SECRETARIA DE AMBIENTE
Av. Pablo Richieri 2187 - Bº Rogelio Martínez
Córdoba / República Argentina (CP: X5000HIC)
Web: www.cba.gov.ar
E-mail: informacionambiental@cba.gov.ar

RESUMEN EJECUTIVO

LEY Nº 10.208

Fecha 15 / 02 / 2016

DATOS DEL PROPONENTE

a) NOMBRE DE LA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA
FIDEICOMISO ALTOS DE CARLOS PAZ -FIDUCIARIO: Dr. OSMAR VICTOR SOMALE, DNI N°6.60

b) DNI O CUIT CUIT:N°30-71455180-5 c) NACIONALIDAD Argentina

d) DOMICILIO Avenida Colón 350 1° Piso Oficina N°7. Córdoba

e) TELÉFONO _____ f) CORREO ELECTRONICO _____

g) ACTIVIDAD PRINCIPAL DE LA PERSONA / EMPRESA / ORGANISMO

NEGOCIOS INMOBILIARIOS, URBANIZACIONES

CONSULTOR AMBIENTAL

a) RESPONSABLE PROFESIONAL Y/O TÉCNICA

SYNERGO OBRAS Y SERVICIOS S.A.

b) NÚMERO DE REGISTRO Nº 486 c) CORREO ELECTRONICO synergoservicios@gmail.com

PROYECTO

a) DENOMINACIÓN "EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO TORRES DEL LAGO"

b) TIPO Proyecto Urbanístico

c) OBJETIVO Y PROPÓSITO

Los objetivos del proyecto son los de ampliar la propuesta urbanística existente en Villa Santa Cruz del Lago y sectores aledaños, revalorizando y preservando la zona, asegurando el funcionamiento y la eficiencia de todas las propuestas, en un marco de resguardo ambiental y paisajístico en beneficio de la ciudad y de la comunidad involucrada.

d) LOCALIZACIÓN (COORDENADAS) S 31° 22' 48,14"; O 64° 29' 20,94"

e) INVERSIÓN TOTAL $30.000.000.

SECRETARIA DE AMBIENTE
Av. Pablo Richieri 2187 - Bº Rogelio Martínez
Córdoba / República Argentina (CP: X5000HIC)
Web: www.cba.gov.ar
E-mail: informacionambiental@cba.gov.ar

f) DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DEL PROYECTO: DESCRIBIR CLARAMENTE LA PROPUESTA CON DATOS SUFICIENTES PARA COMPRENDER LA MAGNITUD DEL PROYECTO Y SUS ALCANCES. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL EXISTENTE, PROPUESTAS DE OBRAS O ACCIONES PARA MITIGAR, RECUPERAR Y COMPENSAR LOS IMPACTOS NEGATIVOS.

La presentación del Estudio de Impacto Ambiental se realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley 10.208/14, en su Anexo I. El proyecto corresponde a una urbanización próximo a la trama urbana de Villa Santa Cruz del Lago, con apertura de calles y creación de áreas verdes recreativas. El proyecto consiste en la construcción de Torres y Edificios de Departamentos en 3 terrenos contiguos.En la 1° etapa se desarrollará en un terreno de una superficie de 26,1380 Ha., 5 Torres de PB y 12 Pisos y 3 Edificios de PB y 5 Pisos con un total de 630 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con un F.O.S. de 2 %.
En la 2° etapa se desarrollará en un terreno de una superficie de 33,3431 Ha., 8 Torres de PB y 12 Pisos y 4 Edificios de PB y 5 Pisos con un total de 968 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con un F.O.S. de 2,5%.
En la 3° etapa se desarrollará en un terreno de una superficie mayor de 85 Ha, de las cuales se ocuparán solamente 20 Ha., 5 Torres de PB y 12 Pisos y 4 Edificios de PB y 5 Pisos con un total de 960 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con un F.O.S. de 0,81%.
Los departamentos serán amplios con grandes terrazas y buenas visuales y un tratamiento arquitectónico que armonice con el entorno. Estarán destinados fundamentalmente a viviendas de fin de semana con una baja intensidad de uso. Se generarán espacios que promuevan la actividad al aire libre, con senderos para caminatas, miradores, juegos y espacios de descanso y relax.Los edificios se ubicarán en los sectores más elevados del terreno, donde el desarrollo de la vegetación es inexistente, ubicando los espacios verdes en los bajos y cuencas que es donde se encuentra algo de bosque nativo que serán preservados.
El proyecto contempla la creación y construcción de Espacios recreativos y deportivos comunes, SUM, cocheras y estacionamiento de vehículos, playones deportivos, seguridad perimetral, casillas de ingreso y vigilancia con control las 24 horas, en los ingresos al predio, personal de guardia, y rondines que velarán por la seguridad del mismo.
El proyecto contará con todos los Servicios de infraestructura: red de agua potable, de energía eléctrica, red vial, de desagües pluviales, de alumbrado público, arbolado público y parquización de espacios verdes.El proyecto se completará con la delimitación de áreas de protección ambiental, donde se preservará la vegetación y geoformas existente.
La distribución de los edificios y las calles permite lograr un bajo Factor de Ocupación de Suelo en cada uno de los sectores del terreno a desarrollar en cada etapa del proyecto con un FOS máximo 2,5%, y bajo porcentaje de incidencia de las calles en dichos terrenos, (7%), lo que implica una baja afectación del proyecto sobre el terreno, con la posibilidad de preservar las características ambientales, paisajísticas, topográficas y naturales del lugar; asimismo la vegetación presente en el predio, muy afectado por incendios y desmontes, se preservará para lograr una buena recuperación de la misma. El agua para consumo será provista por perforaciones y se construirá la red de abastecimiento de agua para el emprendimiento inmobiliario; la misma será operada y gestionada por la Cooperativa de Servicios Públicos y Asistenciales de Villa Santa Cruz del Lago y Zonas Adyacentes Ltda., la cual brindará el servicio.

SECRETARIA DE AMBIENTE
Av. Pablo Richieri 2187 - Bº Rogelio Martínez
Córdoba / República Argentina (CP: X5000HIC)
Web: www.cba.gov.ar
E-mail: informacionambiental@cba.gov.ar

f) CONTINUACIÓN CON LA DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DEL PROYECTO

El tratamiento de los efluentes se realizará mediante plantas de tratamiento de líquidos residuales domésticos, los mismos serán tratados, llevados a valores óptimos con un alto criterio ecológico, con tratamiento a nivel domiciliario, con separación de aguas grises y negras y como destino final serán reutilizados para riego de espacios públicos y jardines.
Dicho tratamiento será ejecutado de acuerdo a las exigencias y recomendaciones de cumplimiento de especificaciones técnicas de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.
Los elementos del medio más afectados por la actividad, según surge de la interpretación de la Matriz de Importancia de impacto, son:
El impacto de mayor significancia es el ocasionado por el emplazamiento de la obra sobre la exposición a cuencas visuales importantes y el paisaje por modificación de los valores intrínsecos.
En el Plan de Manejo Ambiental se describen las herramientas para mitigar y recomponer los impactos producidos, (sobre el paisaje, la geoformas y la exposición visual, además de las medidas para mitigar ruidos y polvo, etc.).En la etapa de funcionamiento, para mitigar el impacto sobre el agua subterránea por el consumo de la misma, se propiciará en las distintas instalaciones, departamentos, etc., el uso racional del agua. Se realizará el tratamiento primario de efluentes a nivel domiciliario, con separación de aguas grises y negras, se llevará un control de conducciones, depósitos y artefactos, a los efectos de evitar pérdidas de este elemento, y se propiciará el uso de artefactos diseñados para evitar consumo excesivo y derroche del agua.
Los aspectos ambientales negativos más significativos, están asociados a la etapa de construcción de la obra. Los impactos negativos esperados, son de carácter permanente, de magnitud media y está circunscriptos en el entorno inmediato del predio.
La importancia de los impactos positivos viene definida por la extensión de los efectos, especialmente en lo que respecta al área de influencia macro, donde se estima que el proyecto de urbanización planificado responderá a la demanda actual de la población afectada y complementará la tendencia urbanizadora generada en el marco del ordenamiento territorial de la zona. Si bien el proyecto provocará efectos negativos sobre el medio durante la etapa constructiva, el funcionamiento de la urbanización generará impactos positivos que aminoran el balance final de la evaluación. Con la implementación de las diferentes medidas de mitigación y prevención diseñadas, los impactos ambientales negativos producidos serán mitigados y reducidos de manera que resulten poco significativos y sean compatibles con la capacidad de asimilación de los diversos factores ambientales comprometidos.
Se resume entonces que esta obra produce un impacto ambiental que se puede definir como medio-bajo. Esta evaluación surge de la conjunción de impacto negativos severos y la sumatoria de impactos positivos de importancias individuales medias a bajas.