



## RESUMEN EJECUTIVO

LEY DE POLÍTICA AMBIENTAL PROVINCIAL Nº 10.208

Fecha: 6/6/2023

### Datos del Proponente y Técnico Responsable

**Nombre y apellido o razón social del Proponente:** María Ester Pozzo

**Cuil/Cuit del Proponente :** 27-10320573-0

**Nombre y apellido del técnico responsable:** Geóloga Elisa Fernanda Demaestri

**Cuil del técnico responsable:** 27/28103584/9

### Proyecto

**Denominación del proyecto:** Altos del Chañar II

**Tipo:** Loteo abierto

**Coordenadas georreferenciadas S: O: (Grado - Min. - Seg.)**

Coordenada única | Coordenada inicio del tramo: 32°10'1.29"S/ 63°28'31.59"O

Coordenada fin del tramo: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

### Objetivo y propósito:

En el orden local, el objetivo principal se centra en el desarrollo urbanístico, ocupando terrenos baldíos que forman parte del ejido municipal, con la consecuente optimización de la infraestructura y los servicios en el sector a intervenir. Los beneficios sociales y económicos se vinculan con brindarle a la población terrenos con todos los servicios básicos, en donde puedan construir sus viviendas propias; sin dejar de lado la contratación de mano de obra y el movimiento comercial implicado.

### 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.

El proyecto contempla un loteo abierto a desarrollarse en la ciudad de James Craik, provincia de Córdoba, quedando encuadrado en el patrón de asentamiento "CR- Comercial-Residencial" según el uso de suelo y de acuerdo con la Ordenanza Municipal Nº391/93.

La superficie total afectada por dicho emprendimiento urbano es de 47.643 m<sup>2</sup> y el área que será urbanizado estará integrado por 6 manzanas (98, 99, 100, 101, 102 y 103) y 122 lotes de 275 m<sup>2</sup> cada uno. Además, se prevé la materialización de las obras de infraestructura básicas necesarias para permitir el asentamiento de las viviendas: agua potable, red de energía eléctrica, alumbrado público, con 2 calles internas en dirección SO-NE y un boulevard en dirección NO-SE, cordón cuneta y arbolado urbano.

Respecto a espacios verdes, es importante aclarar que, los loteos "Altos del Chañar I, II y III" se realizan de forma independiente, pero responden a una única unidad de planeamiento urbano, en donde la superficie destinada a espacios verdes surge de la mensura y loteo denominada "Altos del Chañar" por ordenanza municipal Nº1642/2022, cumpliendo con los requisitos que establece la Ordenanza Nº1473/2017 en su artículo Nº4: "En fraccionamientos de más de 3 has se establece un 10% de la superficie total para espacios verdes y uso comunitario.



El predio en cuestión tuvo un uso agrícola años anteriores, por esta razón la vegetación tanto leñosa como arbustiva nativa ha sido completamente removida y actualmente sólo está compuesta por gramíneas. Solamente se observan ejemplares leñosos principalmente de chañares y talas en su periferia como cortina forestal o arbolado urbano a lo largo del límite con el Camino Público S-222. Otras especies exóticas como álamos y olmos se han observado entre la vegetación nativa recién mencionada y en el límite con la propiedad del Norte.

La forestación de los espacios verdes se realizará de acuerdo al Plan de Forestación elaborado por el Ing. Carlos Actis Pozzo M.P. 3750. En ese mismo sector de espacios verdes se ubicará la obra de drenaje pluvial o laguna de retardo. Las especies que se utilizarán para forestar serán: Álamo Blanco, Aromos, Chañares y Lagaña de Perro.

Para completar la Línea de base ambiental para la componente Suelo en el sitio a lotear, y dado su previo uso agrícola, se encomendó la realización del análisis de distintas muestras de suelo para determinar la presencia, o no, de compuestos organoclorados y organofosforados. Los resultados de dichos análisis para los diferentes compuestos, indican que no existen concentraciones detectables de estos componentes en ninguno de los puntos de muestreo. Tanto muestreos como análisis fueron realizados por el laboratorio del CIQA (UTN).

Dadas las características geomorfológicas y situación hídrica descrita en el EsIA para la localidad de James Craik, en períodos de abundantes lluvias pueden ocurrir fenómenos de anegamiento e inundaciones importantes en varios sectores. Por ello el municipio de James Craik es consciente de esta situación y tiene contemplado realizar obras con el objetivo principal de prevenir futuras inundaciones mediante estaciones de bombeo en los distintos sectores inundables.

El proyecto de urbanización Altos del Chañar II no se encuentra cercano ni afectando de forma directa a ningún sitio de valor histórico, arqueológico o de importancia paleontológica.

#### MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS:

Riegos periódicos de las zonas en dónde se prevean acciones de remoción o movimientos de material/Se exigirá la vigencia de la verificación técnica de las maquinarias/Trabajos pesados en horarios y días que no resulten molestos para los habitantes de zonas aledañas/Evitar el trabajo simultáneo de máquinas pesadas/Los obreros deberán respetar las normas de higiene y seguridad/Se establecerán áreas de acopio de materiales de construcción/Se colocarán contenedores debidamente señalizados en lugares preestablecidos para la correcta gestión de residuos/Se instruirá a los obreros para la adecuada gestión de residuos y control de pérdida de fluidos de vehículos/Los residuos peligrosos, si fueran generados, serán identificados y separados de acuerdo a la normativa vigente/Se mantendrán libres de obstrucciones por escombros o residuos de cualquier tipo, las vías de escurrimientos del agua naturales o artificiales/se procederá la instalación de baños químicos para servicios sanitarios de los obreros durante el período de obras/Se propone reutilizar el suelo orgánico que sea removido en las labores de zanjeos, apertura de calles o cimientos, en los espacios verdes/Se exigirá a los trabajadores no encender fuego y no efectuar actividades predatorias sobre la flora y fauna/se recomienda que las empresas contratadas para las diferentes obras fijen horarios de entrada y salida de vehículos de carga hacia la obra, fuera de los horarios de mayor tránsito vehicular u horas pico/Conservación, mantenimiento y mejora de la cortina forestal existente que minimiza el impacto/Mantenimiento del predio en estricto estado de orden y limpieza, no deberá existir basura ni chatarra desperdigados.

#### CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTALES:

Por medio del Estudio de Impacto Ambiental, se ha determinado que el proyecto de urbanización "ALTOS DEL CHAÑAR II", durante las fases de obras y funcionamiento, producirá importantes impactos positivos acordes con el medio socio-económico local/Se considera que la ejecución de la obra proyectada en su conjunto mejorará las condiciones urbanísticas del sector donde estará emplazada/La valoración y evaluación ambiental determinó que la mayoría de los impactos negativos ocasionados por las actividades del proyecto serán de magnitud moderada, puntual y acotada en el tiempo/De este estudio no surge la necesidad de ninguna obra complementaria para minimizar los posibles impactos ambientales, por lo que las medidas de mitigación se reducen a una serie de buenas prácticas ambientales a ejecutar en toda la obra que se detallan en el Programa de Gestión Ambiental (PGA)/ No se identificaron impactos críticos vinculados a la ejecución de este proyecto. Sin lugar a dudas el medio que más beneficios recibirá será el sociocultural y económico. A futuro, la ejecución del proyecto, puede estimular el sector turístico, inmobiliario privado y también el comercial, lo que además favorecerá la estructura de empleo.



---

**El Proponente se obliga a cumplir los requisitos exigidos por la Secretaría de Ambiente para cumplimentar el trámite de la Licencia Ambiental. Declarando bajo juramento que conoce los requisitos de admisibilidad y la documentación que deberá adjuntar para iniciar el trámite y lograr el efectivo análisis del proyecto presentado.**

**SE DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO que los datos aquí consignados y declarados, al igual que en la documentación que se adjunta, son fiel expresión de la verdad.**

**En caso de haberse incurrido en falsedad ideológica o material, el proponente se hará pasible de las sanciones legales que correspondan o pudieren corresponder.**

**ACEPTAR ✓**