



RESUMEN EJECUTIVO

LEY DE POLÍTICA AMBIENTAL PROVINCIAL Nº 10.208

Fecha: 5/2/2022

Datos del Proponente y Técnico Responsable

Nombre y apellido o razón social del Proponente: FIDEICOMISO DE GARANTÍA TANOT

Cuil/Cuit del Proponente : NO POSEE

Nombre y apellido del técnico responsable: LEYNAUD LAUTARO

Cuil del técnico responsable: 20-38000866-2

Proyecto

Denominación del proyecto: PROYECTO URBANÍSTICO ESTANCIA EL TERRÓN 2º ETAPA

Tipo: Estudio de Impacto Ambiental

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

Coordenada única | Coordenada inicio del tramo: 31°14'38.09"S - 64°16'54.36"O

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

Objetivo y propósito:

Los objetivos y beneficios del proyecto son los de desarrollar, promover el desarrollo urbanístico, en un marco de resguardo ambiental y paisajístico en beneficio de las localidades colindantes y de la comunidad en general.

Los principales beneficios esperados son un incremento de la disponibilidad de viviendas en la trama urbana de la localidad, y de productos y servicios comerciales ofrecidos.

Se destaca que las obras de infraestructura para brindar los servicios necesarios que prevé el proyecto beneficiarán a los barrios vecinos en su área de influencia, dando acceso o conexión a servicios que hasta el momento se encuentran desprovistos o faltantes para la población ubicada en sus proximidades o cercanías, por ejemplo, servicio de gas, mejora en la provisión y abastecimiento de agua, espacios verdes, etc.

Una obra de envergadura en beneficio a la población del área de influencia, fue junto con la Etapa 1 del proyecto, la construcción de una cisterna de 1.000.000 de litros de agua potable para el uso y disposición de gran parte del barrio El Talar, que actualmente se encuentra en funcionamiento, y provee de agua a los vecinos de forma auxiliar en los períodos donde suceden cortes temporarios del servicio, siendo gestionado por la Cooperativa de Agua de Unquillo Mendiolaza Ltda.

Otra obra de envergadura en beneficio de la población del área de influencia es la creación de un nuevo ingreso por la Camino Provincial S443 o Camino San José junto con el mejoramiento de dicha vialidad, generando de esta forma una descongestión y descentralización del tránsito por la Av. Martín Tissera.

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 denominado "Estancia El Terrón - 2º Etapa" corresponde a la ampliación de un desarrollo urbanístico ya existente aprobado oportunamente por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba, bajo las Licencias Ambientales N°395/2013 y N°417/2019.

La Nomenclatura Catastral del terreno donde se desarrollará la 2º Etapa es la siguiente: 1304542600378400.

El terreno en estudio cuenta con una superficie total de 98,6 hectáreas (98 Has 6451 m2) en el cual se desarrollarán lotes, calles, espacios comunitarios, espacios verdes con equipamiento, y áreas técnicas.



El presente proyecto comprende un desarrollo urbanístico de lotes resultantes para fines residenciales, contemplando las diferentes tipologías habitacionales permitidas de realizar en baja densidad y media densidad (viviendas unifamiliares, PH, Casonas, etc.), conforme a las normativas municipales vigentes que regulan los tipos de edificación posibles a realizar.

Para su concreción, el proyecto comprende la realización de obras infraestructura básica y complementaria que dotará del equipamiento y servicios necesarios al futuro lugar residencial.

Los servicios a proveer serán:

Red de agua

El proyecto contará con dos tipos de redes de abastecimiento de agua:

Red de agua potable: destinada exclusivamente para el consumo humano, la misma será provista por la Cooperativa de Agua de Unquillo Mendiolaza Ltda., que se abastece del acueducto Sierras Chicas.

Red de agua para otros usos: destinada exclusivamente para el riego y mantenimiento de espacios verdes y comunes.

Será abastecida por perforaciones de agua no apta para el consumo humano, existentes en el terreno que se encuentran aprobadas en la Etapa 1 del proyecto, y también por reutilización de aguas contenidas en las lagunas de retardos hidráulicos producto de las escorrentías superficiales y sistematización realizada en el terreno.

La factibilidad de fuente de agua fue aprobada oportunamente y se otorgó el certificado correspondiente por parte del APRHi, tramitado bajo N° de Expediente 0416-015326/2018.

Red de energía eléctrica

El proyecto prevé la instalación subterránea de la red eléctrica interna de baja tensión. Las obras se realizarán de acuerdo a las normas establecidas por E.P.E.C., siendo la empresa proveedora del servicio.

Los usos de la energía serán para viviendas familiares y también para alumbrado público, que comprende calles y veredas, espacios verdes, accesos, cabinas de seguridad, y espacios de usos múltiples.

Red Vial

La red vial externa comprende las calles y avenidas de la Etapa 1 compartiendo los mismos accesos. La red vial interna abarca 21 calles que serán pavimentadas con adoquines de hormigón y cordones tipo serranos. La nomenclatura de las calles será con numeración del 1 al 21.

Servicio Telefónico

Se contará con servicio telefónico, las obras se realizarán de acuerdo con las normas de la empresa Telecom, prestadora del servicio.

Sistema de tratamiento de efluentes cloacales

El emprendimiento contará con la construcción de sangrías filtrantes o campos de infiltración, que se brindarán en cada lote de forma individual.

El presente sistema de volcamiento de efluentes se encuentra aprobado oportunamente por el APRHi bajo Resolución N° 313/21.

Servicio de recolección de residuos

El servicio de recolección interno (es decir, el retiro domiciliario), lo gestionará la administración a cargo del proyecto de urbanización.

El servicio de recolección y gestión de Residuos Sólidos Urbanos (R.S.U.) lo realizará la Municipalidad de Mendiolaza.

Provisión de gas natural

El emprendimiento prevé las obras de infraestructura de gas natural para la provisión en cada lote de forma individual. Las obras se realizarán de acuerdo a las normas establecidas por ECOGAS siendo la empresa proveedora del servicio.

Servicio de vigilancia y seguridad

El emprendimiento brindará un servicio de seguridad privado para los residentes de la urbanización.

Amenities y equipamiento lúdico – recreativo

En los sectores estratégicos de los espacios verdes y comunes, se prevé la instalación de canchas deportivas y equipamiento para la recreación, esparcimiento, actividad física y lúdica de los residentes.



Los residuos que se generarán por el desarrollo del proyecto son:

En la etapa de construcción o de implementación del proyecto exclusivamente residuos inertes producto de las obras de construcción (escombros, restos de madera, ladrillos, hormigón, restos plásticos, cables, etc.).

En la etapa de funcionamiento serán residuos sólidos urbanos, cuyo manejo se registrará por el sistema de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos vigente de la Localidad de Mendiolaza. Los efluentes cloacales serán tratados mediante sistemas de sangrías filtrantes o campos de infiltración, aprobado oportunamente por el APRHi bajo Resolución N°313/21.

Los impactos identificados son: Impacto sobre el aire (material particulado y ruido), Impacto sobre las condiciones edáficas del suelo, Impacto sobre la flora y fauna, Impacto sobre los valores intrínsecos del paisaje, Impacto sobre la exposición a cuencas visuales del paisaje, Impacto sobre el flujo vehicular, Impacto sobre el aumento de servicios e infraestructura, Impacto sobre el uso del suelo, Impacto sobre Fuentes de trabajo y economía local, e impacto sobre la densidad de la población.

La acción de la obra más impactante se da en la etapa de construcción del proyecto.

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.

El Plan de Gestión Ambiental está sustentado en una serie de medidas correctoras y de recomposición que consisten en la reducción de los impactos sobre los elementos del medio más afectados por la actividad a desarrollar.

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.

La aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto Urbanístico El Terrón mediante Resolución N° 395/13, como el otorgamiento de la Licencia Ambiental mediante Resolución N° 417 de fecha 29 de noviembre de 2019, preveía el Proyecto de Urbanización de 500 Lotes y la Cancha de Golf sobre la fracción de 171 hectáreas (1° Etapa), junto al Proyecto de Reforestación sobre la totalidad del predio (fracción de 171 hectáreas más otra fracción de 100 hectáreas), pero a su vez contempló en su análisis a la segunda y tercer etapa (loteo oriental del terreno con descripción de infraestructura y servicios, equipamiento y espacios verdes) en la fracción de 100 hectáreas aproximadamente, que es objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental; significando el mismo, una ampliación y actualización de lo aprobado oportunamente.

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 ✓