

Año

2021

Provincia de
Buenos Aires



SECRETARÍA DE GOBIERNO

TIGRE MUNICIPIO

Municipalidad de Tigre

DEPARTAMENTO MESA DE ENTRADAS, SALIDAS Y ARCHIVO

EXPEDIENTE: 2021/4112/0040308//1/0/0-BUENOS AIRES
CUERPO: 1

TITULAR: DIN S.R.L.

TEMA: NOTA ACLARATORIA

DESCRIPCION: ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL. EXPTE: 4112/35221/2020

INICIO: 07/01/2021

Sr. Contribuyente:

Ingresando en www.tigre.gov.ar/expedientes
puede consultar el estado de su Expediente
Para ello debe utilizar la siguiente

CLAVE WEB: 2132



Nuevos 40308 21
Correspondiente al Expediente 4112/.....

Tigre, 7 de enero de 2021



Intendente Municipal de Tigre.
Dn. Julio Zamora
S / D

fs. 159

**INICIO DE EXPEDIENTE
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
EMPRENDIMIENTO SAN FERMIN**

Nomenclatura: Circ. II - Parcelas 44as, 44at y 44aw en Colectora Oeste de la Autopista Panamericana de la Ciudad de Don Torcuato.

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a usted a los efectos de solicitar el inicio de expediente de evaluación de Estudio de Impacto Ambiental correspondiente a la parcela de la referencia conforme lo dispuesto en el expediente nro. 4112-35221/20, puntualmente en la Resolución Nro. 2226/20 de fecha 26 de noviembre de 2020 (Artículo 1ero, inciso d.) convalidada por Ordenanza Nro. 3762/2020.

Por tal motivo se adjunta a la presente la siguiente documentación:

- o Copia Certificada Estatuto de Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.
- o Constancia de CUIT de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.
- o Copia Certificada Poder amplio administrativo a favor Santiago Sanchez Sorondo por Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.
- o Fotocopia de Documento Nacional de Identidad del firmante
- o Copia certificada de poder especial de los propietarios de la parcela involucrada para que Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L. intervenga en su nombre y representación en todo lo referido al emprendimiento urbanístico a desarrollarse.
- o Estudio de Impacto ambiental elaborado por la Licenciada en Sociología Leticia Villalba y el Licenciado en Ciencias del Ambiente Jorge Alberto Amari. Integra el EIA un estudio arqueológico realizado en el predio por el arqueólogo Daniel Loponte.
- o Plano Urbanístico: se adjunta copia fiel del Plano Urbanístico obrante a fojas 19 y 20 del expediente urbanístico 4112-35221/2020 por el cual se tramitó la Prefactibilidad de Uso Municipal y Memoria descriptiva del mismo. Se adjunta copia de la Ordenanza Nro. 3762/2020 en la cual se otorga dicha Prefactibilidad de Uso para el desarrollo de este Proyecto, sancionada por el Honorable Consejo Deliberante y promulgada por el señor Intendente con fecha 18 de diciembre del pasado año.

Por lo antes expuesto se solicita la evaluación de la documentación presentada, y, cumplidos los pasos pertinentes, se otorgue la Declaratoria de Impacto Ambiental en los términos de lo establecido por la Ley N° 11.723 Anexo II Numeral II.

Saludamos a usted muy atentamente.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE SRL
CUIT 30-71071041-0
Santiago Sanchez Sorondo
Apoderado
DNI: 25.047.521

S.S.

2230830
2230700
2230700
MUNICIPALIDAD DE TIGRE
DIRECCION DE TRIBUTOS Y ACTIVIDADES ECONOMICAS
CATEGORIA 11
[Signature]



ARETTO
ORD.
TRADAS

TIGRE MUNICIPIO
Recibo No: 9573598891 (1)

Cuenta: 7 - 30710710410
Contribuyente: DIN S.R.L.
Emitido: 07/01/21 09:25
Usuario: 004740

Cart/Rub
000000
Cart/Rub
000000

Período	Cuota	Importe	Accesorios	Total
2021	0001	350.00	0.00	350.00
11/4 TASAS FORM. EXPE. POR CADA FOJA RESTANTE				
Período	Cuota	Importe	Accesorios	Total
2021	0001	4,768.00	0.00	4,768.00



166105418000070000000000957359889121011

Totales:
Vencimiento:
07/01/2021

5118.00
0.00
5118.00
5.118.00



40308 21

Corresponde al Expediente 41121...



ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

DIN (DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE) S.R.L. CUIT: 30-71071041-0

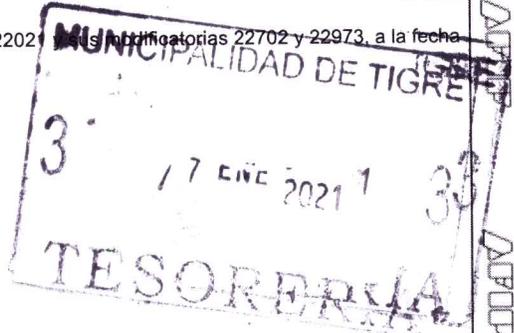
Forma Jurídica: S.R.L.

Fecha Contrato Social: 23-07-2008

IMPUESTOS/REGIMENES NACIONALES REGISTRADOS Y FECHA DE ALTA

GANANCIAS SOCIEDADES	09-2008
BP-ACCIONES O PARTICIPACIONES	09-2008
Resp Deuda Ajena BP - Acc o Pa	01-2012
REG. INF. - PARTICIPACIONES SOCIETARIAS	09-2008
REG. INF. - PRESENTACION DE ESTADOS CONTABLES EN FORMATO PDF	12-2009

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 2202 y modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emision de la presente constancia.



Esta constancia no da cuenta de la inscripción en:

- Impuesto Bienes Personales y Exteriorización - Ley 26476: de corresponder, deberán solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Impuesto a las Ganancias: la condición de exenta, para las entidades enunciadas en los incisos b), d), e), f), g), m) y r) del Art. 20 de la ley, se acredita mediante el "Certificado de exención en el Impuesto a las Ganancias" - Resolución General 2681.

ACTIVIDADES NACIONALES REGISTRADAS Y FECHA DE ALTA

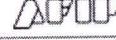
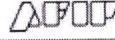
Actividad principal: 949920 (F-883) SERVICIOS DE CONSORCIOS DE EDIFICIOS Mes de inicio: 12/2013
 Secundaria(s):
 Mes de cierre ejercicio comercial: 12

DOMICILIO FISCAL - AFIP

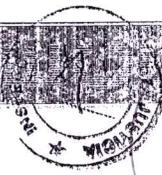
AGUSTIN GARCIA 9501
BENAVIDEZ
1621-BUENOS AIRES

Vigencia de la presente constancia: 05-01-2021 a 04-02-2021

Hora 10:40:45 Verificador 103731055659



Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma en la página institucional de AFIP <http://www.afip.gob.ar>.



N 009635005



PRIMERA COPIA (FOLIO 1478).- CONSTITUCION DE SOCIEDAD.- " DIN (Desarro-

llos Inmobiliarios del Norte) S.R.L."- ESCRITURA NUMERO CUATROCIENTOS SE-

SENTA Y OCHO.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Republica Argentina, a

VEINTITRES de JULIO de DOS MIL OCHO, ante mi, el Escribano Publico autorizante,

comparecen don Mateo Maria SALINAS, argentino, nacido el 21 de Julio de 1971, titular

del Documento Nacional de Identidad 22.293.378, CUIT numero 20-22293378-2, casado en

primeras nupcias con Marina Lanusse, de profesion Licenciado en Administracion de Em-

presas, domiciliado en Avenida Santa Maria 6500, (Barrio Altamira), Partido de Tigre, Provincia

de Buenos Aires, de transito en esta; don Juan Angel SEITUN, argentino, nacido el 9 de

Mayo de 1952, titular del Documento Nacional de Identidad 10.203.456, CUIT numero 20-

10203456-3, casado en primeras nupcias con Isabel Correa Luna, de profesion Abogado, con

domicilio en Ramos Mejia 2459, Localidad de Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de

Buenos Aires, de transito de esta; don Jorge O' REILLY, argentino, nacido el 16 de Febrero

de 1969, titular del Documento Nacional de Identidad 20.273.198 CUIT numero 20-

20273198-9, casado en primeras nupcias con Marcela Beccar Varela, de profesion Abogado,

con domicilio en Avenida Santa Maria 6649, Tigre, Provincia de Buenos Aires, de transito de

esta; y don Patricio LANUSSE, argentino, nacido el 6 de Septiembre de 1948, titular del

Documento Nacional de Identidad 7.595.142, CUIT numero 20-07595142-7, casado en prime-

ras nupcias con Clara Maria Correa Luna, de profesion Ingeniero Agronomo, con domicilio en

Avenida Santa Maria 6500, (Barrio Altamira), Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires

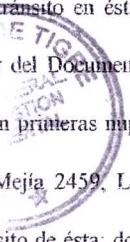
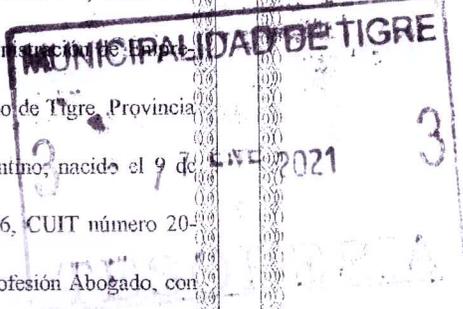
de transito en esta.- Todos los comparecientes son habiles para este acto y de mi conocimiento

personal, de lo que doy fe, asi como de que EXPONEN: Que han resuelto celebrar el siguiente

contrato de Sociedad de Responsabilidad Limitada sometido a las disposiciones de la Ley

de Sociedades Comerciales y al presente contrato social.- PRIMERO: La sociedad se deno-

mina "DIN (Desarrollos Inmobiliarios del Norte) S.R.L." y tiene su domicilio legal en la





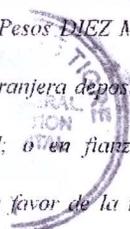
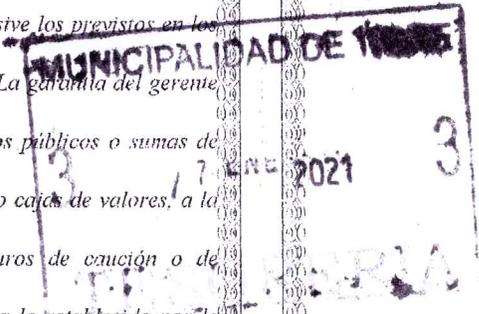
N 009635005

ciudad de Buenos Aires.- **SEGUNDO:** Su duración es de noventa y nueve años, contados a 26
partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio.- **TERCERO:** La socie- 27
dad tiene por objeto desarrollar, por cuenta propia, por cuenta de terceros o asociada a ter- 28
ceros, en el Noroeste de la República Argentina, las siguientes actividades: Mediante la reali- 29
zación de toda clase de negocios inmobiliarios, compra, venta, permuta, explotación, arren- 30
damiento, locación, administración, subdivisión, fraccionamiento y urbanización de toda 31
clase de inmuebles urbanos, rurales, suburbanos y clubes de campo y operaciones bajo el 32
régimen de Propiedad Horizontal, propias y/o de terceros, creación y administración de fi- 33
deicomisos destinados a viabilizar desarrollos inmobiliarios, contratación de todo tipo de 34
provisión de bienes, de locación de obra o de servicio que se dirija al cumplimiento de los 35
objetos antes mencionados.- Todas estas actividades podrá desarrollarlas la Sociedad por sí 36
o por cuenta de terceros, así como a través de la participación en otras personas jurídicas. 37
teniéndose presentes las limitaciones previstas por el artículo 31 de la Ley 19.550.- A tales 38
fines la sociedad podrá gestionar el aporte de cualquier institución financiera pública y/o 39
privada y ejercer cualquier otro acto o contrato que no sea prohibido por las leyes o el pre- 40
sente estatuto.- Para la realización de su objeto social, la sociedad podrá efectuar toda clase 41
de actos jurídico autorizados por las leyes, ya sean de naturaleza civil, comercial, administra- 42
tiva o de cualquier otra índole, que se relaciones directa o indirectamente con el objeto so- 43
cial.- **CUARTO:** El capital social se fija en la suma de **TREINTA MIL PESOS**, dividido en 44
trescientas cuotas de **CIEN PESOS** valor nominal cada una, totalmente suscriptas por cada 45
uno de los socios, de acuerdo al siguiente detalle: Mateo María **SALINAS**, suscribe **SETENTA** 46
Y CINCO CUOTAS; Juan Angel **SEITUN**, suscribe **SETENTA Y CINCO CUOTAS**; Jorge 47
O'REILLY suscribe **SETENTA Y CINCO CUOTAS**; y **Patricio LANUSSE** suscribe **SETENTA** 48
Y CINCO CUOTAS.- Las cuotas son integradas por cada uno de los socios en un veinticinco 49
por ciento en dinero efectivo en este acto o sea en total la suma de **SIETE MIL QUINIEN-** 50



N 009635006

1 **TOS PESOS.**- Los socios se obligan a integrar el saldo restante dentro de plazo de dos años,
2 computados a partir de la fecha de inscripción de la sociedad.- La reunión de socios dispon-
3 drá el momento en que se completará la integración.- **QUINTO:** La administración,
4 representación legal y uso de la firma social estará a cargo de un Socio Gerente, quien
5 ocupará su cargo por plazo indefinido, pudiendo designarse un Socio Gerente suplente para
6 casos de vacancias.- En tal carácter tiene todas las facultades para realizar los actos y
7 contratos tendientes al cumplimiento del objeto de la sociedad, inclusive los previstos en los
8 artículos 1881 del Código Civil y noveno del Decreto Ley 5965/63.- La garantía del gerente
9 será como mínimo de Pesos DIEZ MIL y consistirá en benos, títulos públicos o sumas de
10 moneda nacional o extranjera depositados en entidades financieras o cajas de valores, a la
11 orden de la sociedad; o en fianzas o avales bancarios o seguros de caución o de
12 responsabilidad civil a favor de la misma, en un todo de acuerdo a lo establecido por la
13 normativa vigente.- **SEXTO:** Las resoluciones sociales se adoptarán en la forma dispuesta en
14 el artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías
15 previstas en el artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto.- Toda
16 comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el artículo 159, último
17 párrafo de la Ley 19.550 y su reforma por la Ley 22.903.- **SEPTIMO:** Las cuotas son
18 libremente transmisibles, rigiendo las disposiciones del artículo 152 de la Ley 19.550 y su
19 reforma por la Ley 22.903.- **OCTAVO:** El ejercicio social cierra el día 31 de Diciembre de
20 cada año, a cuya fecha se realizará el balance general que se pondrá a disposición de los
21 socios con no menos de 15 días de anticipación a su consideración.- **NOVENO:** De las
22 utilidades líquidas y realizadas se destinará: a) El 5 por ciento al fondo de reserva legal,
23 hasta alcanzar el 20 por ciento del capital social; b) El importe que se establezca para
24 retribución de los gerentes y c) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que
25 los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital
integrado.- **DECIMO:** La sociedad podrá disolverse por cualquiera de las causales previstos





N 009635006

causales previstas en el artículo 94 de la Ley 19.550 o por acuerdo de los socios que repre- 26
senten un mínimo de un 75 por ciento del capital social.- La liquidación será practicada por 27
el o los gerentes o por la persona que designen los socios.- AGREGAN los comparecientes: 28
Primero: Que han resuelto establecer la sede social en la calle RECONQUISTA 336, OC- 29
TAVO PISO de la CAPITAL FEDERAL.- Segundo: Que los socios designan por unanimi- 30
dad por tiempo indeterminado como GERENTE de la sociedad, quien actuará con las facul- 31
tades previstas en el estatuto y en la Ley, al socio don Mateo María SALINAS, cuyos datos 32
figuran al comienzo.- Asimismo designan como GERENTE SUPLENTE al socio don Juan 33
Angel SEITUN, cuyos datos también figuran al comienzo, quienes manifiestan que aceptan 34
los cargos conferidos y que constituyen domicilio especial en Reconquista 336, Octavo Piso 35
de ésta Ciudad.- Y Tercero: Los socios se autorizan recíprocamente, al escribano interviniente 36
y a los Doctores Agustín MIHURA GRADIN, D.N.I. 26.932.347 y Sebastián CORRADI, 37
D.N.I. 24.963.619, para que cualquiera de ellos en forma individual e indistinta, puedan reali- 38
zar todos los trámites ante la Inspección General de Justicia tendientes a la conformación e 39
inscripción de éste contrato, inclusive para firmar escrituras públicas complementarias, firmar 40
escritos, edictos y dictámenes, aceptar observaciones al contrato, solicitar rúbrica de firmas 41
firmando las solicitudes correspondientes, y para efectuar y retirar el depósito del capital en el 42
Banco de la Nación Argentina - LEÍDA que les fue esta escritura a los comparecientes, se 43
ratifican en su contenido y firman por ante mí, de todo lo cual, doy fe.- M. M. SALINAS.- J. 44
A. SEITUN.- J. O'REILLY.- P. LANUSSE.- Ante mí B. MIHURA de ESTRADA (está mi 45
sello) Bernardo Mihura de Estrada Escribano Público Matrícula 4669.- CONCUERDA fiel- 46
mente con su escritura matriz que pasó ante mí al folio 1478 del Registro Notarial 222 a mi 47
cargo, para LA SOCIEDAD expido la presente PRIMERA COPIA en DOS fojas de Actua- 48
ción Notarial numeradas correlativamente de la N 009635005 a la N 009635006, que firmo y 49
sello en la Ciudad de Buenos Aires, a VEINTICINCO de JULIO de DOS MIL OCHO.- 50





Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

2007 - Año de la Seguridad Vial

Hoja: 1

Número Correlativo I.G.J.: 18051331 CUIT:
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Razón Social:
DIN (DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE)

(antes):

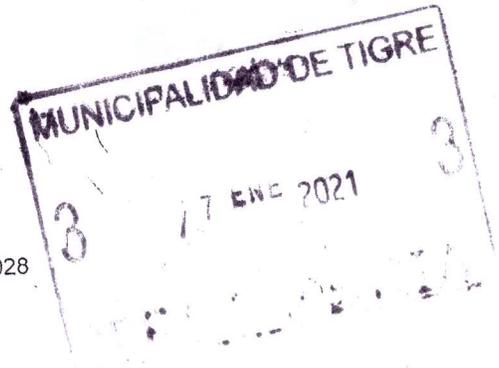
Número de Trámite: 374345

C.Trám. Descripción
01291 CONSTITUCION TRAM. URGENTE

Escritura/s 468.-

y/o instrumentos privados:

Inscrito en este Registro bajo el número: 8028
del libro: 129 , tomo: -
de: SRL

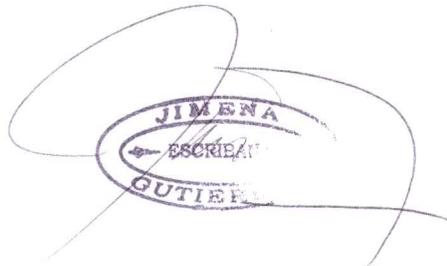


C.C.: 1

Buenos Aires, 05 de Agosto de 2008

Dr. PATRICIA LAURA MAZZALI
Jefe
DEPARTAMENTO REGISTRAL
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

SE CERTIFICAN LAS 3 (tres)
FOJAS QUE ANTECEDEN EN
FOLIO ACTUACION NOTARIAL
N°... EAAO 12197227
TIGRE... 2... / 01... / 2021
sobre el pago 2 vale





40308 21

Corresponde al Expediente 4112 / ...
CERTIFICACION DE REPRODUCCIONES
EAA012197227



1 CERTIFICO que el documento adjunto que consta de tres (03) fojas que llevan mi sello
2 firma, son copia fiel de su original, que tengo a la vista doy fe.- Se certifican fotocopias de
3 Constitución de Sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL. Registro 15 del Distri-
4 to de Tigre.- Ciudad de Benavidez, Partido de Tigre, 2 de Enero de 2021.- Sobre rasurado:

5 "2" Dale --

6
7
8
9
10





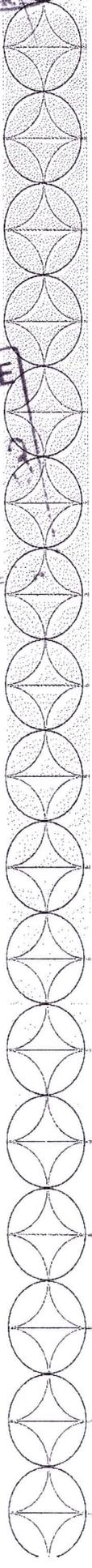
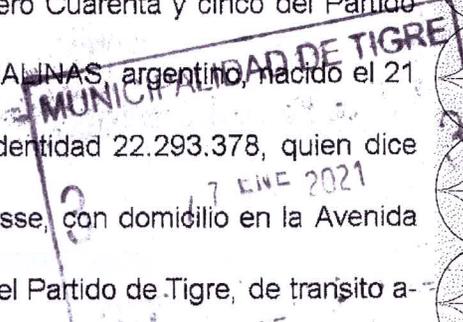
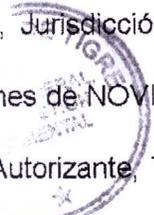
ACTUACION NOTARIAL

BAA09691531



LEGALIZADO

1 **PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NÚMERO UN MIL CIENTO SIETE.- PO-**
 2 **DER GENERAL ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL,** /DIN/ **A "DESARROLLOS INMOBILIA-**
 3 **RIOS DEL NORTE)S.R.L." a O'REILLY, Tomas y otros.- En la Ciudad y Partido de**
 4 **SAN ISIDRO,** Jurisdicción de la Provincia de BUENOS AIRES, a los días CA-
 5 **TORCE del mes de NOVIEMBRE de DOS MIL ONCE, ante mi, MARCOS ROSPI-**
 6 **DE, Notario Autorizante, Titular del Registro número Cuarenta y cinco del Partido**
 7 **de San Isidro, **COMPARECE:** Don Mateo Maria SALINAS, argentino, nacido el 21**
 8 **de Julio de 1971, con Documento Nacional de Identidad 22.293.378, quien dice**
 9 **ser casado en primeras nupcias con Marina Lanusse, con domicilio en la Avenida**
 10 **Santa María 6385, Barrio Santa María de Tigre, del Partido de Tigre, de transito a-**
 11 **quí, habil y de mi conocimiento, doy fe.- **INTERVIENE** en carácter Socio Gerente**
 12 **de la Sociedad denominada,** /DIN/ **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE)S.R.**
 13 **L.", con domicilio en Reconquista 336, Piso 8º, de la Ciudad de Buenos Aires, co-**
 14 **mo se acreditará al final y **EXPRESA:** Que en el carácter invocado confiere PO-**
 15 **DER GENERAL ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL a favor de Tomas O'REILLY, con**
 16 **Documento Nacional de Identidad 23.086.797, Ana Ines de la FUENTE, con Do-**
 17 **cumento Nacional de Identidad 27.861.184, Santiago Sebastian SANCHEZ SO-**
 18 **RONDO, con Documento Nacional de Identidad 25.047.521, Mariano Alberto LA-**
 19 **NUSSE NOLTING, con Documento Nacional de Identidad 29.937.882, Manuel**
 20 **BOSCH, con Documento Nacional de Identidad 26.524.745, Pablo Eduardo SEI-**
 21 **TUN, con Documento Nacional de Identidad 26.281.384, Agustin Miguel MORE-**
 22 **NO, con Documento Nacional de Identidad 27.768.775, y Patricio Andrés LANUS-**
 23 **SE, con Documento Nacional de Identidad 27.942.695, para que en nombre y re-**
 24 **presentación de la Sociedad "DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.**
 25 **L.", ya sea actuando en forma conjunta, separada, alternativa o indistintamente,**



BAA09691531

cualquiera de ellos, representen a la sociedad mandante en todas las gestiones 1
administrativas y judiciales que al presente tenga la sociedad o le sucedan en el fu- 2
turo, y con facultades para realizar los siguientes actos: **ASUNTOS ADMINIS-** 3
TRATIVOS: Para que la representen en todos los asuntos administrativos que ac- 4
tualmente tiene pendientes o se le susciten en adelante, concurrir y gestionar ante 5
las autoridades nacionales, provinciales, mixtas y/o municipales y/o sus dependen- 6
cias y reparticiones publicas o privadas en general, Administración Federal de In- 7
gresos Públicos, Dirección General Impositiva, Dirección General de Rentas, Di- 8
rección Nacional de Aduanas, Ministerios, ante todas las Secretarías de Estado y 9
reparticiones autárquicas, Obras Sanitarias residual, Registro de Propiedad auto- 10
motor, Registro de Propiedad Inmueble, etcétera, como asimismo ante empresas 11
privadas, como Aguas Argentinas Sociedad Anónima, Telecom, Telefónica Argen- 12
tina, Edenor y otras, promoviendo todas las demandas, pedidos, trámites, sollicitu- 13
des y cuantas otras diligencias sean conducentes a la mejor defensa de sus intere- 14
ses o que le fueran atinentes, en los que podrán libremente presentar escritos, in- 15
terponer toda clase de recursos, reconsideraciones, pedidos de exenciones de mul- 16
tas o gravámenes, obtener segundas o ulteriores copias de los títulos de propie- 17
dad, ya sea ante los Escribanos Autorizantes y/o el archivo de protocolos notaria- 18
les, solicitando su inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble.- 19
Asimismo lo faculta para presentarse ante la Administración Federal de Ingresos 20
Públicos para alegar defensa e interponer recursos con motivo de infracciones que 21
pudieran imputársele con respecto a las leyes tributarias, pudiendo participar en 22
desintervenciones de documentación que hubieren sido incautadas en procedi- 23
mientos administrativos y/o judiciales de dicho ente.- Otorgar, aceptar y firmar to- 24
dos los instrumentos públicos o privados que el mandato haga necesario, incluso 25



ACTUACION NOTARIAL

BAA09691532

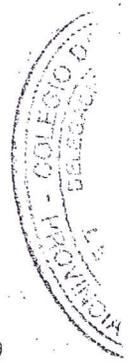


1 los del poder o poderes especiales que hubiere de conferir por vía de sustitución a
 2 otros profesionales, con la expresión circunstanciada del hecho que lo motivase y
 3 bajo su responsabilidad, y realicen cuantas gestiones y actos fueran conducentes
 4 para el fiel cumplimiento del poder aquí otorgado.- A tal efecto faculta a los nom-
 5 brados mandatarios para presentarse ante los señores jueces, cámaras y demás
 6 autoridades que correspondan de cualquier fuero y jurisdicción, con escritos, de-
 7 mandas, contestación de demandas, reconvencción, escrituras, testimonios, docu-
 8 mentos, pruebas, testigos y demás justificativos.- Para solicitar inhibiciones, em-
 9 bargos preventivos y definitivos y para sustituir los mismos y toda clase de medi-
 10 das cautelares y sus levantamientos, poner y absolver posiciones, prestar y exigir
 11 juramentos, arraigos, cauciones y fianzas reales o personales, prorrogar y declinar
 12 de jurisdicción, discutir cuestiones de competencia, decir de nulidad o falsedad,
 13 discutir la inconstitucionalidad, inaplicabilidad de ley o doctrina legal, presentar re-
 14 cursos extraordinarios y de queja ante la Corte Suprema de Justicia, pedir y produ-
 15 cir toda clase de informaciones, cotejos de letras y reconocimiento de firmas, pu-
 16 diendo designar los documentos que deban tenerse por indubitados, pedir cotejos
 17 de libros, quiebras, o el concurso civil de sus deudores, asistir a juntas y a audien-
 18 cias y repreguntar testigos, efectuar intimaciones, aceptar o impugnar liquidacio-
 19 nes, cuentas, fórmulas de arreglos y concordatos, judicial o particularmente, solici-
 20 tar ventas, citas de remate, desalojos, lanzamientos, proponer y nombrar toda cla-
 21 se de peritos, someter las cuestiones al fallo de árbitros, arbitradores y terceros en
 22 caso de discordia.- Para recusar, acusar, tachar, apelar, reconvenir, desistir, conci-
 23 liar, transigir, cobrar, percibir, ya sea judicial o extrajudicialmente, otorgando escri-
 24 turas de cancelación y los recibos del caso y efectuar en fin cuantos más actos,
 25 gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente man-

BAA09691532

dato, el que podrán sustituir firmando las escrituras del caso.- **REPRESENTA-**
CIÓN: La personería invocada por don Mateo María SALINAS, se acredita con: a)
 Con el Contrato Social, otorgado según escritura número 468 de fecha 23 de julio
 de 2008, pasada ante el Notario de la Ciudad de Buenos Aires Bernardo Mihura
 de Estrada, al folio 1478 del Registro 222 a su cargo.- Inscripta en la Inspección
 General de Justicia bajo el número 8028 del libro 129 de sociedades por acciones
 con fecha 5 de agosto de 2008.- Y b) Acta de Reunión de Socios numero 17 de
 fecha 3 de Agosto de 2011, donde se autoriza el presente otorgamiento.- Cuyos o-
 riginales he tenido a la vista, para este acto y en fotocopias debidamente certifica-
 das agrego a la presente doy fe.- LEO al compareciente quien la otorga y firma an-
 te mí, doy fe.- M. M. SALIANS.- Esta mi sello. Ante mi: M. ROSPIDE.- **CON-**
CUERDA con su matriz que paso ante mi Marcos Rospide, Notario Titular del Re-
 gistro N° 45 del Partido de San Isidro, al folio 2827 Protocolo del corriente año, doy
 fe.- **EXPIDO** para LA MANDANTE este PRIMER TESTIMONIO en DOS folios de
 Actuación Notarial números BAA09691531 y BAA09691532 los que sello y firmo
 en el lugar y fecha de su otorgamiento.- Entelipeas: *GIN - DON: Vsk -*

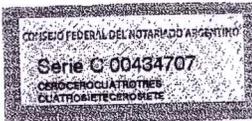
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



Entelipeas: GIN - DON: Vsk -



SAN ISIDRO 15 NOV 2011



La firma y sello que anteceden se formalizan en el valor
 de legalización N° AA 04648334 que se agrega

[Signature]
 INC. IC SE MARIA SCHOENFELD
 DELEGACION SAN ISIDRO



FAA04648734

LEGALIZACIONES

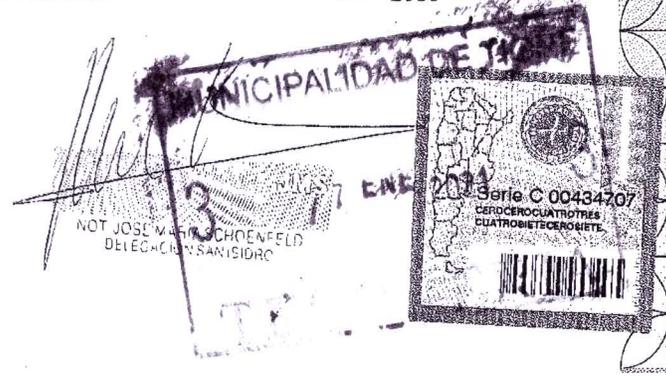
Decreto - Ley 9020 (Artículos 117/118)

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 ROSPIDE MARCOS

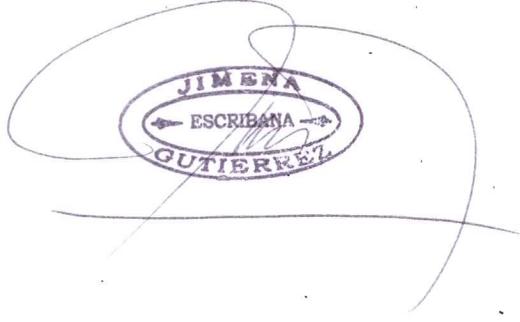
obrantes en el Documento N° BAA 09691532

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

SAN ISIDRO, 15 de Noviembre de 2011



SE CERTIFICAN LAS 3 (tres)
FOJAS QUE ANTECEDEN EN
FOLIO ACTUACION NOTARIAL
N° FAA012454709
TIGRE 2 / 01 / 2021
Sobresado + 2° Vale





40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /.../...

CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA012454709



1 CERTIFICO que el documento adjunto que consta de tres (03) fojas que llevan mi sello y
 2 firma, son copia fiel de su original, que tengo a la vista doy fe.- Se certifican fotocopias de
 3 Poder General Administrativo y Judicial, DIN SRL a O'REILLY, Tomas y Otros. Regis-
 4 tro 15 del Distrito de Tigre.- Ciudad de Benavidez, Partido de Tigre, 2 de Enero de 2021.-

Sobre raspado "2" Vele. -

6
7
8
9
10



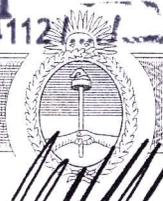


40308 21

Corresponde al Expediente 4112/1

ACTUACION NOTARIAL

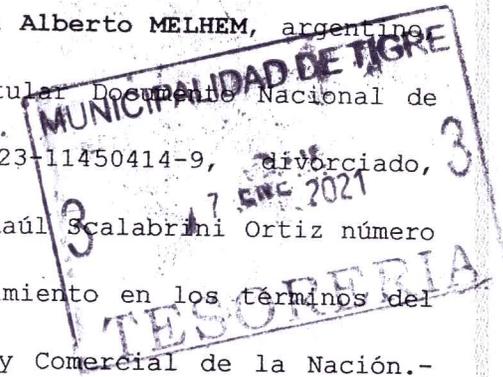
LE 404



N 025109938



1 FOLIO 120. PRIMERA COPIA. PODER ESPECIAL: TYAX S.A. a favor de
2 Santiago SÁNCHEZ SORONDO y otros.- ESCRITURA TREINTA Y OCHO.- En la
3 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital de la República Argentina,
4 a los seis días del mes de agosto del año dos mil veinte, ante mí,
5 escribano autorizante, comparece: Miguel Alberto MELHEM, argentino
6 nacido el 31 de diciembre de 1954, titular Documento Nacional de
7 Identidad número 11.450.414; CUIT 23-11450414-9, divorciado,
8 domiciliado en esta ciudad en la calle Raúl Scalabrini Ortiz número
9 3333, cuarto piso, persona de mi conocimiento en los términos del
10 artículo 306 inc. b) del Código Civil y Comercial de la Nación.-
11 INTERVIENE en nombre y representación y en su carácter de
12 PRESIDENTE de "TYAX S.A.", con igual domicilio que su representante
13 y CUIT 30-64256940-2, acreditando la existencia legal de la
14 sociedad y el carácter invocado con la siguiente documentación: a)
15 Escritura de Reordenamiento de la Sociedad de fecha 24 de
16 septiembre de 2015, pasada al folio 640 de este mismo Registro
17 Notarial 735, inscripta en la Inspección General de Justicia el 20
18 de Noviembre de 2015, bajo el número 22052, Libro 76 de Sociedades
19 por Acciones, del que surge que la sociedad se constituyó
20 originariamente bajo la denominación de "Panam Group S.A." por
21 escritura de fecha 17 de julio de 1990, pasada al folio 440 del
22 Registro 514 de esta Ciudad, inscripto en la Inspección General de
23 Justicia el 11 de septiembre de 1990, bajo el número 6456 del libro
24 108, Tomo A de Sociedades Anónimas y su cambio de denominación por
25 la actual según Actas de Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de

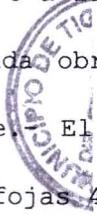




N 025109938

fechas 28 de noviembre de 2001 y 25 de febrero de 2002 inscriptas conjuntamente en la citada Inspección en fecha 09 de abril de 2002, bajo el número 3182 del Libro 17, Tomo de Sociedades por Acciones; b) Acta de Asamblea Ordinaria de fecha 3 de mayo de 2017 de Designación de Autoridades y Acta de Directorio de igual fecha que la anterior de aceptación y distribución de cargos, inscriptas en la citada Inspección en fecha 04 de enero de 2018 bajo el número 322 del Libro 87, Tomo de Sociedades por Acciones.-De la documentación relacionada, cuyos originales tuve a la vista para el presente otorgamiento, en fotocopia autenticada obra agregada en este Registro al folio 72 protocolo corriente. El acta especial que autoriza el presente otorgamiento, obra a fojas 45 del libro de Directorio número 4 de la sociedad, que en original tuve a la vista para el presente otorgamiento, y copia autenticada agrego a la presente, textualmente dice: "Acta de Directorio N° 235: En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 9 días del mes de marzo de 2020, siendo las 12:00 hs. se reúne en la sede social de la empresa, calle Raúl Scalabrini Ortiz 3333, Piso 4, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Directorio de Tyax S.A., bajo la presidencia del Sr. Miguel Alberto Melhem quien invita al Directorio a tratar el siguiente Orden del Día: OTORGAMIENTO DE UN PODER: Manifiesta el señor Presidente, que considera conveniente el otorgamiento de un PODER ESPECIAL a favor de DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE SRL 30-71071041-0 (quien deberá actuar por medio de algún representante legal), Santiago SÁNCHEZ SORONDO,

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



EBER

INO



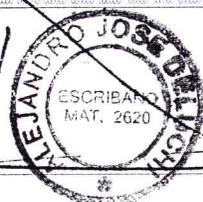
40308 21
Corresponde al Expediente 4112

ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



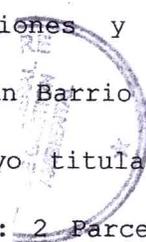
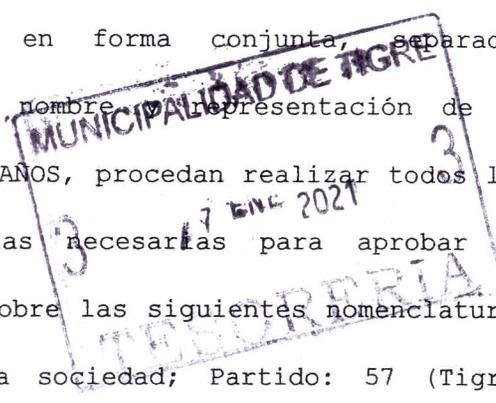
NICOLA EBER
ESCRIBANO



N. 025109939



1 titular del Documento Nacional de Identidad 25.047.521, Pablo
 2 Alejandro DAMENO, titular del Documento Nacional de Identidad
 3 16.558.480, Santiago BUTLER, titular del Documento Nacional de
 4 Identidad número 31.011.088, y de Mateo María SALINAS, titular del
 5 Documento Nacional de Identidad número 22.293.378, a fin de que uno
 6 cualquiera de ellos, actuando en forma conjunta, separada,
 7 alternada o indistintamente, en nombre o representación de la
 8 mandante y por el plazo de CINCO AÑOS, procedan realizar todos los
 9 trámites, gestiones y diligencias necesarias para aprobar el
 10 desarrollo de un Barrio Cerrado sobre las siguientes nomenclaturas
 11 catastrales cuyo titular es esta sociedad; Partido: 57 (Tigre)
 12 Circunscripción: 2 Parcela: 44AS Partida Inmobiliaria: 57- 84548;
 13 Partido: 57 (Tigre) Circunscripción: 2 Parcela: 44AT Partida
 14 Inmobiliaria: 57- 46378; Partido: 57 (Tigre) Circunscripción: 2
 15 Parcela: 44AW Partida Inmobiliaria: 57- 84549. Esto incluye, de
 16 manera enunciativa pero no restrictiva, gestiones como;
 17 presentación del expediente de viabilidad de uso (técnica) en el
 18 Municipio de Tigre, tramitación de la Prefactibilidad y
 19 Factibilidad en Provincia de Buenos Aires. Asimismo, la confección,
 20 aprobación y registración del plano de mensura, unificación y
 21 subdivisión necesario para originar la parcela correspondiente
 22 donde será plasmado el Proyecto, que gestionen y/o tramiten ante
 23 las autoridades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o
 24 ente centralizado y/o descentralizado y/o cualquier empresa de
 25 servicios, todos aquellos permisos, usos, divisiones y/o





NICOL
ES

N 025109939

subdivisiones, afectaciones y cualquier otra gestión que sea
necesaria para el desarrollo del emprendimiento y la aprobación de
los planos y su posteriores registraciones, pudiendo especial pero
no limitativamente confeccionar y suscribir planos, firmar
declaraciones juradas, formularios y demás instrumentos públicos
y/o privados que resulten necesarios a tales fines, que pudieren
ser requeridos por los organismos correspondientes.- Asimismo los
faculta para presentarse ante las empresas de servicios que
correspondan, para realizar todos los trámites que se le requieran,
presentando todo tipo de documentos e instrumentos públicos y/o
privados, y en fin, realicen cuantos más actos, gestiones y
diligencias sean conducentes para el cumplimiento del presente
mandato, el cual no podrán sustituir. Luego de un intercambio de
opiniones se resuelve por unanimidad otorgar a las personas antes
mencionadas, un Poder Especial, y encomendar al Sr. Marcel Erwin
Melhem o al Sr. Miguel Alberto Melhem para que en forma indistinta
otorguen la respectiva escritura pública de mandato. No habiendo
más asuntos que tratar, siendo las 12:30 hs., se levanta la sesión,
labrándose la presente acta que firman los asistentes en prueba de
conformidad." Siguen las firmas.- ES COPIA FIEL.- Y el
compareciente, en el carácter invocado y acreditado, cuya vigencia
asegura, DICE: Que confiere **PODER ESPECIAL** a favor de: **DESARROLLOS
INMOBILIARIOS DEL NORTE SRL** 30-71071041-0 (quien deberá actuar por
medio de algún representante legal), **Santiago SÁNCHEZ SORONDO**,
titular del Documento Nacional de Identidad 25.047.521, **Pablo**

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

40308 24

Corresponde al Expediente 4112

ACTUACIÓN NOTARIAL

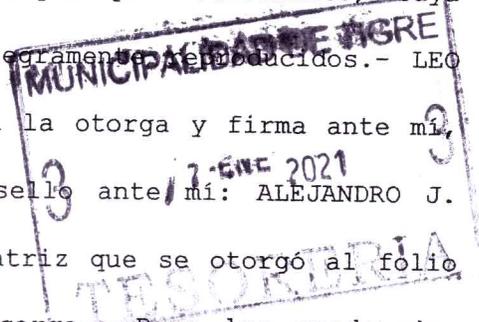
LEY 404

NICOLÁS LEBER
ESCRIBANO



N 025109940

1 **Alejandro DAMENO**, titular del Documento Nacional de Identidad
 2 16.558.480, **Santiago BUTLER**, titular del Documento Nacional de
 3 Identidad número 31.011.088, y de **Mateo María SALINAS**, titular del
 4 Documento Nacional de Identidad número 22.293.378, a fin de que uno
 5 cualquiera de ellos, actuando en forma conjunta, separada,
 6 alternada o indistintamente, en nombre y representación de "TYAX
 7 S.A.", y por el plazo de CINCO AÑOS, realicen todos y cada uno de
 8 los actos citados en el Acta transcripta precedentemente, cuya
 9 amplitud de facultades se dan por íntegramente reproducidos.- LEO
 10 esta escritura al compareciente, quien la otorga y firma ante mí,
 11 doy fe.- Siguen las firmas. Hay un sello ante mí: ALEJANDRO J.
 12 DELUCHI. CONCUERDA con su escritura matriz que se otorgó al folio
 13 120 del Registro Notarial 735 a mi cargo.- Para los apoderados
 14 expido la presente PRIMERA COPIA en las fojas de actuación notarial
 15 numeradas correlativamente desde N 025109938 hasta N 025109940 que
 16 firmo y sello en Buenos Aires a los trece días del mes de agosto de
 17 dos mil veinte.-



18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25

[Handwritten signature]



N 025109940

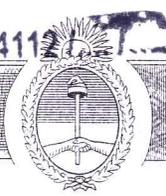
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50



40308 21

Corresponde al Expediente 4112020

LEGALIZACION DIGITAL



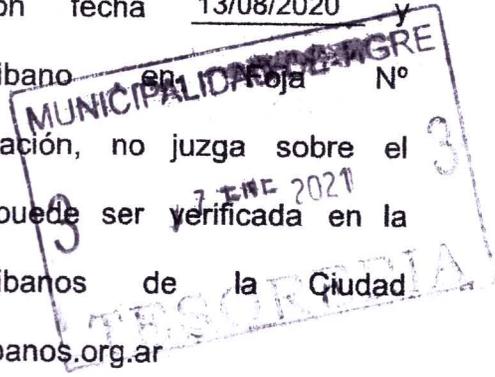
AS LEBER



D 000105481



1 EL COLEGIO DE ESCRIBANOS de la Ciudad de Buenos Aires,
 2 Capital Federal de la República Argentina, en virtud de las
 3 facultades que le confiere la ley orgánica vigente,
 4 LEGALIZA la firma y sello del escribano
 5 ALEJANDRO JOSE DELUCHI obrantes en
 6 el documento anexo expedido con fecha 13/08/2020 y
 7 firmado por el referido escribano CATALINA CARBONE N°
 8 N - 25109940. La presente legalización, no juzga sobre el
 9 contenido y forma del documento y puede ser verificada en la
 10 página web del Colegio de Escribanos de la Ciudad
 11 de Buenos Aires. www.colegio-escribanos.org.ar



El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires valida el carácter de Escribano Legalizador de CATALINA CARBONE, Matrícula 4728 y que al día de la fecha se encuentra en el ejercicio de su función. La presente no juzga sobre el contenido y forma del documento. Buenos Aires, 14/08/2020 10:39:20.-

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

Certifico: Que la atestación correspondiente a esta fotocopia se formaliza en el folio de inscripción Notarial número: EMAO12342873 Tigre, 10 de Septiembre de 2022 Conste:


NICOLAS LEBER
ESCRIBANO

MUNICIPIO
DE
TIGRE
AGRI

~~...~~

NIAS LEBER
ESCRIBANO



40308 21
Corresponde al Expediente 4112/...
CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES
EAA012342573



1 CERTIFICO que el documento adjunto que consta de cuatro
2 (4) fojas que llevan mi sello y firma, es copia fiel de
3 su original que tengo a la vista, doy fe.- Registro
4 número 6 del Distrito de Tigre.- Tigre, a los diez días
5 del mes de septiembre de dos mil veinte.-

6
7
8
9
10

TIGRE
NACIONAL
NICOLAS LEBER
ESCRIBANO

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
3 17 ENL 2021 3
TESORERIA

**Barrio Cerrado
"San Fermín"**



Estudio de Impacto Ambiental 2021
Ley 11723



**Don Torcuato
Partido de Tigre
Provincia de Buenos Aires**

INDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	6
2. INTRODUCCION	13
3. PERFIL Y DESARROLLO DEL DOCUMENTO	17
3.1. Objeto	17
3.2. Objetivo	17
3.3. Estructura	18
4. ENCUADRE NORMATIVO DE GESTION	18
5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	26
5.1. Ubicación y caracterización del predio del proyecto	26
5.2. Planteo en el predio	27
5.3. Síntesis de Obras a Realizar	29
5.4. Infraestructura y Servicios	30
5.5. Adecuaciones específicas del Predio	36
6. DESCRIPCION DEL ENTORNO DE LA OBRA	37
6.1. Ambiente Físico - Descripción General	37
6.2. Geología	39
6.3. Geomorfología	41
6.4. Suelos	42
6.4.1. Calidad	42
6.5. Recursos Hídricos	42
6.5.1. Recursos Hídricos Superficiales	42
6.5.2. Recursos Hídricos Subterráneos	43
6.5.2.1. Calidad	44
6.5.2.2. Usos Reales y Potenciales	44

6.5.2.3 Disponibilidad versus Usos.....	45
6.6 Flora	45
6.7 Fauna	46
6.8 Atmósfera	47
6.8.1 Variables Atmosféricas	47
6.8.2 Relación con el Emprendimiento	48
7. MEDIO AMBIENTE SOCIO ECONOMICO E INFRAESTRUCTURA.....	48
7.1 Introducción	48
7.2 Densidad y perfil poblacional.....	49
7.3 Historia	50
7.4 Tejido urbano, ocupación y usos del suelo.....	51
7.5 Accesos y Tránsitos.....	52
7.6. Infraestructura de Servicios	52
7.7 Infraestructura de servicios internos del emprendimiento.....	54
7.7.1 Planta de tratamiento cloacal y red cloacal.	54
7.7.2 Planta potabilizadora de agua y red de agua potable.....	55
7.7.3 Red de desagües pluviales.....	55
7.7.4 Energía eléctrica.....	55
7.7.5 Provisión de Gas	56
7.7.6 Red vial interna.....	57
7.7.7 Cerco perimetral	57
7.7.8 Guardias de acceso.....	57
7.7.9 Sector Deportivo y Social	57
8. EVALUACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES	58
8.1 Matrices de Impactos.....	59
8.2 Evaluación de impactos – Etapa constructiva.....	61
8.2.1. Instalación de Obrador	61

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
3 17 2021
SECRETARIA

8.2.2 Limpieza del Predio	66
8.2.3 Excavaciones para la realización de espejo de agua	69
8.2.4. Realización de caminería y tendido de redes de servicios	73
8.2.5. Construcción de equipamiento para áreas comunes.....	78
8.2.6 Plan de Paisajismo y Parquización.....	81
8.2.7" Generación de residuos sólidos urbanos y especiales.....	84
8.2.8 Análisis Matricial Etapa Constructiva.....	88
8.3 Evaluación de impactos – Etapa de Funcionamiento del Complejo.	90
8.3.1 Funcionamiento del barrio	92
8.3.2 Tránsito Vehicular.....	96
8.3.3 Movimiento de Personas	99
8.3.4 Generación de Residuos Sólidos Urbanos y Especiales.....	101
8.3.5 Mantenimiento del Paisajismo y la Parquización.....	104
8.3.6 Mantenimiento de sistema de efluentes cloacales	108
8.3.7 Análisis Matricial Etapa de Funcionamiento.	111
9. GESTION AMBIENTAL.....	112
9.1 Etapa de Construcción.....	112
9.1.1 Programa de Mitigación de Impactos.....	112
9.1.1.1 Definiciones y Alcance	112
9.1.1.2 Medidas de Mitigación	113
9.1.2 Programa de Monitoreo y Control	118
9.1.3 Plan de manejo de residuos sólidos urbanos, efluentes gaseosos y líquidos, residuos especiales	120
9.1.4 Programa de Comunicación con la Comunidad.....	123
9.1.5 Programa de Capacitación del Personal.....	124
9.2 Etapa de Operación	125
9.2.1 Programa de Mitigación.....	126



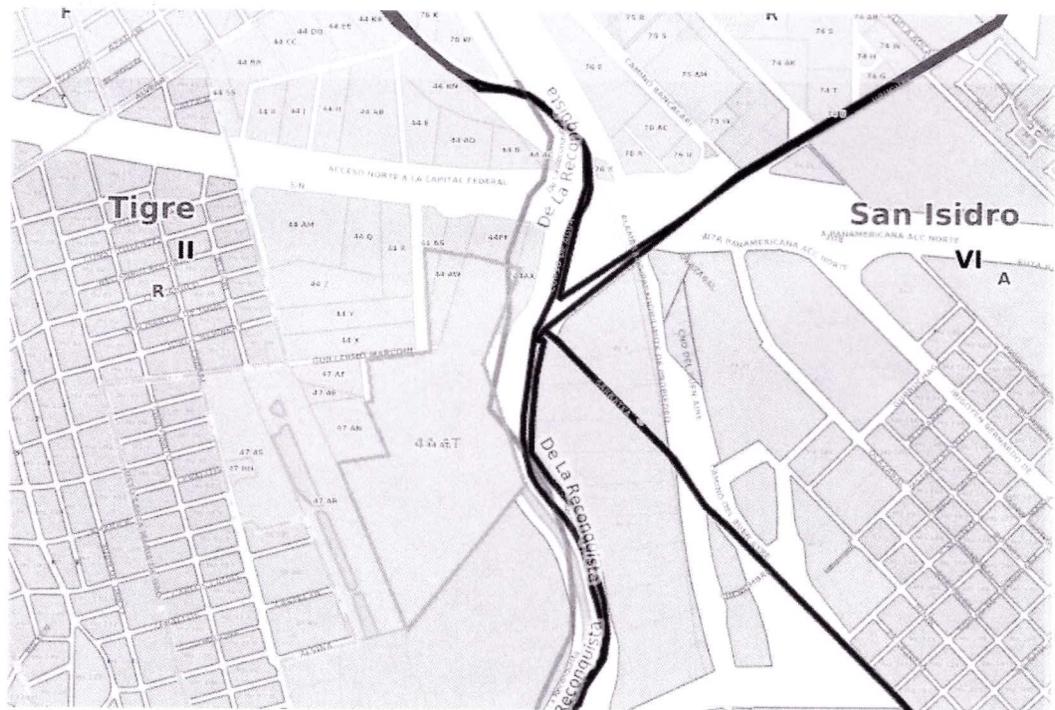
9.2.2 Programa de Gestión de residuos 128
9.2.3 Programa de Monitoreo y Control 129
10. PLAN DE CONTINGENCIAS 130
11. CONCLUSIONES 135
LISTA DE TRABAJOS CITADOS O CONSULTADOS 137
ILUSTRACIONES Y ANEXOS 138





1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe y análisis constituye el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto denominado "San Fermín", urbanización planificada como conjunto de viviendas unifamiliares, a desarrollarse en la ciudad de Don Torcuato, Partido de Tigre, en el predio de nomenclatura catastral Circunscripción: 2, Parcela: 44AS, AT y AW, y por la futura Fracción 1 (englobamiento parcelario de calle no abierta) vecino al Barrio Cerrado Lagos del Norte. Al predio le corresponde la clasificación IP según el Código de Zonificación del Partido de Tigre. Dicha zonificación (industrial) admite como uso complementario el de Viviendas Unifamiliares.



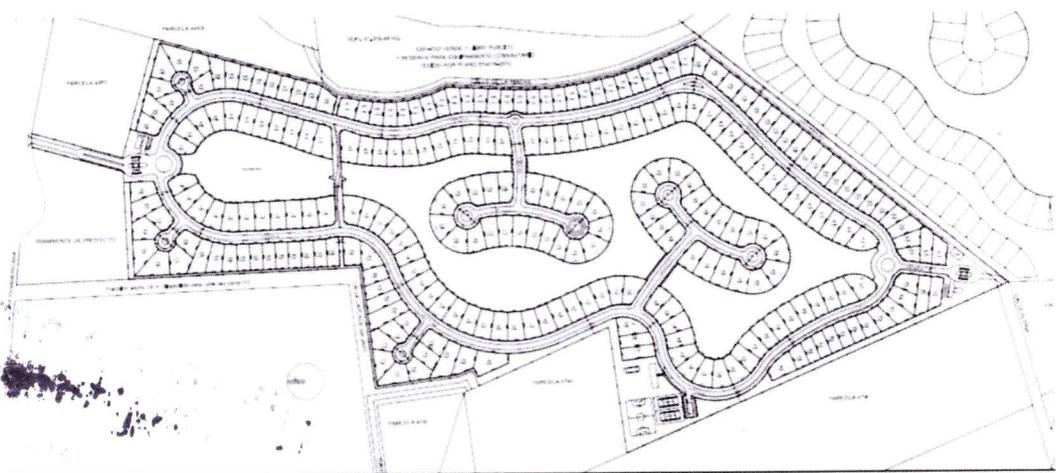
Definido en forma de polígono irregular, se ubica entre el camino de Ribera del río Reconquista que lo limita hacia el este, la calle Alsina (que limita con el barrio cerrado vecino, Lagos del Norte), la calle Laplace y parcelas adyacentes hacia el oeste, con usos existentes de carácter industrial, depósitos y logísticas, y servicios, como Grupo Loginter, Deltacom, Helicópteros Marinos, Módena Air Service y Grupo Almar.



El proyecto contempla el desarrollo de un sector de lotes con destino residencial unifamiliar, enmarcado en la figura de Barrio Cerrado, subdividido por propiedad horizontal especial (Código Civil de la Nación) siendo el desarrollo de 30.91 Ha que conformarán 264 lotes de 650m² aproximadamente de superficie promedio.

El diseño incluye la ejecución de dos lagunas interconectadas con una superficie aproximada de 7 Ha., con dos islas; en torno a las lagunas y en las islas se desarrollarán las vialidades internas y los lotes, así como áreas comunes de recreación con espacios para actividades sociales y deportivas.

Los 264 lotes se distribuirán en 101 lotes bordeando las lagunas, 43 lotes en sus islas interiores, 12 lotes internos y 108 lotes perimetrales. Se prevé que se desarrollen en etapas, en función de la demanda.



El barrio contará con dos accesos, el primero será desde Colectora Panamericana Oeste y el segundo desde calle Alsina, con conexión directa al centro de Don Torcuato.

El reglamento de propiedad horizontal del barrio contará, en sus anexos, con reglamentos de convivencia y de construcción y arquitectura, a fin de garantizar la armonía del conjunto inmobiliario. El barrio contará con una Comisión de Arquitectura interna que evaluará y aprobará los planos de las viviendas a construir por los propietarios como paso previo a las presentaciones para aprobación municipal, y realizará un seguimiento y control de las obras en curso. La construcción mínima de obras particulares en los lotes será de 120 m², con retiros de frente, fondo y laterales, generando así una importante masa de espacios verdes tanto públicos, fuera del barrio, como de uso común, dentro del mismo.

En materia de seguridad, el barrio contará con guardia durante las 24 horas para el control permanente de accesos a través de los dos puntos previamente indicados.

También tendrá áreas de esparcimiento, conformadas bajo la figura de espacios comunes destinados al uso por los propietarios de las unidades. Además de los sectores que se generen entre circulaciones, como por ejemplo rotondas, espacios de vereda, etc.

La iniciativa del proyecto recae en la firma DIN (Desarrollos Inmobiliarios del Norte) S.R.L, CUIT 30-71071041-0, con domicilio en Agustín M. García 9501 – Benavídez – 1621 – Provincia de Buenos Aires.

El proyecto ha sido denominado "San Fermín", siendo el responsable del mismo la firma DIN Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.

El predio se ubica en la vecindad del área en que funcionó el Aeropuerto de Don Torcuato (AIRCOM), operativo entre 1946 y 2006. Se trata de un área libre ya intervenida y antropizada parcialmente por efectos de dicha actividad, por las obras de saneamiento del río Reconquista realizadas a través de la UNIREC entre 1995 y 2005, y



por la vecindad con el Barrio Cerrado Lagos del Norte, de características similares a las del proyecto objeto de este estudio.

El proyecto contempla el desarrollo de la infraestructura necesaria según los requerimientos del Código de Zonificación del Partido de Tigre y el Decreto Ley 8912/77, a fin de dotar al predio de los servicios que permitan su uso para viviendas unifamiliares, en respuesta a la necesidad de generar nuevos espacios urbanos para viviendas planificadas y dotadas de servicios.

En cuanto a la superficie destinada al proyecto, de 309.186 m², se han destinado 163.809 m² para 264 lotes residenciales, 52.592 m² para espacios de circulación, y 92.785 m² para espacios comunes. La densidad del proyecto será de 80 Hab/Ha, con indicadores urbanísticos FOS 0,4 y FOT 0,8, inferiores a los máximos establecidos por el Código de Zonificación del Partido de Tigre, Art. 71.

La conectividad de la zona, en términos de vías de acceso y medios de transporte, está dada por la proximidad con la Autopista Panamericana Ramal Pilar, nexo hacia la Ciudad de Buenos Aires hacia el este; por la Ruta Provincial 23 (Av. A. T. de Alvear), avenida principal de la ciudad de Don Torcuato, con importante desarrollo comercial y de servicios, y nexo hacia los vecinos partidos de San Fernando y San Miguel; por la Av. Boulogne Sur Mer, que conecta también a Don Torcuato con General Pacheco, El Talar y Tigre Centro; todas ellas con líneas de colectivos. Y por la vecindad con la Estación Vicealmirante Montes, del ramal Belgrano Norte, que cubre el recorrido entre Retiro y Villa Rosa.

Como se mencionó, el predio se encuentra actualmente ya antropizado en gran parte; su cota media se ubica en los +4 m IGN, no requiriéndose rellenos más allá de algunas nivelaciones menores. La realización de las lagunas internas generará excedentes de suelo, que en parte se destinarán a esas nivelaciones menores, siendo entregado el resto del excedente a tosqueras habilitadas y/o al Municipio de Tigre, en caso que resultara de su interés para obras que deba realizar en otras áreas del distrito.

Las tareas principales de las que da cuenta este estudio se refieren a los movimientos de suelos, generación de lagunas, las obras de construcción de infraestructura de servicios y red vial interna y la implementación del plan de paisajismo y parquización. También a lo relacionado con el futuro funcionamiento del barrio, en cuanto al funcionamiento en sí, los efectos sobre el tránsito y el movimiento de personas, la adecuada gestión de residuos y efluentes cloacales, en el marco de las normas vigentes, el mantenimiento de espejos de agua y parquización y la gestión ambiental en general.

En cuanto al medio natural, se trata de un predio vacante, ya intervenido y actualmente en estado natural en forma parcial, que corresponde al sistema de paisajes de tributarios bonaerenses del Paraná Inferior y Río de la Plata según el Sistema de Análisis Territorial Ambiental (S.A.T.A) desarrollado por OPDS. El predio ha tenido diversas acciones

A handwritten signature or mark in the bottom left corner of the page.

antrópicas en el pasado, por lo que coexisten sectores con vegetación natural característica de la zona con áreas ya intervenidas, sin que se registre existencia de bosques nativos de acuerdo con el sistema S.A.T.A ya mencionado. El principal proceso de intervención estuvo dado en primer lugar por la proximidad del Aeropuerto Don Torcuato, que funcionó en el predio vecino entre 1946 y 2006; además entre 1995 y 2005 se desarrollaron, a través de la Unidad de Coordinación del Río Reconquista (UNIREC), las obras de saneamiento del río Reconquista, con su sistema de terraplenes y estaciones de bombeo, lo cual modificó la situación previa de terreno inundable, llevando el terreno a niveles de cota del orden de 4 m IGN.

En base a los resultados del estudio de impacto arqueológico no se prevé la posibilidad de hallazgos de esa índole.

El proyecto contempla la captación y potabilización de agua del recurso hídrico subterráneo, con planta potabilizadora propia y los correspondientes permisos de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA) mientras la zona no se encuentre servida por AySA. Del mismo modo, hasta que pueda incorporarse a la red cloacal de AySA, el barrio contará con planta de tratamiento de efluentes cloacales propia.

Se han considerado las previsiones para la adecuada gestión de residuos tanto en la etapa de construcción del Barrio como en su futuro funcionamiento. Las medidas correspondientes se plasman en el Plan de Gestión Ambiental que es parte integral del presente estudio.

Las tareas de construcción a realizar redundan inicialmente en impactos negativos sobre todo sobre suelo, flora, y fauna por las inevitables intervenciones que implican movimientos y ruidos. También se ven afectadas la atmósfera en cuanto a vuelo de particulados y emisiones sónicas, circulaciones internas y externas y eventuales contingencias. Como es habitual en cualquier trabajo de construcción, son afectaciones de intensidades diversas, de corta duración, de extensión puntual o local, y reversibles en su mayoría durante la etapa de funcionamiento.

La contracara positiva está relacionada con la generación de empleo en las actividades constructivas, sus proveedores y abono de mayores tributos fiscales. A la vez la implementación del plan de paisajismo, en las etapas medias y finales de la obra, neutralizan los efectos negativos de las acciones iniciales sobre el medio natural, y aun tendrán un efecto positivo al incrementar la diversidad en el área, favoreciendo así el acogimiento de especies.

La etapa de funcionamiento del barrio "San Fermín" conllevará una serie de impactos positivos, varios de intensidad alta, como Ocupación laboral, Adquisición de Bienes y Servicios y Tribuciones Fiscales Varias, los cuales redundan en diversas



tributaciones fiscales en tres niveles: municipal, provincial y nacional. Otros impactos positivos recaen sobre Flora, Atmósfera y Fauna y principalmente, como receptoras de acciones tales como la realización del Plan Paisajístico, manejo de residuos y gestión ambiental.

Impactos negativos se ubican sobre suelos y relieve por la inevitable presencia del factor construido, incluido en el concepto de implantación territorial. De baja a media intensidad y de tipo puntual, se considera al impacto sónico (ruidos), generado por los motores de los vehículos en su tránsito interno. Con menor intensidad, incluyen los ingresos y egresos de vehículos sobre la atmósfera, fauna y tránsito vehicular. La baja densidad del complejo de viviendas contribuye a minimizar estos efectos.

Los impactos ambientales a generarse en ambas etapas se plasman en matrices Acción (generadas por las actividades a realizar) versus Componentes (factores ambientales). Las mismas están desglosadas para las fases de construcción y de funcionamiento (Figuras 4 y 5). Puede apreciarse en las mismas la participación en intensidad de impactos negativos o asimismo de igual manera a lo que hace a impactos nulos – mínimos o celdas sin interacción.

Las previsiones en cuanto a la gestión ambiental, en términos de planes y programas de gestión, monitoreo y control, así como previsión ante contingencias, están expresadas en los puntos pertinentes de este estudio.

Como conclusión, puede señalarse que la concreción del proyecto contribuirá al fortalecimiento de la trama urbana en la ciudad de Don Torcuato. La construcción de viviendas contribuirá al hábitat planificado, satisfaciendo la demanda de viviendas en la zona, asentándose el proyecto en un predio actualmente vacante y en un entorno urbanizado en el cual se alternan sectores residenciales (barrios abiertos y cerrados), comerciales e industriales y de servicios.

La construcción de viviendas unifamiliares en torno a las lagunas que configuran el trazado del barrio contribuirá al hábitat planificado, satisfaciendo las demandas de viviendas en la zona norte del conurbano, asentándose el proyecto en un predio actualmente vacante y con parcial antropización previa.

Las previsiones del diseño y el planteo de los lotes en el terreno concurren en forma coherente y congruente con las articulaciones internas, integrándose con el espejo de agua, el paisaje y los usos aledaños residenciales.

Desde la perspectiva de cumplimiento con las normativas exigibles sobresalen los de naturaleza hídrica, tales como los estudios relacionados a la obtención de la aptitud hidráulica a nivel provincial y presentaciones efectuadas a nivel municipal, como así también la obtención de la factibilidad de provisión de servicios tales como gas y energía eléctrica, y a futuro los de agua de red y tratamiento cloacal provistos por AySA.

De esta manera, la realización del proyecto será de hecho beneficiosa, llevada a cabo y administrada bajo el plan de gestión ambiental comprometido para las etapas de construcción y funcionamiento del barrio.

La existencia a futuro del consorcio de propiedad horizontal y de una Administración del Barrio, como responsables de la prestación de servicios de infraestructura básica, mantenimiento y gestión, permitirán una mejor articulación ante el Estado y los proveedores de servicios, generando una interlocución centralizada que hará a la eficiencia en las relaciones.

La sumatoria de los procedimientos, prácticas y previsiones aplicables al proyecto, ya sea en cumplimiento del cuerpo normativo general y otros particulares y específicos, aunado a la intervención orgánica de los distintos actores involucrados o a involucrarse ubicarán a las obras, tareas y desenvolvimientos propuestos en el marco del desarrollo sustentable bajo el punto de vista conceptual, siendo el referente mayor la ley provincial N° 11723 de medio ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Por ello el proyecto del barrio "San Fermín" se considera viable desde el punto de vista ambiental con un balance positivo particularmente encuadrado en previsiones de diseño, del cumplimiento con el cuerpo normativo general y otros particulares, específicos y satisfacción de aptitudes, obras y servicios comunes.





2. INTRODUCCION

El presente Estudio de Impacto Ambiental se genera bajo la Ley 11.723, Ley General de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, la evaluación comprende en su contenido a otras normas aplicables, anteriores o posteriores a las normativas.

Este informe es parte de la documentación para la obtención de la autorización ambiental (Declaración de Impacto Ambiental) por parte de la autoridad municipal, de acuerdo a la mencionada norma.

El proyecto contempla el desarrollo de un sector de lotes con destino residencial unifamiliar, enmarcado en la figura de Barrio Cerrado, subdividido por propiedad horizontal especial (Código Civil de la Nación) siendo el desarrollo de 30.91 Ha que conformarán 264 lotes de 650m² aproximadamente de superficie promedio.

El diseño incluye la ejecución de dos lagunas interconectadas con una superficie aproximada de 7 Ha, con dos islas; en torno a las lagunas y en las islas se desarrollarán las vialidades internas y los lotes, así como áreas comunes de recreación con espacios para actividades sociales y deportivas. (Figura 1 A)

Los 264 lotes se distribuirán en 101 lotes bordeando las lagunas, 43 lotes en sus islas interiores, 12 lotes internos y 108 lotes perimetrales. Se prevé que se desarrollen en etapas, en función de la demanda.

El barrio contará con dos accesos, el primero será desde Colectora Panamericana Oeste y el segundo desde calle Alsina, con conexión directa al centro de Don Torcuato.

El reglamento de propiedad horizontal del barrio contará, en sus anexos, con reglamentos de convivencia y de construcción y arquitectura, a fin de garantizar la armonía del conjunto inmobiliario. El barrio contará con una Comisión de Arquitectura interna que evaluará y aprobará los planos de las viviendas a construir por los propietarios como paso previo a las presentaciones para aprobación municipal, y realizará un seguimiento y control de las obras en curso. La construcción mínima de obras particulares en los lotes será de 120 m², con retiros de frente, fondo y laterales, generando así una importante masa de espacios verdes tanto públicos, fuera del barrio, como de uso común, dentro del mismo.

En materia de seguridad, el barrio contará con guardia durante las 24 horas para el control permanente de accesos a través de los dos puntos previamente indicados.

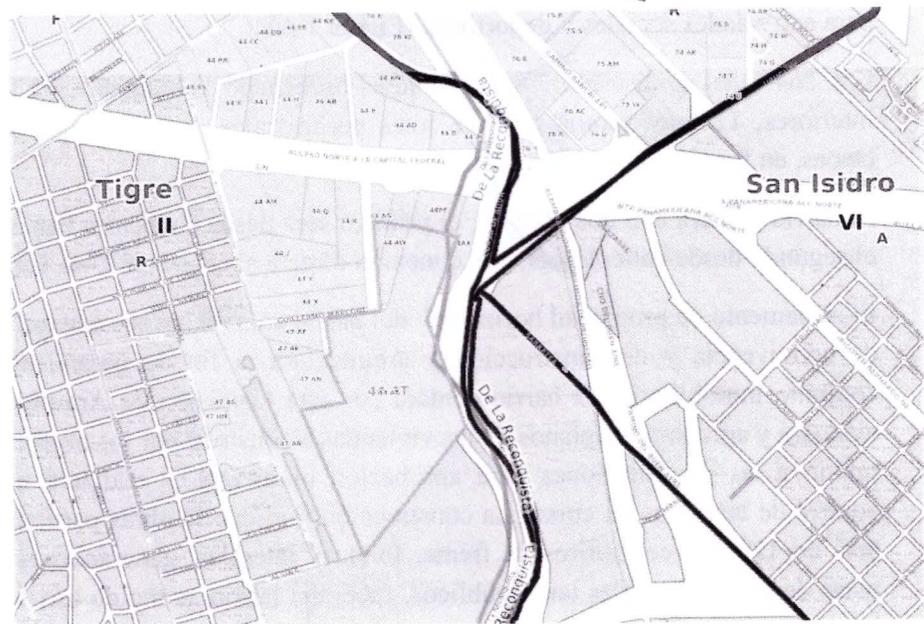
También tendrá áreas de esparcimiento, conformadas bajo la figura de espacios comunes destinados al uso por los propietarios de las unidades. Además de los sectores que se generen entre circulaciones, como por ejemplo rotondas, espacios de vereda, etc.

El proyecto se encuentra ubicado en la Ciudad de Don Torcuato, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires. (Figura 1)

Este nuevo barrio ocupará una superficie de aproximadamente 30.91 hectáreas. El predio a desarrollar está conformado actualmente por tres parcelas, con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción: 2, Parcela: 44AS, AT y AW, y por la futura Fracción 1 (englobamiento parcelario de calle no abierta)

Le corresponde la zonificación IP, que admite como uso complementario el de vivienda unifamiliar.



La iniciativa del proyecto recae en la firma DIN (Desarrollos Inmobiliarios del Norte) S.R.L, CUIT 30-71071041-0, con domicilio en Agustín M. García 9501 – Benavidez – 1621 – Provincia de Buenos Aires.

El proyecto ha sido denominado “San Fermín”, siendo el responsable del mismo la firma DIN Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.

La Apoderada de la firma a los presentes efectos es su representante legal, Dra. Sofía Bosch, DNI 28.461.789; la inscripción impositiva societaria consta en la Figura 8

El predio se ubica en la vecindad del área en que funcionó el Aeropuerto de Don Torcuato (AIRCOM), operativo entre 1946 y 2006. Se trata de un área libre ya intervenida y antropizada parcialmente por efectos de dicha actividad, por las obras de saneamiento del río Reconquista realizadas a través de la UNIREC entre 1995 y 2005, y por la vecindad con el Barrio Cerrado Lagos del Norte, de características similares a las del proyecto objeto de este estudio.

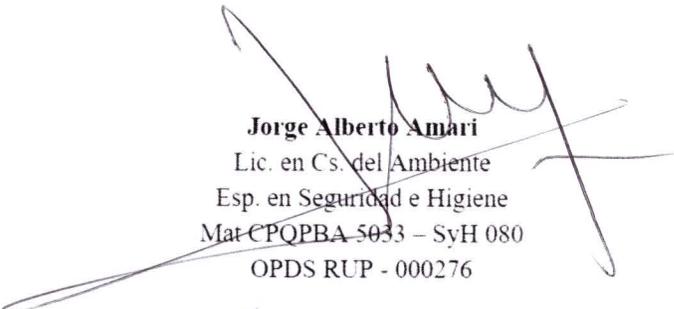
El proyecto contempla el desarrollo de la infraestructura necesaria según los requerimientos del Código de Zonificación del Partido de Tigre y el Decreto Ley 8912/77, a fin de dotar al predio de los servicios que permitan su uso para viviendas unifamiliares, en respuesta a la necesidad de generar nuevos espacios urbanos para viviendas planificadas y dotadas de servicios.

En cuanto a la superficie destinada al proyecto, de 309.186 m², se prevén 163.809 m² para 264 lotes residenciales, 52.592 m² para espacios de circulación, y 92.785 m² para espacios comunes. La densidad del proyecto será de 80 Hab/Ha, con indicadores urbanísticos FOS 0,4 y FOT 0,8, inferiores a los máximos establecidos por el Código de Zonificación del Partido de Tigre, Art. 71. El diseño del proyecto y el balance de superficies pueden verse en la Figura 1 A.

Las vías de acceso previstas son desde Colectora Panamericana Oeste Ramal Pilar, y por la calle Alsina desde el área ya urbanizada de Don Torcuato.

La conectividad de la zona, en términos de vías de acceso y medios de transporte, está dada por la proximidad con la Autopista Panamericana Ramal Pilar, nexo hacia la Ciudad de Buenos Aires hacia el este; por la Ruta Provincial 23 (Av. A. T. de Alvear), avenida principal de la ciudad de Don Torcuato, con importante desarrollo comercial y de servicios, y nexo hacia los vecinos partidos de San Fernando y San Miguel; por la Av. Boulogne Sur Mer, que conecta también a Don Torcuato con General Pacheco, El Talar y Tigre Centro; todas ellas con líneas de colectivos. Y por la vecindad con la Estación Vicealmirante Montes, del ramal Belgrano Norte, que cubre el recorrido entre Retiro y Villa Rosa.

El profesional a cargo del estudio es el firmante.



Jorge Alberto Amari
Lic. en Cs. del Ambiente
Esp. en Seguridad e Higiene
Mat CPQPBA 5033 - SyH 080
OPDS RUP - 000276





3. PERFIL Y DESARROLLO DEL DOCUMENTO

3.1 Objeto

El objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental es el Proyecto de Barrio Cerrado "San Fermín", con subdivisión por propiedad horizontal especial (Código Civil de la Nación), a desarrollarse en un predio de la Ciudad de Don Torcuato Partido de Tigre, con una superficie de 30,91 Ha, generando 264 lotes para viviendas unifamiliares planificadas y dotadas de servicios, con espacios de recreación y espacios comunes para socialización y esparcimiento. Al predio en cuestión le corresponde la denominación catastral Circunscripción 2, Parcelas 44 AS, AT, AW y Fracción 1 (englobamiento parcelario de calle no abierta), con zonificación IP, que admite como uso complementario el de viviendas unifamiliares.

El desarrollo se realizará en torno a dos lagunas internas interconectadas, a construir como parte de los trabajos para la sistematización del predio. El predio ya se encuentra a cotas cercana al orden de +4 m IGN, por lo que no se prevé mayor elevación de cota, salvo rellenos de algunos sectores para su nivelación y para permitir el desagüe de los excedentes pluviales hacia los reservorios (lagunas). De hecho, se contemplan provisiones para el manejo externo de los excedentes de suelo a generar por la excavación del espejo de agua que no sean utilizados para la nivelación del predio, a través de la entrega de dichos excedentes a tosqueras habilitadas y/o al Municipio en caso de resultar de su interés para uso en otras obras.

Este estudio comprende a la iniciativa en sus etapas de obra y posterior funcionamiento.

3.2 Objetivo

La premisa fundamental del documento es identificar y analizar los impactos e interacciones entre el medio circundante en sentido amplio, (factores ambientales) y las acciones que se susciten del proyecto, para ambas etapas ya sea de construcción u operación - funcionamiento - gestión.

Logrado su análisis se desprenderán medidas o recomendaciones de neutralización, mitigación y monitoreo para las etapas anteriores.

Desde la gestión ambiental el propósito es su presentación a autoridades de aplicación municipales a efectos de autorizaciones demandadas en cumplimiento de la Ley 11.723, General de Medio Ambiente de la Provincia de Buenos Aires, y demás normativa concordante.

3.3 Estructura

La estructura alberga en sus contenidos principales al encuadre normativo de los instrumentos de cumplimiento específico, los cuales están soportados además en tablas adjuntas, ya sea para la etapa de construcción como para la etapa de operación y/o usufructo. (Figuras 6 y 7).

Tras una caracterización amplia y concreta de los factores ambientales involucrados, naturales y artificiales, se describen las cuestiones relevantes del proyecto y sus implicancias constructivas (acciones).

La conjunción de lo mencionado anteriormente, deriva en desarrollos textuales de los impactos, los que a su vez se identifican a través de matrices de tipo Leopold, donde se puede acceder a las caracterizaciones en cada celda de interacción. (Figuras 4 y 5)

Finalmente se deriva en lineamientos de gestión ambiental, incluyendo pautas de contingencias, siempre para las dos etapas sustanciales del proyecto, construcción y funcionamiento.

En la redacción de las conclusiones se trató de respetar en lo posible, en extensión y vocabulario, las pautas de la normativa provincial que rige la presentación de estudios de este tipo.

4. ENCUADRE NORMATIVO DE GESTION

El abordaje de este capítulo pretende plasmar el marco legal e institucional básico y aplicable o potencialmente aplicable al proyecto con énfasis particular en las normas operativas de cumplimiento instrumental.

La identificación lograda cubre las etapas esenciales del emprendimiento: construcción y operación. El paquete normativo cubre los tres niveles jurisdiccionales de la organización política argentina: nacional, provincial y municipal, esto debido a que la protección ambiental suele ser una facultad concurrente o inducida en forma explícita desde los niveles superiores de la organización.

Para una percepción más precisa del proyecto en esta materia se confeccionaron dos tablas, las que contienen a las normativas, sus objetos relacionados, los documentos administrativos a la fecha, el estado de gestión y observaciones de corresponder. En las mismas puede accederse a la totalidad del plexo instrumental aplicable.

Cada una de las tabulaciones referidas cuadra con las referidas fases de evolución del emprendimiento: construcción (incluyendo el diseño previo) y operación / mantenimiento de las instalaciones durante el uso o usufructo del mismo (Figuras 6 y 7).

Nacional

Constitución Nacional – aspectos de protección ambiental

Establece el derecho a un ambiente sano y al desarrollo sustentable en base a principios de equidad intergeneracional (Art. 41). Establece que corresponde a las provincias el dominio originario sobre los recursos naturales en su territorio (Art. 124)

Ambiental

Ley 25.675 – Ley General del Ambiente

Establece presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente.

Residuos Sólidos Urbanos

Ley 25916

Establece presupuestos mínimos para la gestión integral de los residuos sólidos urbanos

Residuos Peligrosos

Ley 24051

Define el concepto de residuo peligroso en función de su capacidad de dañar y/o contaminar el ambiente. Determina lista de sustancias peligrosas

Decreto 831/93. Reglamentario de la ley 24051. Establece parámetros para los analitos del listado en función del uso del recurso natural involucrado.

Acceso a la información

Ley 25831 – Acceso a la información pública ambiental

Garantiza el acceso a la información pública ambiental; establece pautas operativas

Recursos Hídricos

Ley 25688 – Presupuestos mínimos para el régimen de gestión ambiental de aguas

Propiedad Horizontal

Ley 26944 – Código Civil y Comercial

Establece el régimen de Propiedad Horizontal Especial, para conjuntos inmobiliarios como el que es objeto de este estudio.

Higiene y Seguridad Laboral

Ley 19.587. Decreto Reglamentario 351/1979. Establece normas atinentes a la protección y preservación de la integridad psicofísica de los trabajadores. Disminuye los accidentes de trabajo, neutralizando o aislando los riesgos y sus factores más determinantes.

Decreto 911/1996. Establece el Reglamento de Higiene y Seguridad para la Industria de la Construcción.

Resolución SRT 231/96. Reglamenta artículos del decreto precedente.

Resolución SRT 319/99. La coordinación del permanente Servicio de Higiene y Seguridad recaerá en forma explícita en el contratista principal encomendado de la construcción o en su defecto lo hará sobre el emprendedor.

Resolución SRT 299/11 – Provisión de elementos de protección personal para los trabajadores

Ley 24.557. Define el sistema integral de prevención de riesgos del trabajo y el régimen legal de las aseguradoras de riesgos del trabajo.

Tránsito y Seguridad Vial. Señalizaciones

Ley 24.449, Decreto 779/95. Señalizaciones camineras: diseño y materiales.

Bifenilos Policlorados

Ley 25.670. De PCBs. Gestión integral de bifenilos policlorados y sustancias similares. Incluye a sustancias dieléctricas de transformadores eléctricos.

Res. SRNyDS. 249/2002. Reglamenta ley de PCBs.

Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

Ley 25.743/03 Decreto Reglamentario 1022/04. Preservación y denuncia de sitios o restos arqueológicos o paleontológicos.

Concesión de Servicios Sanitarios

Ley 26.221. Zona concesionada de gestión jurisdiccional tripartita para la provisión de agua potable de red y tratamiento de efluentes cloacales.

Bosques Nativos

Ley 26331 – Presupuestos mínimos para la gestión y ordenamiento territorial de bosques nativos.

Provincial

Constitución Provincial – aspectos de protección ambiental

Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 1994. Su Artículo 28 contiene precisiones sobre el derecho de sus habitantes a un ambiente sano y la obligación de conservarlo para las generaciones futuras. Por su parte la Provincia asumirá las potestades de gestión que le son conferidas en cuanto a medio ambiente y recursos naturales.

Medio Ambiente

Ley 11.723. Su objeto es la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito bonaerense. El Anexo II expresa que proyectos tales como emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes serán sometidos al proceso de Evaluación de impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Municipal. En los desarrollos del articulado de esta ley están precisados las definiciones y procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

Resolución SPA 538/1999. Invita a las municipalidades a adherir a lineamientos que sean aplicables para “Proyectos de Obras o Actividades sometidas al proceso de evaluación de Impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Municipal”, definidos en la Ley 11.723.

Resolución OPDS 470/18. Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional (IPAR) en procesos de cambio de uso de suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios etapa clubes de campo y barrios cerrados

Resolución OPDS 492/19 - Establece el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (EIA) y los requisitos para la obtención de la declaración de impacto ambiental (DIA)

Ordenamiento Territorial

Decreto Ley 8912/1977. Esta norma establece las normas de ordenamiento territorial en la jurisdicción bonaerense. El artículo 2 menciona los objetivos del instrumento entre los cuales se cuenta la preservación y mejoramiento del medio ambiente.

Decreto Provincial 27/98 – establece el régimen urbanístico para Barrios cerrados

Decreto Provincial 1072/18 – Establece procedimientos electrónicos para cambios de usos de suelo y aprobación de conjuntos inmobiliarios (Barrios Cerrados y Clubes de Campo)

Resolución MGPBA 194/03. Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, Barrios Cerrados y Clubes de Campo. Procedimiento de inscripción. Requerimientos de informes.

Residuos Sólidos Urbanos

Ley 13.592. Toda persona física o jurídica que genere o detente residuos sólidos urbanos, los que incluyen industriales no especiales es responsable de asegurar o hacer asegurar un destino de acuerdo a la normativa vigente.

Resolución OPDS 137/13. Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, para Clubes de Campo y Barrios Cerrados. Implementación de un Plan de Gestión Diferenciada de RSU, haciéndose cargo de la separación en origen y transporte de la fracción reciclable para su tratamiento.

Resolución OPDS 21/14. Certificado electrónico de Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos. Los tratadores y operadores de RSU tienen plazo máximo de 30 días hábiles para remitir el certificado a los generadores.

Residuos Especiales

Ley 11720. Pautas sobre la generación, manipulación almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales en el territorio de la Provincia de Buenos Aires,

Decretos 806/97 y 650/11. Reglamentarios de la ley 11720. Listado de sustancias especiales. Categorías de generadores.

Resolución SPA 344/98. Contempla la existencia de residuos especiales de naturaleza auxiliar, logística o mantenimientos.

Resolución OPDS 248/10. Encuadre para aceites lubricantes usados y su destino para reciclado con empresas autorizadas.



Acceso a la Información

Resolución 2019-557-GDEBA-OPDS – Establece que los procedimientos de participación ciudadana (consulta pública o audiencia pública) dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental correspondiente a la Autoridad Provincial según la Ley 11723 deberán informarse públicamente y sustanciarse por medio de la página web del OPDS.

Recursos Hídricos

Ley 5965. Fija la protección de las fuentes de provisión y/o cuerpos receptores de agua. La protección de recursos hídricos y la atmósfera. De esta ley se desprenden sucesivos decretos y resoluciones reglamentarias que evolucionaron desde 1960 a la actualidad, incluso con el añadido de normativa estructural como el Código de Aguas.

Ley 6253. Ley de Conservación de los Desagües Naturales. Créanse zonas de conservación de los desagües naturales, que tendrán un ancho mínimo de cincuenta (50) metros a cada lado de los ríos, arroyos y canales y de cien (100) metros en todo el perímetro de las lagunas.

Ley 12257. Código de Aguas. Crea la Autoridad del Agua y establece los derechos para el uso del agua, tanto superficial como subterránea, incluyendo cursos hídricos naturales artificiales y sus modificaciones.

Resolución AGOSBA 336/2003. Actualiza los límites de descargas de efluentes líquidos que se efectúen a cuerpos receptores. Incorpora listado de pesticidas y amplía actividades con prohibición de descarga a pozos absorbentes.

Resolución ADA 2222/19. Deroga la Res 333/17 y da de alta a los procesos para la obtención de Prefactibilidades, Aptitudes y Permisos; junto a los manuales de procedimientos.

Resolución ADA 796/17. Zonas de disponibilidad estimada del recurso hídrico superficial en el territorio de la provincia de Buenos Aires.

Efluentes Gaseosos

Resoluciones SPA 279/97 y 242/97. Aportan instrumentos al decreto anterior. Están incluidas instalaciones portátiles o fijas utilizadas en la construcción de obras civiles: plantas hormigoneras y de concreto asfáltico.

Decreto 1074/18. Reglamenta Ley 5965. Estándares de calidad de aire.

Aparatos Sometidos a Presión

Resoluciones SPA 231/96, 129/97, OPDS 1126/07 y 124/10. Inscripción y verificaciones anuales de recipientes que superen determinados volúmenes y/o presiones de trabajo, con procedimientos, trámites y actores profesionales que se especifican.

Ruidos Molestos – Ruidos al vecindario

Ordenanza General 27 (1969)

Resolución SPA 94/2002. Control de ruidos molestos al vecindario. Adopta Norma IRAM 4062/84 (Versión 2001).

Bifenilos Policlorados

Resoluciones SPA 2131/01 y 1118/02 y OPDS 189/11. Reglamenta en ámbito provincial la gestión y registro de artefactos con real o presunta existencia de bifenilos policlorados que ofician de sustancias dieléctricas. Establece análisis de sustancias que puedan contener PCBs. Identificación diagnóstica y sistemática en aparatos susceptibles de contenerlos.

Resolución SSPA 618/03. Señalización explícita de inexistencia de PCBs.

Resolución OPDS 376/18 Reclasificación de equipos eléctricos cerrados que hayan pasado por un proceso de descontaminación.

Patrimonio Arqueológico

Ley 10419 – Creación de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, a cargo de la planificación, ejecución y control de las políticas culturales de conservación y preservación de los bienes muebles e inmuebles, incluidos los sitios, públicos, provinciales o municipales o privados que consideren de un valor testimonial o de esencial importancia para la historia, arqueológica, urbanismo, paleontología, arquitectura, ciencia y tecnología.

Actualmente la Autoridad de Aplicación de la Ley Nacional 25743 es el Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica, a través de la Dirección Provincial de Patrimonio Cultural, área de la que depende el Centro de Registro del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico (C.Re.P.A.P.)

Empresas de Seguridad Privada

Leyes 12297/12301/12874. Decreto 1897/02. Las empresas prestadoras de estos servicios deben cumplir con su registro y determinados requisitos.



Bosques Nativos

Ley 14888. Normas para la conservación y el manejo sostenible de los bosques nativos; ordenamiento territorial de bosques nativos.

Municipal

Ordenamiento territorial y uso del suelo

Ordenanzas 1894/96 y 1996/97. Código de Zonificación del Partido de Tigre, convalidado por Decreto 3780/98 del PEB. Vigencia a partir del 1º de enero de 1999, por Decreto 1500/98. Actualización por Ordenanza 3564/17, convalidada por Decreto provincial 273/17, vigencia desde el 15 de agosto de 2017.

Ordenanza 3734/20: Tratamiento por parte del HCD de urbanizaciones especiales.

Aptitud hidráulica – Plano Hidráulico Municipal

Decreto 2160/05 y Decreto 128/20. Establece la obligación de plano hidráulico para proyectos urbanísticos sobre cotas autorizadas y de superficies mayores a una hectárea.

Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales

Decreto 895/20 – Establece los procedimientos de registro y control para nuevos emprendimientos urbanísticos y puesta en marcha de planta de tratamiento de efluentes cloacales

Residuos Sólidos Urbanos

Decreto 62/12. Registro de Operadores de Residuos Sólidos Urbanos (RORSU). La evacuación de residuos industriales y escombros, habrá de realizarse mediante la contratación de empresas inscriptas.

Ruidos Molestos

Ordenanza 2482/02 (T.O. de Ordenanza 1101/90). Decreto 1174/02. Parte Especial 2. Capítulo VI. De la seguridad y bienestar públicos.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

5.1 Ubicación y caracterización del predio del proyecto

El emprendimiento “Barrio Cerrado San Fermín” tiene propósito residencial, en viviendas unifamiliares, y se realizará en un predio vacante en la ciudad de Don Torcuato, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie de aproximadamente 31 Ha. Su desarrollo se enmarca en los llamados Conjuntos Inmobiliarios según el Código Civil y Comercial de la Nación que incluye a los Barrios Cerrados según el Decreto Provincial N° 27/98, e identificados bajo el nombre de Emprendimientos Urbanísticos Planificados por el Código de Zonificación del Partido de Tigre, Ordenanza 1894/96.

Las vías previstas para el acceso a la urbanización planificada son desde Colectora Panamericana Oeste Ramal Pilar, y por la calle Alsina desde el área urbanizada de Don Torcuato.

La conectividad de la zona, en términos de vías de acceso y medios de transporte, está dada por la cercanía con la Autopista Panamericana Ramal Pilar, nexo hacia la Ciudad de Buenos Aires hacia el este; por la Ruta Provincial 23 (Av. A. T. de Alvear), avenida principal de la ciudad de Don Torcuato, con importante desarrollo comercial y de servicios, y nexo hacia los vecinos partidos de San Fernando y San Miguel; por la Av. Boulogne Sur Mer, que conecta también a Don Torcuato con General Pacheco, El Talar y Tigre Centro; todas ellas con líneas de colectivos. Y por la cercanía con la Estación Vicealmirante Montes, del ramal Belgrano Norte, que cubre el recorrido entre Retiro y Villa Rosa (Partido del Pilar).

El predio destinado al proyecto, de 309.186 m², ocupará en cuanto a superficies residenciales, una superficie total de 163.809 m²; 52.592 m² serán espacios de circulación, y 92.785 m² serán destinados a espacios comunes. Definido en forma de polígono irregular, se ubica entre el camino de Ribera del río Reconquista que lo limita hacia el este, la calle Alsina (que limita con el barrio cerrado vecino, Lagos del Norte), la calle Laplace y parcelas adyacentes hacia el oeste, con usos existentes de carácter industrial, depósitos y logísticas, y servicios, como Grupo Loginter, Deltacom, Helicópteros Marinos, Módena Air Service y Grupo Almar. (Figura 2)

La nomenclatura catastral asignada comprende las parcelas de Circunscripción II, Parcelas 44 AS, AT y AW, y la futura Fracción I (englobamiento parcelario de calle no abierta)



Por aplicación del artículo 71° del Código de Zonificación del Partido de Tigre, Ordenanza 1894/96 convalidada por Decreto Provincial N° 3780/98, corresponden los siguientes indicadores:

Una vivienda cada 400 m2.: debiendo contar con agua potable por red y sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red.

FOS: 0,60

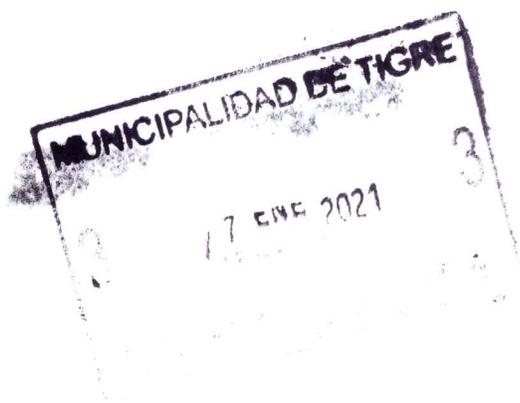
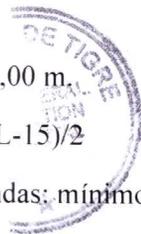
FOT: 1,20

Densidad Neta: 400 hab./ Ha.

Altura: 9 m.

Retiros:

- De frente: 3,00 m.
- De fondo: (L-15)/2
- Entre viviendas: mínimo 5,00 m.



El proyecto plantea indicadores urbanísticos que cumplirían a prima facie con los establecidos:

FOS (0,40 < 0,60)

FOT (0,80 < 1,20)

Densidad Neta (80 Hab/Ha)

Densidad Bruta (42 Hab/ha)

5.2 Planteo en el predio

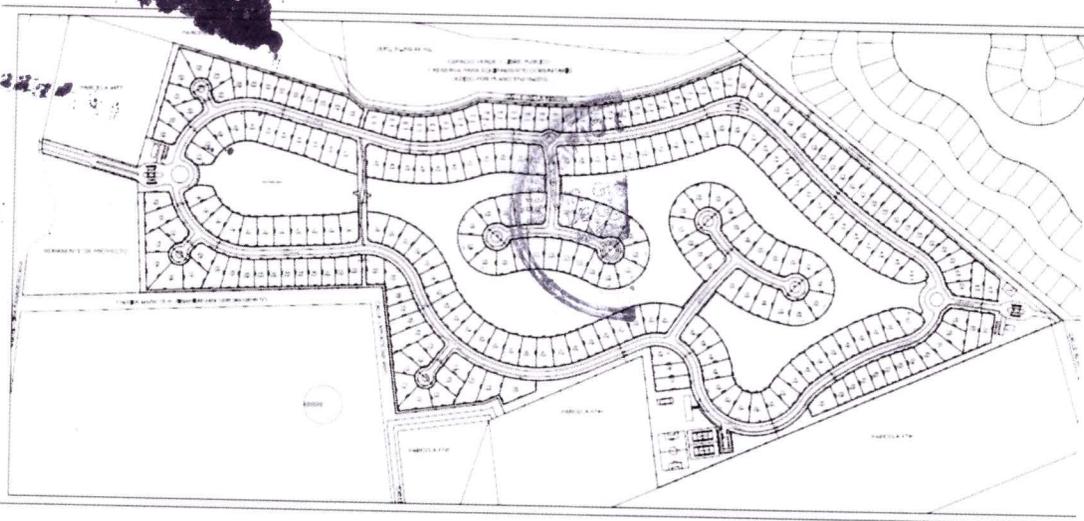
Se trata de un predio vacante, ya intervenido y actualmente en estado natural en forma parcial, que corresponde al sistema de paisajes de tributarios bonaerenses del Paraná Inferior y Río de la Plata según el Sistema de Análisis Territorial Ambiental (S.A.T.A) desarrollado por OPDS. El predio ha tenido diversas acciones antrópicas en el pasado, por lo que coexisten sectores con vegetación natural característica de la zona con áreas ya intervenidas. El principal proceso de intervención estuvo dado en primer lugar por la proximidad del Aeropuerto Don Torcuato, que funcionó en el predio vecino entre 1946 y 2006; además entre 1995 y 2005 se desarrollaron, a través de la Unidad de Coordinación del Río Reconquista (UNIREC), las obras de saneamiento del río Reconquista, con su sistema de terraplenes y estaciones de bombeo, lo cual modificó la situación previa de terreno inundable, llevando el terreno a niveles de cota del orden de 4 m IGN.

En base a los resultados del estudio de impacto arqueológico no se prevé la posibilidad de hallazgos de esa índole. (Figura 12)

En caso de producirse algún hallazgo de ese tipo durante la etapa de construcción, se actuará según los procedimientos establecidos por la autoridad de aplicación provincial.

Principalmente hacia el sector sur del predio, se observa la vegetación de pastizal característica de este tipo de suelos.

El planteo urbanístico del barrio está concebido sobre la base de espacios circulatorios de trazos curvilíneos que potencien el concepto de barrio parque, con 264 lotes con una superficie promedio de 650 m².



El proyecto del barrio planea, además, espacios verdes comunes. El diseño del emprendimiento ha previsto su maximización, a través de dos lagunas intercomunicadas, espacios verdes y espacios recreativos comunes, que permitan a los habitantes la integración y convivencia. El plan de forestación prevé, en la medida de lo posible, la conservación de especies ya existentes en el terreno, y la plantación de especies autóctonas y nativas, lo cual enriquece el potencial de calidad de vida de sus habitantes y la protección de los recursos naturales existentes. Así entonces, la implantación de nuevas especies durante la implementación del plan de paisajismo, con predominio de especies nativas.

El espejo de agua (lagunas) abarcará una superficie aproximada de 7 Ha, con diseño irregular, y una profundidad promedio de entre 2,50 m. y 3 m. (Figura 1 A).



Se ha reservado además un área de aproximadamente 17.000 m² entre el predio del proyecto bajo análisis en este estudio y la Colectora Panamericana, con destino a definir, o bien residencial de media densidad, o bien uso asociado a servicios.

La disposición de las calles internas será en forma de orla, bordeando las lagunas, y tendrá por objeto la circulación vehicular y peatonal y circulación dentro del predio, siendo las mismas de uso privado. Servirán también de acceso a los lotes de vivienda.

Se prevé un sistema de captación de pluviales mediante una red compuesta por cordones cuneta, bocas de tormenta, conductos subterráneos de circulación, obras de descargas, cámaras de inspección y limpieza, alcantarillas y sistema regulador de niveles. El tipo de receptor serán las lagunas internas, que actuarán como reservorio, previo paso por cámara decantadora de hidrocarburos.

Dichas obras constan en el estudio hidráulico de predio, siendo la autoridad de aplicación la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, en adelante ADA, y la Dirección de Hidráulica y Obras Viales municipal.

El proyecto toma como punto de partida la integración de las viviendas en torno a las lagunas a desarrollar, y dentro de un plan paisajístico a implementar, el cual será acorde al territorio de implantación del proyecto.

Las provisiones en cuanto a la provisión de servicios de infraestructura contemplan redes de desagües pluviales, caminería, redes de agua y cloacas, red de tendido eléctrico para alumbrado público y para suministro a los lotes, red de gas, telecomunicaciones y servicios de seguridad y administración, planta de tratamiento de efluentes cloacales y planta potabilizadora de agua.

5.3 Síntesis de Obras a Realizar

Las obras a realizar se sintetizan en las excavaciones para generar las lagunas internas -reservorios de los excedentes pluviales- en torno a las cuales se desarrollarán los lotes y caminos internos, así como a las provisiones en cuanto a la provisión de servicios de infraestructura, que contemplan redes de desagües pluviales, caminería, redes de agua y cloacas, red de tendido eléctrico para alumbrado público y para suministro a los lotes, red de gas, y telecomunicaciones.

También, la construcción de espacios comunes y accesos al predio, incluyendo las garitas de acceso y el cercado perimetral del futuro barrio, y la ejecución de perforaciones centralizadas e instalación de equipos potabilizadores de agua, así como de la Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales

5.4 Infraestructura y Servicios

El barrio cerrado San Fermín contará con el siguiente equipamiento:

- Guardia de Seguridad y de Acceso al Barrio Cerrado.
- Calles internas y accesos distributivos.
- Desagües pluviales en cordón cuneta
- Cerco perimetral
- Alumbrado público

En cuanto a infraestructura de servicios:

- Energía eléctrica, provista por EDENOR
- Redes domiciliarias de agua y cloacas
- Planta potabilizadora de agua. Posteriormente, agua corriente de red, a través de la empresa AySA¹
- Planta de tratamiento de efluentes cloacales. Posteriormente, conexiones cloacales a red troncal AySA², con destino final a la Planta Depuradora Norte de dicha empresa.
- Gas natural, provisto por la empresa Naturgy
- Desagües pluviales internos
- Parquización.
- Sector deportivo
- Servicio de recolección de residuos domésticos.

Guardia de Seguridad y de Acceso al Barrio Cerrado: El barrio tendrá dos edificios de acceso, sobre el acceso desde Colectora Panamericana Oeste y sobre calle Alsina. Contarán con portal con carriles de acceso y egreso bajo estructura semicubierta, con carril adicional para el acceso de vehículos de mayor porte.

Se instalarán también en ambos accesos oficinas administrativas para el personal del barrio, con los servicios correspondientes y estacionamientos.

Calles internas y accesos distributivos: La red vial interna, incluyendo accesos, está diseñada siguiendo el contorno de las lagunas y configurando rotondas y sectores con cul-de-sac.

¹ Obras con proyecto realizado por AySA, pendientes de ejecución a la fecha de este informe

² Ídem, proyecto AySA. Ver Fig. XX, Estado de Obras AySA – agosto 2020



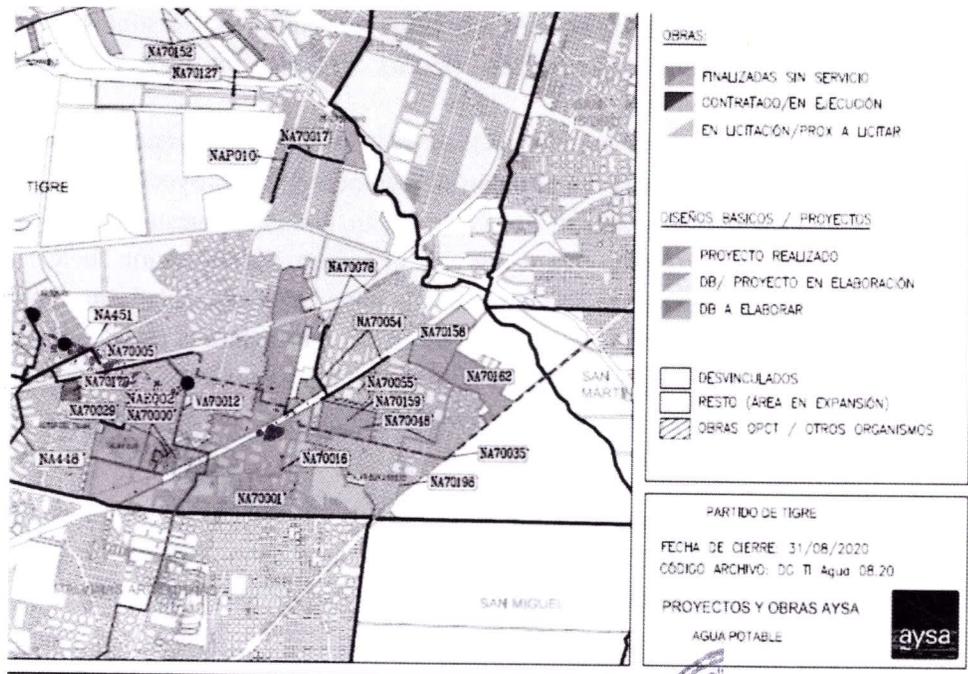
La red vial estará compuesta por una estructura que comprende distintas "capas", a saber:

1. Sub-base de suelo seleccionado (tosca), compactada para recibir las distintas estructuras del pavimento.
2. Cordones de hormigón. Su ejecución se realizará en forma manual con moldes o con máquina cordonera, respetando el recorrido geométrico del proyecto.
3. Base de estabilizado granular. Es la capa semirrígida compuesta de piedras graníticas y suelo seleccionado, sobre la que se apoyará el asfalto. Su dimensión suele ser menor a la de la sub-base, brindándole a los caminos una importante capacidad estructural.
4. Riego de imprimación asfáltica. Si bien éste no aporta para la estructura del pavimento, su presencia es esencial para ligar el asfalto a las capas anteriores.
5. Carpeta Asfáltica. En general, los espesores de las carpetas asfálticas que serán colocadas en el barrio serán de 5 cm.

Cerco perimetral: abarcará la totalidad del perímetro del predio y será de tipo olímpico, con cerco vivo de especies arbóreas de porte y crecimiento rápido, de acuerdo a las previsiones del plan paisajístico, que servirán de barrera visual, sonora y lumínica.

Alumbrado público: El emprendimiento contará con una red de alumbrado de calles internas para cuyo proyecto se utilizarán los estándares habituales para clubes de campo y barrios cerrados, siendo las variables principales el ancho de las calles y la presencia de mayor o menor vegetación en lo que respecta al cálculo lumínico. La obra comprende la provisión, tendido y conexión de los cables de baja tensión subterráneos desde los tableros de servicios generales del barrio hasta cada una de las farolas de alumbrado junto con la respectiva instalación de cada farola. En este ítem también se incluye la protección mecánica de los cables con ladrillos.

Agua corriente: Con respecto a la red de agua corriente, si bien al momento de este estudio el predio no se encuentra aún dentro del radio servido por tendido AySA, se encuentra en ejecución la obra NA70035, cercana, y realizados los proyectos de ingeniería correspondientes a las obras NA70162 y NA70158, ambas cubriendo los sectores de Don Torcuato inmediatamente vecinos al predio.



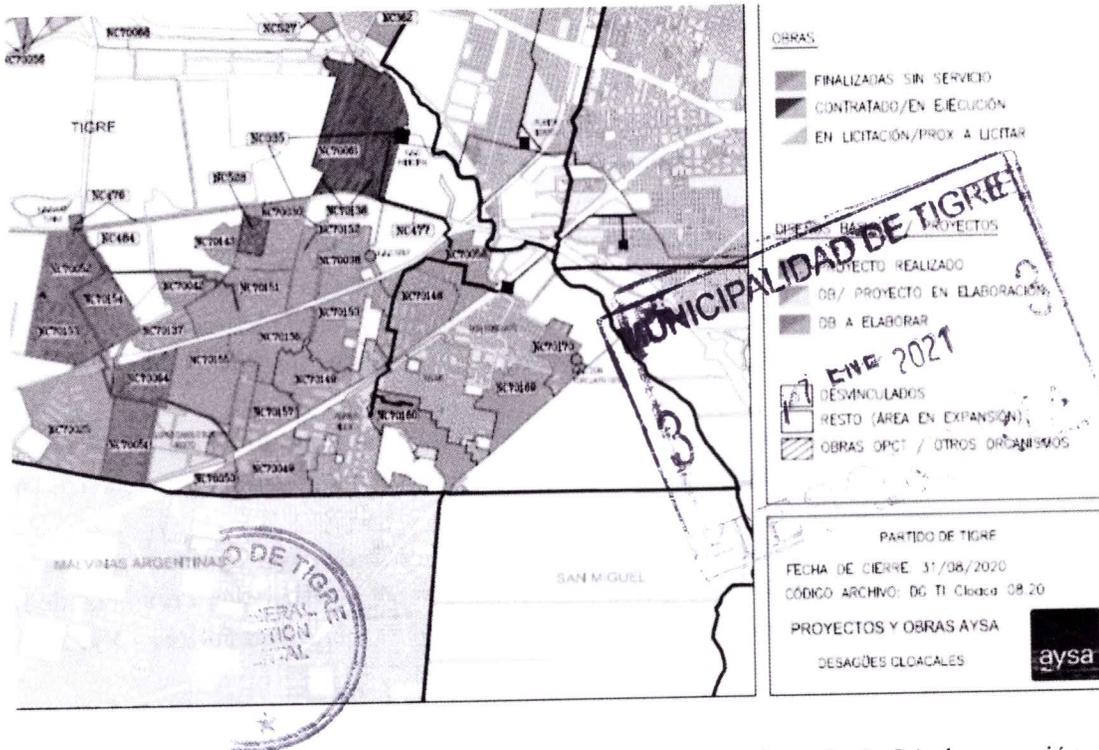
En la medida en que se conjuguen los avances de dichas obras y el del desarrollo del predio, se optará por integrar el barrio a la red de agua de AySA. En caso de no ser posible en los inicios del conjunto inmobiliario, se ha previsto la instalación de una planta potabilizadora propia por sistema de ósmosis inversa, a efectos de generar el suministro a partir del recurso hídrico subterráneo, contando en tal caso con las necesarias autorizaciones otorgadas por ADA para la captación del recurso hídrico, según resolución ADA 2222/19 y normativa concordante.

La instalación de las redes internas se realizará conforme las normas técnicas que regulan al sector. Las tareas de construcción de cañerías, repositorios, ductos y demás infraestructura asociada serán llevadas a cabo por empresas contratistas especializadas, estando previsto que el proyecto cuente con las debidas aprobaciones.

La distribución se realizará a través de una red construida en tubos de polietileno de alta densidad, que se instalará en la zona de vereda a un metro de profundidad, sobre la cual se colocarán los servicios domiciliarios que permitirán llevar el suministro hasta la línea municipal de cada uno de los lotes. Frente a cada lote quedará instalada una válvula de bloqueo en una caja con tapa de fácil acceso, para que cada usuario pueda conectarse a la red.

Se tramitará para ello la documentación correspondiente (solicitud de factibilidad de provisión de servicio ante AySA, y permisos ante ADA).

En cuanto a la red cloacal interna, se prevé la conexión a la red troncal de AySA cuando esto sea posible.



Hasta tanto se pueda concretar, en función del avance de las obras de AySA, la conexión a la red troncal de cloacas, la red interna se conectará a una Planta de Tratamiento Cloacal modular en el barrio, a ubicar cerca del acceso por calle Alsina. Los detalles relativos a la Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales surgirán del proyecto que se presentará oportunamente a la Autoridad del Agua.

La red cloacal interna estará conformada por caños de PVC y bocas de registro y limpieza distribuidas a lo largo de todo el trayecto. Sobre las mismas se instalarán los servicios domiciliarios que permitirán que cada domicilio se conecte a la red. Dado que el líquido escurre por gravedad, la profundidad del tendido será variable. La instalación contará con bombas de elevación y bombas de impulsión ubicadas estratégicamente de acuerdo al proyecto de ingeniería. Contará con bombas especiales, cuyo funcionamiento será totalmente automatizado. Las bocas de registro y los pozos de bombeo se construirán con piezas de hormigón premoldeado. Para las tapas de las bocas de registro y pozos de bombeo se usará hierro dúctil y chapa galvanizada respectivamente

Los desagües pluviales internos tendrán destino final a las lagunas internas, previo paso por cámara decantadora y separadora de hidrocarburos. Las constancias de presentación ante ADA y la Dirección de Obras Hidráulicas y Viales de la Municipalidad, se presentarán oportunamente

El diseño de la red de desagües pluviales forma parte del Estudio Hidráulico realizado en el predio, y se presentará ante la Dirección de Obras Hidráulicas y Viales municipal. Sintéticamente, el diseño prevé que los excedentes pluviales serán conducidos mediante cordón cuneta de hormigón, hasta los sumideros, desde donde se canalizarán con conductos internos, teniendo como destino final las lagunas previstas en el proyecto, previo paso por cámara decantadora para retención de hidrocarburos. Las lagunas serán diseñadas para recibir los excedentes de caudales de lluvias superiores a los 10 años de recurrencia.

Para la regulación de los niveles de lagunas, el proyecto contempla la ejecución de un sistema regulador de niveles que podrá funcionar tanto a gravedad como en forma automática.

La obra se ejecutará conforme al proyecto hidráulico aprobado por los Organismos Provinciales de Aprobación (Autoridad del Agua - Dirección Provincial de Hidráulica) y por el área municipal competente (Dirección de Obras Hidráulicas y Viales)

Energía Eléctrica: La energía eléctrica será suministrada por EDENOR; La Subestación Transformadora Bancalari está ubicada cercana al predio. En el entorno cercano se cuenta con red de media tensión.

La red eléctrica del barrio a desarrollar será por tendido subterráneo, y contará con llegada para medidor a cada lote, proveyendo a los respectivos pilares con su caja correspondiente. El alumbrado público en calles y espacios comunes será por tendido subterráneo.

La totalidad de la obra eléctrica será auditada en forma periódica y permanente por parte del Departamento de Montaje y Nuevos Suministros de EDENOR. El control consiste en tareas de inspección y homologación de materiales, inspección de las etapas de montaje, pruebas finales de las redes y control final de la obra en general.

La obra incluirá

- Red de media tensión subterránea (13,2 KV).
- Centros de transformación.
- Red de baja tensión subterránea (380/220 V).
- Pilares domiciliarios.
- Red de Alumbrado Público subterránea.

Red de media tensión



La red de distribución interna de los barrios estará alimentada en los puntos de suministro existentes otorgados por EDENOR quien será la responsable del servicio de provisión de energía a cada uno de los lotes y servicios generales del barrio. Se realizará con un cable subterráneo de media tensión, con aislación en polietileno reticulado, de acuerdo a las normas de EDENOR.

Centros de transformación

Consiste en la construcción de pequeñas obras civiles a nivel en donde la media tensión se transforma en baja, para poder adecuarla a la tensión final de suministro domiciliario. Se construirán cámaras de acuerdo a lo indicado por las normas de EDENOR. El montaje electromecánico de los centros será provisto y ejecutado por EDENOR.

Red de baja tensión

Se realizará el tendido de la red que se distribuye desde los distintos centros de transformación previamente mencionados hasta cada uno de los pilares domiciliarios de los lotes y tableros de servicios generales del barrio.

Pilares domiciliarios y tableros de servicios generales

Consiste en la construcción y posterior conexión a la red de baja tensión, de cada uno de los pilares domiciliarios. Los medidores individuales de cada pilar serán instalados por Edenor.

La parquización contempla el tratamiento de los espacios verdes comunes con implantaciones arbóreas, arbustivas y gramíneas varias, así como también el proyecto contemplará la parquización del perímetro. Para la ejecución de la obra, deberá contarse con el correspondiente proyecto de parquización de los espacios comunes, elaborado por un profesional y presentado a la municipalidad.

El servicio interno de recolección de residuos domiciliarios se realizará, en la etapa de usufructo del complejo, con servicio contratado y siguiendo los requerimientos establecidos por la Resolución OPDS 137/13. La separación de residuos se realizará in situ, conforme a los lineamientos establecidos por el responsable del plan de gestión de residuos, según la normativa mencionada.

Infraestructura vial de acceso

Los accesos a generar se ubicarán conectando con Colectora Panamericana Oeste, y con la calle Alsina, donde también se ubica el acceso al vecino Barrio Lagos del Norte. Estos accesos permitirán el ingreso y egreso al barrio, siendo el que se desarrollará conectando

con Colectora Oeste el acceso previsto como principal, y soportarán la habitabilidad del barrio.

En caso de así requerirse, las aprobaciones correspondientes deberán ser por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas y Viales y de la Dirección General de Tránsito, ambas pertenecientes al Municipio de Tigre.

5.5 Adecuaciones específicas del Predio

El predio se encuentra relativamente rellenado, sin embargo, a fin de garantizar en todos los lotes, la cota mínima de edificación y garantizar el desagüe de todos los excedentes pluviales hacia las cunetas y red pluvial, es necesario realizar el movimiento de suelos necesario para ello. Por tal motivo se destinará a dichos rellenos el producto de la excavación de las lagunas, que actuarán como reservorios para los excedentes pluviales mencionados.

Los excedentes de suelo producto de la realización de lagunas internas que no sean utilizados para nivelación en el predio serán entregados a empresas autorizadas (tosqueras habilitadas) y/o a la Municipalidad de Tigre en caso que resulte de su interés para tareas de relleno en otros lugares.

El espejo de agua tendrá una profundidad variable de entre 2,50 y 3 m. que garantice la calidad del agua, así como evite la contaminación cruzada de napas.

Las áreas verdes se desarrollarán a nivel de cota variable entre +4 y +4,5 IGN.

Las obras de modificación del predio deberán contar con el Proyecto de Saneamiento y Desagües Pluviales en un todo de acuerdo a la normativa vigente, debiendo estar previsto la obtención de la Aptitud de Obra Hidráulica, otorgado por la ADA, según resolución ADA 2222/19 y normativa concordante.

Las obras de desagües pluviales, con descarga a las lagunas, como se mencionó anteriormente deberán contar también con aprobación de la Dirección de Obras Hidráulicas y Viales municipal, en un todo de acuerdo a la normativa vigente, Decreto Municipal 2160/05 y 182/20.

6 DESCRIPCION DEL ENTORNO DE LA OBRA

6.1 Ambiente Físico - Descripción General

En la región del Conurbano Norte se desarrollan dos unidades geomorfológicas de jerarquía mayor, denominadas Pampa Ondulada y Delta del Paraná. En el área del Partido de Tigre estas unidades están delimitadas por el río Luján.

La región continental, con paisaje llano, dentro de la cual se encuentran la ciudad de Don Torcuato, y el predio objeto de este estudio, está dentro de la Pampa Ondulada: es un paisaje que se encuentra surcado por valles de ríos y arroyos, donde los cursos de agua principales escurren hacia el NE a NNE y desaguan en el sistema hidrográfico Paraná - de la Plata.

En términos de humedales, según el inventario realizado por OPDS, el área se ubica dentro del sistema de paisajes tributarios del Paraná inferior y Río de la Plata, donde el tipo de humedal es el de planicie de inundación (del río Reconquista en el caso que nos ocupa).

En el área de proyecto la antropización producto de la existencia del aeropuerto Don Torcuato, así como las obras de saneamiento y control de inundaciones del UNIREC (que en la zona del proyecto incluyeron obras de canalización del curso de agua, construcción de terraplenes y estaciones de bombeo para control de inundaciones), han modificado sustancialmente el perfil originario.

El área del proyecto se ubica en una cota con valores mínimos del orden de +4 IGN, en un flanco peri ribereño y dentro de la cuenca del Río Reconquista, flanco que posee un gradiente topográfico de 1% hacia el Sudoeste.

La cuenca del río Reconquista tiene 1.574 km², y la longitud de su cauce principal es de 82 km. El caudal medio es de 3 m³/s, y nace aguas arriba de la presa Roggero.

Si bien hoy en día prácticamente todo el curso del río Reconquista presenta contaminación de orígenes antrópicos, en su tramo superior, desde las nacientes hasta la presa Roggero la contaminación es relativamente menor que en las zonas más antropizadas que recorre entre la presa Roggero y la desembocadura en el río Luján; el nivel de contaminación se va intensificando hacia la desembocadura, tras recibir los aportes contaminantes de las áreas industriales y urbanizadas que atraviesa a lo largo de los 18 partidos que componen la cuenca, y en especial en el tramo que va desde que recibe los aportes del Arroyo Morón y su paso por Campo de Mayo.

El sector del predio bajo análisis se ubica en la zona en que el río Reconquista, tras recorrer áreas industriales en los partidos de Morón, Tres de Febrero, San Miguel y San Martín, atraviesa el área del Relleno Sanitario Norte III de CEAMSE; y previo a recibir

los aportes del Arroyo Basualdo, uno de sus principales afluentes en el sector de Don Torcuato.

El tramo inferior del río está sujeto a la influencia de las mareas que sufre el Río de la Plata. Dichos efectos no alcanzan al área de proyecto, y las inundaciones por fuertes precipitaciones que se producían en el pasado fueron evitadas por las obras de saneamiento y control de inundaciones realizadas por UNIREC, entre 1995 y 2005.

El paisaje llano de la región, conocida como Pampa Ondulada, se encuentra modelado o surcado por valles de ríos y arroyos, con desagüe hacia el sistema hidrográfico Paraná - de la Plata.

Dentro del panorama fisiográfico general, se diferencian tres subunidades: llanura alta, intermedia y baja. El área de emplazamiento se ubica en el sector de la terraza baja, en el sector que corresponde a la planicie de inundación del río de la Reconquista.

La erosión fluvial es el principal agente modelador del paisaje y, en general, las diferencias de altura entre las divisorias de aguas y los ejes de valle no superan una veintena de metros. De acuerdo con lo expuesto, las unidades geomorfológicas están representadas por las cuencas de drenaje, las que se pueden dividir en unidades de menor jerarquía.

Los cauces del sector presentan una red de avenamiento dendrítico donde el colector principal es el río de la Reconquista. La geomorfología ribereña se caracteriza por mostrar barrancas en las márgenes producto de cambios en el nivel de base, pudiéndose observar fenómenos de carcavamiento debidos a erosión retrocedente.

El paisaje de lomadas característico de la Pampa Ondulada exhibe gradientes entre 0,5 y 1 %, con arrumbamientos de direcciones variables, pero en disposición paralela o subparalela al Río Reconquista cuanto mayor es la cercanía a este.

La columna geológica más superficial es la sucesión sedimentaria de edad cuartaria y terciaria que apoya sobre un basamento cristalino precámbrico de rocas ígneas y metamorfoseas.

La entidad geológica más superficial es la sucesión "Pampeano", sedimentos limo arcillosos de origen eólico y pluvial.

El área del proyecto se asienta en un subsuelo compuesto por unidades de diferentes características hidrogeológicas. El agua subterránea se dispone en tres unidades productivas o subacuíferos: Epipelche, Pelche e Hipopelche. Estos se encuentran

hidráulicamente interconectados en mayor o menor grado según la permeabilidad y el espesor de las capas que los separan. La más sensible a contaminación por proximidad a la superficie es Epipelche, y el Pelche es el acuífero más explotado de Argentina. Las recargas naturalmente confluyen localmente al Río Reconquista.

6.2 Geología

En esta sección se presenta una descripción de la estratigrafía regional, analizándose el comportamiento hidrogeológico de cada unidad geológica, comenzando con los términos superficiales más modernos y continuando con los más antiguos al aumentar la profundidad.

Las unidades geológicas son del tipo sedimentario y están integradas por sedimentos inconsolidados, que forman parte de una sucesión de estratos horizontales o subhorizontales, de diverso origen. Cabe destacar que tanto la distribución de cada uno de los estratos así como sus relaciones en el campo, variaciones laterales y acuñaamiento, están vinculadas con su origen.

Por ejemplo, el loess (de origen eólico) se ha acumulado en forma de mantos continuos y masivos, acompañando a la topografía del terreno preexistente; mientras que los sedimentos fluviales y fluvio-lacustres, con estratificación irregular y poco marcada, ocuparon las partes relativamente bajas del relieve.

A continuación se presenta una descripción de la estratigrafía regional, analizándose el comportamiento hidrogeológico de cada unidad geológica, comenzando con los términos superficiales más modernos y continuando con los más antiguos al aumentar la profundidad.

“Pospampeano” (Pleistoceno Superior - Holoceno): Se denomina así a un conjunto de sedimentos limo-arcillo-arenosos, poco permeables, de diversos orígenes: estuárico, lacustre y fluvial, relacionados entre sí en forma compleja pero con una característica en común: se depositaron posteriormente por encima del “Pampeano” (ver próxima descripción).

El Pospampeano, según se lo define en el párrafo anterior (excluyendo los sedimentos de origen eólico), aflora en el área de influencia directa del emplazamiento. Esta unidad presenta una distribución areal continua en la terraza baja y discontinua en la zona interior y suele cubrir al Pampeano en zonas topográficas bajas como valles de ríos y arroyos. Su espesor tiene importancia en algunos sitios de la costa del Río de la Plata, donde puede alcanzar hasta los 30 m, disminuyendo hacia el Delta del Paraná, y siendo de sólo 3 m o menos en las terrazas aluviales modernas, donde se acuña sobre el Pampeano.

Los sedimentos Pospampeanos de las planicies de inundación de ríos y arroyos, afloran en la zona (a excepción de que hayan sido cubiertos por rellenos), están integrados por limos arcillosos, en parte arenosos, de colores grises, amarillentos y verdosos, depositados en ambiente fluvial, correspondientes al Lujanense y Platense. Hacia la terraza baja y el delta, se caracterizan por la presencia de arcillas verdosas y negras, con algunos niveles de conchillas y corresponden a la facies marina del Lujanense o Queandínense.

“Pampeano” (Pleistoceno Medio - Superior): En los interfluvios y sitios topográficamente más altos, esta unidad aflora y se encuentra alterada en superficie por el desarrollo edáfico, mientras que generalmente subyace al Pospampeano en los ambientes bajos. El Pampeano está compuesto principalmente por limo arenoso de origen eólico (“loess pampeano”) con abundante vidrio volcánico y carbonato de calcio distribuido homogéneamente o en forma granular, concrecional o laminar (venillas y mantos de tosca), y minoritariamente por sedimentos finos de origen fluvial. Se la denomina “Tosca del Río de la Plata”.

En extensión es continuo y su espesor en la zona varía entre los 25 y 35 m, hasta el techo de las Arenas Puelches.

La base de los sedimentos Pampeanos generalmente está integrada por un estrato limo – arcilloso, de unos 5 metros de espesor, que se comporta como un acuitardo y lo separa de las Arenas Puelches (ver próxima descripción). A los Sedimentos Pampeanos hidrogeológicamente se los conoce con el nombre de “Acuífero Pampeano o Epipuelche”. Posee una recarga regional de origen meteórico y es el único medio de recarga del Acuífero Puelche, mediante el proceso de filtración vertical descendente a través del acuitardo, situado en el predio entre los 25 y 30 metros de profundidad, aproximadamente.

“Arenas Puelches” (Plio - Pleistoceno): Esta unidad contiene al Acuífero Puelche, que es el principal acuífero de la región comprendida por el Noreste de la Provincia de Buenos Aires y el Sur de la Provincia de Santa Fe, en el que la recarga ocurre de manera autóctona, areal e indirecta, a través del acuífero freático.

Las Arenas Puelches están integradas por una secuencia de arenas cuarzosas, de origen fluvial, finas y medianas, sueltas, de color pardo amarillento a blanquecino. Hacia los niveles superiores predominan los limos de color ocre, con abundantes laminillas de mica. El tamaño de grano generalmente aumenta con la profundidad (estratificación gradada), encontrándose en casos excepcionales lentes de grava en la porción basal. Se disponen sobre la Formación Paraná (ver próxima descripción).



Se extienden en la región en forma relativamente continua. En la zona su espesor es variable entre aproximadamente, los 15 y 25 metros, y en el área de emplazamiento está en el orden de los 18 - 20 metros, entre los 30 y 50 metros de profundidad, con un espesor de arenas mayor del 75%.

“Formación Paraná” (Mioceno superior): A esta unidad se la conoce también como “El Verde” o “Paraniano”, es de origen marino y en la parte superior está integrada por un paquete de 15 a 30 metros de espesor de sedimentos arcillosos, de color verde azulado a gris verdosas, oscuras compactas, además con ~~conchales~~ carbonosas, yeso, intercalaciones tobáceas y abundantes fósiles marinos., conocido como “Arcilla Azul”. La Formación Paraná es continua horizontalmente y, a escala regional, el espesor total es de unos 200 metros.

En la parte superior se comporta como un acucludo, por su granulometría arcillosa, y en la parte inferior como un acuífero, ya que predominan las arenas.

“Formación Olivos” (Oligoceno superior - Mioceno inferior), “El Rojo” o Mioceno Rojo, en la sección superior y media está integrada por limos arenosos con calcáreos y yeso. La sección basal está integrada por arcillas y limos ferruginosos con intercalaciones de geodas de calcedonia y anhidrita. Alcanza una profundidad de 400 metros, con inclinación hacia el SE.

“Basamento cristalino”: Se le asigna edad precámbrica, se trata del cratón del Río de la Plata y está integrado principalmente por micacitas y rocas ígneas que las instruyen. Esta unidad presenta una muy baja permeabilidad secundaria por fracturas (acuífugo), se encuentra en la zona a la profundidad de 283 metros (Jardín Zoológico de Buenos Aires), de 301 metros (en Bartolomé Mitre y Paraná, Iglesia La Piedad) y de 401 metros (Puente la Noria) y aflora en la isla Martín García y en la República de Uruguay.

6.3 Geomorfología

Desde el punto de vista geomorfológico, los rasgos más importantes son los denominados "terrazza alta" y "terrazza baja". La primera ocupa una gran extensión y la segunda constituye la planicie de inundación del río Luján que se extiende hacia el NE y se continúa con el delta del río Paraná. El relieve de la terraza baja es muy plano y la integración del drenaje se realiza artificialmente a través de canales.

La "Llanura Alta": ocupa la zona de divisorias de aguas. Las pendientes son sumamente suaves, con escasas lagunas y/o bañados inconexos. Predominan los fenómenos de infiltración sobre el escurrimiento superficial, constituyendo un típico ambiente de recarga de las aguas subterráneas.

En la "Llanura Intermedia" las pendientes son marcadas y la red de drenaje más densa e integrada, con predominio del escurrimiento superficial.

La "Llanura Baja" se ubica hacia ambas márgenes del río de la Reconquista y del río Luján, y hacia la margen derecha del Luján en la zona del Delta. Es un área de acumulación de sedimentos y zona de descarga de las aguas subterráneas.

6.4 Suelos

Los suelos zonales de la Pampa Ondulada se han desarrollado principalmente sobre el material originario, loess pampeano, con una textura limosa. Los afloramientos más extensos son los Sedimentos Pampeano y el Pospampeano.

El material originario a partir del que se desarrollan los suelos de la zona son los sedimentos del Pospampeano, integrados por limos arcillosos y arenas muy finas, grises, amarillentos y verdosos. Estos sedimentos son de origen continental, depositados en ambiente fluvial y/o lacustre. El suelo por lo general, es más salino que el originado sobre los sedimentos pampeanos, y por la posición topográfica y la granulometría fina se trata de un suelo mal drenado, siendo el exceso de humedad la principal limitante para el uso por anegabilidad.

6.4.1. Calidad

Desde el punto de vista geotécnico en el área del predio bajo estudio se ha medido la profundidad del nivel freático a profundidades de entre -1,70 y -2,40 metros.

El perfil del área está caracterizado por la presencia de arcillas y arcillas limosas de plasticidad variable, de consistencia blanda, predominando el color gris verdoso.

6.5 Recursos Hídricos

6.5.1 Recursos Hídricos Superficiales

Los cursos de agua más importantes del partido de Tigre son el río Luján, el río Paraná de las Palmas, Canal Gobernador Arias, Sarmiento, Capitán, San Antonio, Canal Vinculación, Canal Urión, Canal del Este, Río Tigre, Canal Honda, Carapachay, río de la Reconquista y Canal San Fernando, estos dos últimos lo limitan al este con los partidos de Gral. San Martín y San Fernando.

Dentro de Don Torcuato, y en el área del proyecto, el curso principal y más cercano es el río Reconquista, y en las proximidades, hacia el norte y aguas abajo del área de proyecto, discurre el Arroyo Basualdo, afluente del Reconquista.



Río Reconquista

La cuenca del río de la Reconquista abarca 18 partidos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y de zonas rurales cercanas. Limita al noroeste con la cuenca del río Luján; al noreste con el propio río Luján; al suroeste con la porción media y superior de la cuenca Matanza-Riachuelo. La cuenca comprende 134 cursos de agua, con una longitud total de ríos de 606 kilómetros, de los que 82 km corresponden al Río Reconquista.

El río Reconquista tiene su nacimiento en la confluencia de los arroyos La Choza y Durazno en el partido de Marcos Paz. Poco después confluye el arroyo La Horqueta, último tributario aguas arriba de la represa Ingeniero Roggero, con su lago artificial "San Francisco", construida en el límite de los partidos de General Rodríguez, Marcos Paz, Moreno y Merlo, siendo el límite de la cuenca alta del río.

Una vez formado el cauce principal solo recibe caudales de cierta importancia por parte de los Arroyos Las Catonas y los Berros (por la margen izquierda) y Morón (por la margen derecha) en la cuenca media. El arroyo Basualdo confluye por la margen izquierda en el ámbito de la planicie de inundación.

A partir de aquí comienza la cuenca baja, la cual desagua en el río Luján. A la altura del puente Taurita, ya en la localidad de Troncos del Talar dentro del partido de Tigre, el cauce se bifurca en dos cursos, el río Tigre y un canal artificial, denominado canal Aliviador, desembocando en el río Luján, que desagua al Río de la Plata.

El Reconquista es un típico curso de llanura, y su caudal oscila entre 69.000 m³/día y 1.700.000 m³/día. Su cuenca abarca casi toda la superficie de los partidos de San Miguel, Hurlingham, Ituzaingó y San Fernando; y parte de los partidos de Luján, Gral. Rodríguez, Gral. Las Heras, Marcos Paz, Moreno, Merlo, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Morón, Tres de Febrero, Gral. San Martín, San Isidro, Vicente López y Tigre.

6.5.2 Recursos Hídricos Subterráneos

El acuífero Epipelche, Pampeano o freático es el menos profundo, extendiéndose desde la superficie freática hasta el techo de las "arenas Puelches". Está formado por sedimentos finos, limo arcillosos, con intercalaciones arenosas con mayor permeabilidad. Hacia la base, aumenta la proporción de arcilla, con un nivel acuitado de unos 5 metros de espesor que actúa como capa semiconfinante del acuífero Puelche. Estratigráficamente incluye a los Sedimentos Pampeanos y Pospampeanos.

Por su posición es el más relacionado con los factores antrópicos, fenómenos meteorológicos e hidrología superficial. En algunos lugares, ha sufrido importantes

depressiones a consecuencia de la sobreexplotación, siendo el primero en mostrar los efectos de la contaminación por su mayor vulnerabilidad.

Comúnmente, la morfología de la superficie freática muestra una cierta correspondencia con la superficie topográfica.

El acuífero Puelche se desarrolla por debajo del Epipelche. Está constituido por arenas finas y medianas, presentando en general abundante material fino en su parte superior, aumentando el tamaño hacia la base. Una arcilla lo separa de la sección Epipelche, constituyendo el techo del acuífero. Esta sección se ubicaría entre los 22 y 45 metros de profundidad, siendo el espesor del acuífero según información bibliográfica regional es de unos 21-23 metros.

Por debajo del Puelche se desarrolla la denominada "arcilla azul", que actúa como piso impermeable, en general con más de 20 metros de espesor y representa el límite inferior del sistema geohidrológico.

6.5.2.1 Calidad

De acuerdo con estudios a escala regional, el acuífero freático de la zona es dulce pero no apto para el consumo por las concentraciones de cloruros y sulfatos, nitratos y por ser bacteriológicamente mala.

El nivel freático es variable entre los -1,70 y -2,40 metros de profundidad. Lo que implica que durante la etapa de excavaciones para la construcción de las lagunas y para las bases de las fundaciones de obra civil, se deberán realizar tareas de abatimiento y/o depresión de esta napa. Se solicitarán a ADA los permisos correspondientes.

De acuerdo a los valores habituales en ambos acuíferos en la región, de realizar captaciones de agua subterránea como fuente de bebida humana implicará, como está previsto, realizar tratamiento previo de potabilización y clorificación.

6.5.2.2 Usos Reales y Potenciales

Hasta tanto se pueda contar con agua de red provista por AySA, las aguas subterráneas deberán ser tratadas antes de ser utilizadas para bebida humana, para lo cual se ha previsto la instalación de una planta potabilizadora por proceso de ósmosis inversa, con cloración final, captando agua del recurso hídrico subterráneo con la correspondiente autorización de ADA en el marco de la resolución ADA 2222/19.

Sería posible utilizar el agua del Pampeano, sin tratamiento previo, para riego no productivo.

6.5.2.3 Disponibilidad versus Usos

En caso de no contar con agua de red provista por AySA para la etapa de usufructo del complejo, se captará el agua necesaria según la autorización que otorgue ADA.

Durante la etapa de construcción, hasta tanto se obtenga suministro de agua potable y sea por planta potabilizadora propia o por red AySA, el agua para las tareas propias de construcción será tomada del recurso subterráneo previo permiso de ADA, en tanto que se proveerá suministro de agua potable en bidones / camión para satisfacer las necesidades de hidratación e higiene del personal trabajando en las obras.

6.6 Flora

Aspectos Generales: El predio bajo estudio se encuentra dentro de la Región Pampeana, en la subregión Pampa Ondulada; la región pampeana se desarrolla entre los paralelos 30°S y 39°S y entre los meridianos 50°W y 60°W. Esta gran región, denominada fitogeográficamente como "Provincia Pampeana", comprende casi toda la provincia de Buenos Aires, noreste de la provincia de La Pampa, sur de Santa Fe, sur de Córdoba (englobados como Distrito Pampeano) y la República Oriental del Uruguay y el sur del Estado de Río Grande do Sul (integrando ambas el Distrito Uruguayense).

La Región Pampeana es una llanura plana o ligeramente ondulada con algunas formaciones rocosas cuya altura no supera los 1200 m. El clima es templado cálido con lluvias durante todo el año, que disminuyen de norte a sur y de este a oeste de unos 1200 a 600 mm anuales. La temperatura anual presenta un intervalo promedio oscilatorio de 13-17 °C. La vegetación dominante es la estepa o pseudoestepa de gramíneas que forman matas de 60 cm a 1m. de altura entre las que destacan *Stipa* sp. (Gramíneas diversas), *Piptochaetium montevidense* (flechilla o flechilla mansa), *Cortaderia selloana* (cola de zorro) y *Bothriochloa lagurioides* (colita de liebre). Con excepción de algunos bosques marginales en las orillas de los ríos, es una llanura sin árboles. Este ambiente abierto evoluciona periféricamente hacia la vegetación del monte.

La flora original se encuentra degradada, y de hecho hasta desaparecida, por los diversos procesos antrópicos desarrollados en el predio y sus alrededores. Se observan algunas especies características, como las mencionadas más arriba, además de plantas de ricino (*ricinius comunis*), artemisas (*artemisia vulgaris*) y arbustos de cepa caballo (*xantium ambrosioides*) y otras variedades de asteráceas (vulgarmente cardos) y gramíneas, ninguna de las cuales presenta peligros de conservación según la lista de la UICN.

El área no tiene caracterización de bosque nativo según el Sistema de Información Territorial Ambiental (S.A.T.A.) del OPDS.



6.7 Fauna

La escasa cantidad de fauna en el predio se debe a lo mencionado precedentemente, pudiéndose apreciar algunos remanentes relacionados a la presencia de roedores y aves, habiéndose avistado únicamente a: ratones (mus), ratas (rattus) y cuisés (microcavia australis) entre otros.

Como en toda área antropizada del Gran Buenos Aires, las aves son las que han subsistido con mayor cantidad de individuos y especies. Entre las especies comunes encontramos a la cachirla (*Anthus correndera*), la calandria grande (*Mimus saturninus*), el zorzal colorado (*Turdus rufiventris*), el tordo renegrado (*Molothrus bonariensis*), el carancho (*Poliborus plancus*) y chimango (*Milvago chimango*). También resultan abundantes: el tero común (*Vallenus chilensis*), la ratona (*Troglodites aedon*), el pecho amarillo común (*Pseudoleistes virescens*), el benteveo común (*Pitangus sulphuratus*), el hornero (*Furnarius rufus*), verdón (*Embernagra platensis*), chingolo (*Zonotrichia capensis*), Cotorra (*Myiopsitta monachus*) y Torcaza (*Zenaida auriculata*). También gaviota cap. gris (*Chroicocephalus cirrocephalus*), gaviota cocinera (*Larus dominicanus*) y gorrión (*Passer domesticus*). La presencia de gaviotas en la zona obedece en buena medida a la proximidad con CEAMSE, distante unos 4,5 km hacia el sur del predio.

La futura forestación y áreas a parquizar favorecerán el descenso y acogimiento de aves.

6.8 Atmósfera

6.8.1 Variables Atmosféricas

En términos generales el clima del área del emprendimiento es de tipo Templado Húmedo sin estación seca, aunque en los meses invernales se observa una disminución de la cantidad de precipitaciones, y eventualmente mayor frecuencia de nieblas y neblinas por la cercanía con el río Reconquista

Con el fin de presentar una caracterización amplia del clima del área de influencia del emprendimiento, se analizaron los datos de varias estaciones meteorológicas del entorno como ser la Estación Meteorológica San Fernando Aero y de la ex Estación Meteorológica Don Torcuato Aero.

Las temperaturas medias presentan mayores amplitudes sobre la planicie bonaerense que sobre el Delta. La temperatura media anual es de 17,4 °C, según Estación Don Torcuato y de 16,6 °C, según San Fernando Aero. En verano, la temperatura promedio del mes más cálido (Enero) es de 22,6 °C y para invierno del mes más frío (Julio) -10,5°C. Los máximos y mínimos absolutos acusan valores de 38°C y de -4,7°C, respectivamente, según Estación Torcuato.

Los valores de precipitaciones totales anuales son de 1000 mm (Global Historical Climatology Network para 1951-1990, Estación Meteorológica, Buenos Aires).

Complementando esta información, la precipitación anual promedio en la Estación Don Torcuato Aero, que se ubicara en su momento vecina al emprendimiento, considerando los periodos 1982/2005 resulta ser de 1068 mm.

El valor de precipitaciones mínimo mensual, de 1 mm, se ha indicado para el mes de mayo de 1988 en Don Torcuato. La cantidad promedio de días lluviosos por año para esta estación ha sido de 95 días/año.

En términos generales, el promedio de lluvias en el área fue de 1029,5 mm anuales en los últimos 50 años.

Los vientos de la región son en general suaves, la velocidad media anual es de 12,3 km/h en según la Estación Don Torcuato. En cuanto a la estación San Fernando Aero solamente se han obtenido datos correspondientes a 2009 y 2010, habiéndose registrado el promedio de velocidad media anual para 2010 de 10,9 Km/h. En general los valores medios mensuales no presentan marcadas diferencias con el promedio anual, el mes menos ventoso es Abril con un promedio de 10,4 km/h, según Don Torcuato y de 7,9 Km/h para San Fernando Aero.

El mes que manifiesta mayor velocidad promedio es el mes de noviembre con 14,1 km/h, según Don Torcuato y para San Fernando Aero es septiembre con 14,2 Km/h Predominan

los vientos del sector NE, durante las estaciones cálidas, mientras que en las estaciones de invierno y otoño es más frecuente que los vientos soplen desde el cuadrante SE y SW (INTA Delta).

6.8.2 Relación con el Emprendimiento

Las principales frecuencias anuales eólicas se localizan en cuadrantes occidentales y el Noreste, con lo cual una eventual propagación de vectores como producto de una contingencia se dirigirá con preferencia hacia zonas de poca densidad poblacional; siendo la distribución de intensidades medias por cuadrantes del tipo homogénea, los alcances son casi equidistantes más allá de sus probabilidades.

Las actividades a realizar durante la actividad de usufructo del Barrio Cerrado, básicamente asociadas a la circulación vehicular, no son generadoras de emisiones con incidencia ambiental a la atmósfera. En lo que respecta a las emisiones generadas por los motores de los vehículos que se movilizan dentro del predio, las mismas se encuentran minimizadas debido al diseño de combustión de motores de última generación.

El área de Don Torcuato se ve ocasionalmente afectada por olores molestos provenientes del relleno sanitario Norte III de CEAMSE, cuyo límite norte se halla a unos 4,5 km al sur del emprendimiento. Para que esta situación se produzca deben generarse condiciones meteorológicas específicas, que en general se relacionan con vientos de leves a moderados provenientes del cuadrante S o SW, altas temperaturas, situaciones de inversión térmica que impidan la mezcla normal de las capas más bajas de la atmósfera, y asociadas a una gestión deficiente en cuanto a las tapadas diarias de residuos en el relleno sanitario. En estos casos se genera en la zona, y en ocasiones también en localidades aledañas a Don Torcuato, la presencia de olores desagradables, pero no tóxicos, asociados a aminos y otros compuestos producto de la fermentación de los residuos orgánicos. Estos fenómenos son eventuales, y su duración está asociada a las variables meteorológicas antes mencionadas.

7. MEDIO AMBIENTE SOCIO ECONOMICO E INFRAESTRUCTURA

7.1 Introducción

El Partido de Tigre limita al norte con el Río Paraná de las Palmas separándolo del Partido de San Fernando, al este con el Río de la Plata, al sudeste con los partidos de San Fernando, San Isidro y San Martín, al suroeste con los partidos de San Miguel y Malvinas Argentinas y al noroeste con el Partido de Escobar.

Forma parte del segundo anillo del Área Metropolitana, ubicándose a unos 30 km de la Ciudad de Buenos Aires. Su crecimiento y los niveles de expansión urbana registrados en

los vientos del sector NE, durante las estaciones cálidas, mientras que en las estaciones de invierno y otoño es más frecuente que los vientos soplen desde el cuadrante SE y SW (INTA Delta).

6.8.2 Relación con el Emprendimiento

Las principales frecuencias anuales eólicas se localizan en cuadrantes occidentales y el Noreste, con lo cual una eventual propagación de vectores como producto de una contingencia se dirigirá con preferencia hacia zonas de poca densidad poblacional; siendo la distribución de intensidades medias por cuadrantes del tipo homogénea, los alcances son cuasi equidistantes más allá de sus probabilidades.

Las actividades a realizar durante la actividad de usufructo del Barrio Cerrado, básicamente asociadas a la circulación vehicular, no son generadoras de emisiones con incidencia ambiental a la atmósfera. En lo que respecta a las emisiones generadas por los motores de los vehículos que se movilizan dentro del predio, las mismas se encuentran minimizadas debido al diseño de combustión de motores de última generación.

El área de Don Torcuato se ve ocasionalmente afectada por olores molestos provenientes del relleno sanitario Norte III de CEAMSE, cuyo límite norte se halla a unos 4,5 km al sur del emprendimiento. Para que esta situación se produzca deben generarse condiciones meteorológicas específicas, que en general se relacionan con vientos de leves a moderados provenientes del cuadrante S o SW, altas temperaturas, situaciones de inversión térmica que impidan la mezcla normal de las capas más bajas de la atmósfera, y asociadas a una gestión deficiente en cuanto a las tapadas diarias de residuos en el relleno sanitario. En estos casos se genera en la zona, y en ocasiones también en localidades aledañas a Don Torcuato, la presencia de olores desagradables, pero no tóxicos, asociados a aminas y otros compuestos producto de la fermentación de los residuos orgánicos. Estos fenómenos son eventuales, y su duración está asociada a las variables meteorológicas antes mencionadas.

7. MEDIO AMBIENTE SOCIO ECONOMICO E INFRAESTRUCTURA

7.1 Introducción

El Partido de Tigre limita al norte con el Río Paraná de las Palmas separándolo del Partido de San Fernando, al este con el Río de la Plata, al sudeste con los partidos de San Fernando, San Isidro y San Martín, al suroeste con los partidos de San Miguel y Malvinas Argentinas y al noroeste con el Partido de Escobar.

Forma parte del segundo anillo del Área Metropolitana, ubicándose a unos 30 km de la Ciudad de Buenos Aires. Su crecimiento y los niveles de expansión urbana registrados en



las últimas décadas se originan en el alto índice de concentraciones económicas y poblacionales de la región, incluidas urbanizaciones planificadas (Barrios cerrados), actividades industriales y comerciales.

Una excelente interconexión vial y ferroviaria posibilitó el asentamiento de industrias y núcleos logísticos; también influyó en la consolidación de los asentamientos urbanos como núcleos de actividades terciarias y de servicios que se originaron a consecuencia de la expansión industrial. En estas consideraciones cuadra precisamente el emprendimiento bajo el presente análisis.

En el caso de Don Torcuato, y en particular del área directamente relacionada con este estudio, la existencia de barreras físicas (naturales y antrópicas), la delimitan entre el Río Reconquista hacia el Este, la Autopista Panamericana (ramal Pilar) hacia el Norte, un área de depósitos y actividades industriales que da luego paso a un área residencial de baja densidad hacia el Oeste, y la Av. Del Trabajo y las vías del Ferrocarril Belgrano Norte (con la cercana Estación Vicealmirante Montes) hacia el Sur, que ofician de límite con el área de Campo de Mayo.

Don Torcuato está caracterizado por una población diversa desde lo socioeconómico, con un estrato socioeconómico medio y medio alto en los sectores residenciales, incluyendo los barrios cerrados de la zona, y estratos medios y medio bajos en otros sectores residenciales, de características de barrio abierto.

La actividad comercial y de servicios se desarrolla principalmente sobre la Av. A. T. de Alvear (RP 23), en tanto que la actividad industrial más cercana se desarrolla hacia el oeste del predio, alrededor de la calle Sargento Cabral. Otros sectores industriales de la ciudad de Don Torcuato se ubican alrededor de la Av. Boulogne Sur Mer y la Av. Belgrano.

7.2 Densidad y perfil poblacional

El Partido de Tigre albergaba, según datos del Censo Nacional de Población 2010 (INDEC) 376.515 habitantes, con una tasa de masculinidad de 0.97, es decir, una población con una distribución equilibrada entre hombres y mujeres. La población, según las proyecciones del mismo INDEC para el período 2010-2025, sería para 2020 de 462.998 habitantes. La densidad, considerando dicha proyección, sería del orden de 1258 Hab./Km². Debe destacarse que este valor no es representativo de la realidad zonal, por cuanto incorpora la superficie del Delta de Tigre, mucho más grande y menos poblada que el sector continental.

Considerando los valores por localidad del año 2010, en los que se censó una población de 5255 habitantes en la localidad Delta de Tigre, con una superficie de 220 Km², la densidad del área continental en 2010 alcanzaba los 2526 Hab/Km².

El crecimiento poblacional ha sido del 26% con respecto al Censo Nacional de 2001, alcanzando uno de los valores más altos de crecimiento del país; considerando las proyecciones oficiales, la variación 2010-2020 arroja un crecimiento de casi el 23%. Se proyecta, para el año 2025, una población de 500.615 habitantes.

En cuanto a la Ciudad de Don Torcuato, el censo de 2010 arrojó una población de 70.865 habitantes, lo cual la convierte en la localidad más poblada del Partido de Tigre.

7.3 Historia

El Partido de Tigre fue originalmente llamado Las Conchas, tomando el nombre del río local ahora conocido como río Reconquista, pero se hizo popularmente conocido como Tigre en el siglo XIX. Tigre fue también el nombre de un arroyo, el actual río Tigre, y se cree que el nombre deriva de los tigres o yagaretés vistos en la zona cuando se estableció la población, entre los siglos XVII y XVIII. Desde aquellos tiempos tuvo una fuerte relación con Buenos Aires, sobre todo por las actividades productivas de la zona del Delta (principalmente extractiva, de madera, en sus inicios, y también frutihortícola a partir del siglo XIX); asimismo, por ser tomado por zona de descanso por la aristocracia porteña, de lo que da cuenta aún hoy en día su casco histórico, con antiguas residencias de gran valor arquitectónico.

El municipio cambió oficialmente su nombre por el de Tigre en 1952.

El río Luján atraviesa el Partido siendo su límite entre su parte continental y su sector insular.

En cuanto a Don Torcuato, fue declarado Ciudad en 1974, habiendo sido fundada el 3 de noviembre de 1927, a partir de las tierras de la familia de Marcelo Torcuato De Alvear, quien siendo Presidente de la Nación tuvo allí su villa de descanso y fue uno de los grandes impulsores de la localidad. El Aeropuerto (hoy desaparecido), los Estudios Baires, la Quinta Los Naranjos, con el mural de Siqueiros, y el Hindú Club, son algunos de los hitos históricos de la ciudad.

El partido de Tigre ha experimentado, a partir de la década de 1990, un enorme auge inmobiliario, con la construcción de grandes emprendimientos como Nordelta, Santa Bárbara, Santa María de Tigre, Altamira y Complejo Villanueva, entre otros. El Club de Campo Hacoaj es uno de los más antiguos emprendimientos de urbanización planificada (1980) en el territorio de Tigre. En Don Torcuato, esta modalidad de urbanización alterna entre barrios cerrados y antiguas quintas que se conformaron como consorcio, con accesos con controles de seguridad. Inmediatamente vecino hacia el sur del predio del proyecto se ubica el barrio cerrado Lagos del Norte en los terrenos de lo que fuera el antiguo Aeropuerto Don Torcuato, que funcionó desde 1946 hasta 2006.

7.4 Tejido urbano, ocupación y usos del suelo

El barrio cerrado "San Fermín" se localizará en uno de los últimos terrenos vacantes de Don Torcuato, teniendo como vecino inmediato al barrio cerrado Lagos del Norte. En las inmediaciones se desarrollan actividades logísticas, industriales y de servicios, algunas de ellas conectadas a la previa existencia del Aeropuerto Don Torcuato. Continuando hacia el oeste, se encuentra un área de amanzanamientos tradicionales, que se extiende hasta el límite oeste de la ciudad, conformada por viviendas unifamiliares, con algunas casas quintas, y actividades comerciales, de servicios y educativas.

Hacia el norte del predio se desarrolla la Av. A.T. de Alvear (Ruta Provincial 23), que es uno de los ejes principales de la ciudad y configura su centro comercial.

La zona sigue las tendencias características de la denominada segunda corona de la Región Metropolitana, teniendo un gran desarrollo poblacional (se trata de la ciudad más poblada del Partido de Tigre)

En términos de viviendas, coexisten en Don Torcuato barrios abiertos y cerrados y zonas de antiguas quintas, sobre todo en los alrededores del Hindú Club, que si bien en algunos casos no tienen la estructura institucional de barrios cerrados, configuran sectores con un único ingreso y seguridad contratada. Entre estos se encuentran los barrios cerrados Solares del Talar, El Viejo Vivero, Las Violetas, Estancia Alvear, San Jorge, La Colina, La Arboleda, Vistas del Golf y (vecino al predio del proyecto) Lagos del Norte.

Los barrios abiertos más característicos de Don Torcuato reciben nombres asociados a su ubicación o a la historia de su conformación, como el Barrio Aviación, surgido a partir del Aeropuerto; entre ellos están Los Dados, el barrio Tte. 1º Ibáñez, el barrio Gutiérrez y el barrio Vicealmirante Montes, la zona de casas bajas, con diversos servicios, más cercana al proyecto hacia el oeste del mismo.

El proyecto a desarrollar contempla la escasez de tierras vacantes en la zona norte del GBA (y particularmente en Don Torcuato, que como se dijera es la ciudad más poblada del Partido de Tigre), así como las excelentes posibilidades de conexión vial, la existencia de transportes públicos y de una gran oferta de servicios comerciales, educativos, deportivos y de salud que permitirán la integración de este nuevo sector de viviendas a la vida de la ciudad.

En lo que respecta al paisaje urbano, el proyecto no modificará, en cuanto a tipologías constructivas o alturas, el entorno inmediato existente, integrándose al mismo y con amplios espacios verdes.

El balance de superficies proyectado puede verse en la Figura 1 A.

7.5 Accesos y Tránsitos

El predio del proyecto "San Fermín" se encuentra bordeado hacia el este por el Camino de la Ribera del río Reconquista y hacia el sur por la calle Alsina que lo separa del barrio cerrado Lagos del Norte; hacia el oeste el acceso a la zona del predio está dado por la calle Sargento Cabral y luego tomando la calle Alsina; desde la Av. del Trabajo, al sur del Barrio Lagos del Norte, el acceso se materializa por Av. F.J. Santa María de Oro, calle Alberdi y desde allí las ya mencionadas Sargento Cabral y Alsina.

El acceso proyectado es por dos vías, desde Colectora Panamericana Oeste Ramal Pilar, y por la calle Alsina desde el área ya urbanizada de Don Torcuato, sea desde la Av. A.T. de Alvear o desde la Av. del Trabajo, que es la conexión con la Estación Vicealmirante Montes del Ferrocarril Belgrano.

La conectividad del predio y de la zona, en términos de vías de acceso y medios de transporte, está dada por la cercanía con la Autopista Panamericana, nexa hacia la Ciudad de Buenos Aires y hacia Pilar y Escobar; por la Ruta Provincial 23 (Av. M. T. de Alvear), avenida principal de la ciudad de Don Torcuato, con importante desarrollo comercial y de servicios, y nexa hacia los vecinos partidos de San Fernando y San Miguel; por la Av. Boulogne Sur Mer, que conecta también a Don Torcuato con General Pacheco, El Talar y Tigre Centro; todas ellas con líneas de colectivos. Y por la cercanía con la Estación Vicealmirante Montes, del ramal Belgrano Norte, que cubre el recorrido entre Retiro y Villa Rosa.

La infraestructura vial externa se encuentra consolidada a través de las calles ya mencionadas, a partir de las cuales (y en particular Alsina y la Colectora Oeste de la Panamericana) se generarán los accesos al Barrio.

El tránsito vehicular más intenso en el área se da por evidentemente por la Autopista Panamericana. La calle Sargento Cabral es nexa de la calle Alsina con la Av. M. T. de Alvear, RP 23, esta última con tránsito vehicular liviano, mediano y pesado, y de transporte público, intenso. Son calles de doble mano, y en el caso de la RP 23, de dos carriles por mano.

7.6. Infraestructura de Servicios

Los servicios públicos establecidos son energía eléctrica hasta media tensión, provista por Edenor, y gas por la empresa Naturgy. El agua de red en la zona ya está provista por AySA en gran medida, con obras en distintos grados de avance para completar la cobertura, al igual que con el servicio de red cloacal de la misma empresa. En caso de no contar con este recurso al inicio de la etapa de usufructo, está prevista la instalación de planta potabilizadora por ósmosis inversa y con tratamiento posterior de cloración, todo contando con las autorizaciones de ADA para explotación del recurso hídrico subterráneo.



En cuanto a la red cloacal interna y su tratamiento, el proyecto prevé la colocación de una Planta de Tratamiento Cloacal, en caso de no poder contar con acceso a red cloacal de AySA en la etapa de usufructo. La misma deberá estar aprobada por ADA y contar con Permiso de Vuelco, y presentada al expediente municipal para su verificación de acuerdo con el Decreto Municipal 895/20

En lo que respecta al manejo de pluviales en el predio, dicho estudio se encuentra inserto en el Estudio Hidráulico del predio el cual deberá ser presentado ante la ADA y la Municipalidad de Tigre.

Servicios de transporte público de pasajeros circulan por la zona principalmente por la avenida A. T. de Alvear y la Av. del Trabajo (líneas de colectivos 371, 720, 244, 203, 722, 723), a la vez por la Autopista Panamericana circulan las líneas 315, 15, 757 y 60, entre otras. La Estación Vicealmirante Montes del Ferrocarril Belgrano Norte es la más cercana al proyecto, ubicándose a unas 20 cuadras.

La oferta comercial más próxima se asienta sobre la Av. A. T. de Alvear, con numerosos comercios y servicios. Es el eje comercial principal de la ciudad.

La Delegación Municipal más cercana, Don Torcuato Este, se ubica en A.T. de Alvear (ex ruta 202) N°2681 y Riobamba.

A nivel público, el sistema de salud municipal está integrado por más de 20 Centros de Salud, un Centro de Apoyo a la Nutrición, un Hospital Materno Infantil, un Hospital Odontológico, el Hospital Oftalmológico, tres Hospital de Diagnóstico Inmediato (uno de ellos ubicado en Don Torcuato), el Centro de Rehabilitación, el Centro de Zoonosis, la Unidad de Demanda Inmediata Pediátrica (UPRI), los móviles odontológico, ginecológico, oftalmológico y de donación de sangre, un catamarán sanitario y las bases de ambulancias del Sistema de Emergencias de Tigre. Además en General Pacheco se ubica el Hospital Provincial Magdalena V. de Martínez.

Los centros municipales más cercanos al proyecto son el Hospital Municipal de Diagnóstico Inmediato "Dr. Floreal Ferrara", en Colectora Oeste esq. Menéndez y Pelayo, y el Centro de Salud Don Torcuato, en Arata y España; cuentan con guardia las 24 horas.

En caso de urgencias actúa el SET, Servicio de Emergencias Tigre, que tiene una base operativa en el Centro de Salud de Don Torcuato.

La oferta sanitaria se complementa con establecimientos privados de distintos niveles de complejidad.

La oferta educativa pública en Don Torcuato abarca todos los niveles desde inicial hasta secundaria, incluyendo además Escuela Técnica, de Adultos y de Formación Profesional.

La oferta educativa privada también es amplia y abarca los niveles inicial, primaria y secundaria.

En materia de seguridad, la ciudad de Don Torcuato cuenta con Cuartel General de Bomberos y Comisaría de Policía, la más cercana al predio en RP 23 entre Riobamba y Menéndez y Pelayo, cercana a la Delegación Municipal. El Centro de Operaciones Tigre (C.O.T.) mantiene operativas cámaras de videovigilancia y vehículos de patrullaje, entre otros, que se suman a los servicios públicos de seguridad y emergencias (policía, bomberos voluntarios, defensa civil, Servicio de Emergencias Tigre, Tránsito, y móviles de Protección Ciudadana). En Don Torcuato también se ubica una Fiscalía, en Av. Alvear y Mañana.

Los deportes ocupan un lugar de relevancia en la Ciudad de Don Torcuato. Además de los tradicionales Hindu Club y Club Caza y Pesca, existen numerosos clubes sociales y deportivos, así como canchas para la práctica de distintos deportes, y tres polideportivos municipales.

7.7 Infraestructura de servicios internos del emprendimiento

7.7.1 Planta de tratamiento cloacal y red cloacal.

Como se indicó previamente, debido a la inexistencia a la fecha de red cloacal provista por la firma AySA, se prevé la instalación de una planta modular de tratamiento cloacal hasta tanto el servicio de AySA esté disponible. La planta se pondrá en funcionamiento cuando el barrio se encuentre operativo, la misma dejará de funcionar cuando AySA pueda prestar dicho servicio.

El sistema será de tipo barros activados, basado en el tratamiento biológico / aeróbico, el cual permite la obtención de un efluente de buena calidad, en el rango normado por Resolución ADA 336/03. El tratamiento por barros activados incluye aireación prolongada, pretratamiento con cámara sedimentadora, digester y cámara de contacto con clorificador.

Para su implementación se dará cumplimiento con la normativa en vigencia de ADA en cuanto a Permiso de Vuelco tratado y destino del mismo.

La red cloacal interna estará conformada por caños de PVC y bocas de registro y limpieza distribuidas a lo largo de todo el trayecto. Sobre las mismas se instalarán los servicios domiciliarios que permitirán que cada domicilio se conecte a la red. Dado que el líquido escurre por gravedad, la profundidad del tendido será variable. La instalación contará con bombas de elevación y bombas de impulsión ubicadas estratégicamente de acuerdo al proyecto de ingeniería. Contará con bombas especiales, cuyo funcionamiento será totalmente automatizado. Las bocas de registro y los pozos de bombeo se construirán con

piezas de hormigón premoldeado. Para las tapas de las bocas de registro y pozos de bombeo se usará hierro dúctil y chapa galvanizada respectivamente

7.7.2 Planta potabilizadora de agua y red de agua potable.

Si al inicio de la etapa de usufructo del conjunto inmobiliario no se contara todavía con conexión a la red de agua potable de AySA, se instalará una Planta Potabilizadora de Agua, la cual será tomada de napa subterráneas según los permisos que otorgue ADA para ello; la planta será de sistema de Osmosis Inversa, con clorificación final.

La instalación de las redes internas se realizará conforme las normas técnicas que regulan al sector. Las tareas de construcción de cañerías, repositores, ductos y demás infraestructura asociada serán llevadas a cabo por empresas especializadas, estando previsto que el proyecto cuente con las debidas aprobaciones.

La distribución se realizará a través de una red construida en tubos de polietileno de alta densidad, que se instalará en la zona de vereda a un metro de profundidad, sobre la cual se colocarán los servicios domiciliarios que permitirán llevar el suministro hasta la línea municipal de cada uno de los lotes. Frente a cada lote quedará instalada una válvula de bloqueo en una caja con tapa de fácil acceso, para que cada usuario pueda conectarse a la red.

7.7.3 Red de desagües pluviales

El diseño de la red de desagües pluviales forma parte del Estudio Hidráulico realizado en el predio. Sintéticamente, el diseño prevé que los excedentes pluviales serán conducidos mediante cordón cuneta de hormigón, hasta los sumideros, desde donde se canalizarán con conductos internos, teniendo como destino final las lagunas previstas en el proyecto, previo paso por cámara decantadora para retención de hidrocarburos. Las lagunas serán diseñadas para recibir los excedentes de caudales de lluvias superiores a los 10 años de recurrencia.

Para la regulación de los niveles de lagunas, el proyecto contempla la ejecución de una estación reguladora de niveles que podrá funcionar tanto a gravedad como en forma automática.

La obra se ejecutará conforme al proyecto hidráulico aprobado por los Organismos Provinciales de Aprobación (Autoridad del Agua- Dirección Provincial de Hidráulica) y por el área municipal competente (Dirección de Obras Hidráulicas y Viales)

7.7.4 Energía eléctrica

El suministro será provisto por EDENOR.

Tanto las redes de media como las de baja tensión se proyectarán, diseñarán y construirán cumpliendo con las normas que rigen las instalaciones de dicha Edenor. Lo mismo vale

para la construcción civil de los pilares de acometida y de los centros de transformación, cuando éstos sean necesarios. Una vez finalizadas las obras las redes correspondientes se cederán a dicha empresa para que ésta las opere y realice el mantenimiento de las mismas, pasando a ser los propietarios futuros clientes directos de la empresa.

La red de media tensión contará con la instalación de centros de transformación (CT) dentro del emprendimiento. Los que deban construirse dentro del barrio cumplirán con los requisitos establecidos por la EDENOR. El montaje electromecánico lo realizará la empresa nombrada anteriormente. La alimentación de los CT se hará por medio de cables subterráneos, por razones de impacto visual, cuando éstos recorran calles internas del barrio; o en forma aérea cuando pueden ser tendidos en vía pública fuera de los límites del barrio. En el primer caso el responsable por la instalación será el barrio, mientras que en el segundo será Edenor quien constituya las líneas y gestione los correspondientes permisos municipales.

Las redes de baja tensión se proyectarán para realizar el tendido con cables subterráneos. Debido a las exigencias que impone el estándar de calidad de suministro del Ente Nacional Regulador de la Electricidad se considerarán, a la hora de diseñar los proyectos, circuitos anillados que permitan, ante una falla en un cable de alimentación o en un transformador, reponer el servicio a la mayor brevedad.

Todos los lotes contarán con su correspondiente pilar de acometida que será compartido con el lote vecino. Su construcción se rige por normas de EDENOR en cuanto a cotas mínimas, instalaciones y materiales, aprobados por dicha empresa.

El emprendimiento contará con una red de alumbrado de calles internas para cuyo proyecto se utilizarán los estándares habituales para clubes de campo y barrios cerrados siendo las variables principales el ancho de las calles y la presencia de mayor o menor vegetación en lo que respecta al cálculo lumínico.

7.7.5 Provisión de Gas

La provisión de gas natural estará a cargo de la empresa Naturgy.

Las obras a ejecutar abarcan la construcción del ramal externo de alimentación de gas natural, de la red interna de media presión, de los servicios domiciliarios y de los pilares para instalación futura de los medidores de gas domiciliarios. Las redes se proyectarán y construirán cumpliendo con las normas de Gas Naturgy que rigen las instalaciones. Lo mismo vale para la construcción de los pilares para los medidores. Los diámetros a utilizarse surgirán del proyecto correspondiente. El proyecto contará con la aprobación de la empresa previo al inicio de su ejecución.



7.7.6 Red vial interna

La red vial interna, incluyendo accesos, está diseñada siguiendo el contorno de las lagunas y configurando rotondas y sectores con cul-de-sac.

La red vial estará compuesta por una estructura que comprende distintas "capas", sub-base de suelo seleccionado (tosca), sobre la cual se asentarán las distintas estructuras del pavimento, con carpeta asfáltica y cordones de hormigón.

7.7.7 Cerco perimetral

Se construirá cerco perimetral con alambrado olímpico, con forestación que configurará cerco vivo, con especies de porte y crecimiento rápido, según proyecto paisajístico.

7.7.8 Guardias de acceso

El proyecto contará con dos edificios de acceso, sobre el acceso desde Colectora Oeste de Autopista Panamericana, y sobre calle Alsina. Contarán con portal con carriles de acceso y egreso bajo estructura semicubierta, con carril adicional para el acceso de vehículos de mayor porte.

Se instalarán también en ambos accesos oficinas administrativas para el personal del barrio, con los servicios correspondientes.

7.7.9 Sector Deportivo y Social

El área común de esparcimiento se desarrollará sobre una superficie de aproximadamente 7500 m², donde habrá un edificio destinado a diferentes usos (SUM), equipado con cocina, sector restaurant, espacios multiuso, vestuarios y sanitarios. El parque contará con sector de juegos infantiles, dos canchas de tenis de hormigón, cancha de fútbol y cancha de paddle. Las canchas contarán con cerco perimetral. El sector tendrá espacio para estacionamiento vehicular.

A large, stylized handwritten signature or scribble in the bottom left corner of the page.

8. EVALUACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

En este capítulo se analizan los impactos ambientales que derivan de la implementación del proyecto, tanto para las etapas de construcción como la de usufructo del barrio cerrado.

Se incursionará en las vinculaciones de las acciones generadas para la construcción y funcionamiento del emprendimiento y los factores o componentes del medio ambiente.

También, en la identificación y evaluación de los impactos al medio, caracterizándolos como positivos y negativos, según corresponda, siempre para las etapas de construcción y de funcionamiento.

La valorización del proyecto en el cuidado del medio ambiente se basa en los estudios realizados, previos al desarrollo de actividades. A lo que se suma el cumplimiento por parte de la empresa de las medidas de mitigación y monitoreo, incorporadas como prácticas de rutina internas a través del Plan de Gestión Ambiental.

El proyecto "San Fermín" contempla la construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de 264 lotes de viviendas unifamiliares, dos lagunas internas interconectadas, trama vial interna y espacios comunes; su construcción y operación generarán acciones similares, por lo cual los impactos al medio a analizar serán del mismo tenor, lo que motiva que se los analice como un único proyecto.

El tratamiento de agua de bebida y de uso sanitario, hasta tanto la concesionaria de dicho servicio AySA, no la provea, se realizará mediante el sistema de ósmosis inversa y su cloración final, el agua será tomada de la napa subterránea, acuífero Puelche o Pampeano, por medio de bomba sumergible, con la correspondiente autorización de ADA. Durante la etapa previa a la instalación de dicha planta potabilizadora, se proveerá el agua de bebida y uso sanitario mediante bidones / camiones que abastezcan los requerimientos del personal que se encuentre trabajando en el predio.

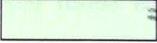
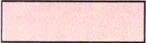
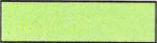
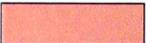
En cuanto a la calidad del agua la misma no cumple con los niveles guías otorgados por el Código Alimentario Argentino (CAA), debido a ello es que hay que tratarlos previamente para su ingesta, a lo que se suma que una vez que sea provista por AySA, se dejará de tomar de dicho recurso. Por lo que no se la considera como generadora de impactos al medio y por lo tanto no se la evalúa en el presente estudio.

8.1 Matrices de Impactos.

Estructura

Para poder percibir las interacciones se generaron a modo de presentación gráfica matrices de impacto ambiental con diseño de doble entrada vinculando acciones versus atributos o componentes del medio (Figuras 4 y 5)

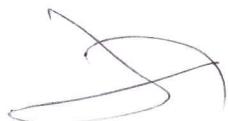
La valorización de los vínculos entre acciones y atributos en la matriz es esencialmente cualitativa y se expresa en celdas. En cada celda se categoriza según los siguientes criterios por tipo y magnitud del impacto. **Estos tipos y magnitudes de los impactos se dividen en:** Positivos, Negativos, Nulos o Despreciables, o No Corresponde. A cada uno de ellos se le asignó un color propio a modo de clasificar los impactos por su magnitud, el cual se define de la siguiente manera:

DES.	Nulos o despreciables	NC	No corresponde
	Positivo bajo		Negativo bajo
	Positivo medio		Negativo medio
	Positivo alto		Negativo alto

INTENSIDAD

Expresa la importancia relativa de las consecuencias que incidirán en la alteración del factor considerado:

- Baja: Su intensidad es tal, que si bien sus daños o beneficios no son elevados, el efecto ya es perceptible.
- Media: Sus daños o beneficios son fácilmente perceptibles.
- Alta: Sus daños o beneficios modifican en grado ostensible la calidad ambiental.



CARÁCTER

Se refiere a que si el impacto disminuye o mejora la calidad del atributo.

Positivo: mejora la calidad (+)

Negativo: disminuye la calidad (-)

Definidas la intensidad y carácter por colores y sus tonos, resta completar en las respectivas celdas el perfil de cada impacto con codificación alfabética.

EXTENSION

Define la magnitud del área afectada por el impacto.

Regional: R

Local: L

Puntual: P

DURACION

Estimación del lapso durante el cual las repercusiones serán detectadas en el factor afectado.

Permanente: P (Más de 10 años)

Larga: L (5 y 10 años)

Media: M (entre 3 y 4 años)

Corta: C (Hasta 2 años)

REVERSIBILIDAD

Evalúa la capacidad que tiene el factor afectado de revertir el efecto.

Irreversible: I

Parcialmente Reversible: P R

Reversible: R





8.2 Evaluación de impactos – Etapa constructiva.

A continuación se evaluarán los impactos a generar por las distintas actividades a realizar durante la etapa constructiva sobre el medio natural, teniendo en cuenta el estado de previa antropización por los antecedentes de uso del predio, y sobre el medio antrópico.

8.2.1. Instalación de Obrador

Durante la etapa de limpieza del predio y posteriores trabajos de construcción será necesaria la instalación de un obrador, con sectores de acopio y depósito tanto de herramientas y maquinarias manuales como de materiales e insumos, para las diferentes acciones que componen esta etapa, comenzando con la limpieza del predio, desbroce, tala de ejemplares arbóreos, podas correctivas y excavaciones para la construcción de las lagunas.

Además, serán requeridas instalaciones complementarias, como sanitarios, u otras necesarias para la construcción del proyecto hasta su finalización. El obrador e instalaciones complementarias previstas se emplazarán dentro del predio, minimizando el impacto hacia el área de influencia inmediata.

La identificación de los efectos que la instalación del obrador y áreas de acopio y depósito pueden generar sobre el ambiente natural está definida básicamente por: a) potenciales derrames de productos químicos; b) voladura de desechos; c) compactación del suelo por acopios de materiales y de maquinarias; d) anegamientos sectorizados por sistemas de evacuación y drenaje deficientes; y e) generación de ruidos.

La instalación del mismo resulta absolutamente favorable para los trabajadores de la construcción. Además, permitirá el almacenamiento seguro de materiales y herramientas en sectores individualizados y debidamente señalizados.

Desde el punto de vista de la salud, contarán con los servicios de sanitarios (baños químicos), los cuales serán higienizados de manera frecuente y a cargo de la contratista. Las aguas grises de lavabos y duchas se acopiarán en tanque cisterna y serán enviadas a planta de tratamiento de la empresa AySA, mediante camión atmosférico habilitado.

En todas las situaciones analizadas asociadas a la instalación y operación de los obradores, han sido considerando las condiciones más desfavorables frente a la ocurrencia de un derrame y/o contingencia. Si bien existen bajas probabilidades de ocurrencia de eventos meteorológicos que, de modo sinérgico, intensifiquen el impacto de un derrame sobre los recursos hídricos, esta variable de análisis ha sido incorporada

dentro de esta evaluación. Asimismo, tanto para esta actividad como para otras consideradas dentro del análisis, se ha considerado el impacto sobre los efluentes pluviales que a través de las vías de drenaje existentes puedan facilitar el transporte de contaminantes.

Sumado a lo antedicho, debe considerarse que la empresa constructora preverá la implementación de procedimientos estrictos para el control de almacenamiento de sustancias, minimizando de este modo la ocurrencia de derrames. Sin perjuicio de ello, de la operación continua de maquinarias y equipamiento podría ocurrir una contingencia no deseada.

Dada la distancia del proyecto con el río Reconquista, del cual lo separan el camino de ribera y áreas de reserva, es prácticamente imposible que un eventual derrame de escasa magnitud de hidrocarburos y/o fluidos pueda llegar al curso de agua, más tratándose de suelo natural; la previsión es que en caso de ocurrir un incidente de este tipo, el derrame quedaría adherido a la vegetación propia del predio. Se consideran estos impactos en el análisis, aun teniendo en cuenta su baja probabilidad de ocurrencia.

8.2.1.1 Impactos positivos

La existencia del obrador traerá aparejada la demanda de servicios y de la actividad comercial de la zona, debido a la demanda de productos de primera necesidad.

Medio Biofísico

No se verifican impactos positivos sobre este medio

Medio Antrópico

- **Empleo:** Las tareas de construcción y operación del obrador traen aparejada la necesidad de contratación de mano de obra local.
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible
- **Actividad Comercial:** la presencia continua del personal de obra y externos en la zona del predio ha de generar una demanda de productos de primeras necesidad que propiciarán las actividad comercial/directas e indirectas en el área de influencia
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible



- **Actividad Económica – Servicios:** Ídem consideraciones punto anterior
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible
- **Bienes Inmuebles:** NC

8.2.1.2 Impactos negativos

A continuación se identifican y describen los impactos negativos que se generarán con la implantación del obrador en el predio. Siempre gestionados bajo las medidas de neutralización o mitigación previstas en el Plan de Gestión Ambiental

Medio Biofísico

- **Atmósfera – Aire:** Las emisiones generadas serán principalmente de material particulado (PM10), polvos y partículas propios de toda fase constructiva.
Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión de puntual a local, duración corta y reversible
- **Atmósfera – Ruidos:** Los movimientos de materiales y materias primas en los obradores implicarán la generación de ruidos que afectarán al personal y a los vecinos linderos al emprendimiento.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión de puntual a local, duración corta y reversible
- **Suelo:** La afectación sobre este componente debido al montaje de los obradores está definido por a) potencial derrame de productos químicos, que está contemplado en el ítem contingencias; b) compactación del suelo por circulación de maquinarias; c) anegamientos sectorizados por sistemas de evacuación y drenaje deficientes. Debido a que el predio se encuentra modificado por la actividad antrópica se lo considera como
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Agua Superficial:** se ha considerado en el análisis la posibilidad que un eventual derrame o residuo producto de una contingencia alcancen el río Reconquista o zanjas adyacentes al predio que desagüen al mismo, a partir de la ocurrencia en simultáneo de fenómenos que faciliten su migración.

Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración permanente e irreversible.

- **Agua Subterránea:** El tipo de sustrato de la zona de proyecto es de baja permeabilidad y por ende muy poco absorbente. Posee muy bajo poder de migración, con lo cual ante un derrame eventual de magnitud restringida causado por roturas y/o accidente de los equipos y máquinas utilizadas en la obra, una fracción de la sustancia derramada quedaría retenida en la capa superficial del solado. En línea a lo oportunamente indicado, considerando las exiguas cantidades de fluidos derramados, sumado a la baja permeabilidad, la retención de los sustratos superiores y la profundidad de la napa, no es previsible que un evento de este tipo alcance la napa freática. Sin perjuicio de las condiciones de ocurrencia de dicho evento, evaluando el eventual alcance de hidrocarburos a la napa freática la ponderación del impacto es como Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración permanente e irreversible.
- **Relieve:** Se verá modificado en los lugares donde se ubique el obrador. Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión local, duración corta y reversible.
- **Flora:** la flora existente en el sitio se verá afectada por la instalación del obrador. Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Fauna:** Análogamente al punto anterior, debido a la instalación del obrador, la fauna de se verá afectada, en base a ello se lo considera. Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración corta y reversible.

Medio Antrópico

- **Hábitat Urbano:** NC
- **Contingencias/Accidentes:** El manejo de maquinaria y de los productos químicos utilizados en todas las etapas de construcción, podrían generar acciones peligrosas para el entorno. La ubicación del obrador y las medidas de seguridad a adoptar son de fundamental importancia para disminuir al mínimo la interacción posible con personas ajenas al proyecto y eventuales accidentes. Se ha contemplado un

impacto negativo de alta intensidad, dado que un posible derrame de productos químicos utilizados en la construcción, efluentes cloacales de los baños químicos del personal, eventuales derrames de hidrocarburos y fluidos u otros productos del área de los obradores podría llegar a impactar en zanjas que desaguan en el río Reconquista, si no se tomasen las correspondientes medidas de mitigación y planes de contingencias. Por los volúmenes a manejar en las diferentes acciones de la etapa constructiva, se considera al impacto como:

Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión local, duración corta y reversible

- **Condiciones de circulación interna:** por la misma previsión del diseño del proyecto, la ubicación del obrador no afectará la circulación interna.
Impacto: NC
- **Condiciones externas de tránsito:** El transporte de los equipos mecánicos podría afectar temporalmente la circulación del tránsito en forma leve ya que implicará una sobrecarga de la capacidad de circulación vehicular actual del área.
Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración corta y reversible
- **Calidad de vida de la población:** Durante la etapa constructiva del obrador, las actividades a desarrollar en el predio podrán causar molestias bajas en el barrio lindero, escasas casas ubicadas en calle de ingreso al predio; las previsiones a tener en cuenta en lo que respecta a Seguridad e Higiene y de Gestión Ambiental, minimizarán dicho impacto.
Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración corta y reversible
- **Áreas Verdes / Libres:** La construcción del obrador generará una afectación del espacio destinado a dicha construcción.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Paisaje:** Tanto el funcionamiento del obrador como el resto de las acciones de la construcción implicarán una intrusión visual no deseada durante la etapa de construcción; en el caso del obrador, puede minimizarse con una barrera vegetal o pintando el mismo de color verde con el fin de que se mimetice con el lugar
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible

8.2.2 Limpieza del Predio

El predio sobre el cual se realizará la construcción de la infraestructura propia del barrio ha pasado por diversas intervenciones antrópicas previas.

En su mayoría, la flora existente se trata de ejemplares de arbustivas y leñosas del tipo exótica, alóctonas, siendo representantes de ellas moreras y acacias negras, y gramíneas, que se retirarán en esta etapa.

En el desarrollo de la actividad de limpieza del predio, se procederá al desmalezamiento, desbroce, tala y extracción de árboles en forma planificada y programada.

8.2.2.1. Impactos positivos

Las diversas tareas a realizar para la limpieza y preparación del predio se traducen en demanda laboral, industrial y de servicios y en la actividad comercial de la zona, debido a la demanda de productos de primera necesidad.

Corresponde ameritar además los aportes fiscales, para la seguridad social y contratación de seguros.

Medio Biofísico

No se verifican impactos positivos sobre este medio

Medio Antrópico

- **Empleo:** las tareas de desmalezamiento y corte de ejemplares arbóreos traerán aparejada la necesidad de contratación de mano de obra especializada.
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible
- **Actividad Comercial:** la presencia del personal de obra y externos en la zona del predio generará una demanda de productos de primera necesidad que propiciará la actividad comercial directa e indirecta en el área de influencia.
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible
- **Actividades Económicas - Servicios:** Ídem consideraciones punto anterior
Impacto Positivo, de intensidad media, extensión local, duración corta y reversible

8.2.2.2. Impactos negativos

A continuación se identifican y describen los impactos negativos durante el proceso de limpieza y preparación del terreno, en las tareas de desmalezamiento y retiro de ejemplares arbóreos en forma planificada y programada. Siempre gestionados bajo las medidas de neutralización o mitigación

Medio Biofísico

- **Atmósfera – Aire:** su calidad se verá modificada, debido a las tareas de desmalezamiento y corte de ejemplares arbóreos en forma planificada y programada y en los sectores previstos del predio. Siendo el mismo reversible debido al Plan de Paisajismo y Parquización a implementarse.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión local, duración corta y reversible
- **Atmósfera – Ruidos:** el uso de motosierras, vehículos, equipamientos para realizar trabajos en altura y para el retiro del material de desmonte afectará al personal y vecinos linderos en cuanto al ruido, existiendo una disipación en el predio por su amplitud y por la densidad del aire
Las actividades se deberán realizar en el horario diurno y respetar los horarios de descanso en cuanto al uso de equipos ruidosos, como motosierras y palas cargadoras.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Atmósfera - Gases y Olores:** como producto de la combustión de motores a explosión de los vehículos y motosierras; el buen estado de los motores y del equipamiento a utilizar, como así también que las tareas se realizarán en espacio abierto, beneficiarán en la dispersión de los mismos.
Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Suelo:** las tareas de desmalezamiento y de corte de ejemplares arbóreos, implicarán una modificación en los micronutrientes a nivel edáfico, además de una erosión que se considera reversible por la posterior ejecución del plan de paisajismo y parquización
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible

- **Agua superficial:** cabe la posibilidad de arrastre de sólidos, vía lluvias, al zanjón que discurre por el predio y por su alrededor. Esta situación generará un impacto: Impacto Negativo, de intensidad baja, extensión local, duración corta y reversible
- **Relieve:** debido al desmalezamiento y corte de ejemplares arbóreos se afectará el relieve, considerándose parcialmente reversible cuando se realice el Plan de Paisajismo y Parquización.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y parcialmente reversible
- **Flora:** las especies identificadas en el predio se verán afectada por las tareas de desmalezamiento y corte de ejemplares arbóreos. El Plan de Paisajismo y Parquización proyectado compensará los impactos realizados a la flora existente.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión puntual, duración corta y reversible
- **Fauna:** la fauna, en especial las aves, se verán afectadas por la pérdida temporal de hábitat disponible para la alimentación, refugio y nidificación, como así también por los disturbios ocasionados por el ruido de motosierras, vehículos y movimiento de equipos.
Impacto Negativo, de intensidad alta, extensión local, duración corta y reversible

Medio Antrópico

- **Hábitat Humano:** si bien se verá modificado por el desmalezamiento del predio y corte de ejemplares arbóreos planificado, considerando que se trata de un predio vacante, y que se plantarán nuevos ejemplares, no se afectará el hábitat urbano en forma significativa.
Impacto No Significativo
- **Contingencias / Accidentes:** para la realización de las tareas se utilizarán elementos considerados como cortopunzantes, que presentan un riesgo asociado al personal contratado, encontrándose reglamentado por la normativa en Seguridad e Higiene Laboral.
Impacto Negativo, de intensidad media, extensión puntual, duración corta y reversible.
- **Condiciones externas de tránsito:** el transporte de los equipos requeridos para la realización de la actividad, como así también los vehículos necesarios para el