del efluente cloacal donde se contemplen al menos los siguientes parámetros: DBO, DQO, T°, pH, Conductividad; OD; COT; Nitrogeno Kjeldahl,



Nitrógeno amoniacial, Amonio, SS (10 min y 2 h), SAAM, SSEE, Caudal, condiciones atmosféricas. Los muestreos deberán ser realizados con frecuencia mensual en la cámara de toma de muestras y con frecuencia trimestral en el cuerpo receptor tanto aguas arriba como aguas abajo.

- Los resultados de los monitoreos deberán ser informados ante la autoridad municipal en informes semestrales adjuntando los protocolos correspondientes. En caso de que los monitoreos detectaran situaciones ambientales anómalas se deberá dar inmediata intervención a la autoridad ambiental municipal.
- Prefactibilidad de vuelco de efluentes líquidos emitida por la Autoridad del Agua en cumplimiento de la Resolución ADA 333/19

Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable

Berazategui 28 de Noviembre de 2023

ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas

FU EL DIA 1 DE DICIEMBRE DEL
AÑO 2023 Rotilla copia
DEL informe REALIZADO POR
SECTOR DE AMBIENTE EN
Referencia al EXP. 19026/21 DEL cuadro 2.


Andrés Piccinini



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

MESA GENERAL DE ENTRADAS Y ARCHIVO

AGREGACIONES

Corresponde al Expediente N° 19026/2021 Letra D.I.D.N. Año 5/12/23

Secret. Gobierno	Secret. O. Pùblic.	Sria. Des. Social	Secret. Economia	Secret. Privada	Administración	Rentas
	01/12/23 153269					
Servicios Pùblicos	S. Sanitarios	Obras Particulares	Salud Pública	Promoción	Cultura	Control Urbano
Tesoreria	Secretaria Gral.	Fiscalización	Agencia Administración de Tierras	Asesoría Letrada	Electromecánica	Higiene Urbana

Abrefo. cde epste 19026/21



Benavidez 5 de noviembre de 2023

02 NOV 2023

Sr. Intendente
Municipalidad de Berazategui
S/D

Ref: EIA/- Plan de gestión Ambiental Hudson Lagoon

Expediente municipal: 19026/21

ACREDITACIÓN AL EXP. 19026/21

Por la presente, en mi carácter de apoderado de DESARROLLOS INOBILIARIOS DEL NORTE SRL, desarrollador del barrio cerrado Hudson Lagoon, venimos a presentar a dar respuesta a la notificación del 28 de noviembre, adjuntando:

- Constancia de Inscripción del responsable Ambiental.
- Plan de Forestación.
- Plan de Monitoreo Actualizado.
- Prefactibilidad de vuelco de efluentes líquidos emitidos por la ADA en cumplimiento de la Resolución ADA 333/19.

Solicitamos, tenga bien a analizar la documentación presentada con el fin de emitir la Declaratoria de Impacto Ambiental para el emprendimiento en referencia.

Saludos cordiales,

DESARROLLOS INOBILIARIOS DEL NORTE SRL

Maria de la Paz Gonzalez

DNI 29436388

apoderado



Guridi JUAN.

11-64641373

DNI: 34738468

Ahorro. Cde expde 19/02/21



MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

Trámite Berazategui

Sellado

Importe: \$361.00

Fecha: 05/12/2023

Hora: 09:35:06

-Nro Orden: 131466

Validacion: 15366069394398



Acres. Cde exile 1902b/21



Agosto. Ede expde 19026/21



Berazategui, 5 de diciembre de 2023

Sr.
Intendente Municipal
Municipalidad de Berazategui

**Ref: autorización para realizar Alcance
EIA: 19026/21.**

Por medio de la presente, yo Maria de la paz Gonzalez con DNI 29.436.388 autorizo a Juan Esteban Suriani con DNI 34.738.468 a realizar alcance en el expediente de referencia.

Atentamente,

DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE SRL
María de la Paz Gonzalez
DNI 29436388

DOMICILIO: CORTIJARENA 281 - LA REJA - MORENO
BUENOS AIRES
LUGAR DE NACIMIENTO: BUENOS AIRES



ID ARG 34738468<5 <<< <<< <<< <<<
8909143M2905084ARG <<< <<< <<< <<<
SURIANI << JUAN << ESTEBAN <<< <<<



Acres. de expte 19020/21



Astro Cde expte 19070/21



HUDSON LAGOON

Señores
Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Berazategui, Diciembre 2023
Provincia de Buenos Aires

Ref.: Revisión – Plan de Gestión Ambiental – Hudson Lagoon - Berazategui Prov. de Buenos Aires

De nuestra consideración:

Tengo el agrado de dirigirnos a Ud., con la finalidad de enviarles las respuestas a la cédula de notificación.

A continuación se presentan los siguientes documentos:

- Constancia de Inscripción del Responsable Ambiental.
- Plan de Forestación.
- Plan de Monitoreo Actualizado.
- Prefactibilidad de vuelco de efluentes líquidos emitidos por la ADA en cumplimiento de la Resolución ADA 333/19.

Quedando a su disposición lo saluda muy atentamente

CAMILA CRIADO
ING. AMBIENTAL

2026. Cte epope 19026/21



PLAN DE MONITOREO – HUDSON LAGOON

Objetivo	Monitorear la calidad de aire, agua superficial y subterránea, efluentes cloacales, fauna y vegetación durante la construcción y una vez finalizadas las obras.
	<p><u>Etapa Constructiva:</u></p> <p>Monitoreo de Calidad de Aire:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Parámetros básicos establecidos en la tabla A "Valores norma estándares calidad de aire". Anexo III del Decreto 1074/18.- Frecuencia de Medición: Mensual <p>Monitoreo de Agua Subterránea:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Aniones y Cationes mayoritarios (Sulfato, Cloruro, Carbonato, Bicarbonato, Sodio, Potasio, Calcio, Magnesio), nitratos, nitritos, pH, conductividad, sólidos totales disueltos, temperatura, nitrógeno kjeldahl, nitrógeno amoniacial, NH4, Arsénico, Fluor, Manganese, Coliformes Totales, Cloacales, Escherichia Coli, Psuedomonas Aureuginosa.- Frecuencia: Parámetros hidrodinámicos Trimestral. Fisicoquímicos y Bacteriológicos, semestral. <p>Flora:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Diversidad de especies vegetales, estado de la vegetación existente.- Frecuencia de Medición: Verano, Otoño, Primavera, Verano.- Sitios de Medición: Áreas afectadas por la construcción.- Responsable: Equipo de biólogos o especialistas en botánica. <p>Fauna:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Avistamiento de especies, cambios en el comportamiento.- Frecuencia de Medición: Verano, Otoño, Primavera, Verano.- Sitios de Medición: Áreas cercanas al sitio de construcción.- Responsable: Biólogos o especialistas en fauna. <p>Calidad del Agua en las Lagunas Naturales:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: pH, conductividad eléctrica, oxígeno disuelto, demanda bioquímica de oxígeno (DBO), sólidos suspendidos, nitrógeno total, fósforo total, bacterias coliformes, clorofila, entre otros.- Frecuencia de Medición: Bimestral.- Sitios de Medición: Puntos estratégicos dentro de las lagunas.- Responsable: Equipo de químicos o especialistas en calidad del agua. <p>Calidad del Agua en las Lagunas Cristalina En el caso de la laguna cristalina, se aplicará un procedimiento de mantenimiento y monitoreo interno por parte de la empresa responsable.</p> <p><u>Etapa Operativa:</u></p> <p>Monitoreo de Calidad de Aire:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Parámetros básicos establecidos en la tabla A "Valores norma estándares calidad de aire". Anexo III del Decreto 1074/18.
Procedimiento	

Camila Criado

Adm. Cte expde 19026/21



PLAN DE MONITOREO – HUDSON LAGOON

	<ul style="list-style-type: none">- Frecuencia de Medición: Anuales <p>Flora:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Diversidad de especies vegetales, estado de la vegetación, cambios significativos.- Frecuencia de Medición: Anual.- Sitios de Medición: Áreas afectadas por la operación y zonas de influencia.- Responsable: Equipo de biólogos o especialistas en botánica. <p>Efluente Cloacal:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: DBO, DQO, T, pH, Conductividad, OD, COT, Nitrógeno Kjeldahl, Nitrógeno Amoniacal, Amonio, SS (10 min y 2 h), SAAM, SSEE, Caudal Condiciones Atmosféricas- Frecuencia de Medición: Mensual- Sitios de Medición: Cámara de toma de muestras – Trimestral en cuerpo receptor agua arriba y aguas abajo.- Responsable: Equipo de biólogos o especialistas en botánica. <p>Fauna:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: Avistamiento de especies, cambios en el comportamiento, mortalidad inusual.- Frecuencia de Medición: Anual.- Sitios de Medición: Áreas cercanas al proyecto y rutas de migración.- Responsable: Biólogos o especialistas en fauna. <p>Calidad del Agua en las Lagunas naturales:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parámetros a Medir: pH, conductividad eléctrica, oxígeno disuelto, DBO, sólidos suspendidos, nitrógeno total, fósforo total, bacterias coliformes, clorofila, entre otros.- Frecuencia de Medición: mensual- Sitios de Medición: Puntos estratégicos dentro de las lagunas.- Responsable: Equipo de químicos o especialistas en calidad del agua.
--	--

Camila Criado

Acuse de recibo 191026 | 21



LA PLATA, martes, 17 de mayo de 2022.

CRIADO CAMILA

PRESENTE

Ref: Registro Único de Profesionales Ambientales – Notificación de Registración.

Sr Usuario,

En relación al trámite de referencia iniciado por Usted, cuyo expediente Provincial es **EX-2022-14746372- -GDEBA-DRYEAIMAMGP**, se le notifica que ha sido otorgado el registro solicitado bajo el número **RUP - 001993** en base a los datos informados por Usted y el proceso desarrollado por este Ministerio.

Obra este correo recibido por Usted, como **"certificado emitido de constancia de trámite e inscripción en el REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES DEL AMBIENTE"**.

Atentamente.

Para uso interno: 25606



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

Acta Cde epifte 19076/21



2020 AÑO DEL BICENTENARIO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



La Plata, 04/12/2023

-CONSTANCIA DE TRÁMITE-

El Usuario ENRIQUE PEDRO BASLA CUIT 20051961251 , con domicilio real en CALLE 63 S/N, BERAZATEGUI , tramite AdA N° 20051961251-120-701090-7, tramita en la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires el certificado de Prefactibilidad , de acuerdo a lo establecido en la Ley 12.257 y normas complementarias.

La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica **CERTIFICA** desde el ámbito de su competencia la **Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos cloacales previamente tratados**, solicitado por el usuario **ENRIQUE PEDRO BASLA (CUIT 20-05196125-1)**, dedicado a la servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados, inmueble identificado catastralmente como Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 8, Partida 57107, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 1, Partida 57119, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 8A, Partida 57125, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 1, Partida 57137, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 7, Partida 57106, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 2, Partida 57120, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 7A, Partida 57124, Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 2, Partida 57138, Localidad y Partido Berazategui.

Prefactibilidad Hidráulica: el Departamento Límites y Restricciones al Dominio informa que consultados los antecedentes y evaluada la información proporcionada por el Usuario, el inmueble se ubica en la cuenca del Arroyo Baldovinos, en zona rural, en presencia de bañados, observándose apertura de calles internas y la presencia de lagunas internas y/o espejos de agua. La cota promedio del inmueble es de 1,25 msnm. Por lo expuesto resulta factible otorgar la prefactibilidad solicitada. Se deja constancia que la Aptitud Hidráulica que se tramita para el predio en estudio está condicionada a la presentación del Proyecto de Saneamiento Hidráulico del predio, verificando las cotas de funcionamiento de las lagunas internas y/o espejos de agua y su conexión con el entorno conforme al emprendimiento a desarrollar, en el cual se contemple el cumplimiento de la Ley Provincial N°6253 (Conservación de los Desagües Naturales), Ley Provincial N°6254 (Ley de Fraccionamiento), Ley Provincial N°12257 (Código de Aguas), Resolución ADA N°2222/2019, y demás legislación vigente.

Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad): El Departamento Planes Hidrológicos informa que consultados los antecedentes, evaluado el grado de compromiso que posee el recurso hídrico de la zona, las características hidrológicas (el predio se emplaza en una zona de Disponibilidad "condicionada" para el acuífero Hipopuelches de acuerdo a Res Ada 796/17) y la demanda de agua del establecimiento de 1137 m³/d (mil ciento treinta y siete metros cúbicos por día) para el acuífero Hipopuelches, para abastecimiento de los 711 lotes que

conformarán el presente, por medio de un sistema centralizado, de acuerdo al inciso a) del Art 55° y al Art 56° del Código de Aguas, mediante sistema centralizado, se considera favorable la prefactibilidad de explotación actual quedando supeditada a la evaluación del proyecto de acuerdo a lo establecido en la Resolución AdA 2222/19, Ley 12.257, pudiendo requerir esta Autoridad modificaciones del proyecto y la utilización de tecnologías que garanticen un manejo eficiente del agua. Las captaciones en su diseño constructivo deberán garantizar el correcto aislamiento hidráulico, protección sanitaria, dispositivo adecuado para la toma de muestras en boca de pozo, medición de caudal y registro de niveles. La captación deberá estar ubicada a una distancia mínima de 15 metros de pozos absorbentes o cualquier otro sistema de disposición de efluentes y aguas arriba respecto al escurrimiento superficial. Sin embargo, se recomienda fuertemente, teniendo en cuenta que previamente fue solicitada y otorgada la prefactibilidad para la explotación del recurso hídrico superficial cercano, para preservarlo frente al vertido del rechazo de la osmosis inversa y evitar consecuencias ambientales indeseadas, considerar otras fuentes de abastecimiento. En caso de seguir con el proyecto de explotación subterránea se sugiere evaluar formas de reutilización del recurso y/o el tratamiento de los efluentes generados en la potabilización. Asimismo, deberá implementar un registro de análisis físico-químicos de las perforaciones de explotación de manera de realizar un seguimiento hidroquímico del acuífero en explotación, así como también deberá realizar el mismo control de los acuíferos supradyacentes. También se recomienda que se implemente un plan de monitoreo de calidad del arroyo Baldovinos aguas abajo del punto de vertido. Desde el punto de vista cualitativo, y debido a su génesis, el agua alumbrada registrará valores en sus elementos compositivos que superen los límites establecidos por el CAA (Ley 18284), por lo tanto la misma no podrá utilizarse para consumo humano sin corrección previa. Se considera situación bloqueante para continuar el trámite (aptitud y permiso) la falta de constancia del prestador del servicio sanitario en la que informe que el inmueble se encuentra fuera del radio servido o el prestador no pueda satisfacer la totalidad de la demanda de agua requerida. Al momento que se lleven a cabo las obras correspondientes a la extensión del servicio de agua potable y su liberación al uso público, se exigirá la conexión a dicha red y el cegado de los pozos conforme a las normas sanitarias dictadas al respecto. En caso de ejecutarse perforaciones en el subsuelo con fines de estudio, las mismas deberán realizarse con empresas inscriptas en el registro de empresas perforistas en cumplimiento con la Resolución ADA 96/2013. El informe hidrogeológico de convalidación técnico para solicitar el permiso deberá estar firmado por un profesional inscripto en el registro de profesionales responsables de perforaciones en cumplimiento con la Resolución ADA 96/2013. En adición, si existiesen o estuviesen proyectados espejos de agua artificiales el emprendimiento deberá dar cumplimiento a la Resolución 1207/19.

Acme cle epole 19024/21



El presente certificado es de naturaleza exploratoria, no da derecho de uso, y tendrá una vigencia de 6 (seis) meses, a contar a partir de la fecha de emisión, período en el cual deberá tramitar las Aptitudes correspondientes. -----

SA

evaluada la información proporcionada por el Usuario se verifica en instancia de prefactibilidad la disposición final de 960,00 m³/d (novecientos sesenta metros cúbicos diarios) de efluentes líquidos cloacales que tendrán como destino final al río de La Plata, respetándose los parámetros establecidos en la legislación vigente. A este respecto, se deberá implementar un plan de monitoreo de parámetros y caudales de vuelco que tengan por objetivo realizar un seguimiento de manera de no afectar y preservar el cuerpo receptor natural. El caudal efluente declarado, entendido como volumen por unidad de tiempo, y considerado en particular, representa un aporte menor respecto del funcionamiento habitual del receptor final. Respecto a la vía de conducción de los efluentes, por fuera del emprendimiento y hasta receptor final, de corresponder, el recurrente deberá acreditar la autorización fehaciente de la utilización, extendida por el responsable de la misma, al momento de presentar la documentación técnica definitiva. En el caso en el que la citada conducción se realizará a través de elementos no revestidos que pudieran permitir la infiltración de los efluentes al terreno deberán respetarse los parámetros indicados en la legislación vigente, parámetros límite de calidad para absorción por suelo, conjuntamente con los parámetros de vuelco a cuerpo superficial. -----

El proyecto presentado por el usuario **ENRIQUE PEDRO BASLA (CUIT 20-05196125-1)**, ha sido evaluado con Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad Hidráulica, Calificación Hídrica 3 (CHi 3) para Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad), Calificación Hídrica 3 (CHi 3) para Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos. La Resolución AdA 2222/19 establece como principio general que los usuarios del recurso hídrico y/o aquellos que requieran obras de saneamiento hidráulico, obras para abastecimiento y distribución de agua y/u obras de colección y tratamiento de efluentes líquidos, deben transitar las tres fases integradas (certificados, aptitudes y permisos), independientemente del estado en que se encuentre la obra (proyecto o ejecutada, con o sin funcionamiento); a excepción de aquellos con Calificación Hídrica 0 (CHi 0) en alguna de las componentes del Certificado que cursaran solo Fase 1 (Prefactibilidad).-----

Se deja aclarado que la información y la documentación brindada por el Usuario en los términos de la Resolución ADA N° 2222/19, reviste carácter de Declaración Jurada quedando lo consignado bajo su exclusiva responsabilidad. La falsedad o inexactitud total o parcial de la misma, constituirá causal de revocación del presente Certificado, sin perjuicio de las sanciones de índole administrativa, civil o penal que pudieren corresponder. -----

cde epole 190707/21



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Hoja Adicional de Firmas
Certificado**

Número: CE-2021-29233688-GDEBA-DPGHADA

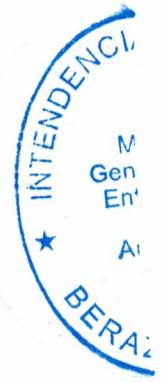
LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 5 de Noviembre de 2021

Referencia: 43284 ENRIQUE PEDRO BASLA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2021.11.05 13:52:07 -03'00"

Andrea Cumba
Directora Provincial
Dirección Provincial de Gestión Hídrica
Autoridad del Agua





Anteproyecto de Paisaje - Hudson Lagoon



Arboles

<i>Sapindus saponaria</i>	Cupulí		100
<i>Jasminum polyanthum</i>	Sombra de loro		100
<i>Vaccinium cavanillesii</i>	Aromo, espino		100
<i>Cellis ehrenbergiana</i>	Tala		200
<i>Erythrina crista-galli</i>	Celbo		100
<i>Solanum granulosoleprosum</i>	Fumo bravo		100
<i>Pithecellobium aculeata</i>	Cina cina		100
<i>Inga uraguensis</i>	Ingá		200

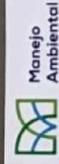
Arbustos, sub-arbustos, gramíneas y herbáceas

<i>Erythronium giganteum</i>	Banba de chivo		10
<i>Senna corymbosa</i>	Sen del campo		100
<i>Sphagneticola trilobata</i>	Malvavisco		10
<i>Pisonia hastata</i>	Malvavisco rosado		10
<i>Lantana camara</i>	Bandera española		10
<i>Lantana montevidensis</i>	Lantana		10
<i>Baccharis salicifolia</i>	Chica blanca		10
<i>Baccharis trimera</i>	carqueja		10



Accts. Che expte 10026/21

BARRIO HUDSON LAGOON



G R I N C

Hudson Lagoon



Sapindus saponaria	Cajú		100
Terminalia aviciniana	Pitomba amarela		100
Syringa microphylla	Prídio		61
Vaccinium corymbosum	Azalea do Rio		200
Celtis elaeagnoides	Trevo integrifolia		200
Erythrina crista-galli	Silveira moela		200
Sophora japonica	Luthra olivacea		10
Psychotria carthagenensis	Cajá		100
Parthenocissus quinquefolia	Coxim		100
Populus nigra	Ipê		20
Erythronium glaucum	Bárbaro de chico		1
Salvia argentea	Sálvia azul		10
Sphænicarpa bonariensis	Margarida do surubá		100
Verbena bonariensis	Verbená		10
Lantana camara	Baccharis ciliolata		10
Lantana montevidensis	Ladaria		10
Baccharis salicifolia	Chicá blanca		10
Baccharis dracuncifolia	Carapejá		10

Hudson Lagoon

Comunidad Dunas y Sitios Ribereños - Estrato Herbáceo

Senecio crassiflorus - (Margarita de las dunas)

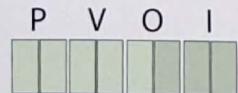


Descripción General
Familia: Herbácea
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 40cm
Diametro: 40cm

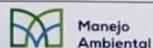
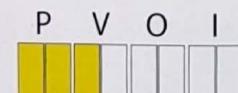
Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Adaptable



• Follaje



• Flores



Manejo
Ambiental

Comunidad Mesopotámica y Riberense - Estrato Herbáceo

Salvia uliginosa - (Salvia Celeste)



Descripción General
Familia: Herbácea
Origen: Nativo
Follaje: Caducífolio
Altura: 150cm
Diametro: 60cm

Requerimientos
Luz: Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy tolerante
Suelos: Adaptable



• Follaje



• Flores



G R I N C

Hudson Lagoon

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

Lantana montevidensis (Lantana rastreña) Cod. 307

Descripción General Familia: Verbenaceae Origen: Nativo Follaje: Persistente Altura: 50cm Diametro: 50cm	Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Muy Tolerante Suelos: Adaptable
Corte esquemático  Bloque en planta 	Bloque en planta 

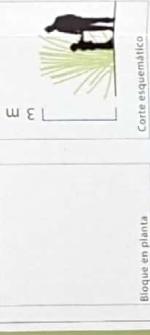


Follaje	P	V	O	I
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Flores	P	V	O	I
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

Verbena bonariensis (Verbena) Cod. 303

Descripción General Familia: Verbenaceae Origen: Nativo Follaje: Persistente Altura: 1-2 m Diametro: 0.5 m	Requerimientos Luz: Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Muy tolerante Suelos: Adaptable
Corte esquemático  Bloque en planta 	Bloque en planta 



Fruto	P	V	O	I
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Flores	P	V	O	I
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

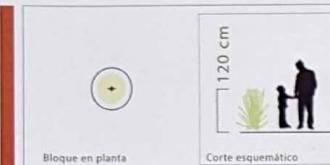
foto de este lago



Hudson Lagoon

Comunidad Tropical de Latinoamérica - Estrato Arbustivo

• Lantana Camara - (Lantana)

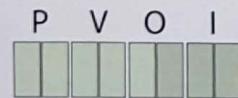


Descripción General
Familia: gramínea
Origen: Nativo
Follaje: Anual
Altura: 120cm
Diametro: 60cm

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Moderado
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Adaptable



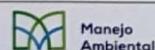
• Follaje



• Flores



• Fruto



Manejo
Ambiental

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbustivo

• Baccharis trimera - (Carqueja)



Descripción General
Familia: Arbusto
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 80cm
Diametro: 50cm

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy tolerante
Suelos: Adaptable



• Follaje



• Flores



• Fruto



G R I I N C

Hudson Lagoon

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbustivo

• *Baccharis salicifolia* - (Chilca)



Descripción General
Familia: Arbusto
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 180 cm
Diametro: 100cm

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Adaptable



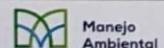
• Follaje



• Flores



• Fruto



Manejo
Ambiental

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

• *Spharalcea bonariensis* - (Malvavisco)

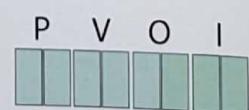


Descripción General
Familia: Malvácea
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 1-2 m
Diametro: 2-3 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Drenados



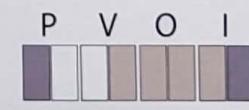
• Follaje



• Flores



• Fruto

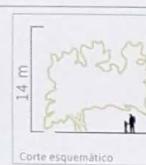


G R I N C

Hudson Lagoon

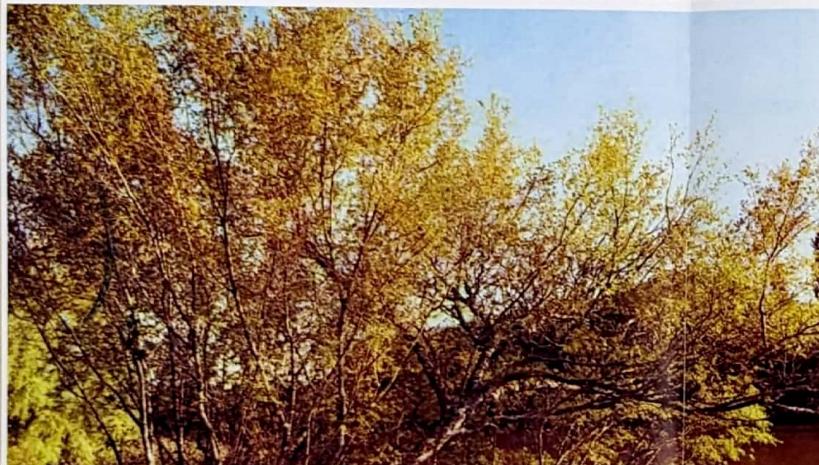
Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

- **Terminalia australis** - (Palo amarillo) Cod. 105



Descripción General
 Familia: Combretácea
 Origen: Nativo
 Follaje: Caduco
 Altura: 5-15 m
 Diametro: 6-8 m

Requerimientos
 Luz: Pleno Sol
 Riego: Solo al plantarse
 Vientos: Muy tolerante
 Heladas: Tolerante
 Suelos: Drenados



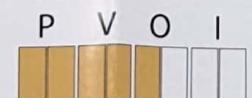
• Follaje



• Flores



• Fruto



Manejo
Ambiental

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbustivo

- **Erythrostemon gilliesii** - (Cesalpínea) Cod. 202



Descripción General
 Familia: Leguminosa
 Origen: Nativo
 Follaje: Caduca
 Altura: 2-3 m
 Diametro: 1-2 m

Requerimientos
 Luz: Pleno Sol
 Riego: Solo al plantarse
 Vientos: Muy tolerante
 Heladas: Muy Tolerante
 Suelos: Drenados



• Follaje



• Flores



• Fruto

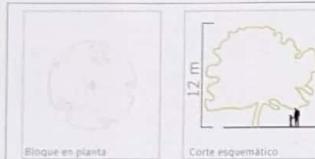


G R I I N C

Hudson Lagoon

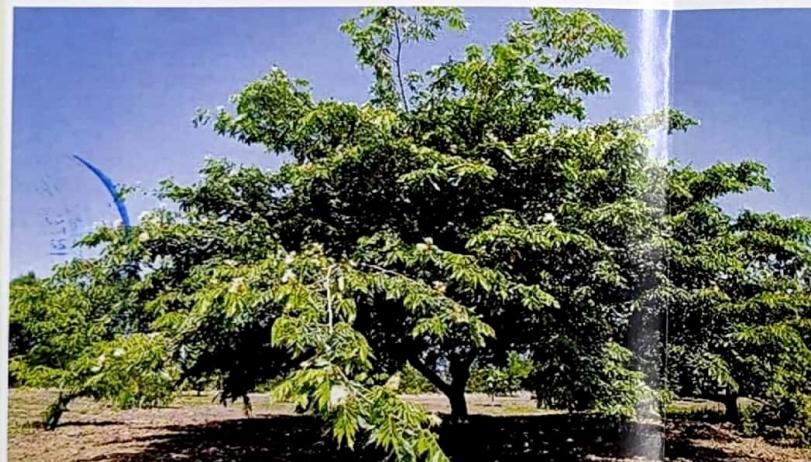
Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

Inga uruguaiensis - (Inga) Cod. 107



Descripción General
Familia: Mimosoidea
Origen: Nativo
Follaje: Semi-Persistente
Altura: 10-15 m
Diametro: 6-7 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Humedos



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■



- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

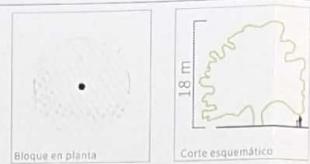


- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

Luehea divaricata - (azota caballos) Cod. 108



Descripción General
Familia: Tiliácea
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 15-20 m
Diametro: 6-8 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Drenados



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■



- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■



- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

G R I I N C

Manejo
Ambiental

Hudson Lagoon

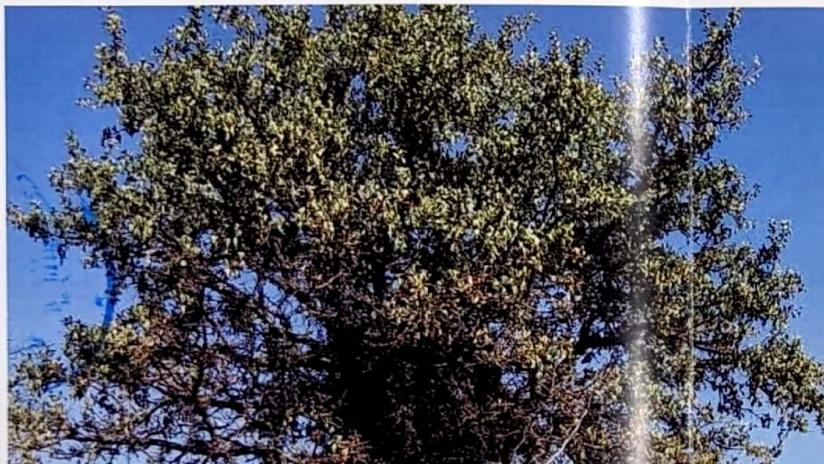
Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbóreo

Jodina rhombifolia - (Sombra de toro) Cod. 110



Descripción General
Familia: Santalácea
Origen: Nativo
Follaje: Semi-Persistente
Altura: 4-8 m
Diametro: 4-50 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Drenados



• Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■



• Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

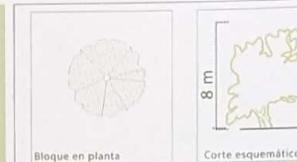


• Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbóreo

Parkinsonia aculeata - (Cina-cina)



Descripción General
Familia: Leguminosa
Origen: Nativo
Follaje: Semi-Persistente
Altura: 6-10 m
Diametro: 6-8 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Arcillosos



• Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■



• Flores

P	V	O	I
■	■	■	■



• Fruto

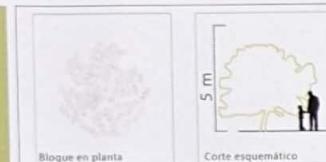
P	V	O	I
■	■	■	■

Áreas de alta prioridad

Hudson Lagoon

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

• *Erythrina crista-galli* - (Ceibo) Cod. 114



Descripción General
Familia: Leguminosa
Origen: Nativo
Follaje: Caduco
Altura: 4-6 m
Diametro: 5-7 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Humedos



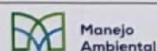
• Follaje



• Flores



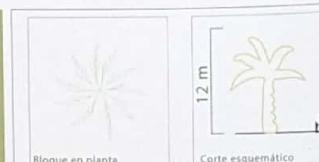
• Fruto



Manejo
Ambiental

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

• *Syagrus romanzoffiana* - (Pindó) Cod. 116



Descripción General
Familia: Arecaea
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 10-15 m
Diametro: 2-3 m

Requerimientos
Luz: Media sombra o Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Humedos



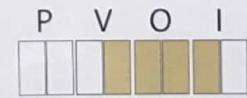
• Follaje



• Flores



• Fruto

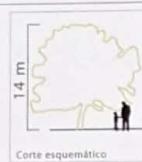
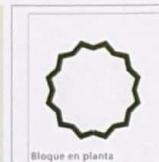


G R I I N C

Hudson Lagoon

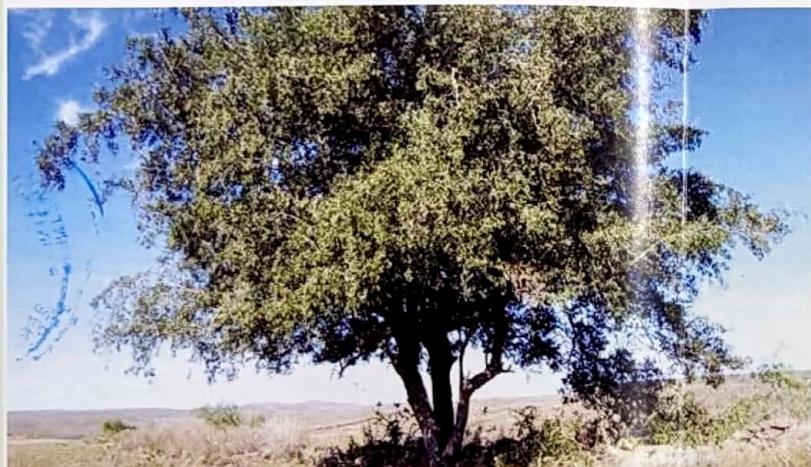
Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbóreo

- ***Celtis ehrenbergiana*** - (Tala) Cod. 109



Descripción General
Familia: Cannabácea
Origen: Nativo
Follaje: Caduco
Altura: 10-18 m
Diametro: 7-10 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Drenados



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■

- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbóreo

- ***Solanum granulosum-leprosum*** - (Fumo Bravo) Cod. 115



Descripción General
Familia: Solanácea
Origen: Nativo
Follaje: Semi-Persistente
Altura: 10-15 m
Diametro: 4-6 m

Requerimientos
Luz: Media sombra o Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Drenados



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■

- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

Hudson Lagoon

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

- **Schinus molle** - (Aguaribay) Cod. 104



Descripción General
Familia: Anacardiácea
Origen: Nativo
Follaje: Perenne
Altura: 10-18 m
Diametro: 8-10 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Viento: Muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Drenados



- Follaje



- Flores



- Fruto



Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

- **Sapium haematospermum** - (Curupí) Cod. 102



Descripción General
Familia: Euforbiácea
Origen: Nativo
Follaje: Caduco
Altura: 8-12 m
Diametro: 5-8 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Viento: muy tolerante
Heladas: Tolerante
Suelos: Adaptable



- Follaje



- Flores



- Fruto





Hudson Lagoon

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

• *Stipa tenuissima* - (Stipa) Cod. 304



Descripción General
Familia: Gramínea
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 50cm
Diametro: 40cm

Requerimientos
Luz: Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy tolerante
Suelos: Adaptable



• Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■

• Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

• Fruto

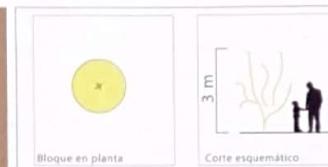
P	V	O	I
■	■	■	■



Hudson Lagoon

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

- ***Senna corymbosa*** - (Sen de campo) Cod. 309



Descripción General
Familia: Fabaceae
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 2-3 m
Diametro: 2-3 m

Requerimientos
Luz: Pleno Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy Tolerante
Suelos: Adaptable



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■

- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

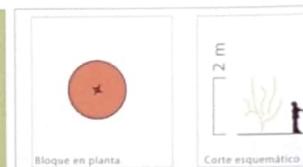


Manejo
Ambiental

G R I I N C

Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Herbáceo

- ***Pavonia hastata*** - (Malvavisco) Cod. 310



Descripción General
Familia: Malvaceae
Origen: Nativo
Follaje: Persistente
Altura: 1-2 m
Diametro: 1-2 m

Requerimientos
Luz: Media sombra o Sol
Riego: Solo al plantarse
Vientos: Muy tolerante
Heladas: Muy tolerante
Suelos: Adaptable



- Follaje

P	V	O	I
■	■	■	■

- Flores

P	V	O	I
■	■	■	■

- Fruto

P	V	O	I
■	■	■	■

FOLIO
498

Corresponde Expediente 4011-19026/21 Cuerpo 2

Visto el Plan de Gestión Ambiental y documentación ampliatoria presentada por el interesado y en virtud de lo solicitado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial perteneciente al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en la providencia PV-2023-32813933-GDEBA-DPOUYTMGGP obrante a fojas 415, se procede a elaborar informe.

El proyecto bajo evaluación denominado "Lagoon Hudson" consiste en una urbanización residencial del tipo complejo inmobiliario cerrado a emplazarse sobre la calle 63 entre la Autopista Buenos Aires La Plata y el Camino de las rosas en los predios denominados catastralmente como Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 8; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 1; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 8A; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 1; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 11, Parcela 7; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 2; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 13, Parcela 7A; Circunscripción VI, Sección G, Fracción 15A, Parcela 2 de la localidad de Hudson, partido de Berazategui.

El proyecto abarca una superficie aproximada de 114 hectáreas y se emplaza en predio con antecedentes de explotación ganadera en una zona residencial extraurbana REU 6 compatible con los usos propuestos por el proyecto.

El proyecto cuenta con Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Prefactibilidad de vertido de Efluentes Líquidos emitidas por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, cuenta con Aptitud Hidráulica de Obra emitida por el mismo organismo.

El proyecto prevé los siguientes componentes:

- 711 lotes destinados a vivienda unifamiliar.
- Parcela para locales comerciales y oficinas administrativas.
- Área destinada a actividades deportivas.
- Sectores parquizados y de espaciamientos.
- 3 espejos de agua.
- Control de accesos.

El proyecto contempla las siguientes obras de infraestructura:

- Infraestructura eléctrica.
- Red de gas natural.

- Red de desagües cloacales y planta depuradora.
- Red de red de agua potable y planta potabilizadora del tipo ósmosis inversa.
- Sistema de desagües pluviales.
- Red vial.

El proyecto se emplaza en una zona próxima al Río de la Plata con pendientes muy leves y ocurrencia de bañados. El entorno próximo al proyecto cuenta con presencia de bosques nativos protegidos por Ley Provincial 14.888 de categorías II (amarillo) a 700 metros y III (verde) a 200 metros de distancia de los límites del emprendimiento. A 1700 metros destaca la presencia del Arroyo Baldovinos canalizado a partir del cual comienza la Reserva de la Biosfera Pereyra Iraola y la Reserva Natural Provincial Punta Lara.

Consideraciones

Visto que el área de impacto del emprendimiento posee un alto valor ambiental para la comunidad de Berazategui por los servicios ecosistémicos que brinda en la medida que representa un sector ambientalmente estratégico para la preservación de la biodiversidad y el patrimonio ambiental de Berazategui y la región, resulta de fundamental importancia la implementación efectiva de las medidas convenidas en el Plan de Gestión Ambiental para evitar y/o mitigar eventuales impactos y asegurar una detección temprana de los mismos. A tal efecto el interesado deberá:

Realizar un seguimiento estricto del Plan de Gestión Ambiental manteniendo en el establecimiento copia de los registros y la documentación asociada que deberá estar a disposición de las autoridades durante los operativos de fiscalización.

Los resultados de los monitoreos deberán ser informados ante la autoridad municipal en informes ambientales semestrales adjuntando los protocolos correspondientes. En caso de que los monitoreos detectaran situaciones ambientales anómalas se deberá dar inmediata intervención a la autoridad ambiental municipal y a los organismos competentes.

Previo al inicio de las obras, y a efectos de conformar una línea de base ambiental para contrastar con futuros análisis se deberán realizar los siguientes estudios:

- Calidad de agua subterránea: análisis de aniones y cationes mayoritarios (sulfato, cloruro, carbonato, bicarbonato, sodio, potasio, calcio, magnesio), nitratos, nitritos, pH, conductividad, sólidos totales disueltos, temperatura, nitrógeno Kjeldahl, nitrógeno amoniacial, NH₄, Arsénico,



flúor, manganeso, coliformes totales, cloacales, *Escherichia coli*, *Pseudomonas areuginosa*.

- Calidad de agua superficial: análisis fisicoquímico y bacteriológico del Arroyo Baldovinos aguas arriba y aguas abajo del emprendimiento contemplando los siguientes parámetros: DBO, DQO, Temperatura, pH, Conductividad; OD; COT; Nitrogeno Kjeldahl, Nitrógeno amoniacal, Amonio, SS (10 min y 2 h), SAAM, SSEE, Caudal, condiciones atmosféricas.
- Calidad de aire: análisis de los contaminantes básicos establecidos en la tabla A "Valores norma para estandares de calidad de aire", Anexo III del Decreto 1074/18.

Deberá dar cumplimiento a la Resolución 137/13 del Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires. Una vez aprobado por la autoridad ambiental provincial, se deberá presentar una copia del Plan de Gestión Diferenciada de los Residuos Sólidos Urbanos en el municipio tanto en formato papel como en digital. Mismo para las renovaciones anuales de dicho plan. En un todo de acuerdo con la mencionada resolución, los residuos deberán ser gestionados en dos fracciones, reciclables y no reciclables, debiendo hacerse cargo de los costos de transporte, y tratamiento de los mismos. La fracción reciclabla podrá ser gestionada en articulación con el programa municipal Berazategui Recicla y la fracción no reciclabla en articulación con la Coordinación General de Higiene Urbana.

En cumplimiento a los artículos 6°, 65° y 66° de la Ley Provincial N° 11.723 y los artículos 6°, 9° y 17° 25° de la Ley Provincial N° 13.592, el interesado deberá presentar informes anuales de la gestión de residuos. Los mismos deberán dar muestras del estado de la gestión de residuos, su evolución en términos de clasificación en origen y las principales dificultades encontradas.

Los residuos de construcción y de poda deberán ser gestionados en un todo de acuerdo con la Ordenanza Municipal N° 5787.

De acuerdo a lo establecido por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, se deja constancia que:

- Se deberá respetar una restricción hidráulica de quince (15) metros contados a partir de los bordes superiores del canal paralelo a la calle 63, distancia sobre la cual no podrán realizarse construcciones de carácter permanente ni variar el uso del suelo.

- Se deberá respetar una cota mínima de piso de +4.00 IGN.

El interesado deberá presentar ante la autoridad municipal los certificados de aptitud hidráulica de obra, de aptitud de obra de explotación del recurso hídrico superficial y de aptitud de obra para vertido de efluentes líquido aprobadas por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires.

Observaciones

La evaluación del Plan de Gestión Ambiental presentado por el interesado se efectúa en virtud de lo instrumentado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial presente a fojas 415 del presente en el marco del Régimen de Empadronamiento y Puesta a Norma de Conjuntos Inmobiliarios Consolidados establecido mediante Resolución 360/22 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y su aprobación o denegación por parte de la autoridad municipal no implica en modo alguno una Declaración de Impacto Ambiental conforme los términos de la Ley Provincial 11.723.

Visto que el área de impacto del emprendimiento posee un alto valor ambiental para la comunidad de Berazategui por los servicios ecosistémicos que brinda en la medida que representa un sector ambientalmente estratégico para la preservación de la biodiversidad y el patrimonio ambiental de Berazategui y la región, se dispone, salvo mejor criterio de la superioridad, la realización de un proceso consultivo de participación ciudadana.

Se deja constancia que el presente informe ha sido basado exclusivamente en los datos consignados en la documentación presentada por el interesado, la cual posee carácter de Declaración Jurada, por lo que, comprobada la falsedad u omisión de alguno de los mismos, los firmantes se harán pasibles de las sanciones penales, administrativas y/o civiles que correspondan, siendo los profesionales actuantes solidariamente responsables de los informes técnicos presentados.

Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable

Berazategui 19 de Diciembre de 2023

ANDRES PICCININI
Director de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Secretaría de Obras Públicas

