

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL LOTEO “LAS QUINTAS”

GENERAL CABRERA, DEPTO. JUÁREZ CELMAN, CÓRDOBA

PROPONENTE:

MUTUAL DE LAS COMUNIDADES

REMITIR A:

SECRETARIA DE AMBIENTE DE CÓRDOBA

AV. RICHIERI 2187 Bº ROGELIO MARTÍNEZ

CP. X5000HIC - CÓRDOBA.

AÑO 2021

IMÁSEC

**INGENIERIA - GESTIÓN AMBIENTAL
HIGIENE Y SEGURIDAD LABORAL**

WWW.IMASEC.COM.AR



DECLARACIÓN JURADA VERACIDAD DE DOCUMENTACIÓN DIGITAL (E3)



Cód.:	Orden de presentación:	Aprobado por:	Vigencia:
M2.3	2	Secr. Innovación y Modernización	Ene 2020

GENERAL CABRERA ; 10 de DICIEMBRE de 20 21

En virtud de la obra de fraccionamiento urbano regido por el Decreto 1693/2016, que comprende el/los inmueble/s que se encuentran identificados bajo la/s nomenclatura/s

18 02 07 01 01 235 100

encuentran identificados bajo la/s nomenclatura/s

MATRÍCULA 1.750-116 PROPIEDAD N° 1802-4265742/8

LOTEO "LAS QUINTAS"

y que se conocerán bajo el nombre fantasía de

SE DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO que los datos consignados y declarados en la documentación que se adjunta a la presente, son fiel expresión de la verdad, y que la base digital de la documentación y planos coincide en su totalidad. Declaro también, que la información digital presentada en cd (compact disc) rubricado por el profesional y cuyos archivos se individualizan como:

Nombre del Archivo	Contiene	Coordinador
i3 – Aviso de Proyecto y EIA - <u>LOTEO LAS QUINTAS</u> .pdf <small>Complete con nombre fantasía</small>	<i>Resumen de la Obra y/o Acción Propuesta - Aviso de Proyecto - según Ley 10.208</i>	ING. PISANI ALEJANDRA ING. VALLEJOS FERNANDO

coinciden con el proyecto. En caso de haberse incurrido en falsedad ideológica o material, el profesional responsable se hará pasible de las sanciones legales que correspondan o pudieren corresponder. Se afirma y ratifica lo manifestado firmando todos los responsables al pie.

Firma

NOTA DE ENTREGA

General Cabrera, 10 de Diciembre de 2021.-

**MINISTERIO DE FINANZAS
PROGRAMA DE ESCRITURACIÓN DE LOTEOS
MESA ÚNICA DE ENTRADA DE LOTEOS (MEUL)
S _____ / _____ D**

Por medio de la presente se hace entrega de 1 (una) copia impresa + 1 (una) copia digital correspondiente al **“Estudio de Impacto Ambiental Loteo Las Quintas – Matrícula N° 1.750.116”**, ubicado en la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba, cuyo Proponente es la Mutual de las Comunidades.

El mismo se ha realizado siguiendo los lineamientos de la Ley 10.208 y sus dctos. Reglamentarios.

Un cordial saludo.

Natalia R. Vallejos
Lic. en Gestión Ambiental
RETEP N° 386 - Córdoba
ambiente@imasec.com.ar
Cel. 0358-154823679
IMASEC

RESUMEN EJECUTIVO



RESUMEN EJECUTIVO

LEY DE POLÍTICA AMBIENTAL PROVINCIAL Nº 10.208

Fecha: 10 de Diciembre de 2021.-

Datos del Proponente y Técnico Responsable

Nombre y apellido o razón social del Proponente:MUTUAL DE LAS COMUNIDADES

Cuil/Cuit del Proponente :30-70794729-9

Nombre y apellido del técnico responsable:NATALIA VALLEJOS

Cuil del técnico responsable:27-30346593-1

Proyecto

Denominación del proyecto: EIA LOTEO LAS QUINTAS EN GENERAL CABRERA, DEPTO. JUÁREZ CELMAN, CÓRDOBA.

Tipo: Estudio de Impacto Ambiental

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

Coordenada única | Coordenada inicio del tramo: 32°49'22.78"S

Coordenada fin del tramo: 63°52'12.82"O

Objetivo y propósito:

El objetivo del presente Proyecto es proveer de una nueva área urbanizable para los habitantes de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba

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 consiste en una nueva urbanización, a desarrollarse en un predio de 47.084,39 m², donde se obtendrán una cantidad de 82 lotes en total - de una superficie que va desde los 295,67 m² a 414,28 m² cada uno, para la comercialización y futura construcción de viviendas unifamiliares. Asimismo, se contabilizaron (Ver Plano del Loteo):

Superficie para espacios verdes: 2.636,72 m²

Superficie para calles: 17.989,74 m²

Todo ello al Sur de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, en la Provincia de Córdoba.

Se considera que el Proyecto de "LOTEO LAS QUINTAS" MATRÍCULA 1.750.116", para la venta de lotes y futura construcción de Viviendas - Nomenclatura Catastral Provincial: 18-02-07-01-01-235-100, no genera inconvenientes para su desarrollo, teniendo en cuenta que posee:

Factibilidad de Localización y Uso del Suelo - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Certificado de No Inundabilidad - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Certificado de Escorrentías - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Factibilidad Alumbrado público - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Factibilidad de provisión de red eléctrica - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Factibilidad de suministro de energía eléctrica - emitido por Cooperativa De Provisión de Electricidad Y Servicios Públicos General Cabrera Ltda.

Factibilidad de conexión Agua Potable - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Factibilidad de conexión a la red cloacal municipal - emitido por la Municipalidad de General Cabrera



Factibilidad de Recolección de Residuos Domiciliarios, Riego y Conservación de Calles - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Certificado de no afectación al patrimonio arqueológico, paleontológico y cultural - emitido por la Municipalidad de General Cabrera

Estudio Hidrológico-Hidráulico

Estudio de suelo

Análisis de agua de consumo

Plan de forestación

El Cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental, da como Resultado que es un emprendimiento de Primera Categoría, con un puntaje de 6, no encontrándose alcanzado a los requerimientos de Contratación del Seguro Ambiental, de acuerdo al Dcto. 288/15. El cálculo fue visado por el ASECOR.

EL LOTEO POSEE RESOLUCIÓN EMITIDA POR EL APRHI.

Que, de acuerdo al análisis de los impactos ambientales, en líneas generales el Proyecto es Compatible con el entorno donde se pretende desarrollar, asimismo se menciona que se deberá cumplimentar con todos los lineamientos del Código de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Cabrera, como así también toda la normativa vigente de la Dirección General de Catastro y de la Secretaría de Ambiente.

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 ✓

ASIGNACIÓN CONSULTOR AMBIENTAL

General Cabrera, 10 de Diciembre de 2021.-

Por medio de la presente informo que el **PROPONENTE** "MUTUAL DE LAS COMUNIDADES ha asignado como **CONSULTOR AMBIENTAL** a la LIC. NATALIA VALLEJOS – RETEP N°386 para la confección del "**Estudio de Impacto Ambiental Loteo Las Quintas – Matrícula N° 1.750.116**", ubicado en la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman de la Provincia de Córdoba.

Saludamos a ud. cordialmente.

CONSULTOR AMBIENTAL

PROPONENTE

TABLA DE CONTENIDOS

I.	INTRODUCCIÓN.....	12
II.	INFORMACIÓN GENERAL	15
2.1	Nombre de la persona jurídica - Proponente.	15
2.1.1	Domicilio legal y real. Teléfonos.	15
2.1.2	Domicilio para notificaciones	15
2.2	Actividad principal de la empresa u organismo.	16
2.3	Responsable profesional y/o consultor Ambiental.	16
2.3.1	Su domicilio legal y real. Teléfonos.	16
2.3.2	Matrícula Registro Temático de Consultores Ambientales de Córdoba	17
2.3.3	Constancia Matrícula Colegio Profesional.....	18
2.3.4	Planilla Resumen De Intervención De Profesionales	19
III.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	21
3.1	Denominación y descripción general	21
3.1.1	Denominación del Proyecto.....	21
3.1.2	Nuevo emprendimiento o ampliación	21
3.1.3	Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional 21	
3.1.4	Localización - Ubicación geográfica	28
3.1.5	Vías de acceso	28
3.2	Descripción específica del Proyecto	35
3.2.1	Actividad principal.....	35
3.2.2	Permisos y Factibilidades	35
3.2.2.1	Permisos emitidos por la Municipalidad de General Cabrera.....	37
3.2.2.2	Permiso emitido por la Cooperativa De Provisión de Electricidad Y Servicios Públicos General Cabrera Ltda.	37
3.2.3	Características generales del emprendimiento	38
3.2.4	Generalidades de la Etapa de Construcción	39
3.2.5	Generalidades de la Etapa de Funcionamiento.....	45
3.3	Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional.	46
3.4	Descripción del Medio Físico y Biológico	47
3.4.1	Clima	47
3.4.2	Geología y Geomorfología	48
3.4.3	Suelos	50
3.4.4	Hidrología	53

3.4.5	Flora y fauna	55
3.5	Área de influencia del Proyecto	56
3.6	Población afectada. Cantidad de grupos etarios y otra caracterización de los grupos existentes	59
3.7	Distancia a centros educacionales, asistenciales, clubes, etc. Anexar imagen satelital y relevamiento fotográfico actual	61
3.8	Indicar si el emprendimiento posee actividades colindantes industriales y/o de servicios. En ese caso, adjuntar imagen y croquis e indicar el tipo de actividad.....	64
3.9	Superficie del terreno.....	65
3.10	Superficie cubierta existente y proyectada.....	67
3.11	Magnitudes de producción, servicio y/o usuarios.	67
3.12	Etapas del proyecto y cronograma.....	67
3.13	Consumo de energía por unidad de tiempo en las diferentes etapas.	68
3.14	Consumo de combustibles por tipo, unidad de tiempo y etapa.	68
3.15	Agua. Consumo y otros usos. Fuente. Calidad y cantidad. Destino final.	68
3.16	Detalle exhaustivo de otros insumos (Materiales y sustancias por etapa del proyecto).	69
3.17	Detalle de Productos y subproductos	69
3.18	Cantidad de personal a ocupar durante cada etapa.	70
3.19	Vida útil: tiempo estimado en que la obra o acción cumplirá con los objetivos que le dieron origen al proyecto (años).	70
3.20	Tecnología a utilizar. Equipos, vehículos, maquinarias, instrumentos. Proceso.....	70
3.21	Proyectos asociados, conexos o complementarios, existentes o proyectados, con localización en la zona, especificando su incidencia con la propuesta.....	71
3.22	Necesidades de infraestructura y equipamiento que genera directa o indirectamente el proyecto (tendido de redes, escuelas, viviendas).....	71
3.23	Relación con planes estatales o privados	71
3.24	Ensayos, determinaciones, estudios de campo y/o laboratorios realizados.....	71
3.25	Residuos y contaminantes. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo (incluidos sólidos, semisólidos, líquidos y gaseosos).	74
3.26	Descripción de la situación ambiental existente.....	76
3.27	Principales organismos, entidades o empresas involucradas directa o indirectamente.....	78
3.28	Normas y/o criterios nacionales y extranjeros aplicables y adoptados.	78
IV.	ANÁLISIS DE IMPACTOS AMBIENTALES	84

4.1	Impacto Ambiental	84
4.1.1	Procedimiento.....	84
4.1.2	Identificación de las Acciones.....	84
4.1.3	Identificación de los Factores	85
4.1.4	Identificación de los Impactos.....	86
4.1.5	Valoración de Impactos Ambientales	87
A.	Matriz de Identificación de Impactos Ambientales Cualitativo	90
B.	Matriz de Identificación y Valoración de Impactos Ambientales Cuantitativo	90
C.	Conclusiones de la matriz	90
D.	Conclusiones Generales	94
V.	PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL.....	97
VI.	DOCUMENTOS ANEXOS	108
6.0	Factibilidad de localización y uso del suelo.....	109
6.1	Certificado de No Inundabilidad	110
6.2	Certificado de Escorrentías.....	111
6.3	Factibilidad de alumbrado público	112
6.4	Factibilidad de provisión de red eléctrica.....	113
6.5	Factibilidad de suministro de energía eléctrica.....	114
6.6	Factibilidad de conexión de agua potable	115
6.7	Factibilidad de conexión a la red cloacal municipal	116
6.8	Factibilidad de recolección de residuos domiciliarios, riego y conservación de calles	117
6.9	Certificado de no afectación al patrimonio arqueológico, paleontológico y cultural.....	118
6.10	Estudio Hidrológico-Hidráulico	119
6.11	Estudio de suelo	120
6.12	Análisis de agua	121
6.13	Plan de forestación.....	122
6.14	Proyecto red de agua.....	123
6.15	Proyecto red de cloacas	124
6.16	Proyecto Red Eléctrica	125
6.17	Plan de urbanización	126
6.18	Informe fuentes de agua- balances de caudales.....	127
6.19	Cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental	128
6.20	Plano del loteo	129
6.21	Resolución APHRI.....	130

I

INTRODUCCIÓN

LOTEO “LAS QUINTAS”

MUTUAL DE LAS COMUNIDADES



I. INTRODUCCIÓN

A continuación, se presenta el desarrollo del **Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A) Loteo “Las Quintas” ubicado en la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, provincia de Córdoba”, para Mutual de las Comunidades.**

Este Proyecto consiste en un desarrollo urbanístico que consta de una superficie total de **47.084,39 m²**, ubicado al Sur de la ciudad de General Cabrera.

Para la elaboración del presente EIA, se tuvieron en cuenta los siguientes emergentes principales, Ley N° 7343: Principios Rectores para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente; Decreto 2131/00: Reglamentario Del Capítulo IX Del Impacto Ambiental De La Ley N° 7343; Ley 10.208 y sus decretos reglamentarios: Política Ambiental Provincial; y *los requerimientos del PEL (Programa Escrituración de Loteos) y la MEUL (Mesa única de entrada de Loteos) (Ver Marco Legal).*

El relevamiento al sitio se efectuó durante el mes de Agosto y Septiembre del año 2021 y estuvo a cargo de la Lic. Natalia Vallejos.

Si hubiera algún cambio de lo expuesto en el siguiente Proyecto, será informado a vuestra área.

OBJETIVOS DEL E.I.A

1. Descripción del Proyecto y sus etapas.
2. Identificación de la Matriz Legal Ambiental aplicable al Proyecto.
3. Obtener la Resolución del Proyecto, por parte del área de CTI de la Secretaría de Ambiente y la MEUL.

METODOLOGIA

1. Solicitud de documentación a la firma proponente del Proyecto.
2. Entrevista con responsables técnicos del Proyecto.
3. Relevamiento del área.
4. Proceso de información.
5. Elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El Presente Informe incluye el **Plan de Gestión Ambiental** (PGA) correspondiente al Loteo “Las Quintas”.

II

INFORMACIÓN GENERAL

LOTEO “LAS QUINTAS”

MUTUAL DE LAS COMUNIDADES



WWW.IMASEC.COM.AR

II. INFORMACIÓN GENERAL

2.1 Nombre de la persona jurídica - Proponente.

PROPONENTE	
Nombres	MUTUAL DE LAS COMUNIDADES (CUIT: 30-70794729-9)

2.1.1 Domicilio legal y real. Teléfonos.

DOMICILIO LEGAL	
Domicilio Legal	Juan José Paso N° 35, General Deheza, pedanía Carnerillo, Depto Juárez Celman, provincia de Córdoba
Tel.	(0358) 156 023 488(2) (0353) 156 571 756(1)
e-mail	rdagatti@mcomunidades.com.ar (1) jribotta@mcomunidades.com.ar (2)

DOMICILIO DEL PROYECTO	
Domicilio Real	Bv. Circunvalación Sur, General Cabrera, pedanía Carnerillo, Depto. Juárez Celman, provincia de Córdoba

2.1.2 Domicilio para notificaciones

NOTIFICACIONES	
Domicilio para notificaciones	Juan José Paso N° 35, General Deheza, pedanía Carnerillo, Depto. Juárez Celman, provincia de Córdoba
Tel	(0358) 156 023 488(2) (0353) 156 571 756(1)
e-mail	rdagatti@mcomunidades.com.ar (1) jribotta@mcomunidades.com.ar (2)

2.2 Actividad principal de la empresa u organismo.

Rubro inmobiliario: loteo de terrenos para un Proyecto de Urbanización.




2.3 Responsable profesional y/o consultor Ambiental.

CONSULTOR	
Nombre	Natalia Vallejos Mat. RETECA N°386 Mat. Colegio de Biólogos D033

2.3.1 Su domicilio legal y real. Teléfonos.

DOMICILIO LEGAL	
Domicilio Legal	Intendente Daguerre 587 Río Cuarto, Córdoba. CP. 5800
Tel.	+54 358 154823679
e-mail	ambiente@imasec.com.ar

2.3.2 Matrícula Registro Temático de Consultores Ambientales de Córdoba

Secretaría de AMBIENTE Ministerio de COORDINACIÓN  CÓRDOBA ENTRE TODOS	
REGISTRO TEMÁTICO DE CONSULTORES AMBIENTALES	
Consultor/a: Vallejos, Natalia Raquel	
Nº de Resolución: 93/2010	
Nº de Carnet: 386	
Otorgado: 23/02/2010	
Vence: 01/12/2030	
REGISTRO TEMÁTICO DE CONSULTORES AMBIENTALES	
La presente credencial sólo acredita la inscripción del " Profesional " en el Registro Temático de Consultores Ambientales de la Secretaría de Ambiente , según Decreto Provincial Nº 375/01, quedando bajo la exclusiva responsabilidad del técnico los trabajos por él realizados.	
Secretaría de AMBIENTE Ministerio de COORDINACIÓN  CÓRDOBA ENTRE TODOS	

2.3.3 Constancia Matrícula Colegio Profesional



COLEGIO DE BIÓLOGOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

LEY Nº 7948/90

Córdoba, 07 de mayo de 2021

La presidente del Colegio de Biólogos de la Provincia de Córdoba, **CERTIFICA** que la **Licenciada en Gestión Ambiental VALLEJOS, NATALIA RAQUEL** quien acredita su identidad mediante el **DNI N° 30.346.593** se encuentra matriculado en este Colegio Profesional desde el día 10 de octubre del año 2018 bajo el número de matrícula **D0033**. Se deja constancia que el profesional se encuentra al día con el pago de su matrícula y por cumplir con los requisitos de la Ley 7948/90, por lo que se encuentra habilitado para ejercer su profesión en el ámbito de la Provincia de Córdoba. Se extiende a pedido del interesado para ser presentado ante **QUIEN CORRESPONDA**.-----

Natalia Raquel Vallejos
 Presidente Colegio Biólogos
 Provincia Córdoba



Colegio de Biólogos de la Provincia de Córdoba
 Salta N° 239 - CP: 5000 Córdoba
 Lunes, Miércoles y Viernes de 16:30 hs a 19:00 hs.
www.colegiobiologoscba.com.ar

2.3.4 Planilla Resumen De Intervención De Profesionales

INTERVENCIÓN	PROFESIONAL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	<p> Nombre y Apellido: Natalia Vallejos Profesión: Lic. en Gestión Ambiental Matrícula: RETECA 386 Domicilio: Int. Daguerre 587 Ciudad: Río Cuarto Provincia: Córdoba Teléfono: +54 358 154823679 e- mail: ambiente@imasec.com.ar </p>
ETAPA 1: PREFACTIBILIDAD-PLAN DE URBANIZACIÓN Y GERENCIAMIENTO	<p> Nombre y Apellido: Vallejos Fernando Ariel Profesión: Ingeniero Civil MP: 4724 RETECA Nº: 715 Domicilio: Presidente Perón Este Nº 729 Ciudad: Río Cuarto Provincia: Córdoba Teléfono: 0358-155623958 e- mail: ingeniería@imasec.com.ar </p> <p> Nombre y Apellido: Pisani Alejandra Profesión: Ingeniera Civil MP: 5180 Domicilio: Calle Los Quebrachos 317 - Barrio Las Lomitas Ciudad: General Cabrera Provincia: Córdoba Teléfono: 0358-154834569 e- mail: alejandra_pisani@hotmail.com </p>
PROYECTO RED DE AGUA Y CLOACAS	<p> Nombre y Apellido: Pisani Alejandra Profesión: Ingeniera Civil MP: 5180 </p>
OBRA: SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN MEDIA Y BAJA TENSIÓN	<p> Nombre y Apellido: Barbero Victor O. Profesión: Ingeniero mecánico electricista MP: 16.099.677 </p>
ESTUDIO HIDROLÓGICO – HIDRÁULICO	<p> Nombre y Apellido: Colombano Fabricio Profesión: Ingeniero civil MP: 5158 </p>

III

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

LOTEO “LAS QUINTAS”

MUTUAL DE LAS COMUNIDADES



III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.1 Denominación y descripción general

3.1.1 Denominación del Proyecto

Loteo "Las Quintas" en la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, provincia de Córdoba", para Mutual de las Comunidades.

3.1.2 Nuevo emprendimiento o ampliación

Nuevo emprendimiento.

3.1.3 Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional

El Proyecto consiste en una nueva urbanización, a desarrollarse en un predio de **47.084,39 m²**, donde se obtendrán una cantidad de **82 lotes en total** - de una superficie que va desde los **295,67 m² a 414,28 m²** cada uno, para la comercialización y futura construcción de viviendas unifamiliares. Asimismo, se contabilizaron (Ver Plano del Loteo):

- Superficie para espacios verdes: 2.636,72 m²
- Superficie para calles: 17.989,74 m²

Todo ello al Sur de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, en la Provincia de Córdoba.

Se prevé que el Titular Registral, en éste caso el Proponente del Proyecto, realizará todas las tareas de acondicionamiento, para dar cumplimiento a la normativa ambiental de la provincia de Córdoba.

La elección del lugar para la localización del Proyecto, contempló la necesidad de ofrecer a los vecinos de la ciudad de General Cabrera, nuevos terrenos, en una zona que actualmente se encuentra desocupada. El proyecto traerá desarrollo y crecimiento para la ciudad.

El loteo, presentará las características de un Barrio abierto.

Imagen 1: Carátula de Plano Visado

Plano de: MENSURA y LOTEO			Foja:	
Titular Registral MUTUAL DE LAS COMUNIDADES				
UBICACION	s/TITULOS		s/CATASTRO	
	Dep.: JUAREZ CELMAN		JUAREZ CELMAN	
	Ped.: CARNERILLO		CARNERILLO	
	Municipio:		GENERAL CABRERA	
	Lugar:		C: 01 C: 01	
			S: 01 S: 01	
	Lote: 100 Nz: 235		M: 235 M: 235	
		P: 100 P: 100		
DOMINIO	MATRÍCULA		PROPIEDAD N°	
	1.750.116		1802-4265742/B	
ANTECEDENTES RELACIONADOS:				
OBSERVACIONES: NOTA: Las medidas lineales están expresadas en metros; Los ángulos no indicados miden 90° 00'. NOTA: Plano confeccionado según Resolución Normativa Única N° 1/2015.				
 MUTUAL DE LAS COMUNIDADES JULIO CASOTTA SECRETARIO		Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, finalizando las operaciones con fecha 15/05/2021. FERNANDO A. VALLEDOS Ing. Civil M.P. 4724 Profesional		
 VISADO CATASTRO 02.1.08.1.2021		 ALEJANDRA PISANI SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALIDAD GENERAL CABRERA		
Exp. Prov. :		Fecha de visación:		

Tabla 1: Registro de Superficies

REGISTRO DE SUPERFICIES				
Superficie s/Edifícios:		47076.86 m2		
Superficie s/Mensura y Loteo:		47084.39 m2		
Diferencia:		8.54 m2		
Mz.	Lote	Sup. terreno (m2)	Sup. Edif. (m2)	Obs.
271	100	306.34	-	
	101	305.25	-	
	102	305.25	-	
	103	305.25	-	
	104	305.25	-	
	105	305.25	-	
	106	305.25	-	
	107	305.25	-	
	108	305.25	-	
272	100	295.87	-	
	101	296.61	-	
	102	300.00	-	
	103	300.00	-	
	104	300.00	-	
	105	300.00	-	
	106	300.00	-	
	107	326.46	-	
	108	337.86	-	
	109	349.26	-	
	110	360.66	-	
	111	300.00	-	
	112	300.00	-	
	113	300.00	-	
	114	300.00	-	
115	300.00	-		
273	100	300.00	-	
	101	300.00	-	
	102	372.00	-	
	103	372.00	-	
	104	414.28	-	
	105	402.89	-	
	106	319.49	-	
	107	308.10	-	
	108	288.00	-	
274	100	344.80	-	
	101	356.21	-	
	102	367.61	-	
	103	379.02	-	
	104	338.00	-	
	105	338.00	-	
	106	338.00	-	
	107	338.00	-	
275	100	336.48	-	
	101	336.48	-	
	102	336.48	-	
	103	336.48	-	
	104	335.82	-	
	105	337.42	-	
	106	339.01	-	
	107	340.60	-	
276	100	339.90	-	
	101	328.60	-	
	102	317.10	-	
	103	306.70	-	
	104	300.00	-	
	105	300.00	-	
	106	300.00	-	
	107	317.06	-	
	108	300.00	-	
	109	300.00	-	
	110	300.00	-	
	111	383.80	-	
	112	380.11	-	
	113	300.00	-	
	114	300.00	-	
	115	300.00	-	
	116	347.09	-	
	117	300.00	-	
	118	300.00	-	
119	300.00	-		
277	100	312.50	-	
	101	312.50	-	
	102	312.50	-	
	103	312.50	-	
	104	312.50	-	
	106	312.50	-	
	106	319.59	-	
	107	324.73	-	
	108	332.89	-	
	109	341.04	-	
	110	349.20	-	
	111	337.20	-	
278	100	424.32	-	E.V.
279	100	1032.71	-	E.V.
280	100	220.46	-	E.V.
281	100	220.46	-	E.V.
282	100	182.45	-	E.V.
283	100	59.29	-	E.V.
284	100	191.44	-	E.V.
285	100	190.02	-	E.V.
286	100	115.57	-	E.V.
Nº DE LOTES VIVIEN.		82		
SUP. LOTES		26457.93		
SUP. ESP. VERDES		2636.72		
SUPERFICIE CALLES		17980.74		
SUPERFICIE TOTAL		47084.39		

Imagen 2: Croquis según título

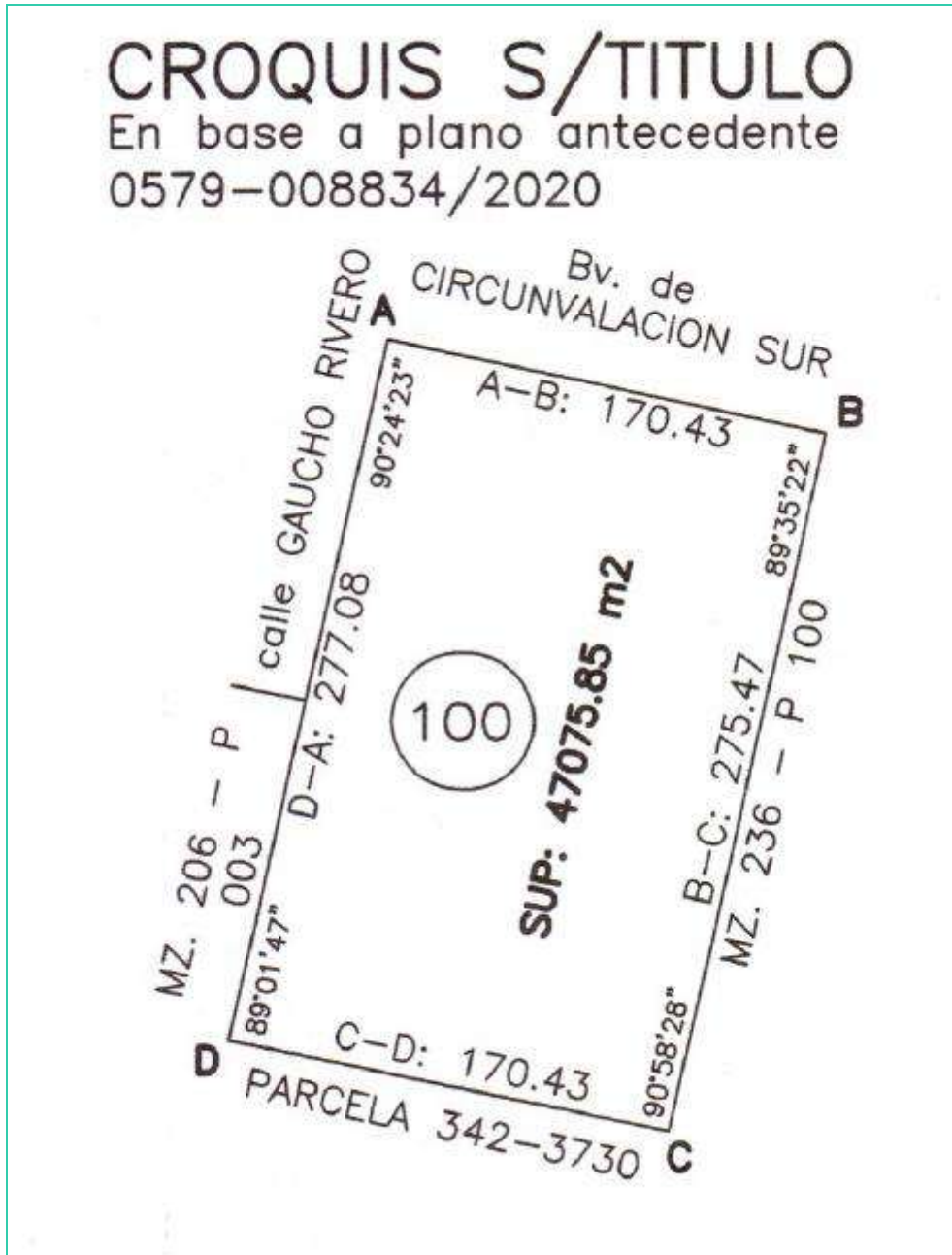


Imagen 3: Croquis de ubicación

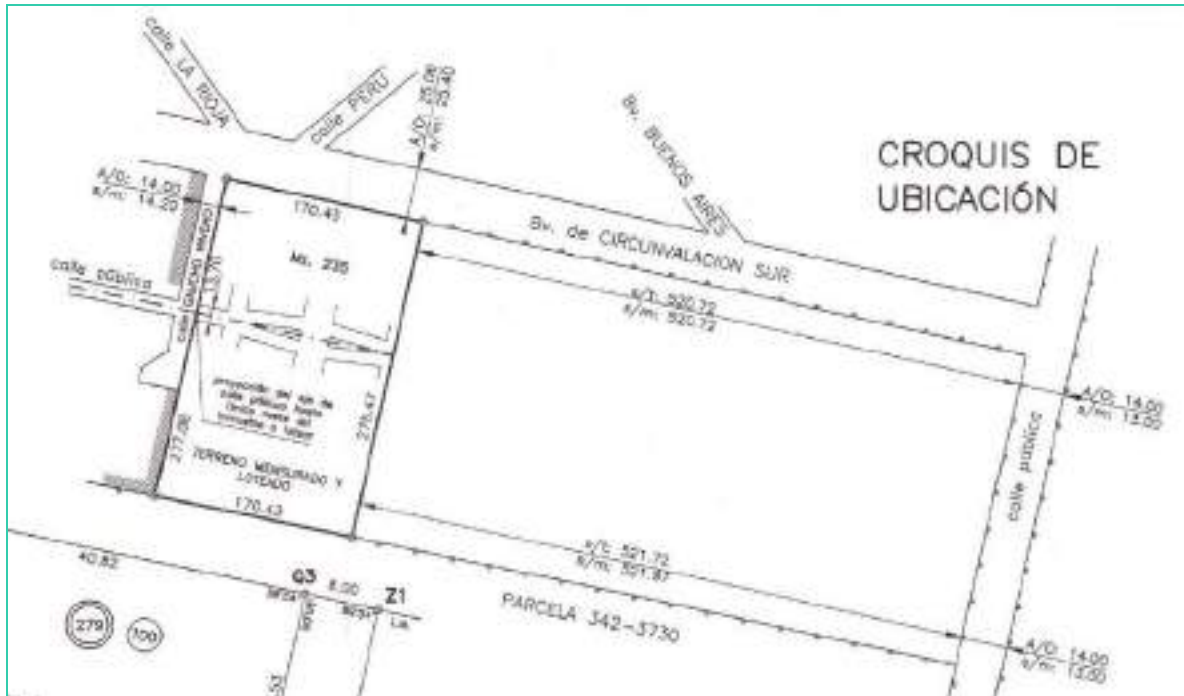


Imagen 5: Loteo



3.1.4 Localización - Ubicación geográfica

El loteo, se emplazará en la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, Provincia de Córdoba.

Las coordenadas geográficas del emplazamiento son:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
32°49'22.78"S	63°52'12.82"O

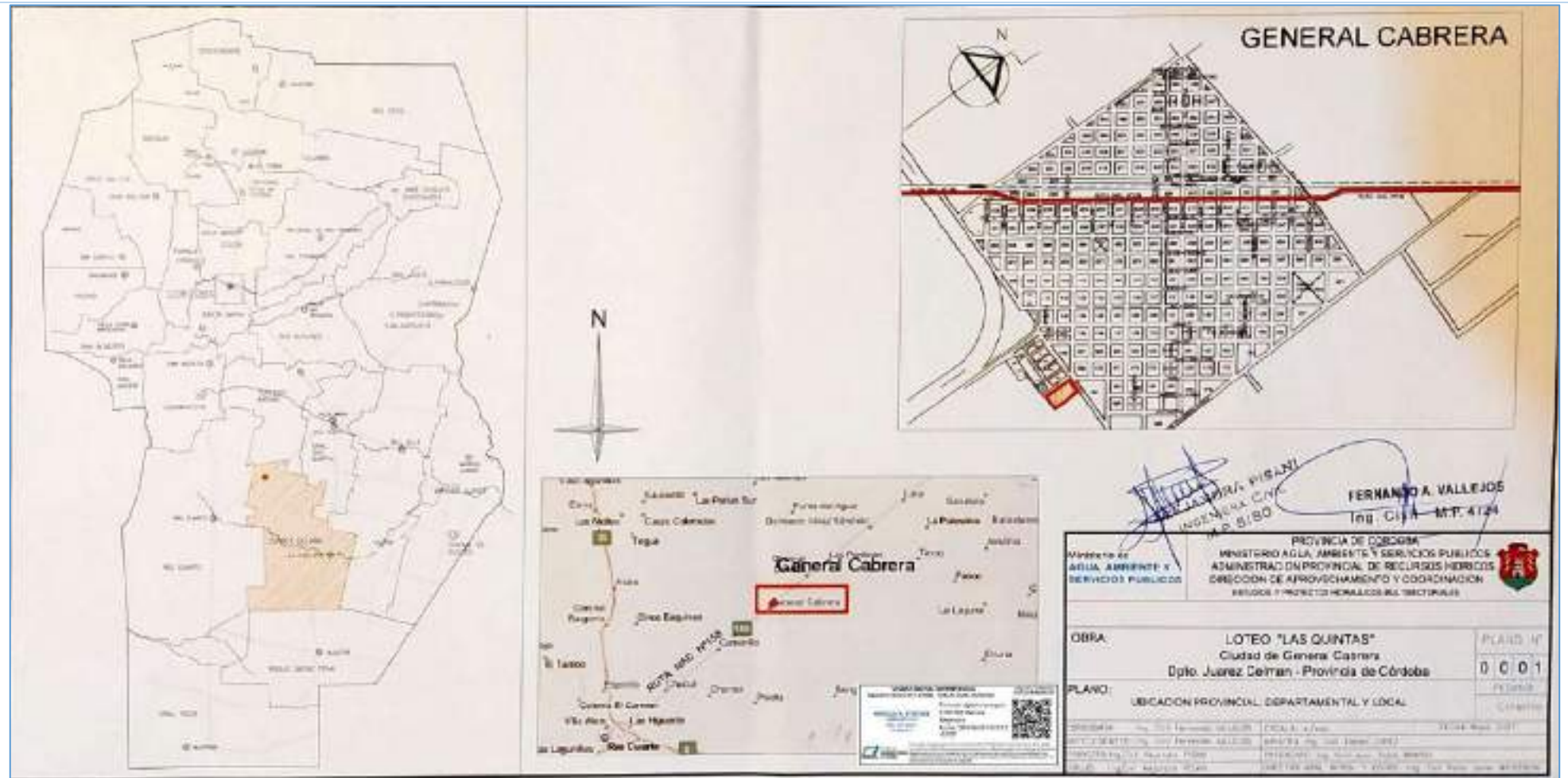
A continuación se presentan:

- **Imagen N° 6:** Ubicación provincial, departamental y local visada
- **Imagen N° 7:** Ubicación general
- **Imagen N° 8:** Ubicación específica
- **Imagen N° 9:** Trazado urbanístico visado
- **Imagen N° 10:** Colindancias
- **Imagen N° 11:** Vías de acceso

3.1.5 Vías de acceso

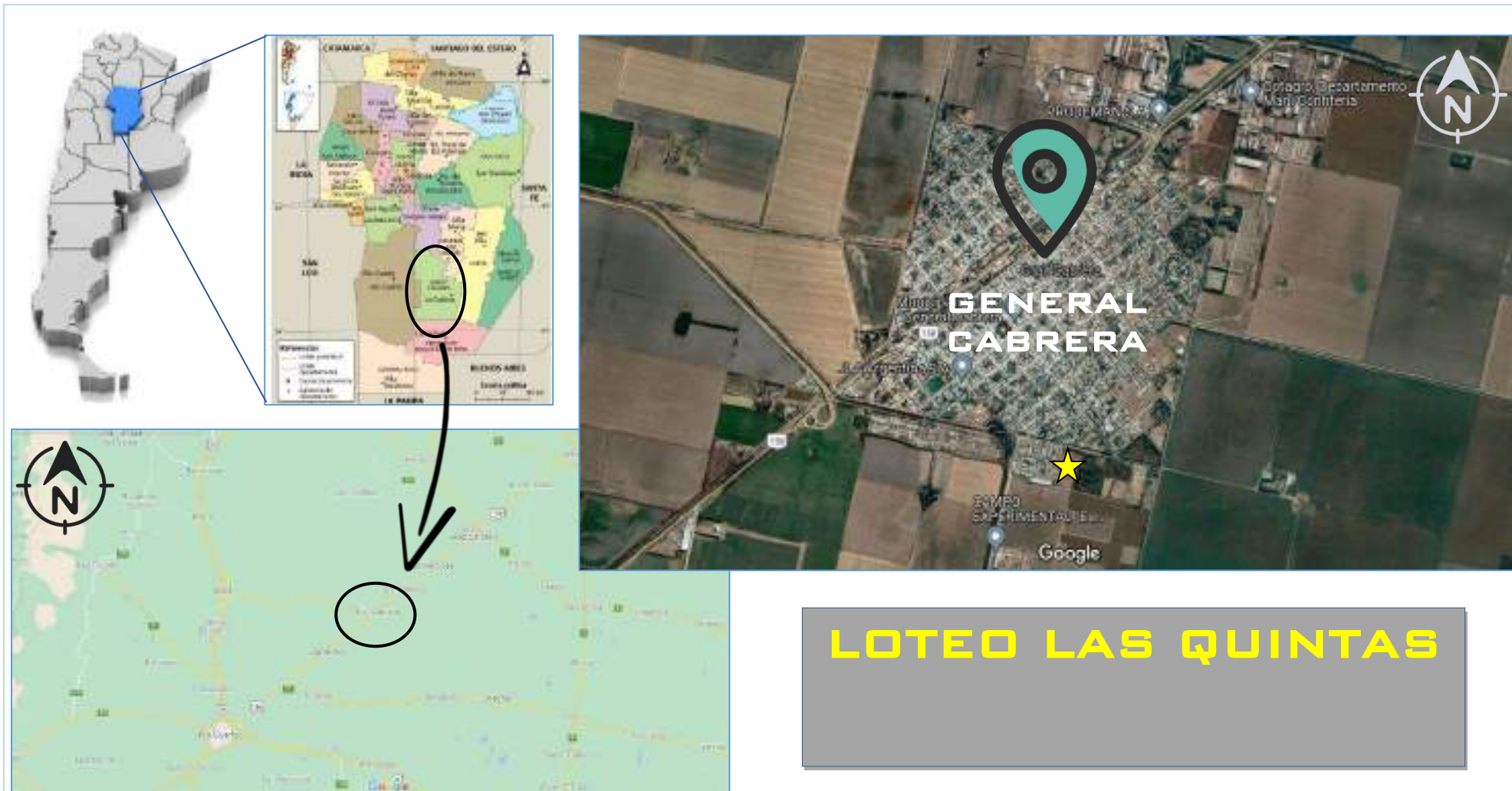
El Loteo se encuentra sobre la Avenida Circunvalación Sur. Esta avenida se conecta con la Ruta 158 a través de la Av. Italia y Bv. Fangio, ubicadas hacia el Oeste.

La Ruta 158, une la ciudad de Río Cuarto con Villa María (imagen 11). La ciudad de Córdoba Capital, se sitúa a 190 km hacia el Norte, y la ciudad de Río Cuarto, 58 Km al Suroeste.



AÑO 2021

IMAGEN N°6: UBICACIÓN PROVINCIAL, DEPARTAMENTAL Y LOCAL VISADA



AÑO 2021

IMAGEN N°7: UBICACIÓN GENERAL

LOTEO LAS QUINTAS



**LOTEO
LAS QUINTAS**

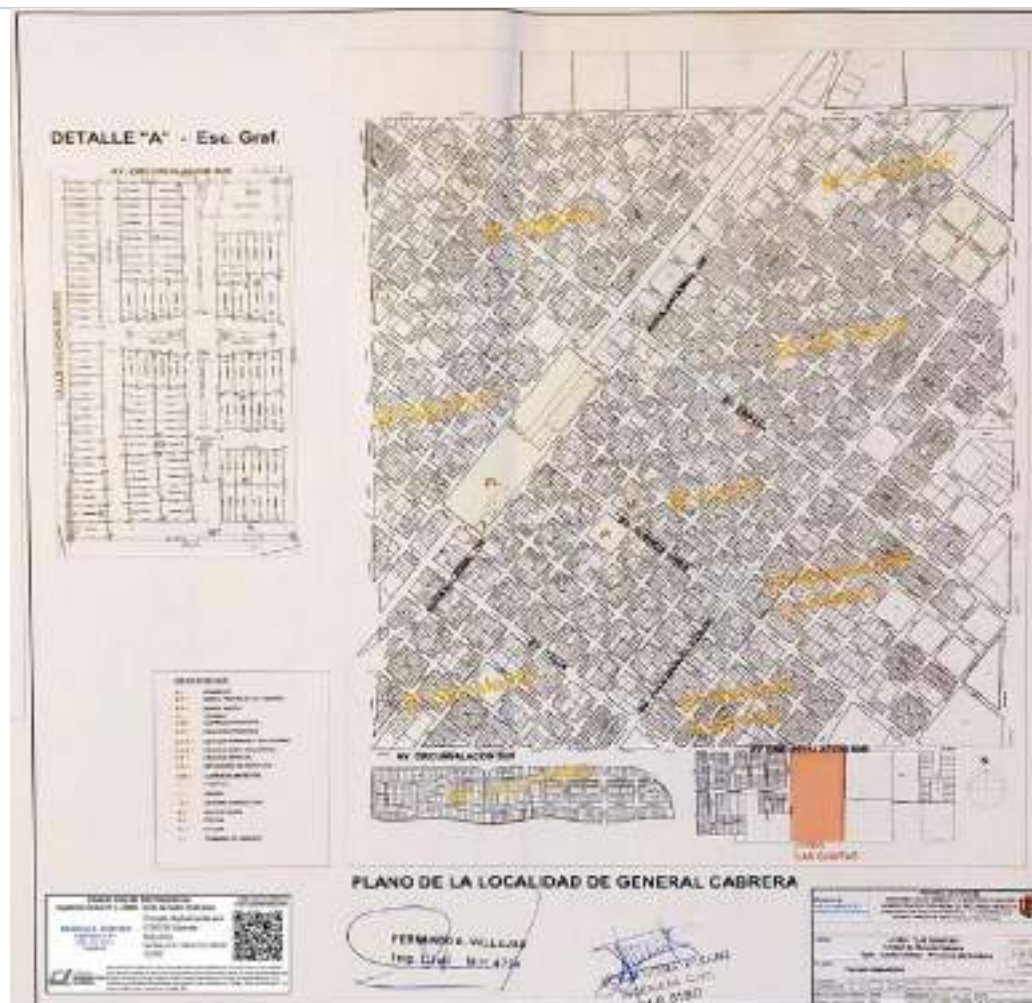
AÑO 2021

IMAGEN N°8: UBICACIÓN ESPECÍFICA

IMASEC

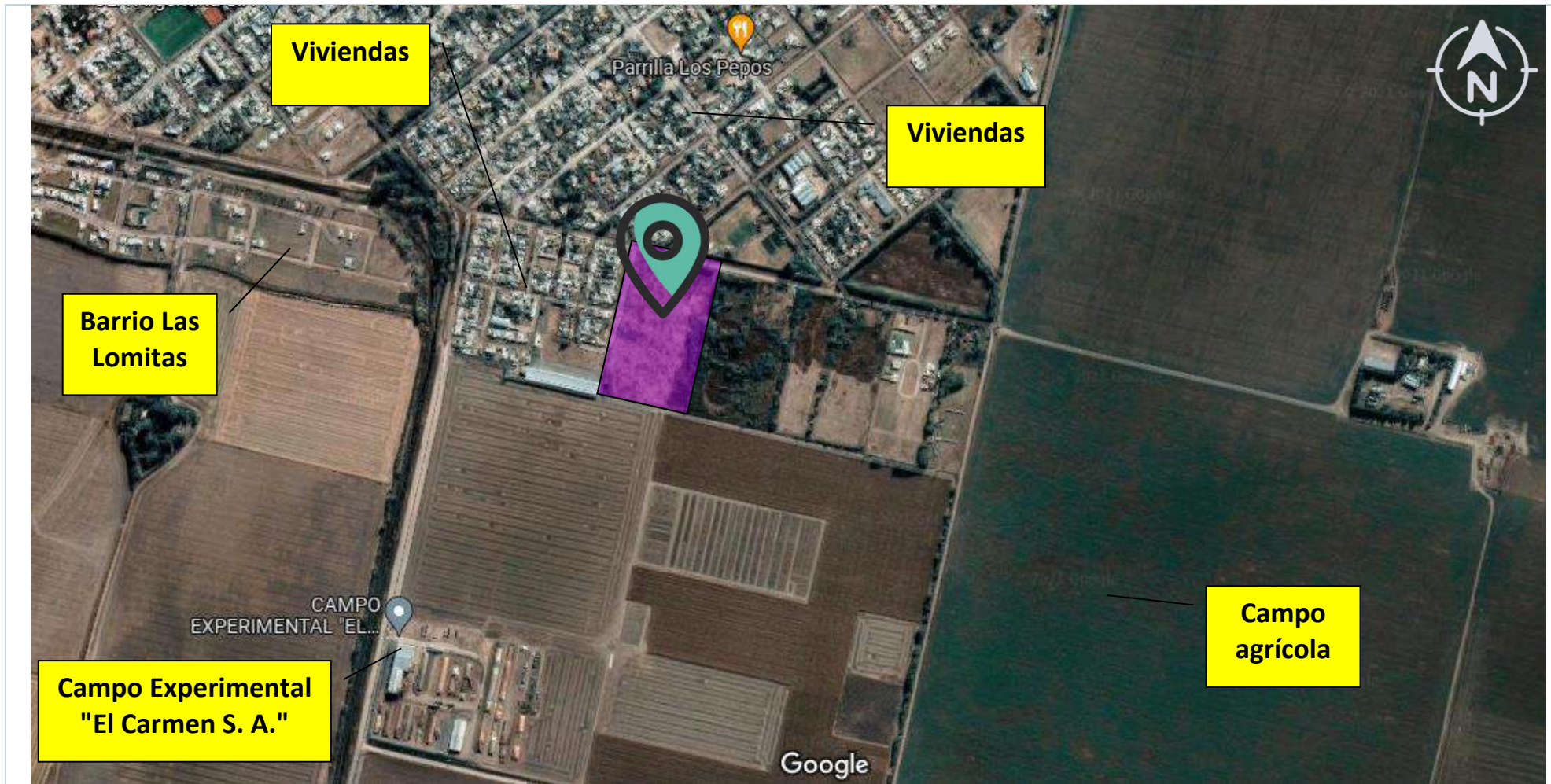
INGENIERIA - GESTION AMBIENTAL - HIGIENE Y SEGURIDAD LABORAL

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
LOTEO LAS QUINTAS
GENERAL CABRERA, CÓRDOBA**



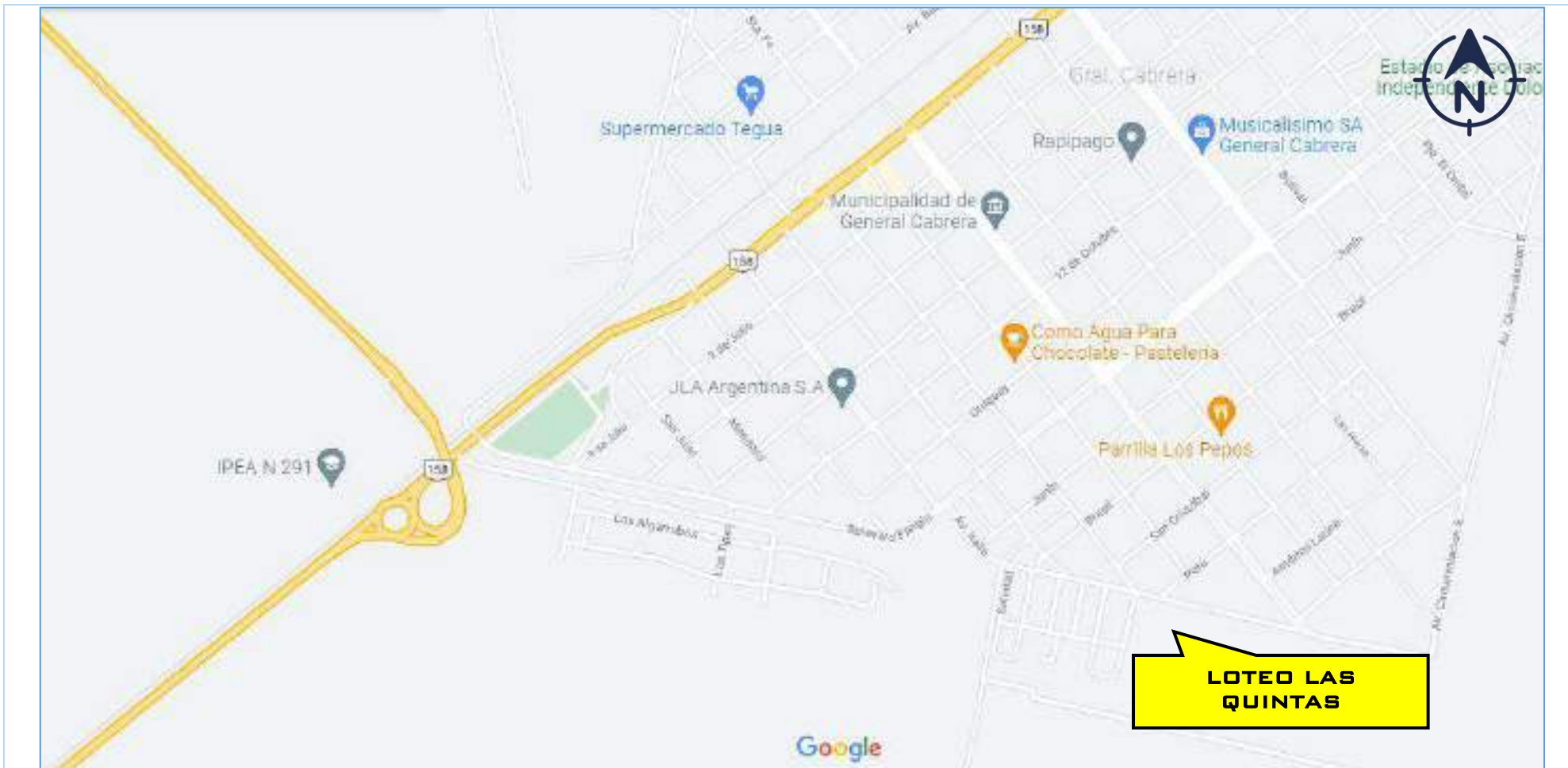
AÑO 2021

IMAGEN N°9: TRAZADO URBANISTICO VISADO



AÑO 2021

IMAGEN N°10: COLINDANCIAS



AÑO 2021

IMAGEN N°11: VIAS DE ACCESO

3.2 Descripción específica del Proyecto

Para el desarrollo del presente Proyecto, se contemplaron las instancias de Diseño, Permisos y Generalidades de las Etapas de Construcción y Funcionamiento.

3.2.1 Actividad principal

Loteo.

3.2.2 Permisos y Factibilidades

El Proyecto se localiza dentro del radio urbano de la ciudad de General Cabrera, Depto. Juárez Celman, Provincia de Córdoba. Por lo tanto se han solicitado los permisos correspondientes a la Municipalidad de General Cabrera.

El loteo contará con abastecimiento de agua potable suministrado por acueducto del prestador local, sistemas de evacuación pluvial mantenidos por el municipio, saneamiento cloacal individual, alumbrado público y tendido eléctrico con energía suministrada por Cooperativa eléctrica local.

La ejecución de las obras mencionadas estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza el fraccionamiento.

Información complementaria:

Energía eléctrica: el servicio se brinda principalmente a través de EPEC, una entidad pública en la gran mayoría de la trama urbanizada, aunque en el sector rural y algunas nuevas urbanizaciones presta el servicio una Cooperativa eléctrica local.

El tendido eléctrico, en su mayoría es aéreo. La red cubre casi toda la ciudad y el alumbramiento público se está renovando por luminarias LED.

Agua corriente: el abastecimiento de agua potable se realiza a través de perforaciones profundas, con sus correspondientes bombas, dos tanques elevados y una cisterna semi-enterrada. Las perforaciones obtienen agua de buena calidad y cantidad, de acuíferos ubicados a más de 200 m, el 100% de la población usa el servicio de agua potable de red. La prestación del servicio está a cargo del municipio.

Desagües cloacales: la red cloacal cubre casi por completo la zona urbanizada. Cuentan con el complemento de una planta para tratamiento de los efluentes que se

amplió al doble de su capacidad durante 2019-2020. Hasta la fecha alrededor del 95% de la trama urbanizada cuentan con el servicio de colectora cloacal. En la actualidad existe un proyecto para llegar al 100% de cobertura. Dentro de la red existen 3 estaciones de bombeo estratégicamente ubicadas que permiten llevar adelante el servicio.

Desagües pluviales: la ciudad se encuentra rodeada de una amplia red de canales que conducen al excedente de las precipitaciones en campos aguas arriba. Estos caudales se han visto incrementados en los últimos años, por el excesivo laboreo de los suelos, lo que ha alterado la permeabilidad. La red de canales puede evacuar unos 50 m³/seg y tiene una longitud de más de 50 Km. Estos canales tienen un perfil trapezoidal y su superficie se encuentra protegida por pastura.

Pavimento: General Cabrera tiene aproximadamente 660 cuadras, de las cuales 240 cuadras se encuentran pavimentadas; entre adoquinado, pavimento asfáltico y pavimento de hormigón, con sus respectivos cordón cuneta. También cuenta con unas 96 cuadras que cuentan con cordón cuneta y estabilizado.

Recolección de residuos: no hay planta de tratamiento de residuos en la ciudad. La basura es trasladada todos los días a ciudades cercanas para su tratamiento.

Se llevan a cabo separación de plásticos, los cuales se prensan en fardos y se venden: vidrios que son otorgados a personas que los procesan y venden como una ayuda social; y latas.

Red de telefonía e internet: este servicio es prestado en la ciudad por varias empresas. Respecto a telefonía fija es un servicio que depende de TELECOM (empresa privada) únicamente; pero en telefonía móvil está Claro y Movistar también. Respecto a internet, además de Arnet, la cooperativa eléctrica local presta servicio y algunas empresas locales más, se cuenta en algunos sectores con cobertura de fibra óptica.

3.2.2.1 Permisos emitidos por la Municipalidad de General Cabrera

- Factibilidad de Localización y Uso del Suelo
- Certificado de No Inundabilidad
- Certificado de Escorrentías
- Factibilidad Alumbrado público
- Factibilidad de provisión de red eléctrica
- Factibilidad de conexión Agua Potable
- Factibilidad de conexión a la red cloacal municipal
- Factibilidad de Recolección de Residuos Domiciliarios, Riego y Conservación de Calles
- Certificado de no afectación al patrimonio arqueológico, paleontológico y cultural

3.2.2.2 Permiso emitido por la Cooperativa De Provisión de Electricidad Y Servicios Públicos General Cabrera Ltda.

- Factibilidad de suministro de energía eléctrica

Se adjunta en los anexos documentación Certificada de cada una de las Notas.

Asimismo se informa que el Proyecto cuenta con la correspondiente aprobación del APRHI.

Ver en documentos anexos el documento Resolutivo.

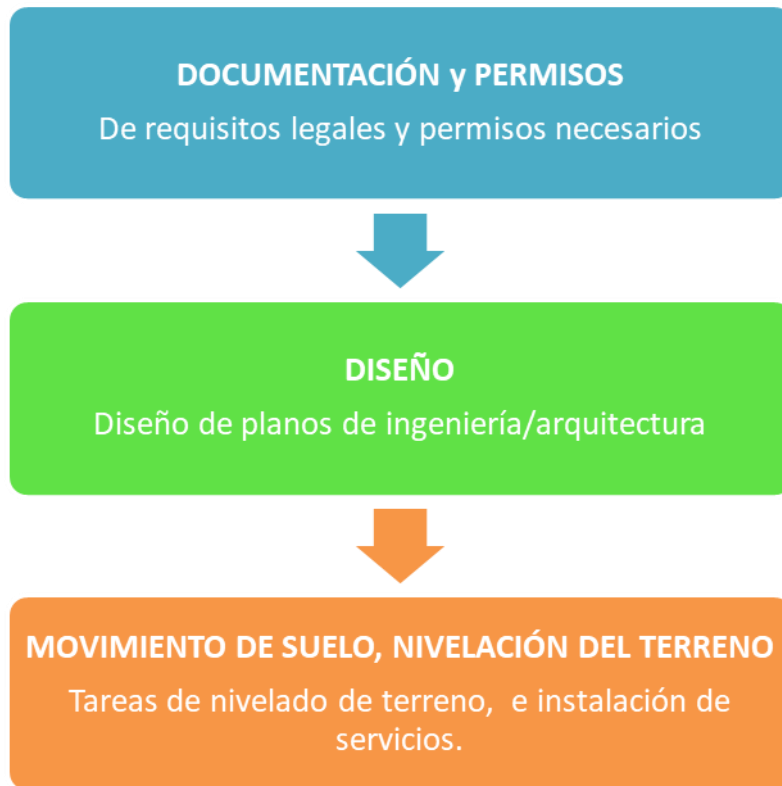
3.2.3 Características generales del emprendimiento

Tabla 2: Generalidades del Loteo

Loteo Matrícula 1.750.116	
Propiedad N°: 180242657428	
Ubicación	Zona Urbana – General Cabrera
Emprendimiento	Loteo
Cantidad de lotes	82
Superficie a lotear	47.084,39 m ²
Superficie lotes residenciales	26.457,93 m ²
Superficie espacios verdes	2.636,72 m ²
Superficie calles y avenidas	17.989,74 m ²
Factibilidades de servicios	Energía eléctrica y alumbrado público, agua potable, cloacas, recolección de RSU, riego y conservación de calles
Obras Materializadas	-

3.2.4 Generalidades de la Etapa de Construcción

La etapa de construcción se ajusta al siguiente esquema:



PROYECTO RED ELECTRICA – Ing Víctor O. Barbero

El proyecto contempla la ejecución de:

1°. Tendido de una línea aérea en Media Tensión, 13.2 kV, con conductor desnudo de Al. Al., de 50 mm² de sección, cuyo punto de conexión será el apoyo de desvío existente en el Loteo Las Lomitas II, donde la línea de Media Tensión perteneciente a la COPESP arranca hacia la zona rural.

La línea proyectada constará de unos 430 metros de longitud. Todos los apoyos y ménsulas serán de Hormigón Armado.

El transformador a instalar será de 200 kVA.

2°. Tendido de una línea de Baja Tensión (200/380 V), con conductor trifásico de Al. Al preensamblado aislado en XLPE, con todos los apoyos de H° A°, para dotar de energía eléctrica a cada uno de los lotes.

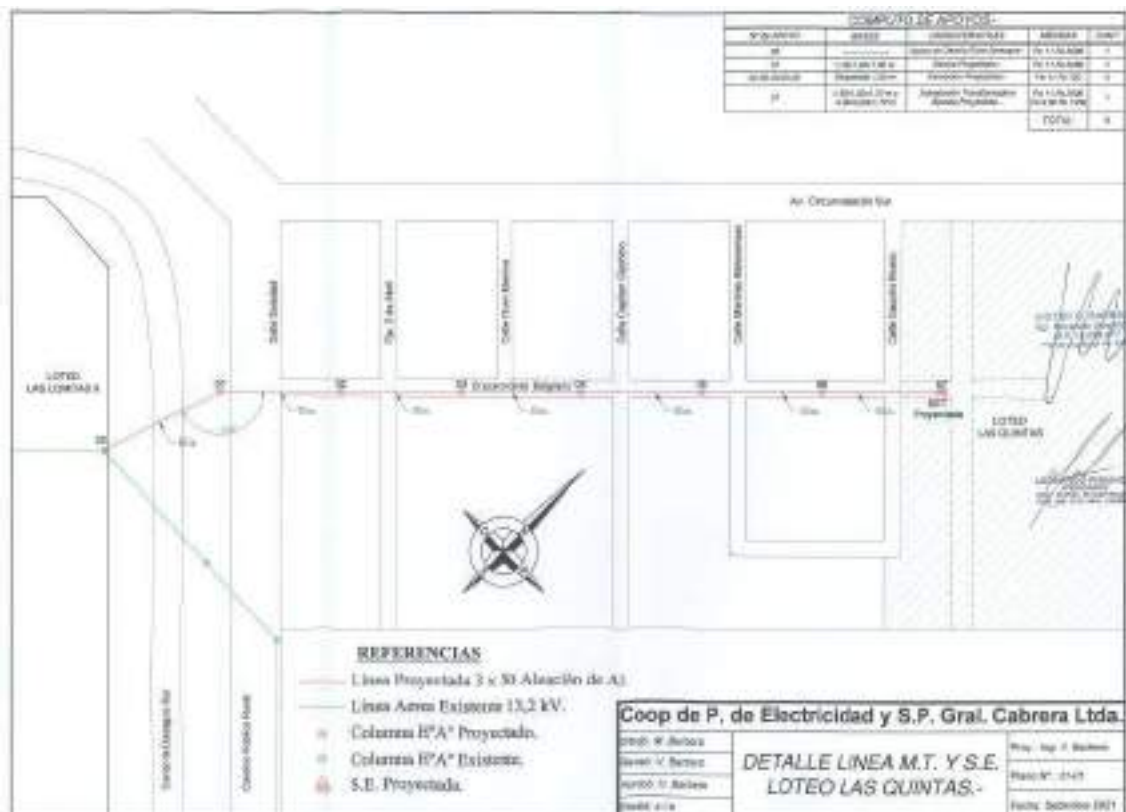


Imagen N° 12: Plano línea Media Tensión



Imagen N° 13: Plano línea Baja Tensión

Ver estudio completo en anexos.

PROYECTO RED DE AGUA POTABLE

La provisión de agua potable al loteo, se realizará mediante una red de cañerías distribuidoras que se integrará al sistema de agua potable de la ciudad, servicio que es prestado por la Municipalidad de General Cabrera.

El trazado de la red de distribución de cálculo proyectada cubre la totalidad de los frentistas del loteo.

La cañería a emplear será de P.V.C. clase 6 según diámetros indicados en planos, con uniones espiga enchufe flexible con aros de goma.

Se han establecido dos puntos de conexión:

- Uno en esquina Bv. Fangio y Circunvalación
- Otro en esquina Gaucho Rivero y Circunvalación



Imagen N° 14: Esquema de nudos y tuberías de red

Ver estudio completo en anexos.

PROYECTO RED CLOACAL

Los líquidos recogidos serán conducidos hasta la red troncal existente ubicada sobre Bv. Circunvalación, y de allí hacia la planta depuradora de líquidos cloacales ubicada a 2.5 km, donde se lo acondicionará para, finalmente, ser vertido a un canal a cielo abierto.

Las cañerías colectoras a instalar serán de PVC, con juntas elásticas, aptas para líquido cloacal. Se dejará instalada una conexión domiciliaria externa para cada una de las parcelas destinadas a vivienda individual que integran el loteo.

El sistema proyectado se vinculó al existente en dos puntos sobre Av. Circunvalación. De dicha intersección, el líquido cloacal es transportado por gravedad por Av. Circunvalación, hasta la intersección con camino rural donde toma rumbo Sureste hasta llegar a la Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la ciudad.

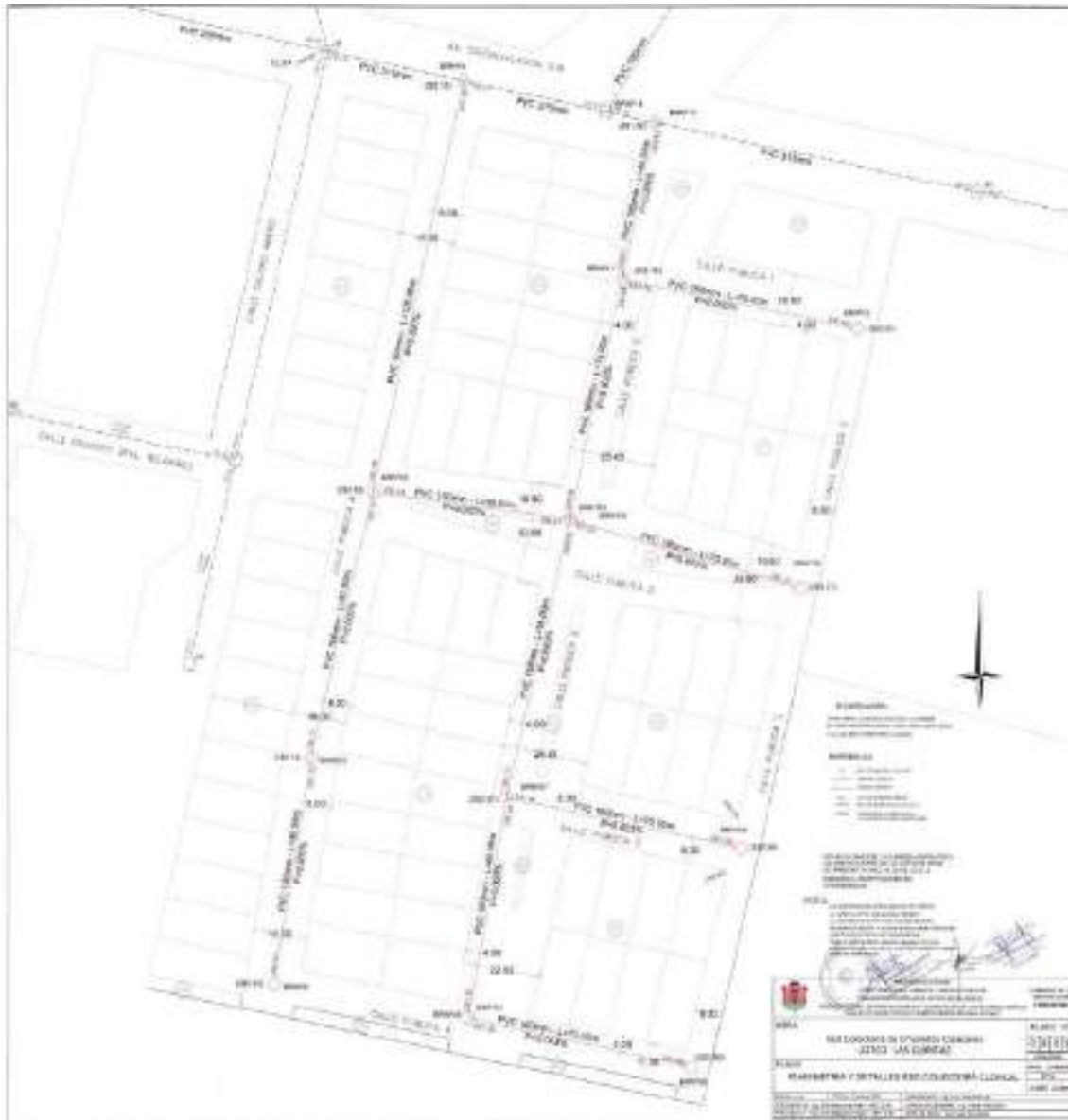


Imagen N° 15: Plano de red colectora cloacal

Ver estudio completo en anexos.

- Forestación:** En el proyecto se contempla la utilización de diversas variedades forestales con más de un 40% de especies originarias de Argentina, que a la vez serán funcionales al emprendimiento de acuerdo a sus diferentes ubicaciones, teniendo en cuenta la magnitud de crecimiento, su morfología vegetal y considerando a la diversidad como valor ambiental y paisajístico.

El proyecto de forestación será dinámico y flexible, realizándose una vez que se haya concluido y materializado el proyecto urbanístico, donde se definirá en esa instancia la ubicación real y precisa de los ejemplares comprendidos en el proyecto, continuando luego con el plan de ejecución y manejo de la forestación planteada.

- Personal a emplear:** Para el caso del presente loteo, el personal empleado vinculado a los trabajos, pertenece a empresas que realizarán las obras de: tendido eléctrico, apertura de calles, conexión de agua potable y cloacas, excavaciones y limpieza.

Equipo conformado por albañiles, oficiales, ingenieros y director de obra.

Tabla 3: Personal a Emplear en Etapa de Construcción

Etapa	Personal
Construcción	Aproximadamente 30 personas

3.2.5 Generalidades de la Etapa de Funcionamiento

Una vez que la infraestructura planificada se encuentre en condiciones de habitabilidad y funcionamiento, y se cuenten con las habilitaciones correspondientes, se realizará la puesta en venta de los lotes, para las futuras construcciones.

Los futuros compradores, tomarán en cuenta los requerimientos de las ordenanzas municipales para el inicio de obras.

3.3 Objetivos y beneficios socioeconómicos en el orden local, provincial y nacional.

El objetivo del Proyecto es proveer de una nueva área para urbanización, mediante la venta de lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. El proyecto surge debido a la necesidad de ofrecer a los vecinos de la ciudad de General Cabrera, nuevos terrenos, en una zona que actualmente se encuentra desocupada.

Asimismo, se considera también el desarrollo del Presente Proyecto, de manera tal, que no afecte de manera negativa, la calidad de vida de los vecinos cercanos, como así tampoco la de las personas que desempeñen trabajos para su materialización, velando por la protección del medio circundante.

El proyecto trae con su materialización, beneficios del orden socio económico, entre los que pueden citarse:

- Nuevas fuentes de trabajo, a través de la contratación de mano de obra local y/o regional.
- Requerimiento y necesidad de compra de materiales e insumos para obras.
- Mejora del entorno, por mantenimiento de espacios (calles, arbolado, etc.)
- Desarrollo y crecimiento de la ciudad

3.4 Descripción del Medio Físico y Biológico

3.4.1 Clima

El clima de la zona es templado, sin gran amplitud térmica anual. Los valores de temperatura media anual se encuentran entre 16 y 22 grados centígrados; el promedio anual de lluvias oscila los 850 milímetros.

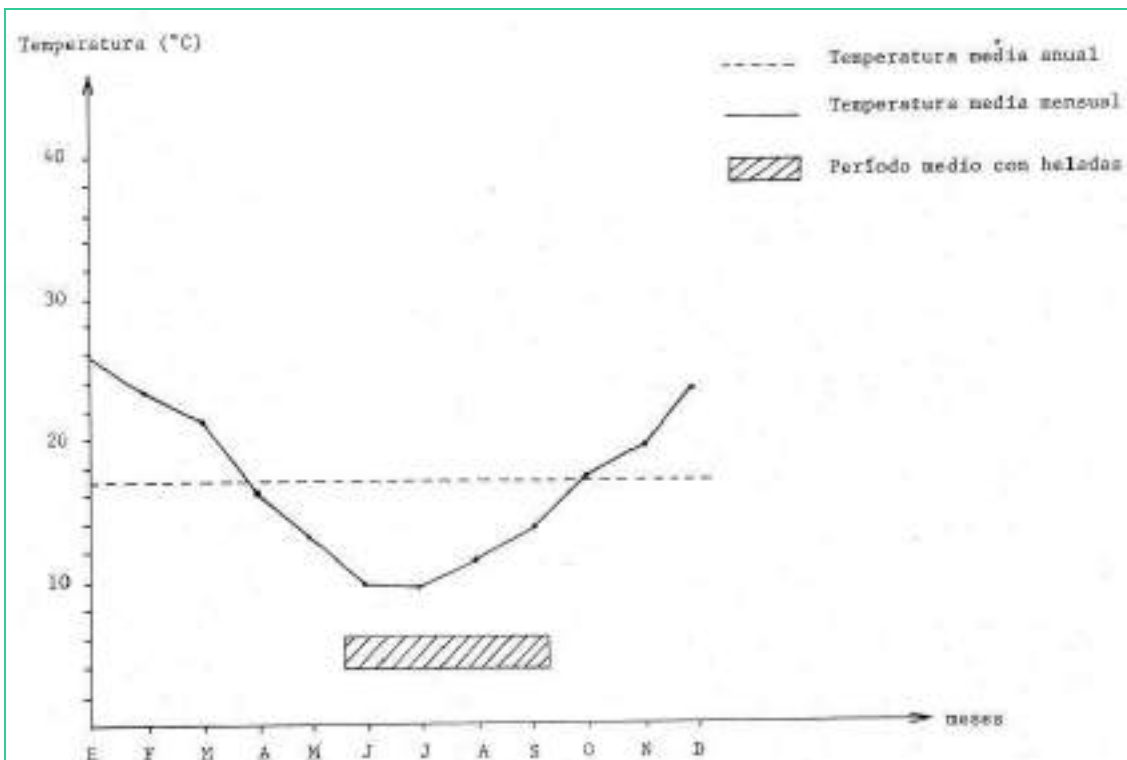


Grafico 1: Temperatura media

3.4.2 Geología y Geomorfología

El área de estudio se encuentra en la provincia geológica denominada Llanura Chacopampeana. Esta llanura abarca unos 600.000 km² y presenta una leve pendiente hacia SE. Se trata de una planicie integrada por formas eólicas moderadas a suavemente onduladas y por sistemas fluviales y lacustres subordinados. Se extiende desde Bolivia y Paraguay hacia el Sur, limitada al Oeste por las Sierras Pampeanas y Subandinas, y al este por el río Paraná. Por el extremo Sur limita con el río Colorado y al Sudeste por Ventania, Tandilia y el litoral atlántico (Chebli et al, 1999).

El área de estudio se encuentra dentro de la "Planicie loessoide con dunas longitudinales" definida por Degiovanni (2005) caracterizada por un relieve suavemente ondulado cubierto por sedimentos arenosos muy finos pertenecientes a la Formación Laguna Oscura (Cantú, 1992) de edad Holocena. Toda el área corresponde a una extensa planicie muy suavemente ondulada que se suaviza más aún hacia el SE, alcanzando valores de gradientes menores al 1%.

La ciudad de General Cabrera se encuentra dentro de la Hoja 3363-14-GENERAL CABRERA. Esta se encuentra ubicada en una zona de transición entre la Pampa Plana, que comprende el sector Norte y Este de la hoja, y la Pampa Arenosa, que corresponde al sector Sur y Sur-oeste de la misma.

Este ambiente está limitado al Oeste por la Pampa Ata o Plataforma Basculada. Los límites oriental y occidental de la Pampa Plana, responden a fallamientos en profundidad del Basamento.

El ambiente posee las siguientes características:

a) Relieve plano con gradientes del 0,5%, en la mitad superior y derecha de la hoja, y que se hace más ondulado a medida que nos dirigimos hacia el Sur, hacia la Pampa arenosa.

La altitud está comprendida entre los 350m. s.n.m. al Oeste y los 200m, s.n.m. en el límite Este.

b) Los materiales originarios de los suelos, representados por potentes depósitos de origen eólico, de textura franco limosa y franca, en el sector Norte y Este, y franco arenosa, en la, mitad Sur en clara transición hacia la Pampa Arenosa.

- c) La profundidad de la capa freática es mayor en el sector Oeste, haciéndose menos profunda en la región Este y Sur de la hoja, de modo tal que los suelos de los bajos están afectados en mayor o menor medida por la misma.
- d) Existe un amplio sector, que está ubicado al Norte del Arroyo Carnerillo donde los suelos zonales son dominantes en un alto porcentaje, y a medida que nos acercamos hacia el Este y Sureste no encontramos con bajos alargados y líneas de escurrimiento con distinto grado de expresión, que unen una gran variedad de cubetas y charcas, con manifiesto relieve cóncavo, las que actúan como receptoras de las aguas de escurrimiento superficial transformándose algunas de ellas en lagunas semipermanentes o permanentes, y de superficie bastante considerable.
- e) La única vía de escurrimiento natural de conducción de agua permanente o casi permanente la constituye el cauce del Arroyo Carnerillo, el que circula en dirección Oeste-este, con áreas de influencia, donde aparecen suelos salinos o salino alcalinos y suelos en capas no genéticas de texturas que van desde limosas a arenosas.

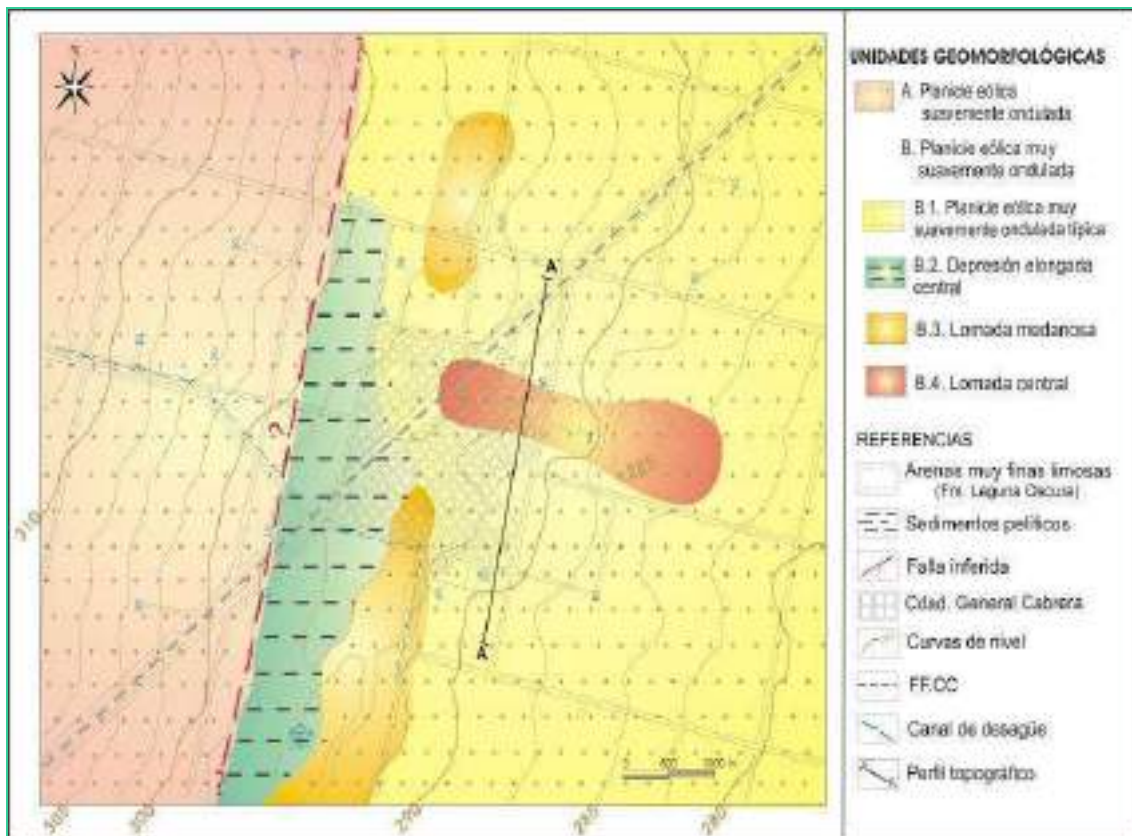


Imagen N° 16: Mapa geomorfológico (Maldonado, 2010)

3.4.3 Suelos

En la siguiente imagen se pueden identificar los tipos de suelos que caracterizan a la hoja 3363-14 General Cabrera.

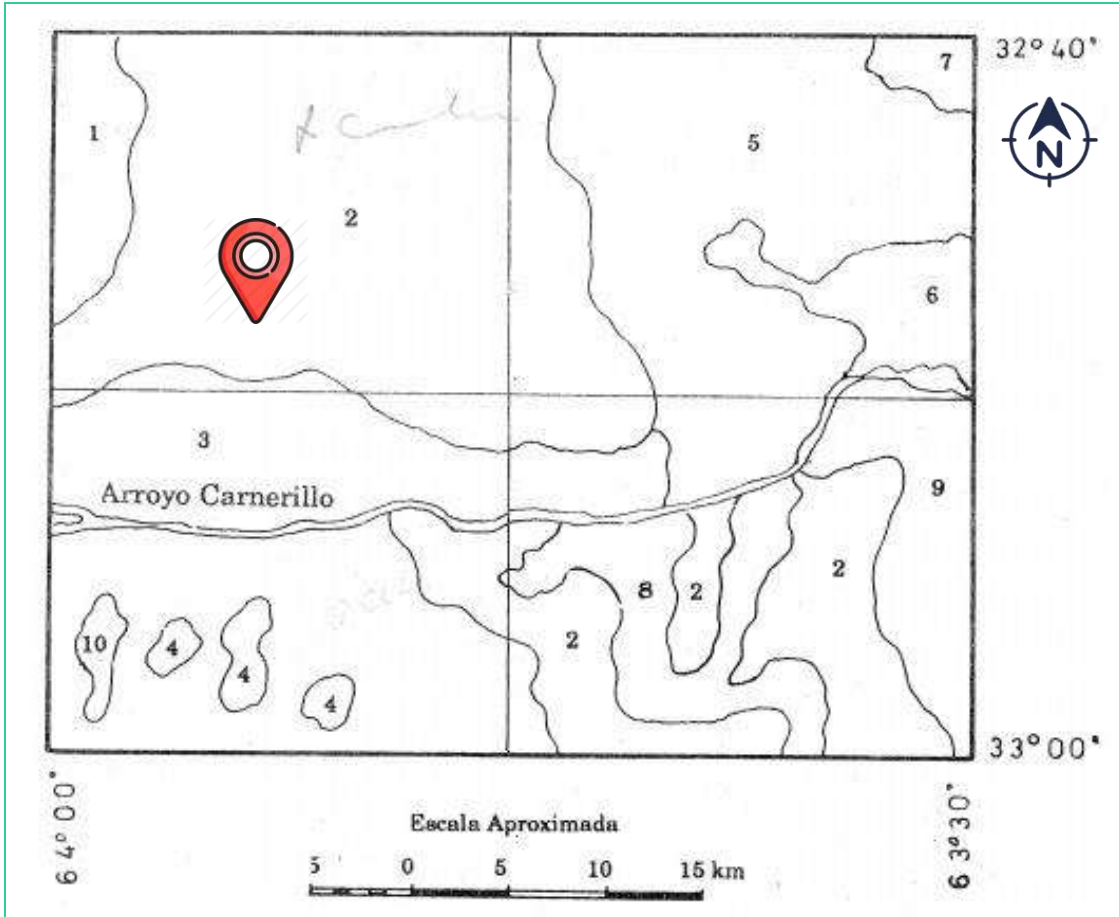


Imagen N° 17: Distribución general de las principales Series de Suelos en la Hoja General Cabrera

Referencias:

- 1) - Asociación GENERAL CABRERA y su fase por erosión hídrico ligera.
- 2) - Consociación GENERAL CABRERA.**
- 3) - Consociación OLAETA en fase susceptible a la erosión eólica.
- 4) - Consociación OLAETA.
- 5) - Consociación MONTE ALTO.
- 6) - Complejos de series ETRURLA, con TICINO, CAYUQUEO y Lagunas (permanentes y semipermanentes)
- 7) - Consociación ONCATIVO.

- 8) - Complejos de series LA VICTORIA, con las series TICINO, CARNERILLO y Lagunas semipermanentes y permanentes.
- 9) - Serie MONTE ALTO, en sus fases (alcalinidad y drenaje) en complejo con LA VICTORIA.
- 10) - Complejo indeterminado (de suelos arenosos y médanos estabilizados)

El área de estudio se caracteriza por tener suelos del tipo **Consociación General Cabrera**.



Imagen N° 18: Serie de Suelos en General Cabrera

Consociación GENERAL CABRERA

Símbolo: GC

Capacidad de uso: IIIsc

Los suelos de esta unidad son profundos, algo excesivamente drenados, desarrollados a partir de sedimentos eólicos de textura franco arenosa, vinculados a lomas extendidas, donde las pendientes no superan el 0,5 de desnivel. Ocupan una franja de transición hacia la Pampa Medanosa al Sur del Arroyo de Tegua.

Estos suelos muestran una ligera susceptibilidad a la erosión eólica debido a la pobre estabilidad de los agregados y al bajo contenido de materia orgánica, además el drenaje algo excesivo acentúa la limitación climática natural del área, siendo ésta la principal limitante para el uso agrícola.

Las tierras que integran la *Consociación General Cabrera*, exigen prácticas de manejo simples, fundamentalmente aquellas destinadas a la acumulación y conservación de la humedad. Son tierras generalmente usadas para agricultura extensiva, que es la aptitud natural de estos suelos.

Subclase IIIsc: Suelos con ligera limitación climática, baja retención de humedad y/o afectados por ligera salinidad y/o alcalinidad. La capacidad de retención de humedad es tal que los rendimientos de los cultivos merman frecuentemente por falta de humedad durante los períodos anuales de sequía.

Para el presente estudio de impacto ambiental se ha realizado un análisis de suelo, cuyos resultados se adjuntan en los anexos.

3.4.4 Hidrología

Al sur de la ciudad de General Cabrera se encuentra el arroyo Carnerillo.



Imagen N° 19: Hidrografía del área

Curso de Agua	
Nombre	A. Carnerillo
Tipo	Arroyo
orden	2.0
Departamento	Río Cuarto
Cuenca	Río Carcarañá
Subcuenca	Sistema Arroyo Chazón
Subcuenca	
Nombre de la subcuenca	Río Carcarañá
Nombre de la cuenca	Río Carcarañá
Código de la cuenca	03
Sup. de Cuerpos de Agua (km ²)	602.60
Lon. de Cursos de Agua (km)	7014.37
Superficie (km ²)	60352.37
Perímetro (km)	1580.93

Cuenca Hidrográfica	
Código de la cuenca	03
Nombre de la cuenca	Río Carcarañá
Sup. de Cuerpos de Agua (km ²)	602.60
Lon. de Cursos de Agua (km)	6903.748647
Altura Máxima (m)	2771
Altura Mínima (m)	57
Superficie (km ²)	66352.37
Perímetro (km)	1589.93

Cursos de agua importantes en cercanías al área de Proyecto

El Proyecto se encuentra a 7.904 m al Norte del arroyo Carnerillo. **(Ver a continuación, la Imagen donde se indica la distancia al curso de agua más cercano).**



Imagen 20: Distancia al arroyo Carnerillo

3.4.5 Flora y fauna

La vegetación natural de la mayor parte del territorio departamental, corresponde al "espinal", caracterizado por zonas de monte, donde sobresalen los algarrobos blanco y negro acompañados por quebracho blanco, mistol, itín, espinillo, talas, chañares, moradillos, tuscas, atamisquis, palos amarillos etc. Al nor-noroeste, encontramos la porción distal del bloque chaqueño oriental, donde dominan el quebracho blanco y algarrobo negro. Seguidos por algarrobo blanco, mistol, tintinaco, brea garabato, sombra de toro, etc.

Las prácticas forestales y agropecuarias han llevado a la desaparición de gran parte de estas formaciones leñosas, corriendo serios riesgos de desertización.

En las zonas más deprimidas, con relieve cóncavo y drenaje imperfecto, el suelo tiene un alto contenido salino y sustenta una vegetación estrictamente halófila, como los jumeales y espartillares alternando a veces con pasto salado y otras especies adaptadas a estas condiciones, que son aprovechadas por el ganado.

Este riesgo es corrido también por varias otras especies de pieles valiosas, como gatos salvajes, zorros, pecarí, etc.

De acuerdo al relevamiento realizado, no se observaron especies en el área de Proyecto, lo que se atribuye a que el área contigua se encuentra urbanizada.

3.5 Área de influencia del Proyecto

Área de Influencia Directa (AID)

“El AID se define como el espacio físico que será ocupado, en forma permanente o temporal, por los componentes del proyecto durante todas sus etapas de desarrollo. También son considerados los espacios colindantes donde un componente ambiental puede ser persistente o significativamente afectado por las actividades de construcción y operación del proyecto.”

Para el presente Loteo, se toma como Área de Influencia Directa, la ciudad de General Cabrera, porque el Proyecto se encuentra dentro del ejido urbano municipal; y porque los principales impactos ambientales vinculados, tanto en la Etapa de Construcción como de Funcionamiento (Habitabilidad) ocurrirán en dentro del radio geográfico indicado.

Ver Sección Matriz de Impactos Ambientales.



Imagen 21: área de influencia directa

Área de Influencia Indirecta (All)

“El All de un proyecto consiste en aquel espacio físico donde los efectos directos del proyecto sobre un determinado componente ambiental influyen, a su vez, en otro u otros componentes ambientales, aunque con menor intensidad. Es importante mencionar que esa influencia puede ser de carácter positivo o negativo. Se considera como All aquellas zonas alrededor del área de influencia directa en donde se podrían evidenciar impactos de tipo indirecto por las actividades del proyecto”.

Se toma como All, las localidades y ciudades más cercanas, como es el caso de Chucul distante 36 km al Suroeste; General Deheza a 10.4 km al NE y Carnerillo a 18.8 km hacia el SO del área de Proyecto.

A continuación, se expone una imagen satelital con los parajes y localidades más cercanos al proyecto:



AÑO 2021

IMAGEN N°22: Área de influencia indirecta

3.6 Población afectada. Cantidad de grupos etarios y otra caracterización de los grupos existentes

General Cabrera es una ciudad y municipio ubicada en la zona Centro-Sur de la provincia de Córdoba, República Argentina, en el departamento Juárez Celman; a 170 km de la ciudad de Córdoba, capital de la provincia, sobre la ruta nacional RN 158, la cual la une con las ciudades de Villa María y de Río Cuarto. Y la ruta provincial E-90, la cual la une con la Localidad de Alcira (Estación Gigena)

Es un centro comercial, agropecuario (maní, soja, maíz), y agroindustrial.

Su nombre se erige en honor a Jerónimo Luis de Cabrera, militar español, fundador la ciudad de Córdoba el 6 de julio de 1573.

Población:

La población tiene sus orígenes en la inmigración de extranjeros italianos y españoles, que llegaron a la Argentina en la búsqueda de un nuevo lugar para vivir.

Una gran cantidad de italianos pertenecientes a las provincias montañosas de Piamonte y La Marche decidieron establecerse en esta zona, que más tarde se conformaría en General Cabrera.

Hoy la ciudad cuenta con aproximadamente 12.000 habitantes según el Censo Provincial de Población 2008. Lo que la sitúa en la segunda colocación a nivel departamental, luego de la cabecera La Carlota.



Gráfico 1: pirámide de población año 2010

Economía

Es un territorio rico por su fertilidad de la región de la Pampa Húmeda, teniendo así la posibilidad de una agricultura y una ganadería extensivas. En el rubro agrícola se destacan sus producciones de trigo, maní, maíz, soja, girasol; ganadería vacuna. Gracias al corrimiento de las isohietas (llueve más, desde 1973, con el Hemiciclo Húmedo) el cultivo del maní y de la soja pone al pueblo en una marcada expansión.

Plantas maniseras

En el paisaje de General Cabrera, se destacan las Plantas maniseras.

- Cotagro: es una Cooperativa Agrícola nacida en 1944 que cultiva, industrializa y exporta maní de la más alta calidad al mercado internacional. El maní Cotagro llega a consumidores de más de 40 países con gran tradición de consumo, así como a nuevos mercados. Cuenta con más de 400 empleados y se expande en una veintena de centros entre sucursales, agencias y plantas de producción en el Sur de la provincia de Córdoba y San Luis.

Con negocios agropecuarios (acopio y comercialización de cereales, comercialización de agroquímicos y fertilizantes, asesoramiento técnico, compraventa de hacienda, servicio de veterinaria, siembra de maní y

specialities, criadero de cerdos) industriales (industrialización de maní, feedlots, maquinaria agrícola, alimento balanceado para vacas y cerdos) y urbanos (supermercado, ferretería, comercialización de artículos para el hogar), Cotagro se configura como una de las Cooperativas más importantes de la Provincia de Córdoba.

- Prodeman: es una empresa familiar que nace en 1984. Posee una infraestructura capaz de llevar a cabo todas las etapas productivas del maní: producción, procesamiento, selección, acopio y exportación. Actualmente, a través de un crecimiento sostenido año tras año, se ha convertido en una de las empresas exportadoras de maní más importantes de la Argentina.

El objetivo de producir un maní de calidad de exportación para el consumo interno dio origen en el año 2010 a Maní King, ofreciendo una amplia variedad de productos derivados del maní. En Prodeman trabajan 460 personas y más de 550 en época de campaña de maní, en su mayoría pertenecientes a la ciudad de General Cabrera, convirtiéndose en una importante fuente de trabajo para la ciudad y la región.

3.7 Distancia a centros educacionales, asistenciales, clubes, etc. Anexar imagen satelital y relevamiento fotográfico actual

Tabla 4: Distancia a puntos de interés

LOTEO LAS QUINTAS	Plaza Principal	1200 metros
	Parroquia San José	1200 metros
	Estadio de Asociación Independiente Dolores	2100 metros
	Parque Centenario	2300 metros



Imagen 23: Plaza Principal



Imagen 24: Parroquia San José



Imagen 25: Estadio de Asociación Independiente Dolores

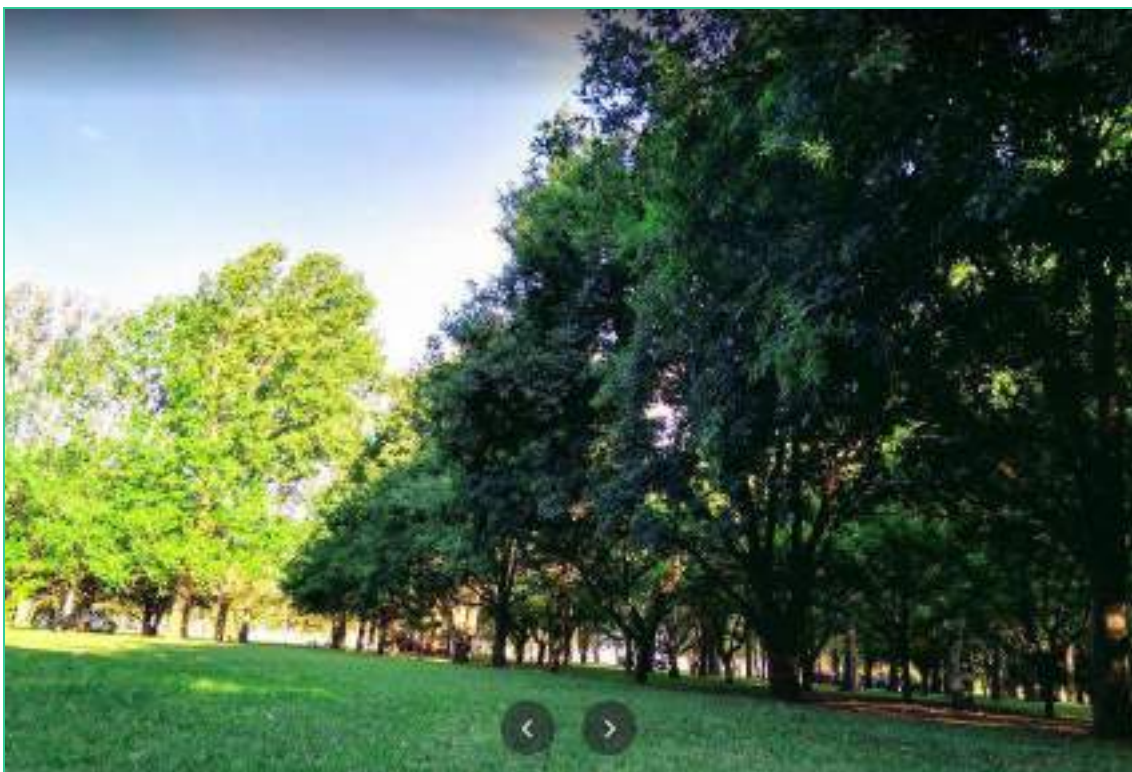


Imagen 26: Parque Centenario



Imagen 27: Distancia a centros educacionales, asistenciales, clubes, etc.

3.8 Indicar si el emprendimiento posee actividades colindantes industriales y/o de servicios. En ese caso, adjuntar imagen y croquis e indicar el tipo de actividad.

El loteo no posee actividades industriales colindantes inmediatas. Está limitado en el lado Norte y Oeste con barrios residenciales, al Sur con campos agrícolas y al Este con terreno (ver imagen 10).

A 700 metros hacia el Sur, se encuentra un campo experimental El Carmen S.A., reconocida por la creación de variedades de maní y la producción de semillas.

3.9 Superficie del terreno

El loteo se emplazará en un predio de 47.084,39 m², designado como Manzana 235 Parcela 100, con las siguientes medidas: A-B= 170.43 m, B-C = 275.47 m, C-D = 170.43 m, D-A = 277.08 m.

El proyecto colinda al Oeste con calle Gaucho Rivero, al sur con parcela 342-3730, al norte con Av. Circunvalación Sur y al Este con Manzana 236 parcela 100.



Ver a continuación datos catastrales:

Tabla 5: Datos Catastrales Propiedad N° 1802-42657428

NOMENCLATURA CATASTRAL
18-02-07-01-01-235-100



Imagen N° 28: Datos catastrales



Imagen N° 29: Imagen satelital del lote

3.10 Superficie cubierta existente y proyectada.

A la fecha no existen superficies cubiertas en el predio (0 m²), y se desconoce la cantidad de superficie cubierta proyectada, ya que dependerá directamente de los futuros propietarios.

3.11 Magnitudes de producción, servicio y/o usuarios.

Tal como se mencionara anteriormente, el loteo contará con los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, agua potable, cloacas, recolección de residuos sólidos urbanos, riego y conservación de calles.

En cuanto a la frecuencia de ingreso-egreso de vehículos, será variable y estará directamente relacionado con el avance en la construcción de obras y habitabilidad de las viviendas

3.12 Etapas del proyecto y cronograma.

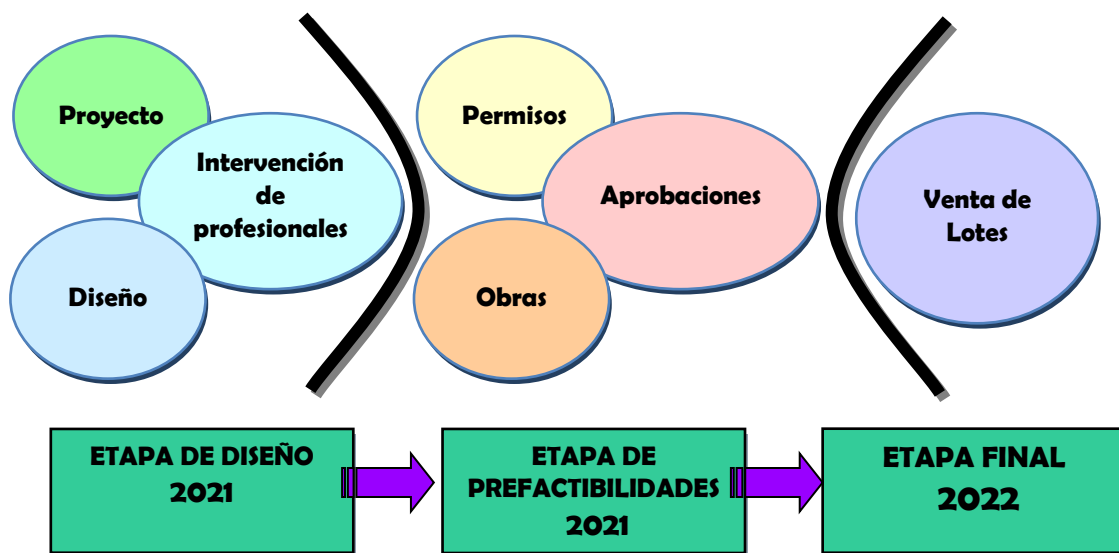


Gráfico 2: Etapas del proyecto y cronograma

3.13 Consumo de energía por unidad de tiempo en las diferentes etapas.

CONSTRUCCIÓN

Para la etapa de construcción se proyecta:

Tabla 6: Consumos estimados de Energía en Etapa de Construcción

USO	CONSUMO DE ENERGÍA/DÍA
Uso de herramientas y soldaduras Operaciones de personal	15 Kw

OPERACIÓN

Dependerá del consumo individual de cada vivienda.

3.14 Consumo de combustibles por tipo, unidad de tiempo y etapa.

CONSTRUCCIÓN

GAS OIL

El consumo de combustible durante la etapa de construcción del emprendimiento se hallará relacionado fundamentalmente con el traslado de materiales para la construcción.

OPERACIÓN

GAS OIL

N/A

3.15 Agua. Consumo y otros usos. Fuente. Calidad y cantidad. Destino final.

El agua que se utilizará en el área de Proyecto, será principalmente para:

CONSTRUCCIÓN

- ✚ Limpieza
- ✚ Riegos menores durante las obras.

OPERACIÓN:

Se estima un consumo promedio de 1m³/día/lote (para una familia tipo de 4 personas). Por lo que para 82 lotes, se estima un consumo de agua de **82 m³**.

Para los usos antes mencionados, el proyecto contará con agua potable.

Ver Anexo Factibilidad de Agua potable.

3.16 Detalle exhaustivo de otros insumos (Materiales y sustancias por etapa del proyecto).

Tabla 7: Insumos

CONSTRUCCIÓN	OPERACIÓN
Hierros, caños, cemento, hormigón, ripios, arenas, combustibles, etc.	Principalmente los relacionados con alimentos (bebidas, comidas, etc.) y los relacionados a las actividades propias de cada individuo (combustibles, en caso de requerir traslados, etc.).

3.17 Detalle de Productos y subproductos

No corresponde.

3.18 Cantidad de personal a ocupar durante cada etapa.

Según los datos proporcionados por la empresa:

Tabla 8: Personal a Emplear por Etapas

ETAPA	PERSONAL
Construcción Personal de obra Jefe de obra	30 personas
Operación	N/A

3.19 Vida útil: tiempo estimado en que la obra o acción cumplirá con los objetivos que le dieron origen al proyecto (años).

La vida útil del proyecto se estima mayor a 50 años, a partir del día que se finalicen las obras civiles, pudiendo este período de tiempo incrementarse.

3.20 Tecnología a utilizar. Equipos, vehículos, maquinarias, instrumentos. Proceso.

Para la etapa de Construcción, se utilizará el siguiente equipamiento:

Vehículos:

- Camionetas
- Camión
- Retroexcavadoras y pala cargadora
- Motoniveladora

Para la etapa de Funcionamiento:

- Vehículos para mantenimiento de calles, en caso de requerirse.

3.21 Proyectos asociados, conexos o complementarios, existentes o proyectados, con localización en la zona, especificando su incidencia con la propuesta.

No se conocen proyectos asociados.

3.22 Necesidades de infraestructura y equipamiento que genera directa o indirectamente el proyecto (tendido de redes, escuelas, viviendas).

- ✓ Instalaciones para acceso a energía eléctrica y alumbrado público
- ✓ Instalaciones para conexión al agua potable
- ✓ Instalaciones para conexión a red cloacal
- ✓ Instalaciones para comunicaciones (telefonía, internet)
- ✓ Apertura de calles
- ✓ Sistema de recolección de residuos

3.23 Relación con planes estatales o privados

N/C

3.24 Ensayos, determinaciones, estudios de campo y/o laboratorios realizados.

Dentro del marco del Estudio de Impacto Ambiental, se realizó:

- ANÁLISIS DE AGUA PARA CONSUMO

Se realizaron análisis de parámetros físico-químicos y microbiológicos del agua de consumo en 5 puntos de muestreo distribuidos en la ciudad.

Ver resultados de los análisis en la sección Anexos.

- ESTUDIO DE SUELOS

El análisis de suelo se realizó por el laboratorio JLA – Inscripto en el Registro ROLA de la Secretaría de Ambiente.

Se analizaron los siguientes parámetros:

HUMEDAD			
Ensayo	LDM	Unidad	Metodo
HUMEDAD	0,1	%	Método Gravimétrico
Metales en suelos			
Ensayo	LDM	Unidad	Metodo
MERCURIO	0,02	mg/kg	ICP-MS
PLOMO	0,02	mg/kg	ICP-MS
MULTIRESIDUOS II			
Ensayo	LDM	Unidad	Metodo
4,4'-DDD (p,p'-DDD)	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
4,4'-DDE (p,p'-DDE)	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
4,4'-DDT (p,p'-DDT)	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
ALDRIN	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
CHLORDANE-CIS	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
CHLORDANE-TRANS	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
DIELDRIN	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
ENDOSULFAN-ALPHA	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
ENDOSULFAN-BETA	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
ENDOSULFAN SULPHATE	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
ENDRIN	0,050	mg/kg	CG-MS/MS
HEPTACHLOR	0,050	mg/kg	CG-MS/MS

HEPTACHLOR EPOXIDE-ENDO (A Isomer, TRANS)	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
HEPTACHLOR EPOXIDE-EXO (B Isomer, CIS)	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
DIAZINON	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
ETHION	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
MALATHION (MERCAPTOTHION)	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
PARATHION ETHYL	0,050	mg/kg	CG-M5/M5
PARATHION METHYL	0,050	mg/kg	CG-M5/M5

Ver resultados del Análisis en la sección Anexos.

- ESTUDIO HIDROLÓGICO- HIDRÁULICO

Desde el punto de vista hidrológico, el desarrollo del loteo implica el aumento del grado de impermeabilización del sector a intervenir, cuyos escurrimientos tienen como punto de salida un terreno colindante al Este. Para no alterar zonas aguas abajo, se propuso el manejo de las escorrentías mediante cordón cuneta, derivando los excesos hacia la Av. De Circunvalación Sur con la cual colinda en el lado Norte, previa regulación de flujos en laguna de retardo.

En el caso de este loteo se propone una laguna de 977 m², con una profundidad de 0.60 m.

El loteo no recibe aportes de agua desde el exterior, por lo que no tiene inconvenientes de origen externos ni necesita obras para ello.

Ver estudio completo en la sección Anexos.

3.25 Residuos y contaminantes. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo (incluidos sólidos, semisólidos, líquidos y gaseosos).

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

➤ Residuos Sólidos Asimilables a Domiciliarios

Se estima una generación diaria aproximada de 5 kg/día.

Se hallarán conformados por restos de papeles, restos de comida que pudieran generarse por personal que desarrolle trabajos en el área de Proyecto. Los mismos serán almacenados transitoriamente en el predio, en recipientes plásticos o similares adecuados, para luego ser retirados por el sistema de recolección municipal.

Ver Anexo Factibilidad de Recolección de Residuos Tipo domiciliarios.

➤ Emisiones

Se considera la generación de material particulado durante los trabajos de construcción, asociado a las actividades de movimientos de suelo, maquinarias y movimiento de vehículos en el área de Proyecto. Como medida de mitigación de los mismos, durante las jornadas ventosas, se realizará el riego las calles.

➤ Residuos Peligrosos

No se prevé la generación de residuos peligrosos. En caso de que así fuera, deberán gestionarse de acuerdo a los requerimientos de la **Ley Prov. 8973 y Decreto N° 2149/03**.

ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

➤ Residuos Sólidos Asimilables a domiciliarios

Se estima una generación diaria aproximada de 8 kg/día/persona.

Se hallarán conformados por restos de papeles y polvo propio del barrido de las áreas. El Proyecto cuenta con la Factibilidad de recolección de residuos tipo domiciliarios emitido por la Municipalidad.

Los mismos serán almacenados transitoriamente en cada propiedad, en recipientes plásticos o similares adecuados, para luego ser retirados por el sistema de recolección municipal.

Ver Anexo Factibilidad de Recolección de Residuos Tipo domiciliarios.

➤ **Residuos Peligrosos**

No se prevé la generación de residuos peligrosos. En caso de que así fuera, deberán gestionarse de acuerdo a los requerimientos de la **Ley Prov. 8973 y Decreto N° 2149/03.**

➤ **Residuos Líquidos**

Se informa que todos los líquidos residuales, serán tratados mediante la red cloacal municipal.

En cuanto a la generación de efluentes cloacales, se menciona que el caudal generado es el 80% del consumo de agua, antes mencionado.

$$0,8 \times 82 = 65.8 \text{ m}^3 \text{ de efluente cloacal x día}$$

Ver Anexo Factibilidad de Conexión a la red cloacal.

3.26 Descripción de la situación ambiental existente

Actualmente el área donde se emplaza el Proyecto, no presenta signos de contaminación y/o deterioro ambiental.

El área Norte y Oeste del proyecto se encuentra urbanizado. Hacia el Este se encuentra un terreno y hacia el Sur se encuentran campos agrícolas.

Actualmente la superficie del Loteo, se encuentra sin construcciones de viviendas, hasta tanto no se obtengan las aprobaciones correspondientes, desde el área de la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Córdoba.



Imagen N° 30: Vista del loteo hacia el Sur



Imagen N° 31: Vista del loteo hacia el Norte



Imagen N° 32: Vista del loteo hacia el Noroeste

3.27 Principales organismos, entidades o empresas involucradas directa o indirectamente.

- ✚ Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba
- ✚ Dirección General de Catastro de Córdoba
- ✚ Municipalidad de General Cabrera
- ✚ Cooperativa De Provisión de Electricidad Y Servicios Públicos General Cabrera Ltda.
- ✚ Profesionales de diseño de ingeniería y arquitectura
- ✚ Profesionales de Medio Ambiente e Higiene y Seguridad
- ✚ Empresas constructoras y de servicios que intervienen en el Proyecto

3.28 Normas y/o criterios nacionales y extranjeros aplicables y adoptados.

A continuación, se desarrolla la Matriz Legal que contempla normas Nacionales, Provinciales y Locales, para la actividad de "Loteo".

MARCO LEGAL APLICABLE			
	Ley	Referencia	Leve Descripción
NACIONAL	Constitución Nacional	Árt. 41	<p>Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.</p> <p>Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.</p> <p>Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.</p> <p>Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos.</p>
		Árt. 42	<p>Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a condiciones de trato equitativo y digno.</p> <p>Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados, al control de los monopolios naturales y legales, al de la calidad y eficiencia de los servicios públicos, y a la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios.</p> <p>La legislación establecerá procedimientos eficaces para la prevención y solución de conflictos, y los marcos regulatorios de los servicios públicos de competencia nacional, previendo la necesaria participación de las asociaciones de consumidores y usuarios y de las provincias interesadas, en los organismos de control.</p>
		Árt. 43	<p>Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva.</p> <p>Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización</p> <p>Toda persona podrá interponer esta acción para tomar conocimiento de los datos a ella referidos y de su finalidad, que consten en registros o bancos de datos públicos, o los privados destinados a proveer informes, y en caso de falsedad o discriminación, para exigir la supresión, rectificación, confidencialidad o actualización de aquéllos. No podrá afectarse el secreto de las fuentes de información periodística.</p> <p>Cuando el derecho lesionado, restringido, alterado o amenazado fuera la libertad física, o en caso de agravamiento ilegítimo en la forma o condiciones de detención, o en el de desaparición forzada de personas, la acción de hábeas corpus podrá ser interpuesta por el afectado o por cualquiera en su favor y el juez resolverá de inmediato, aun durante la vigencia del estado de sitio.</p>

	Ley 25.675	Ley General del Ambiente	Política Ambiental Nacional - Presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. Esta Ley establece que toda obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, estará sujeta a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental, previo a su ejecución.
	Ley 24.051	Residuos Peligrosos	Esta Ley hace referencia al Ámbito de aplicación y disposiciones generales. Registro de Generadores y Operadores. Manifiesto. Generadores. Transportistas. Plantas de Tratamiento y disposición final. Responsabilidades. Infracciones y sanciones. Régimen penal. Autoridad de Aplicación. Disposiciones Complementarias.
	Ley 25.612	Gestión Integral de Residuos Industriales	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y de actividades de servicio, que sean generados en todo el territorio nacional y derivados de procesos industriales o de actividades de servicios. Niveles de riesgo. Generadores. Tecnologías. Registros. Manifiesto. Transportistas. Plantas de tratamiento y disposición final. Responsabilidad civil. Responsabilidad administrativa. Jurisdicción. Autoridad de aplicación. Disposiciones complementarias.
	Ley 20.284	Contaminación Atmosférica	La autoridad Sanitaria Nacional queda facultada para fijar las normas de calidad de aire y las concentraciones de contaminantes correspondientes a los estados del Plan de Prevención de Situaciones Críticas de Contaminación Atmosférica, conforme se establece en el Anexo II de esta ley. El Poder Ejecutivo Nacional, a propuesta de la autoridad Sanitaria Nacional queda facultado para modificar los valores establecidos en los Anexos I y II cuando así corresponda.
PROVINCIAL	Ley 7343	Principios Rectores para la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del Ambiente	La presente Ley tiene por objeto la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, para lograr y mantener una óptima calidad de vida.
	Ley 10.208	Política Ambiental	La presente Ley determina la política ambiental provincial y, en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 41 de la Constitución Nacional, complementa los presupuestos mínimos establecidos en la Ley Nacional N° 25.675 -General del Ambiente-, para la gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable que promueva una adecuada convivencia de los habitantes con su entorno en el territorio de la Provincia de Córdoba.
	Ley 9088	Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) y los asimilables a RSU.	La presente Ley de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) y Residuos Asimilables a los RSU, es de aplicación a la generación, transporte, tratamiento, eliminación y disposición transitoria o final de residuos sólidos domiciliarios, derivados de la poda, escombros, desperdicios de origen animal, enseres domésticos y vehículos en desuso y todo otro residuo de características similares producidos en las actividades urbanas, con excepción de aquellos que por sus características deban ser sometidos a tratamientos especiales antes de su eliminación, tales como los patógenos, radiactivos, peligrosos u otros.

<p>Decreto 2131/00</p>	<p>Del Impacto Ambiental</p>	<p>REGLAMENTARIO DEL CAPITULO IX DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA LEY Nº 7343-PRINCIPIOS RECTORES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, DEFENSA Y MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE</p> <p>Anexo I: Proyectos Sujetos Obligatoriamente a presentación de Estudio de Impacto Ambiental (EIA). Anexo II: Proyectos obligatoriamente sujetos a presentación de Aviso de Proyecto y condicionalmente sujetos a presentación de estudio de Impacto Ambiental. Anexo III: Guía para la Confección del Resumen de la Obra y/o Acción Propuesta (Aviso de Proyecto).</p>
<p>Ley 8973</p>	<p>Residuos Peligrosos</p>	<p>La Provincia de Córdoba adhiere a la Ley Nacional Nº 24.051 y sus Anexos, haciendo aplicables sus prescripciones para todos aquellos casos que sean de su competencia. Clasifica a los generadores de Residuos Peligrosos en categorías de acuerdo a su peligrosidad.</p>
<p>Decreto 847/2016</p>	<p>Recursos Hídricos de Córdoba</p>	<p>La utilización de los cuerpos receptores superficiales y subterráneos, por parte de personas físicas o jurídicas, deberá contar con la autorización previa y específica de la Subsecretaria de Recursos Hídricos, ajustada a pautas y condiciones que se establecen en la presente normativa. Clasifica a las industrias en:</p> <p>CATEGORIA I : Muy contaminante CATEGORIA II : Contaminante CATEGORIA III : Poco contaminante</p>
<p>Dec 247/15</p>	<p>Plan de Gestión Ambiental</p>	<p>Reglamentación de los artículos Nº 42, 43 y 44 del Capítulo VII: "Planes de Gestión Ambiental" y artículos Nº 49 y 50 del Capítulo IX: "Control y Fiscalización de Actividades Antrópicas" de la Ley de Política Ambiental Provincial Nº 10.208. Las entidades públicas o privadas que presenten proyectos que deban someterse obligatoriamente al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental según lo estipula el artículo 15 de la Ley Provincial Nº 10.208, según su Anexo I, y las obras y/o acciones en curso que como resultado de las acciones de supervisión, control y fiscalización de las actividades antrópicas, a través de las diferentes dependencias administrativas de la Autoridad de Aplicación o de la Dirección de Policía Ambiental, resulte que degraden o sean susceptibles de degradar el ambiente, deberán presentar Plan de Gestión Ambiental (PGA) suscripto por la persona física o el representante legal de la persona jurídica y por un profesional inscripto en el Registro Temático de Consultores. La entidad deberá acompañar el Plan de Gestión Ambiental con una propuesta de Auditorías Ambientales del Plan de Gestión Ambiental (AA-PGA) – a su cargo – para ayudar a su seguimiento. Para las obras y/o acciones en curso, se dará un plazo de tres (3) meses para el cumplimiento de la presentación del Plan de Gestión Ambiental (PGA) y de la propuesta de Auditorías Ambientales del Plan de Gestión (AA-PGA).</p>
<p>Dec 248/15</p>	<p>Plan de Gestión Ambiental</p>	<p>APRUÉBASE la reglamentación del artículo Nº 45, de la Ley de Política Ambiental Provincial Nº 10.208, "Sistemas de Gestión Ambiental", de conformidad al Anexo Único, el que compuesto por una (1) foja útil, forma parte integrante del presente instrumento legal.</p>
<p>Dec 288/15</p>	<p>Seguro Ambiental</p>	<p>APRUEBA la reglamentación del artículo 8, inciso k) de la Ley 10.208 de Política Ambiental Provincial, referido al Seguro Ambiental, la que como Anexo 1, compuesto de dos (2) fojas útiles, forma parte integrante del presente Decreto.</p>

	Ley 8751	Manejo del fuego	Establecer las acciones, normas y procedimientos para el Manejo del Fuego (prevención y lucha contra incendios) en áreas rurales y forestales en el ámbito del territorio de la Provincia de Córdoba.
	Dec. 1693/16	Régimen para Loteos (DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO)	<p>Que a los efectos de la implementación y mantenimiento del procedimiento a instrumentar para los trámites de loteo en el territorio provincial, resulta menester designar a la Autoridad de Aplicación, la que se hallará facultada para disponer las modificaciones que estime pertinentes, como así también dictar las normas complementarias y la verificación de los requisitos para su cabal cumplimiento, a los fines del Proceso para la Aprobación de Loteos.</p> <p>APRUÉBASE el Procedimiento para la implementación y mantenimiento del Proceso de Aprobación de Loteos, en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, el que como Anexo Único con cinco (5) fojas útiles, forma parte integrante del presente Decreto.</p> <p>Crea el MEUL. El Dcto. Cuenta con un Anexo único.</p>

IV

IMPACTO AMBIENTAL

LOTEO “LAS QUINTAS”

MUTUAL DE LAS COMUNIDADES



IV. ANÁLISIS DE IMPACTOS AMBIENTALES

4.1 Impacto Ambiental

Se entiende por impacto ambiental cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio. Hay que hacer constar que el término "impacto" no implica negatividad, ya que estos pueden ser tanto positivos como negativos. Es la diferencia entre la situación del medio ambiente futuro modificado, tal y como se manifestaría como consecuencia de la realización del proyecto, y la situación del medio ambiente futuro tal como habría evolucionado normalmente sin tal actuación; es decir, lo que se registra es la alteración neta positiva o negativa tanto en la calidad del medio ambiente como en la calidad de vida del ser humano. Inmediato o de momento crítico; temporal o permanente; irrecuperable, irreversible, reversible, mitigable, recuperable o fugaz; directo o indirecto; simple, acumulativo o sinérgico.

4.1.1 Procedimiento

En el presente Estudio de Impacto Ambiental se utiliza la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández - Vitora. Esta metodología se basa en el análisis de matrices de causa-efecto derivadas de la matriz de Leopold, arrojando resultados tanto cuantitativos como cualitativos.

La Matriz de Causa-Efecto consiste en un cuadro de doble entrada en cuyas columnas figuran las Acciones del Proyecto que pueden resultar impactantes y en las filas los factores del Medio susceptibles de recibir impactos.

4.1.2 Identificación de las Acciones

Para llevar a cabo la Identificación se diferenciaron las acciones del proyecto de una manera estructurada, atendiendo principal atención a los siguientes factores:

Acciones que implican emisión de contaminantes

- ✚ A la atmosfera
- ✚ Al agua
- ✚ Al suelo
- ✚ En forma de residuos

Acciones derivadas del almacenamiento de residuos

- ✚ Dentro del núcleo de la actividad
- ✚ Transporte
- ✚ Almacenaje

Acciones que modifican el entorno social, económico y cultural

- ✚ Aceptabilidad del entorno
- ✚ Aceptabilidad de los habitantes
- ✚ Empleo
- ✚ Tránsito vehicular
- ✚ Cambios del paisaje

4.1.3 Identificación de los Factores

El medio tendrá una mayor o menor capacidad de acogida del Proyecto, evaluando los efectos que sobre los principales factores ambientales causen las acciones que se detallan en el cuadro “Identificación de Acciones”.

SISTEMA	SUBSISTEMA	COMPONENTE AMBIENTAL
Medio Físico	Medio inerte	Aire Suelo Agua
	Medio biótico	Flora Fauna
	Medio perceptual	Unidades de paisaje
Medio Socioeconómico-cultural	Medio socio cultural	Uso del suelo Cultural Infraestructura Humanos –estéticos
	Medio económico	Economía Población

4.1.4 Identificación de los Impactos

Se identificarán todas las relaciones causa-efecto existente entre las Acciones del Proyecto y los factores del medio identificados, realizándose cruce de ambas informaciones para la fase de construcción y funcionamiento del loteo:

FASES	ACCIONES DEL PROYECTO	FACTORES
Adecuación / Obras de Infraestructura	Limpieza de terreno Instalación de servicios	Calidad del aire Contaminación sonora Tránsito vehicular Empleo
Funcionamiento	Localización	Aceptabilidad social en el entorno
	Ocupación de las parcelas	Aceptabilidad de los vecinos Ruidos Tránsito vehicular Generación de Residuos Impacto visual

4.1.5 Valoración de Impactos Ambientales

Signo +/-:

- ✚ **Efecto positivo (+):** Aquel admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada.
- ✚ **Efecto negativo (-) :** Aquel que se traduce en pérdida de valor naturalísimo, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.

Causa – efecto:

- ✚ **Efecto directo:** Aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.
- ✚ **Efecto indirecto o secundario:** Aquel que no supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.

Acumulación (A): Se distingue entre efectos simples, acumulativos o sinérgicos según se acumulen.

- ✚ **Efecto Simple:** Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.
- ✚ **Efecto acumulativo:** Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.
- ✚ **Efecto Sinérgico:** Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente. Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos”.

Intensidad (I):

- ✚ Por la intensidad o grado de destrucción del factor ambiental se clasifican los impactos en total, si la destrucción del factor es completa, notable si es elevada, media y mínima si es muy pequeña.

Extensión (EX):

- ✚ Si la medida del impacto se realiza por la extensión de la superficie afectada se dice que puede ser puntual, local, parcial y extensivo y considerar incluso si la ubicación es crítica.

Momento (MO):

- ✚ También se considera el momento en el que se produce el efecto respecto a la acción. Es decir, su incidencia en el tiempo: Aquel cuya incidencia puede manifestarse, respectivamente, dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o en períodos superiores

Persistencia (P):

- ✚ **Efecto permanente:** Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores ambientales predominantes en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.
- ✚ **Efecto temporal:** Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o desestimarse". Un efecto temporal va a ser siempre reversible y recuperable. Los efectos permanentes pueden ser reversibles o irreversibles, y recuperables o irrecuperables.

Reversibilidad (Rv): La definición del concepto de reversibilidad habla de procesos naturales y de medio plazo. Es decir, que de forma natural, al cesar la acción, el medio sea capaz de eliminar el efecto antes de cinco años.

- ✚ **Efecto reversible:** Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y de los mecanismos de autodepuración del medio.