

**DETERMINACIÓN DE NIVEL DE COMPLEJIDAD
AMBIENTAL**

**LOTEO “LOS EUCALIPTOS”
ARROYITO**

DATOS GENERALES:

Datos Del Proponente

Nombre: FIDEICOMISO LOS EUCALIPTOS

CUIT N°: 30-71743704-3

Fiduciantes Originarios Clase A:

Andrés TEY LANFRANCHI - DNI N° 29.713.536

Antonio S. GAMBONE – DNI N° 23.197.930

Fiduciantes Originarios Clase B:

Adriana Adelina VIDAL – DNI N°: 11.086.147

Fiduciario: Juan Diego COLOME – DNI N° 29.203.158

Domicilio: José Wenceslao Agusti N° 7196 de Barrio Argüello
Ciudad de Córdoba

Teléfono: 351 674 3887

Responsables Profesionales:

Del Estudio de Impacto Ambiental:

- Arq. Claudia María MORONI - Matrícula Profesional N° 3.866
RETEP N° 141
- Mgter. Biol. Oscar GARAT - Matricula Profesional N° 1.109A
RETEP N° 539

Dirección: Arturo M. Bas 136 – Piso 7 A – Ciudad de Córdoba

Teléfonos: 351 237 3632 / 351 227 1258

De las tareas de Agrimensura:

Ing. Civil Martín Juárez Beltrán

Dirección: Baquero Lazcano N° 3.219 – Barrio Jardín – Ciudad de Córdoba

Teléfono: 351 546 5628

PROYECTO

Denominación: LOTEOS LOS EUCALIPTOS

Descripción General:

El proyecto se trata de un loteo con destino residencial, ubicado en la ciudad de Arroyito, entre las calles Av. Mariano Moreno y Av. José Boetto. El mismo está compuesto de 95 lotes residenciales, espacio verde en cumplimiento de la norma y apertura de calles.

Fraccionamiento:

La propuesta incluye el DESARROLLO DE UN LOTEOS conformado por noventa y cinco (95) lotes que se distribuyen en cuatro (4) manzanas completas y dos (2) medias manzanas rectangulares, de las cuales tres cuentan con parte del Espacio Verde.

Para el desarrollo de la propuesta, se han tenido en cuenta las condiciones Generales del Código Urbanístico de la Ciudad, respetando las continuidades viales, forma y medidas de amanzanamiento, forma de lotes, superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento entre lo principal.

Trazado vial: Dentro de la superficie del Lote, se realizará apertura de nuevas calles a ceder al dominio Público Municipal. Las nuevas trazas tendrán un perfil transversal de 14,00 m a consolidar con perfiles de 2,60 – 8,80 – 2,60. Las mismas son:

- **Sentido este oeste:** continuidad vial de calle Cristobal Colón. Esta calle presenta características de Red Vial Urbana Terciaria (Perfil 4). No tendrá continuidad vial hacia el Oeste, previendo su utilización para el acceso al uso del suelo residencial exclusivamente.
- **Sentido Norte Sur 1:** apertura de calle en concordancia con sector medio del lote. Sin continuidad vial definida o posible.
- **Sentido Norte Sur 2:** apertura de calle que genera una manzana con frente a tres calles para la donación de parte de superficie de espacio verde y equipamiento comunitario por un 15% de la superficie total del lote, a complementarse con sectores ubicados en el sector oeste del predio.

Amanzanamiento:

El amanzanamiento tiene un trazado de forma regular. Se han diseñado las siguientes manzanas:

Mza.	Cantidad de Lotes		Superficies		
	Residencial	Esp. Verdes	Residencial	Esp. Verdes	TOTAL
2	12	1	3.109,54	754,83	3.864,37
3	16		4.447,50		4.447,50
4	4	1	1.451,12	2.805,37	4.256,49
5	13		4.966,02		4.966,02
6	26		9.463,04		9.463,04
7	24	1	8.707,14	2.113,65	10.820,79
TOTAL	95	3	32.144,36	5.673,85	37.818,21

Respecto del terreno, la superficie de calles, amanzanamiento y Espacios verdes, ocupan las siguientes superficies y relación superficial:

Destino	Superficie	Proporción
Terreno	46.750,00	100,00%
Calles	8.931,79	19,11%
Lotes	32.144,00	68,76%
Esp. Verdes	5.673,85	12,14%

La diferencia porcentual de 12,14% a 15%, se completa con una superficie de espacio verde para preservación de una cortina forestal ubicada en el límite oeste que, según lo establece la propia ordenanza que regula el loteo, completa la diferencia.

Lotes:

Los lotes propuestos son de forma regular rectangular. El mínimo lote tiene un frente de 11,84 m x 21,74 m de fondo, conformando una superficie de 256,93 m² mientras que, en otros sectores se han podido definir lotes de mayor superficie y medidas, siendo la mayor de 411,75 m² que se corresponde con lotes de esquina.

Estimación del Nivel de Complejidad Ambiental

El Nivel de Complejidad Ambiental de un establecimiento industrial o de servicios se define por medio de la siguiente ecuación polinómica de cinco términos:

$NCA = Ru + ER + Ri + Di + Lo$
--

Donde:

Rubro (Ru).

De acuerdo con la clasificación internacional de actividades (CIIU Revisión 3, apertura a 6 dígitos) y según se establece en el ANEXO I (Resolución SAyDS 1639/07), se dividen en tres grupos con la siguiente escala de valores:

- Grupo 1 = valor 1
- Grupo 2 = valor 5
- Grupo 3 = valor 10

La actividad se encuadra en CIIU 831018 Operaciones con inmuebles, excepto alquiler o arrendamiento de inmuebles propios (incluye alquiler y arrendamiento de inmuebles de terceros, explotación, loteo, urbanización y subdivisión, compra, venta, administración, valuación de inmuebles etc.).Otros.

CIIU 831018: **Grupo 1**

Ru: 1

Efluentes y Residuos (ER).

La calidad (y en algún caso cantidad) de los efluentes y residuos que genere el establecimiento se clasifican como de tipo 0, 1, 2, 3 ó 4 según el siguiente detalle:

Tipo 0 = valor 0

- Gaseosos: componentes naturales del aire (incluido vapor de agua); gases de combustión de gas natural, y
- Líquidos: agua sin aditivos; lavado de planta de establecimientos de Rubros del Grupo 1 a temperatura ambiente, y
- Sólidos y Semisólidos: asimilables a domiciliarios.

Tipo 1 = valor 1

- Gaseosos: gases de combustión de hidrocarburos líquidos, y/o
- Líquidos: agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan residuos peligrosos o que no pudiesen generar residuos peligrosos. Provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento, y/o
- Sólidos y Semisólidos:
 - Resultantes del tratamiento de efluentes líquidos del tipo 0 y/o 1. Otros que no contengan residuos peligrosos o de establecimientos que no pudiesen generar residuos peligrosos.
 - Que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos peligrosos, con una generación menor a 10 (diez) kg de masa de residuos peligrosos por mes — promedio anual—.

Tipo 2 = valor 3

- Gaseosos: Ídem Tipo 0 ó 1, y
- Líquidos: Ídem Tipo 0 ó 1, y
- Sólidos y Semisólidos: que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos peligrosos, con una generación mayor o igual a 10 (diez) kg pero menor que 100 (cien) kg de masa de residuos peligrosos por mes —promedio anual—.

Tipo 3 = valor 4

- Gaseosos: Ídem Tipo 0 ó 1, y
- Líquidos: con residuos peligrosos, o que pudiesen generar residuos peligrosos. Que posean o deban poseer más de un tratamiento, y/o
- Sólidos y Semisólidos: que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos peligrosos, con una generación mayor o igual a 100 (cien) kg pero menor a 500 (quinientos) kg de masa de residuos peligrosos por mes —promedio anual—.

Tipo 4 = valor 6

- Gaseosos: Todos los no comprendidos en los tipos 0 y 1, y/o
- Líquidos: con residuos peligrosos, o que pudiesen generar residuos peligrosos. Que posean o deban poseer más de un tratamiento, y
- Sólidos o Semisólidos: que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos peligrosos, con una generación mayor o igual a 500 (quinientos) kg de masa de residuos peligrosos por mes —promedio anual—.

En aquellos casos en que los efluentes y residuos generados en el establecimiento correspondan a una combinación de más de un Tipo, se le asignará el Tipo de mayor valor numérico.

Los residuos que genera la actividad son los siguientes:

- Gaseosos: gases de combustión de hidrocarburos líquidos, y/o
- Líquidos: agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan residuos peligrosos o que no pudiesen generar residuos peligrosos. Provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento.
- Sólidos y Semisólidos: asimilables a domiciliarios.

Estos corresponden a Tipo 0.

ER: 0

Riesgo (Ri).

Se tendrán en cuenta los riesgos específicos de la actividad, que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante, asignando 1 punto por cada uno, a saber:

- Riesgo por aparatos sometidos a presión;
- Riesgo acústico;
- Riesgo por sustancias químicas;
- Riesgo de explosión;
- Riesgo de incendio.

No existen riesgos por aparatos sometidos a presión, ni acústicos, ni por acumulación de sustancias químicas ni explosivas.

Ri: 0

Dimensionamiento (Di).

La dimensión del establecimiento tendrá en cuenta la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie:

- Cantidad de personal: hasta 15 personas = valor 0; entre 16 y 50 personas = valor 1; entre 51 y 150 personas = valor 2; entre 151 y 500 personas = valor 3; más de 500 personas = valor 3.

Valor asignado: 3

- Potencia instalada (en HP): Hasta 25: adopta el valor 0; De 26 a 100: adopta el valor 1; De 101 a 500: adopta el valor 2; Mayor de 500: adopta el valor 3.

Valor asignado: 2

- Relación entre Superficie cubierta y Superficie total: Hasta 0,2: adopta el valor 0; De 0,21 hasta 0,5 adopta el valor 1; De 0,51 a 0,81 adopta el valor 2; De 0,81 a 1,0 adopta el valor 3.

Superficie cubierta máxima a desarrollar: 34.856 m²

Superficie del terreno: 46.750 m²

Relación: 0,75

Valor asignado: 2

Di: 7

Localización (Lo).

La localización del establecimiento, tendrá en cuenta la zonificación municipal y la infraestructura de servicios que posee.

- Zona: Parque industrial = valor 0; Industrial Exclusiva y Rural = valor 1; el resto de las zonas = valor 2.

Valor asignado: 2

- Infraestructura de servicios: Agua, Cloaca, Luz, Gas. Por la carencia de cada uno de ellos se asigna 0,5.

El loteo cuenta con todos los servicios.

Valor asignado: 0

Lo: 2

Cálculo del Nivel de Complejidad Ambiental del Proyecto

Rubro (Ru)	1
Efluentes y Residuos (ER)	0
Riesgo(Ri)	0
Dimensionamiento (Di)	7
Localización (Lo)	2
Nivel de Complejidad Ambiental (NCA)	10

Conclusiones

De acuerdo a los valores del NCA arrojado por las combinaciones de las variables establecidas, la actividad se clasifica, con respecto a su riesgo ambiental, en:

1. PRIMERA CATEGORIA (hasta 14,0 puntos inclusive)*

**Según Resolución 481/2011 de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación.*