

385/18 -

LA PLATA, 04 III. 2018

VISTO el expediente N° 2145-21084/18, las Leyes N° 25.675, N° 26.331, N° 10.397, N° 11.723, N° 14.888, N° 14.983, N° 14.989, los Decretos N° 91/09, N° 366/17, N° 584/17, N° 242/18 E, las Resoluciones N° 29/09 y N° 562/17 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible y N° 311/18 de la Subsecretaría de Fiscalización y Evaluación Ambiental; y

CONSIDERANDO:

Que la firma FIDEICOMISO PUEBLOS DEL PLATA, CUIT N° 30-71201021-1, con domicilio fiscal en Avenida Córdoba N° 1432 Piso 1 Dpto B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicita la Declaración de Impacto Ambiental en el marco de la Ley N° 11.723 para el proyecto de obra denominado "Pueblos del Plata" a ejecutarse en la localidad de Hudson, partido de Berazategui, con Nomenclatura catastral Circ. VI. Secc. E, Fracción 1, Parcelas 12, 13, 3a, 3b, 3c, 2h, 2f y 14a;

Que a fojas 2/79, 81/101, 105/246 la firma de referencia presenta proyecto y documentación requerida por el artículo 11 de la Ley N° 11.723;

Que el proyecto consiste en la construcción de una urbanización privada para el desarrollo de cuatro barrios cerrados a construirse en etapas, que comparten áreas e infraestructura común, además de las instalaciones propias de cada uno de ellos (Barrio Villalobos de 60 hectáreas aproximadamente, Barrio Magallanes, de 56 hectáreas aproximadamente, Barrio Sebastián Gaboto, de 38 hectáreas aproximadamente y Barrio Elcano, de 54 hectáreas aproximadamente), conforme descripción de la obra detallada en el informe técnico del Área Grandes Obras;

Dr. Manuel Frávaga
Subsecretario de Fiscalización
y Evaluación Ambiental
OPDS

Que a fojas 247/248 y 249/261 el Área, Grandes Obras manifiesta la factibilidad de dar curso favorable al proyecto presentado, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 11.723, supeditado al estricto cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Anexo I de la presente resolución;

Que a fojas 262 la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental destaca que, por expediente N° 20764/18 trámitó el Estudio de Impacto Ambiental sobre los bosques nativos, el Plan de Cambio de Uso de Suelo y el Plan Manejo Sustentable y Conservación que, previa intervención de la Dirección Provincial de Recursos Naturales y Ordenamiento Territorial, fuera aprobado por Resolución N° 311/18 de esta Subsecretaría;

Que asimismo, la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental entiende que, conforme al artículo 3 último párrafo de la Resolución N° 29/09 y la Resolución N° 562/17, por tratarse de un proyecto que puede comprometer superficies ocupadas por bosques nativos en el marco de la Ley N° 14.888, corresponde someter a proceso de evaluación de impacto ambiental y oportuna emisión de la Declaración de Impacto Ambiental a esta autoridad ambiental provincial;

Que atento el informe del Área Grandes Obras mencionado, la citada Dirección Provincial, considera pertinente otorgar para el cumplimiento del punto VIII de los Condicionamientos propuestos, un plazo de 60 días, y en virtud de todo ello, manifiesta que se encuentran dadas las condiciones para otorgar la Declaración de Impacto Ambiental;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 14.989 y por el Decreto N° 242/18 E;

Por ello,

Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible



385418 -

**EL SUBSECRETARIO DE FISCALIZACIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
DEL ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE
RESUELVE**

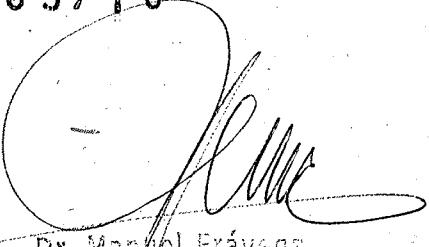
ARTÍCULO 1º. Declarar Ambientalmente Apto el Proyecto de Obra descripto en el Anexo I de la presente, denominado "FIDEICOMISO PUEBLOS DEL PLATA, CUIT N° 30-71201021-1, con domicilio fiscal en Avenida Córdoba N° 1432 Piso 1 Dpto B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para el proyecto de obra denominado "Pueblos del Plata" a ejecutarse en la localidad de Hudson, partido de Berazategui, con Nomenclatura catastral Circ. VI. Secc. E, Fracción 1, Parcelas 12, 13, 3a, 3b, 3c, 2h, 2f y 14a, en el marco de la Ley N° 11.723.

ARTÍCULO 2º. Dejar establecido que, sin perjuicio de todo otro requerimiento que en el marco de su condición de autoridad de aplicación este Organismo pudiera exigir, la obra declarada ambientalmente apta en el artículo 1º, queda condicionada al estricto cumplimiento dentro de los 60 (sesenta) días de los requisitos que constan en el Anexo I que pasa a formar parte integrante de la presente resolución.

ARTÍCULO 3º. Registrar, comunicar, notificar. Cumplido, archivar.

RESOLUCION N°

385 / 18 -


Dr. Manuel Frávega
Subsecretario de Fiscalización
y Evaluación Ambiental
OPDS.

385/18

Corresponde expediente N° 2145-21084/18

Obra / Proyecto: urbanización / Pueblos del Plata

Partido/Localidad: Berazategui/Hudson

ANEXO I

I. PRESENTACIÓN

Se trata de un emprendimiento privado denominado Pueblos del Plata -PdP-, que consiste en el desarrollo urbanístico de un sector de la localidad de Hudson, en el partido de Berazategui. Se encuentra localizado entre la autopista Buenos Aires-La Plata y el Río de la Plata entre la prolongación de las calles 55 y 63. Se conforma con la construcción de cuatro (4) barrios de diferentes características más un sector de media densidad, con obras de infraestructura y equipamiento en general.

Entre los cuatro barrios planteados proponen el desarrollo de Barrio El Cano, que presenta bosques nativos de acuerdo a la Ley Provincial de Bosques Nativos y su reglamentación para la provincia de Buenos Aires. Parte de las tareas de desmonte y movilización de tierra se encuentra dentro del bosque Categoría III (verde), según el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos.

El proyecto se encontraba también implantando dentro del bosque Categoría II (amarillo), donde no podrán autorizarse desmontes de bosques nativos; motivo por el cual la firma ha presentado la modificación del proyecto inicial sobre el sector, contemplando la generación de una reserva de suelo donde no se efectuarán tareas.

II. ACTUACIONES VINCULADAS

Se registran de la base SIGIA las siguientes actuaciones vinculadas al proyecto, destacándose no obstante, que esta Área Técnica no ha tomado intervención en las mismas:

1. **2145-20764/18**– Refiere a la urbanización Fideicomiso El Cano. Contenido: Estudio de Impacto Ambiental de Bosques Nativos; PCUS – Plan de Cambio de Uso de Suelo y PMS – Plan de Manejo Sustentable y Conservación.
2. **2145-20665/18 Alc. 2** - S/desmonte nativo categoría III proyecto PdP.
3. **4011-19567/12 Alc. 6** y Cuerpos I, II y III. Conciliación de la ordenanza N° 4807/13 que desafecta la zona de reserva (RE) y afecta a la zona residencial extraurbana (REU6).

III. OBSERVACIONES PRELIMINARES

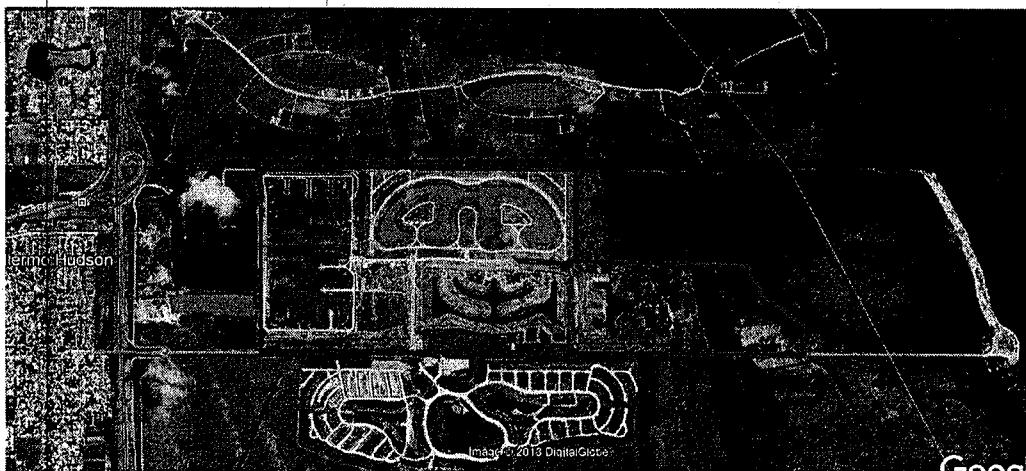
1. Los proyectos de obras sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental por la Autoridad Ambiental Municipal, son los que la Ley N° 11723 enumera en su Anexo II, Punto II. La obra motivo de las presentes se encuadraría como emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes y apertura de calles (incisos 2 a y 2 d respectivamente).
2. No obstante lo indicado precedentemente se destaca la vigencia de la Resolución 29/09 modificada por la Resolución 562/17, entendiendo que el presente proyecto se encontraría alcanzado por la misma.
3. No constan actuaciones formuladas por la Autoridad Municipal respecto al EIA presentado, ni obra constancia que acredite el permiso de inicio de obra emitido por la misma.
4. Bajo expediente N°2145-20764/18 consta presentación ante la Dirección Provincial de Recursos Naturales y Ordenamiento Territorial del OPDS, con motivo de la superposición de un sector del emprendimiento con áreas protegidas por la ley de Ordenamiento Territorial de Bosque Nativos N°14.888.
5. Mediante Decreto N°571/17E con fecha 11/10/2017, se ha convalidado la ordenanza de uso de suelo del partido de Berazategui N°4807/13 y su decreto de promulgación N°883/13.
6. Surge de la documentación incorporada que el proyecto se encuentra ejecutado y con avanzado grado de desarrollo.
7. Surge de imágenes satelitales google earth que el inicio de la etapa constructiva dataría de noviembre de 2012 y que el ingreso de las presentes actuaciones a este Organismo de Estado se efectuó el 12/04/2018.
8. Bajo Disposición N°109/13 la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas ha aprobado la documentación técnica presentada por la firma

385/18 -

correspondiente a la obra de Saneamiento Hidráulico y Desagües Pluviales. No obstante la misma ha sido rectificada bajo Disposición N° 247/14 en virtud de una incongruencia detectada en la nomenclatura catastral.

9. Las acciones incorporadas en el Plan de Manejo Sustentable y Conservación, fueron diseñadas para su implementación durante la etapa en la que se extienda la responsabilidad de PdP, dado que una vez finalizada la urbanización el manejo del predio pasará a manos de un consorcio, quien velará por el cumplimiento de los compromisos asumidos.

IV. DETALLE DE LA SITUACION ACTUAL DEL PREDIO Y AVANCES DE OBRA



Situación actual del desarrollo – Fuente: google earth

Considerando la información precitada y la última imagen satelital disponible del sector, surge que se trata de un proyecto implantado íntegramente dentro del partido de Berazategui, sobre el sector costero, en las proximidades del peaje de Hudson. Se encuentra inserto en un área rural, con apertura de calles laterales denominadas calles 63 y 55, que vinculan la autopista La Plata - Buenos Aires con el Río de la Plata y constituyen la prolongación del trazado del sector urbano del partido.

Se propone el desarrollo de una urbanización de tipo barrio cerrado sobre un predio de forma irregular integrado por varias parcelas, constituido por cuatro barrios residenciales, cada uno de estos con cuerpos lagunares propios y un sector destinado

a edificaciones de media densidad que se implantaran en macrolotes situados sobre el lateral del predio que hace frente hacia la calle 63.

El emprendimiento se implanta en terrenos vacantes que no presentan signos de actividades y/o ocupaciones anteriores. Cabe mencionar que limita hacia el oeste con cavas con afloramiento de agua en superficie, hacia el norte con el emprendimiento Marinas del Plata y hacia el sur con un desarrollo urbano no referenciado.

El proyecto se encuentra implantado en un área deprimida, motivo por el cual se recurre al relleno y a la conformación de cuerpos lagunares. El volumen total de tierra extraída para la conformación de los mismos, se constituye en relleno del predio en general, para elevar la cota de este y transformar tierras anegadas en sectores aptos para ser habitados.

De acuerdo al contenido de la información incorporada por la firma, el emprendimiento consta de 5 etapas las cuales se detallan en la información ampliatoria, con indicación del porcentaje de obras ejecutadas en cada una de ellas. Mediante imágenes satelitales se puede observar que las tareas de construcción se encontrarían iniciadas en cuatro de las etapas indicadas, que se corresponden con los cuatro barrios del masterplan. Se distinguen diferentes grados de avance, no obstante comparten la conformación de los cuerpos lagunares y la demarcación de los límites entre ellos.

La presente propuesta urbana ha superado la instancia de proyecto visto que se encontrarían desarrollando la etapa constructiva desde noviembre de 2012, se distinguen avances de obras asociados a desforestación, movimiento de suelos para relleno y nivelación, excavación en los sitios que se corresponden a los cuerpos lagunares y apertura de vialidades internas y externas. No se distinguen obras sobre la zona indicada actualmente como de reserva de suelo.

V. DEL PROYECTO URBANISTICO

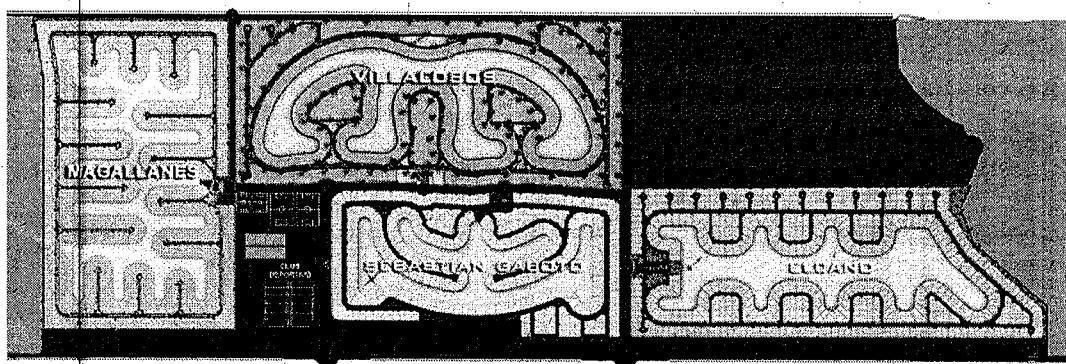
1.- Descripción y ubicación.

El Emprendimiento Pueblos del Plata se trata de una urbanización implantada en las parcelas denominadas catastralmente como Circunscripción VI, Sección E, Fracción I, Parcelas 12, 13, 14a, 2h, 2f y Circunscripción VI, Sección E, Fracción II, Parcelas 3a, 3b y 3c. Limita al nor-oeste con el emprendimiento Marinas del Plata (calle 55), al sur-este con la calle 63 y con otro emprendimiento urbanístico de similares características, al

385/18-

nor-este con predios vacantes y el Río de La Plata, y al sur-oeste con la autopista Bs.As.- La Plata.

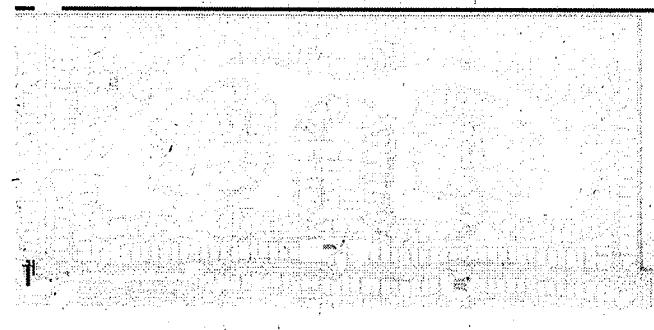
Consiste en el desarrollo de cuatro barrios cerrados que comparten áreas e infraestructura común además de las instalaciones propias de cada uno de ellos. Además contemplan la creación de un sector de media densidad, con obras de infraestructura y equipamiento en general.



Master Plan original del emprendimiento Pueblos del Plata. Fuente Internet. www.inversionesalcosto.com.ar

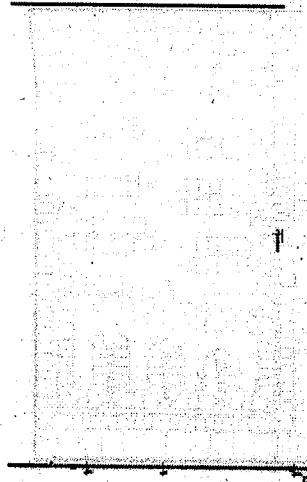
El desarrollo de los cuatro barrios antes mencionados se ejecuta progresivamente por etapas, siendo Villalobos el primero en construirse para luego continuar con los barrios Magallanes, Sebastián Gaboto y El Cano, la descripción de cada uno de ellos se detalla a continuación:

- Barrio Villalobos:* Abarca una superficie aproximada de 60 ha. Implica la excavación de una laguna central de 13,51ha., sobre la cual se dispondrán 454 lotes de entre 600 y 1100 m². Se encuentra posicionado al norte-oeste del proyecto.



Diseño Urbanístico del Barrio Villalobos. Fuente EIA

- b. *Barrio Magallanes*: ocupa una superficie aproximada de 56 ha. Para este barrio se diseñó un esquema de laguna central de 14,78ha, con un anillo interior adyacente a la misma en que se destacan catorce (14) "dientes" con diferentes lotes que la penetran. El diseño se completa con un segundo anillo de lotes exterior. Esta etapa implica la construcción de 406 lotes de en 600 y 1400 m². Este barrio se dispone en el costado sur-oeste, lindando con la calle 55 y los sectores de media densidad proyectados en la adyacencia con la calle 63.



Diseño Urbanístico del barrio Magallanes. Fuente EIA

- c. *Barrio Sebastián Gaboto*: tercero en orden de ejecución, es el menor en superficie de los cuatro, ocupando 38 ha. Cuenta con una laguna central de 8,50ha., en la cual se destacan dos dientes con forma de península que la penetran. El barrio cuenta con 284 lotes de entre 600 y 1200 m². Se emplaza en el centro del conjunto lindando al noroeste con Villalobos, al noreste con El Cano, al suroeste con la zona de usos múltiples de PdP y al Sureste con las áreas de media densidad linderas a la calle 63.

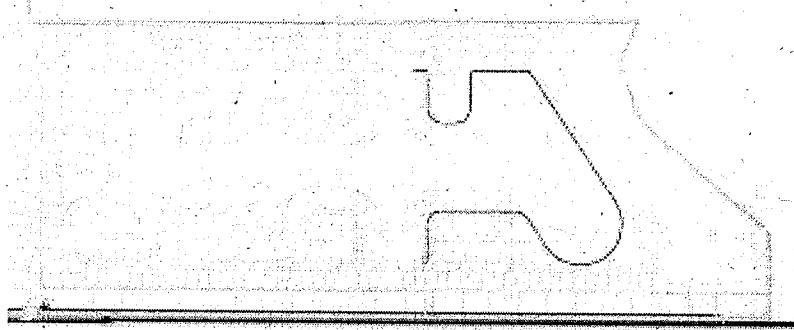


Diseño Urbanístico del barrio Sebastián Gaboto. Fuente EIA

- d. *Barrio El Cano*: Se encuentra en el costado noreste del proyecto siendo este el más próximo al Rio de La Plata; en un área ribereña que presenta bosques

385/18

nativos de acuerdo a la Ley Provincial de Bosques Nativos y su reglamentación. Pensado en tres etapas, ocupa aproximadamente 54 ha., sobre las cuales se proyectaron 385 lotes de entre 600 y 1000 m². Cuenta con una laguna central de 11,47ha., alrededor de la cual se disponen los lotes. Sobre el costado más cercano al Río de la Plata el proyecto ha introducido una reserva de suelo donde no se efectuarán tareas en coincidencia con los bosques Categoría II (amarillo).



Diseño Urbanístico del barrio El Cano con el sector de reserva de suelo. Fuente EIA

Parte de las tareas de desmonte y movilización de tierra se encuentra dentro del bosque Categoría III (verde), según el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN).

PdP ha considerado dentro del cuerpo lagunar proyectado, la preservación de dos islas de vegetación en sectores identificados de especial valor por su composición florística y la edad de sus ejemplares. Son dos áreas con presencia de talares y ejemplares de buen porte, que podrán actuar como semilleros. Esta decisión implica la conservación de 1,1 has.

Una segunda modificación al diseño original del Proyecto fue el corrimiento de la ubicación de uno de los polder a construir para evitar inundaciones en los lotes de la urbanización. Dicho polder se construiría a unos 100mt desde los lotes en dirección a la línea de costa; el desplazamiento del mismo al límite del lote permitirá mantener el escurrimiento natural del bosque clasificado como Categoría II, de manera de propiciar el escurrimiento natural y aliviar el anegamiento que actualmente presenta dicho sector.

2.- Etapas de Proyecto.

Abarca la construcción de cuatro (4) barrios cerrados de manera consecutiva entre ellos, ejecutando en un esquema por etapas la infraestructura interna de cada uno y las redes

y equipamientos compartidos entre ellos (calles de acceso, colectoras y estaciones de bombeo cloacales, cañerías primarias de distribución de aguas potable, sistema de conducción pluvial, áreas de usos múltiples y club House, etc.). La etapa final, contempla la ejecución de la infraestructura que incluirá los sectores de media densidad ubicados adyacentes a la calle 63 en toda la longitud del proyecto.

En resumen las etapas constructivas son 5 y se han descripto mediante cuadros las tareas incluidas en cada una de ellas. A continuación se describen los avances de obra de cada una de las etapas de ejecución y de infraestructura y equipamientos comunes.

Etapa 1

En lo que refiere al Barrio Villalobos declaran que las obras han sido ejecutadas en un 100%, se mencionan las más significativas:

- Excavación de lagunas y relleno de manzanas.
- Ejecución de redes pluviales internas entre la futura posición de los caminos y la laguna.
- Construcción de estación de bombeo reguladora de nivel de laguna.
- Ejecución de tendidos cloacales internos. Conexiones domiciliarias.
- Redes de conducción de agua potable interna.
- Tendido interno de redes de baja y media tensión.
- Construcción de pavimentos internos.
- Forestación y plantado de especies.

En lo que refiere a la infraestructura y equipamientos comunes de PdP se declaran obras ejecutadas en su totalidad; se mencionan las más significativas:

- Construcción de etapa 1 de colectores cloacales entre el Barrio Villalobos y estaciones elevadoras cloacales.
- Construcción de Planta de Tratamiento Cloacal.
- Construcción de Etapa 1 de cañerías maestras de conducción de agua entre barrios.
- Tendido de la primer etapa de redes eléctricas comunes.
- Construcción de primera etapa de pavimentos de acceso a los barrios.
- Etapa 1 de forestación de especies en boulevares y rotondas de acceso a los barrios.

Etapa 2

385/18 -

En lo que refiere al Barrio Magallanes declaran que las obras han sido ejecutadas casi en su totalidad (90% estimado) y se mencionan las más significativas:

- Excavación de lagunas y relleno de manzanas.
- Ejecución de redes pluviales internas entre la futura posición de los caminos y la laguna.
- Construcción de estación de bombeo reguladora de nivel de laguna.
- Ejecución de tendidos cloacales internos. Conexiones domiciliarias.
- Redes de conducción de agua potable interna.
- Tendido interno de redes de baja y media tensión.
- Construcción de pavimentos internos.
- Forestación y plantado de especies.

En lo que refiere a la infraestructura y equipamientos comunes se declaran obras ejecutadas en su totalidad y a continuación se mencionan las más significativas:

- Relleno de primera etapa de sectores de Media densidad dispuestos en adyacencia con la calle 63 y relleno de zonas bajas en zona de usos múltiples.
- Construcción de la Etapa 2 de colectores cloacales entre el Barrio Magallanes y Planta de tratamiento Cloacal. Construcción de estación elevadora Cloacal.
- Construcción de Etapa 1 de cañerías maestras de conducción de agua entre barrios.
- Tendido de la segunda etapa de redes eléctricas comunes.
- Construcción de edificio general de mantenimiento de PdP.
- Segunda etapa de forestación y plantado de especies en bulevares y rotondas de calles de acceso a los Barrios.

Etapa 3

En lo que refiere al Barrio Sebastián Gaboto declaran que las obras han sido ejecutadas en su totalidad o con un porcentaje de avance considerable (90% estimado) y a continuación se mencionan las más significativas:

- Excavación de lagunas y relleno de manzanas.
- Ejecución de redes pluviales internas entre la futura posición de los caminos y la laguna.
- Construcción de estación de bombeo reguladora de nivel de laguna de Sebastián Gaboto.

- Ejecución de tendidos cloacales internos. Conexiones domiciliarias.
- Tendido interno de redes de baja y media tensión.

En lo que refiere a la infraestructura y equipamientos comunes de PdP se declaran obras ejecutadas con menor grado de avance y a continuación se mencionan las más significativas:

- Relleno de tercera etapa de sectores de Media densidad dispuestos en adyacencia con la calle 63 y relleno de zonas bajas en zona de usos múltiples.
- Excavación de laguna en zona de usos múltiples. Relleno y nivelación de zona de usos múltiples.
- Instalación de segundo centro de maniobras de PdP.

Etapa 4

En lo que refiere al Barrio El Cano declaran que las obras han sido ejecutadas en menor porcentaje, se mencionan las más significativas:

- Excavación de lagunas y relleno de manzanas (53%).

En lo que refiere a la infraestructura y equipamientos:

- Relleno de cuarta etapa de sectores de media densidad dispuestos en la adyacencia con la calle 63 (40 %).

Etapa 5

No se describen avances de obra en la quinta Etapa.

3.- Obras de infraestructura general.

Agua Potable y Saneamiento Cloacal

Surge de la información ampliatoria que el proyecto no cuenta al momento con prestadores de servicios básicos, razón por la cual la infraestructura a instalar se enfoca en la explotación y tratamiento y distribución del agua potable y el tratamiento y vuelco de los desagües cloacales.

Se anexa la prefactibilidad de explotación del recurso hídrico subterráneo (disponibilidad) y perfectibilidad de vuelco de efluentes líquidos emitidos, extendidos por la ADA.

385418 -

La descripción respecto al suministro de agua potable y saneamiento cloacal han sido incorporadas en los ítems 10 y 11 de la información ampliatoria.

Aqua Potable

Se ha propuesto el empleo de equipos compactos de potabilización siendo la fuente de provisión de agua en crudo, el acuífero puelche.

La idea básica consiste en realizar perforaciones distribuidas estratégicamente dentro del complejo, desde las cuales el agua, previo paso por los equipos de potabilización, será impulsada a una red subterránea de distribución común a todos los barrios del complejo, cada uno de los cuales se irá conectando secuencialmente a la misma.

Realizados los ensayos de calidad del agua que contiene el acuífero puelche en la zona del emprendimiento, se ha determinado que la técnica a implementar será de ósmosis inversa.

El sistema diseñado cuenta con cuatro (4) equipos de potabilización mediante la mencionada técnica, los cuales serán de iguales características y capacidad de producción, aportando al complejo cerca de 6000 m³/día.

Desagües Cloacales

Las obras se irán efectuando por etapas, según lo indican el punto 2.

La red ha sido diseñada con pendientes en PVC cloacal. Sus tapadas oscilan entre 1 y 4,50 metros, a los efectos de provocar la disminución de los volúmenes de excavación, se incorporan al proyecto estaciones elevadoras de líquidos cloacales, de las cuales la última de ellas impulsa los efluentes a la planta depuradora para su tratamiento y posterior vuelco.

Se prevé un tratamiento depurador de aireación extendida, con estabilización completa de lodos. El efluente tratado será desinfectado con cloro previo a su vuelco.

Saneamiento Hidráulico del Predio y Desagües Pluviales

En el ítem ANEXOS de la información ampliatoria se describe el saneamiento hidráulico de predio.

El estudio integral del predio contempla la relación del mismo con su cuenca hídrica de influencia y el diseño de escurrimiento de las aguas pluviales adoptado, el mismo se basa en cunetas a cielo abierto sobre terreno natural.

Mediante el proyecto de saneamiento hidráulico, por su efecto regulador, se asegura que las obras no alteren el funcionamiento actual del sistema o en todo caso lo mejoren.

Las estructuras se han diseñado de forma tal que puedan recibir los excedentes pluviales de la nueva urbanización y devolver los mismos al entorno, totalmente regulados, de modo de no perjudicar los predios linderos.

El saneamiento hidráulico de la fracción llevo a la constitución de las obras para los drenajes internos a través de las cunetas de las calles internas por medio de conductos circulares de hormigón.

Los sectores que se desarrollan a cota +3.75 mts. IGM, desaguan hacia los zanjones de las calles 55 y 63, ya sea descargando a las cunetas de calles en forma directa o mediante conductos.

Para el diseño de las obras pluviales internas y del entorno del predio, se ha empleado el método racional, para una recurrencia de 2 años, determinándose la capacidad necesaria para las conducciones de descarga a las lagunas interiores, los conductos de desagües, la verificación y cálculo de una sección de limpieza para los canales de calles 55 y 63.

Las lagunas que se conformaran tendrán de acuerdo a los estudios hidrológicos, una cota media de nivel de pelo de agua del orden de entre +0.80 y +1.10 m IGM, y a cada una de ellas convergen los aportes de una serie de parcelas y calles.

En caso de producirse lluvias extraordinarias durante una situación de sudestada, se ha verificado que los niveles en las lagunas en esta condición sean inferiores a los niveles mínimos en lotes y calles.

Se ha previsto para cada una de las lagunas la instalación de un sistema de bombeo compuesto por dos bombas, instaladas en estaciones de bombeo con descarga a los canales paralelos a las calles 55 o 63.

Red de Energía Eléctrica

385/18 -

Con respecto a la energía eléctrica, en el ítem 10 de la información ampliatoria anexada indica que al momento de presentar esta el emprendimiento no cuenta con prestadores de servicios básicos.

En la descripción de obras se detallan tendidos de instalaciones de media y baja tensión, instalación de pilares domiciliarios, iluminación pública, instalación de centros compactos de transformación.

Gas Natural

No se hace mención alguna a este servicio en la información presentada.

Infraestructura Vial

Se describen obras de infraestructura vial interna propia de los barrios y en los accesos comunes al emprendimiento, según se detalla las características técnicas serán similares en todo el emprendimiento, las calzadas se conformaran con bloques de hormigón intertrabado entre cordones cuneta, como características de diseño contara con bulevares centrales y rotondas de distribución.

Forestación y Paisajismo

Se plantea un plan de forestación consecuente con las etapas constructivas del emprendimiento, avanzado de acuerdo a la ejecución de los barrios y el desarrollo de los sectores comunes.

No se encuentra desarrollado el plan general de forestación ni sus características, a excepción del Barrio El Cano, el cual contiene dentro de su perímetro sectores afectados por la Ley Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, por tal motivo han presentado un Plan de Manejo Sostenible (PMS) y un Plan de Cambio de Uso de Suelo (PCUS), los cuales detallan y desarrollan la temática.

VI. IDENTIFICACION DE IMPACTOS Y MITIGACIONES

a. IMPACTOS

Se transcriben los principales impactos ambientales descriptos en sus diferentes etapas, la identificación y evaluación de estos está desarrollada para la totalidad del emprendimiento en el primer EIA presentado ante el Autoridad Municipal. No obstante, también se ha considerado la información proporcionada en abril del corriente año, presentada ante este Organismo que circunscribe la información proporcionada al barrio afectado por la ley 14.888 de OTBN.

En el EIA presentado para el emprendimiento, se menciona que en los capítulos 4 y 5 se describen las acciones y los impactos para las etapas constructivas y operativas, asimismo en el capítulo 7, en el Plan de Acción Ambiental se menciona de manera simplificada las acciones, los impactos ambientales y las medidas de mitigación más significativos.

Las principales actividades que se han descripto de características impactantes para la etapa de construcción son:

- a. Desmonte.
- b. Movimientos de suelos.
- c. Excavación de lagunas.
- d. Nivelación del terreno.
- e. Instalación de servicios.
- f. Obras viales internas.
- g. Obras de infraestructuras internas.
- h. Construcciones de uso común.
- i. Ruidos.
- j. Residuos.

Mientras que las actividades características en la fase de operación de la urbanización son:

- a. Mantenimiento de la planta depuradora de efluentes cloacales.
- b. Mantenimiento de lagunas.
- c. Forestación.
- d. Servicios de infraestructura.
- e. Nuevas Construcciones.
- f. Instalaciones deportivas y recreativas.

Las matrices de importancia fueron incorporadas en el ítem 9, Matriz de valoración de Impactos del EIA, no incorporan conclusiones al respecto.

Identificación de impactos negativos de mayor relevancia para la Fase Constructiva:

385418 -

- Sobre la calidad del aire: aumento de niveles de emisión de gases, aumento de niveles de partículas, incremento de niveles sonoros.
- Sobre el suelo: destrucción directa, compactación, aumento de erosión, eventual contaminación por vuelcos accidentales.
- Hidrología superficial y subterránea: interrupción en flujos de aguas subterránea, disminución en la tasa de recarga de acuíferos, afección a masas de aguas superficiales (zonas húmedas, esteros, etc.).
- Sobre la fauna: destrucción de nichos autóctonos, desequilibrio de ecosistema, pérdida de valores naturales.
- Sobre la vegetación: destrucción directa de la vegetación, degradación de las comunidades vegetales, cambio de las comunidades vegetales por pisoteo.
- Sobre el paisaje: visibilidad e intrusión visual, cambio de las formas del relieve, aumento de ruidos y sonidos no deseables.

Identificación de impactos negativos de mayor relevancia en Fase Operativa (Habitacional):

- Sobre la calidad del aire: aumento de niveles de NO, CO y HC e incremento de los niveles de ruido.
- Sobre el suelo: aumento de erosión, impermeabilización de superficies (viviendas).
- Hidrología superficial y subterránea: perdidas de calidad de aguas, efecto barreras, peligros de inundación, cambio en procesos de erosión y sedimentación.
- Sobre la fauna: desequilibrio de ecosistema, pérdida de valores naturales.
- Sobre la vegetación: degradación de comunidades vegetales.
- Sobre el paisaje: cambio en las formas del relieve, cambio de la estructura paisajística, aumento de ruidos y sonidos no deseables.
- Sobre la demografía: cambios en la estructura demográfica, redistribución espacial de la población, cambios en las condiciones de circulación.

b. MITIGACIONES

Las medidas de mitigación adoptadas para la etapa de construcción son:

- a. *Sobre el suelo*: evitar la compactación de suelos en la fase de obras, recuperar la cobertura edáfica superficial.
- b. *Hydrología superficial y subterránea*: minimizar las interferencias con los flujos de agua subterránea, impedir el vertido de aceites y grasas durante la limpieza de motores, retener sedimentos durante la construcción, formular planes y medidas de emergencia para los vertidos accidentales.
- c. *Sobre la fauna*: crear sitios similares intentando mantener las mismas características del hábitat inicial.
- d. *Sobre la vegetación*: evitar plantar vegetación sensible cerca de la construcción, plantar con fin de efecto barrera, efectuar plantaciones en zonas desnudas.
- e. *Sobre el paisaje*: implementar medidas de diseño para adaptarse a las formas del lugar, plantar vegetación, incorporar barreras visuales.

Las medidas de mitigación adoptadas para la etapa de operación son:

- a. *Sobre el suelo*: respetar drenajes y sistemas de escorrentía, recubrir las zonas sin suelo de una capa productiva.
- b. *Hydrología superficial y subterránea*: mantener la taza de infiltración en las zonas de recarga, formular planes y medidas de emergencia para los vertidos accidentales.
- c. *Sobre la fauna*: crear sitios similares intentando mantener las mismas características del hábitat inicial, se contrataran especialistas que dos veces por año evaluar las condiciones de la fauna existente.
- d. *Sobre la vegetación*: establecer dificultades para disminuir la frecuentación de ciertas zonas y protegerlas mediante señalización, por cada vivienda que se construya se plantara como mínimo 3 árboles y arbustos en cada lote, cualquier árbol que deba ser extraído se reubicara dentro del predio del proyecto.
- e. *Sobre el paisaje*: plantación de vegetación e incorporación de barreras visuales.
- f. *Sobre la demografía*: utilización de mano de obra local, asfaltado y riego continuo.

ESPECÍFICOS DEL BARRIO ELCANO

a. IMPACTOS

Se transcriben los impactos ambientales de la etapa constructiva, la identificación y evaluación de estos está desarrollada solamente para el barrio Elcano, en la

385/18-4

documentación presentada ante la Dirección de Recursos Naturales, con motivo de que el mencionado barrio está afectado por la ley 14.888 de OTBN. Cabe desatacar que no se ha tenido en cuenta la fase operativa del proyecto para su evaluación ambiental.

En este sentido podemos encontrar la descripción sobre impactos y mitigaciones desarrollada en los capítulos 8 y 9 del EIA sobre bosques nativos, que es complementado con el Plan de Usos de Suelo (PCUS) y el Plan de Manejo Sustentable (PMS) que contienen lineamientos concernientes al manejo ambiental del sector del barrio.

Durante la de Fase Construcción se analizaron las acciones tendientes a la preparación del terreno, construcción de instalaciones transitorias (obradores), construcción del polder, lagunas, caminos internos e infraestructura.

Identificación de impactos negativos de mayor relevancia - Fase Constructiva:

Los impactos derivados del desmote, nivelación, la construcción de la laguna y de los polder, generan los impactos de mayor relevancia, sin restar importancia al movimiento de maquinaria pesada y a la pavimentación de calles y caminos. Esto procesos generarán impactos asociados a la alteración y pérdida de comunidades vegetales, alteraciones temporarias de la fauna asociada, aumento del nivel de ruido base, afectación a la calidad de suelos y al escorrimiento del agua superficial, y cambios en el paisaje.

En lo que hace a sus atributos, puede mencionarse que en los impactos negativos predominan los de efecto *segura ocurrencia* sobre los *ocasionales*, la mayoría son de carácter reversible y con posible recuperación en forma inmediata o en el mediano plazo.

De acuerdo a esta descripción el PMS también contempla una serie de medidas de mitigación con el fin de atenuar los mismos. Indican que la mayoría de los riesgos e impactos negativos se concentrarán en la etapa de construcción y destacan los siguientes:

- Intervención de un área con presencia de bosques nativos.
- Afectación regional de la continuidad de bosques nativos.
- Afectación a bosques nativos del área.

- Pérdida de cobertura boscosa.
- Afectación a la biodiversidad del área.
- Pérdida de ambientes relictuales.
- Afectación de especies nativas.

No se identificaron impactos a comunidades de Pueblos Indígenas dentro del Área de Influencia del proyecto.

b. MITIGACIONES

Los impactos estarán atenuados por un conjunto de medidas que tienen el objetivo de:

- Minimizar las áreas a afectar.
- Reforestación con especies nativas en el área a urbanizar.
- Preservar y enriquecer los sectores remanentes.
- Minimizar las interferencias con los flujos de agua superficial
- Mantener la tasa de infiltración en la zonas de recarga.
- Corrimiento de pólder.

En base a los impactos definidos se plantean un conjunto de medidas de prevención y corrección, las cuales están contempladas a su vez en el PMS, que se presenta como documento aparte.

Dentro del PMS, de acuerdo a lo descripto en el punto 2, Acciones de Manejo, se incorporan las premisas tendientes a gestionar los impactos y riesgos sobre los bosques y a maximizar las oportunidades para su desarrollo y conservación. Proponen una serie de medidas específicas tendientes a minimizar impactos y riesgos sociales y a maximizar las oportunidades, entre las que se destacan:

1. *Declaración ambiental*: divulgar y concientizar a los propietarios sobre las características del área; incorporar cartelería; aplicar acciones concretas de conservación y concientización en el reglamento de copropiedad.
2. *Contribución al conocimiento de los bosques nativos ribereños*: diseñar la evaluación complementaria, ampliar el relevamiento de vegetación y fauna en sectores de la propiedad y fuera del proyecto en dirección a la ribera; realizar una descripción más detallada y estacional a lo largo de un ciclo anual para tener un panorama más ajustado del estado de ciertos indicadores de biodiversidad para el entendimiento del estado de conservación de los bosques nativos en el

385/18 -

área en estudio, y como punto de partida para realizar ajustes y actualizaciones al PMS que se propone.

3. *Preservación de sectores de bosques:* incorporar las modificaciones al diseño del proyecto para la preservación de sectores de bosques; complementar con monitoreo de islas e identificación de ejemplares antiguos.
4. *Restauración ambiental – enriquecimiento de bosques nativos:* plantación y/o siembra de especies forestales nativas propias del mismo ecosistema entre la vegetación existente; realizar acciones de plantado en sectores donde se considera que existen condiciones microclimáticas para el desarrollo de bosques xeromórficos y en sectores de bosques hidrófilos; dentro de la zona urbanizada se plantarán dos ejemplares arbóreos de especies nativas por lote, lo que arroja un total de 1.444 árboles.
5. *Banco de semillas de especies nativas:* realizar un estudio fenológico estacional de las principales especies nativas, para poder cuantificar algunas de las fenofases (floración y fructificación) con el objetivo de realizar una extracción sustentable de semillas y frutos; establecer relaciones con instituciones (jardines botánicos y viveros estatales o privados) que puedan utilizar este recurso para cultivar plantas nativas para su reforestación en sectores pre-establecidos del predio o en otras áreas naturales o urbanizadas.
6. *Educación ambiental y conservación de bosques:* desarrollar acciones de difusión y educación ambiental dentro del predio orientada a los habitantes del proyecto (se trabajará sobre aquellos sectores categorizados como amarillos); construir un circuito con un sendero en el ambiente boscoso, apoyado por cartelería y/o una aplicación digital; articular las acciones institucionalmente con la gestión de otras ANP (Punta Lar y Parque Provincial Pereyra Iraola).
7. *Monitoreo de bosques nativos:* realizar el monitoreo y seguimiento de ciertas variables indicadoras tanto en sectores que no fueron afectados directamente por el proyecto como en los sectores donde se realicen tareas de enriquecimiento. Dentro de este tipo de medidas debería incluirse el control y monitoreo de especies exóticas invasoras; monitorear la dinámica del agua en el terreno (drenaje o estancamiento).
8. *Plan de forestación:* PdP cuenta con un plan de forestación al que se incorporará el uso de especies nativas del área; promover la creación de un vivero de especies nativas el cual estará articulado con la Medida Nro 5.

9. *Control de especies exóticas invasoras:* controlar y monitorear especies exóticas invasoras.

VII. CONDICIONAMIENTOS

- 1) Presentar un plano del sector afectado a reserva de suelo claramente acotado y georreferenciado, indicar superficie final de la misma y del barrio El Cano sin área de reserva.
- 2) El masterplan deberá indicar restricciones, sesiones, espacios públicos y diferenciación de calles y/o sectores públicos y privados.
- 3) Deberá aclararse el nivel de cota final que tendrá el proyecto. Si bien se ha incorporado en formato digital el plano denominado *Disposición de Rellenos* con cotas de relleno finales, deberá rectificarse o completar la información visto que las referencias no coinciden con lo graficado. Se destaca que la descripción de cotas finales por etapas y/o sectores no ha sido incorporada. Deberá definir sectores destinados a terraplenamientos (polderización) citado en el ítem 15.- de la información ampliatoria.
- 4) Acreditar el cumplimiento de la Resolución ADA N°333/17. Al respecto, solo se ha presentado el permiso para la etapa inicial. No coinciden los volúmenes citados con los descriptos en el proyecto, aspecto éste que deberán subsanarse.
- 5) Indicar ubicación de la planta de efluentes cloacales, el punto de vuelco definitivo y/o el receptor final, la ubicación de las estaciones elevadoras, destino de los lodos y barrera forestal a incorporar. Respecto a la planta potabilizadora precisar ubicación e indicar información vinculada a la batería de pozos de explotación.
- 6) Respecto a las plantas indicadas en el ítem precedente, deberá acompañarse la documentación vinculada a las mismas, a los tendidos internos y/o externos, indicando también la eventualidad o necesidad de ejecutar obras fuera de los límites físicos del predio.
- 7) Deberá adjuntarse constancia de factibilidad y/o convenio con prestadores para la provisión del servicio de energía eléctrica.
- 8) Presentar caracterización de los cuerpos lagunares, incorporar descripción y ubicación de las obras de arte complementarias (obras de cierre, control y/o vinculación) y definir las condiciones de borde.

3854.18 - 1

- 9) Presentar un Programa de Control y Manejo de Cuerpos Lagunares, con muestreo de caracterización inicial y monitoreo periódico de la calidad del recurso. Deberá contemplar mínimamente un programa de control de vectores e identificación de especies de peces a sembrar y/o existentes y las medidas para su desarrollo y control.
- 10) Describir tareas de dragado y reflulado e informar el destino final de la totalidad del material extraído.
- 11) Precisar tipo de material y procedencia de suelos incorporados.
- 12) Desarrollar un programa de monitoreo ambiental, el que deberá alcanzar todos aquellos factores medioambientales que puedan verse afectados por la implantación y operación del proyecto. Proponer para cada uno de los mismos parámetros a monitorear, frecuencia de las mediciones y sitios de muestreo.
- 13) Presentar los resultados de los Programas de Monitoreo Ambiental ejecutados durante la etapa constructiva.
- 14) Indicar claramente la superficie del proyecto denominado Fideicomiso El Cano, viendo que existen aparentes incongruencias en la información incorporada. Surge de la información ampliatoria que tiene una extensión total de 46.59 has. con 15 has destinadas a reserva de suelo, lo que equivale a 61,59 has y no 54 has como se hace referencia.
- 15) Incorporar la descripción de las obras de saneamiento cloacal, entendiendo que podrían requerirse obras fuera de los límites físicos del predio.
- 16) Las medidas previstas en el Plan de Manejo Sostenible (Ley 14.888) para el barrio El Cano deberían extenderse hacia el resto del proyecto, y hacerse vinculantes y obligatorias para los respectivos consorcios.
- 17) Dar oportuno cumplimiento a lo establecido en la Resolución OPDS N°137/13 - Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos para Clubes de Campo y Barrios Cerrados.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**COORDINACIÓN EJECUTIVA DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL.****ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.**

Dr. MARCELO BOLÁNOS
Director Provincial de Evaluación
de Impacto Ambiental
Organismo Provincial para el
Desarrollo Sostenible

