



SUBSECRETARÍA DE AMBIENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Informe de Cierre “Consulta Pública Ambiental - Village Plaza”

En el marco del procedimiento técnico – administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley 11.723 (Ley Integral de Medio Ambiente de la Provincia de Buenos Aires), respecto del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al emprendimiento inmobiliario Village Plaza, obrante en Expediente N° 4130-42591/20, y en cumplimiento de los artículos 17 y 18 de la Ley Provincial 11.723 la Subsecretaría de Ambiente, convocó a Consulta Pública a fin de dar lugar a la participación ciudadana y recepcionar su opinión al respecto del proyecto. Dicha instancia, de carácter consultivo, apuntó a contar con aportes y comentarios de actores relevantes de la sociedad civil para el presente documento.

El proyecto será un emprendimiento residencial del tipo “barrio cerrado” con destino de vivienda permanente, a desarrollarse en la parcela rural 209k. La misma se encuentra determinada conforme al Artículo 2 inciso de la Ordenanza N° 45/2017, convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Resolución N° 705-MGGP-19.

Ante la situación actual de Distanciamiento Social Preventivo y Obligatorio dictado por el Poder Ejecutivo Nacional en el marco de la Emergencia Sanitaria por la Pandemia COVID-19, el Estudio de Impacto Ambiental pudo ser consultado y descargado por los participantes en el sitio web <https://www.msm.gov.ar/san-miguel-accion/politicas-ambientales/> debiendo los interesados en participar de la Consulta Pública enviar sus observaciones mediante correo electrónico a la dirección consulta.ambiental@msm.gov.ar dentro de los plazos establecidos.

En tal sentido desde las 17:00hs del día 23/02/2021, y por el término de quince días corridos se dio lugar a dicha Consulta, finalizando la misma a las 17:00hs del día 10/03/2021 con la recepción 12 correos electrónicos de diferentes personas. Estos representan a su vez la participación de 51 personas, de las cuales treinta (30) se manifestaron en conformidad, mientras que veintiún (21) manifestaron observaciones.



Imagen de sitio web municipal donde se muestra el llamado a Consulta Pública Ambiental

Datos de los participantes:

Participantes en el plazo del día 23 de febrero desde las 17hs al 10 de marzo hasta las 17hs.

| Nombre | Apellido | DNI | Fecha | Hora | Persona |
|-----------------|------------|------------|------------|-------|------------------------------|
| Ezequiel | Coquet | 18.453.361 | 26/02/2021 | 20:18 | Particular |
| María Ines | Troglio | 28.755.029 | 01/03/2021 | 10:24 | Particular |
| Alejandro | Larcade | 30.462.755 | 01/03/2021 | 10:26 | Particular |
| José | Sarasola | s/n | 01/03/2021 | 10:32 | Particular |
| Dario | Movellán | 28.384.706 | 01/03/2021 | 10:53 | Particular |
| Flavio | Saglia | s/n | 02/03/2021 | 13:24 | Presidente de Alpa Vial S.A. |
| Ariel German | Rodriguez | 31.663.795 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Ivan Cesar | Canet | 34.883.507 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Tomas Augusto | Haase | 30.817.212 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Adrian | Insabralde | 23.472.568 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Carlos Ariel | Barrios | 23.056.423 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Hernan Daniel | Insabralde | 29.105.543 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Cristian Adrian | Ibañez | 32.010.562 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Maria Jose | Cardenes | 32.654.561 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Santiago | Benitez | 41.581.061 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Ordenlla Belén | Ramírez | 37.991.097 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Cristian | Mancuso | 32.070.727 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Nicolas | Palamara | 28.878.540 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| José | Hermosilla | 94.195.878 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |

| | | | | | |
|----------------------|----------------|------------|------------|-------|---|
| Juan Ramón | Gallardo | 22.642.727 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Mario Ricardo | Abarzua | 92.730.669 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Horacio Damián | Garbina | 37.902.356 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Navas Orlando | Gutiérrez | 94.886.226 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Jesús Alberto | Cruz | 31.315.759 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Mauro Sebastián | Rosa | 36.188.555 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Pedro Cruz | Gómez | 19.029.220 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Cristian Maximiliano | García | 33.558.161 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Espino José Wilber | Mostacedo | 94.478.779 | 02/03/2021 | 13:24 | Particular |
| Cesar | Torre | s/n | 02/03/2021 | 18:47 | Particular |
| Héctor Antonio | Cufre | 28.820.261 | 04/03/2021 | 7:33 | Dirigente del merendero "Trabajo es dignidad" |
| Vanina | Garcia | s/n | 09/03/2021 | 23:24 | Particular |
| Emilse | Mérida | 5.218.386 | 10/03/2021 | 16:01 | Particular |
| Fabiana Belén | Mirra Gonzalez | 40.817.146 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Javier Ignacio | Nano | 39.853.192 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Guillermo César | Nano | 14.658.532 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| María Victoria | Messiga | 16.877.355 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Jorge Fernando | Di Laudo | 21.037.100 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Claudia Inés | Semhan | 18.003.824 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Sergio Marcelo | Mirra | 17.795.918 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Angeles | Villar | 40.972.051 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Florencia | Aguirre | 40.948.495 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Rosario Otero | Gasquet | 40.648.282 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Sol | Bodini | 40.540.081 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Paulina | Torres | 41.024.665 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Miriam Luisa | Gonzalez | 14.903.560 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Marcelo Lasarte | Gonzalez | 33.170.844 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Micaela | Vukusich | 30.953.710 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Ariel Marcelo | Mirra | 40.817.145 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Joaquin | Campos Guevara | 39.803.791 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Candelaria | Mares Alhers | 40.829.877 | 10/03/2021 | 16:57 | Particular |
| Fernandez | Emanuel | 31.877.690 | 10/03/2021 | 16:59 | Energía, Ambiente y Hábitat |

Las principales observaciones mencionados son:

- A. Desacuerdo con el emplazamiento de la cancha de fútbol y tenis dentro del proyecto, sobre una zona lacustre, teniendo cercanas a las canchas del Colegio La Providencia. (18 comentarios)
- B. Contradicción entre ubicación de espacio deportivo y reservorio hidráulico ambientado como humedal artificial. (18 comentarios)
- C. Nula descripción del pastizal y sus impactos pertenecientes a “pueblo Vista” (18 comentarios)
- D. Manifestación e Interés en cumplimentar lo manifestado en el informe. (18 comentarios)
- E. Afectación de árboles y el no uso de especies nativas para su reforestación (6 comentarios)
- F. Escasa información sobre el tratamiento cloacal (2 comentarios).
- G. Preocupación sobre la calidad y cantidad de agua potable disponible para las viviendas a desarrollar y los vecinos existentes de la zona y preocupación si las viviendas tendrán perforaciones propias (3 comentarios).
- H. Preocupación por no contemplar la pavimentación de la calle Av. Santa Fe, para favorecer la conectividad (1 comentario).
- I. Sin registro de estudios en el año 2020. (1 comentario)

A continuación, como Autoridad de Aplicación del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, se dará respuesta a los principales comentarios.

Respecto al ítems A y B la objeción de proyectar las áreas de equipamiento en zona lacustre. Cabe aclarar que el emprendimiento urbanístico no se proyecta en una zona lacustre y por definición del Decreto Provincial 27/98, un Barrio Cerrado es aquel emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, y que justamente dicho equipamiento comunitario (interno) es el Club House y las canchas de fútbol y tenis.

Con respecto al ítem C, nula descripción y afectación del pastizal perteneciente a Pueblo Vista, cabe aclarar, que en esta instancia se somete únicamente a Evaluación, los Barrios Cerrados Village Joven y Village Plaza. Por lo que las descripciones de todos sus estratos comprenden al área de los futuros emplazamientos de los Barrios Cerrados y no fuera de sus límites.

En cuanto a la preocupación de que se cumpla todo lo contemplado en el Esla (Ítem D), el fideicomiso Village Plaza deberá dar cumplimiento a todo lo declarado en el Estudio y esto quedará especificado en la Declaración de Impacto Ambiental que estará condicionada a tal cumplimiento. Asimismo, la Autoridad de Aplicación Municipal deberá fiscalizar el cumplimiento de lo establecido en dichos documentos.

Respecto al Ítem E, que menciona por un lado la afectación de árboles, bajo estas consideraciones se aclara que a través de un análisis preliminar por parte de los Desarrolladores y la Empresa Grinc, que bajo las condiciones actuales del lay-out correspondiente al barrio, Se han contabilizado 25 ejemplares con valor ambiental/ornamental en el área de estudio, de los cuales 17 se encuentran por fuera del predio de Village Joven y no forman parte del presente proyecto. Los 7 ejemplares restantes se encontrarían dentro de las áreas de parcelas y serán conservados. Por lo, los futuros propietarios al momento de realizar los trámites correspondientes a la construcción de las viviendas, deberán realizar los trámites en esta

Dirección, conforme al título III “Espacios Ecológicamente Protegidos” de la Ordenanza Municipal 41/2017 y su Ordenanza Municipal modificatoria 29/2020.

Respecto a la aseveración del no uso de especies nativas para su reforestación, es dable aclarar que en el Estudio se propone forestar y recomponer con especies nativas de la zona, tales como:

- o Comunidad de bosque ribereño.
- o Comunidad de selva marginal.
- o Ejemplares existentes a conservar.
- o Chilcar
- o Pastizal pampeano.

Por otro lado, la forestación del arbolado de alineación que se efectuará sobre todas las áreas perimetrales deberá realizarse bajo las consideraciones de la Ley 12.276 de Arbolado Público y el Título II de la Ordenanza Municipal 41/2017 y la Ordenanza Municipal 29/20, utilizando las especies permitidas para el tipo de calle y ancho de vereda determinado. En este sentido cabe aclarar, que, si bien el Jacarandá no es una especie propia del espinal, dado que las mismas no reúnen las condiciones establecidas para el arbolado de alineación, se priorizará aquellas originarias de Argentina y/o nativas de Buenos Aires, para favorecer a la biodiversidad de la región.

En cuanto a la observación de la escasa información del tratamiento cloacal (Item F), el proyecto urbanístico, deberá garantizar la plena provisión de los servicios esenciales urbanos exigidos por el Decreto Ley provincial 8912/77 y el Decreto provincial 27/1998. El Organismo provincial para el desarrollo Sostenible (OPDS) y la Autoridad del Agua (ADA) serán los responsables de realizar la revisión técnica de los procesos y la ejecución y aprobación de los servicios básicos esenciales. Asimismo, el proyecto contempla poder vincularse a la extensión de la red de cloacas de la concesionaria AySA. En caso que el proyecto obtenga la negativa de AySa, deberá proyectar una red desvinculada y cumplir con los parámetros de vuelcos establecidos por la resolución del ADA 336/2003.

Respecto al ítem G agua para consumo humano, el proyecto cuenta con la Prefactibilidad de explotación de agua subterránea y que la Autoridad del Agua quien tiene la competencia para dictaminar sobre la explotación, conservación y calidad del recurso hídrico. Es dable aclarar que ninguna vivienda tendrá perforaciones al acuífero Puelche, el fideicomiso deberá garantizar y proveer el agua apta para consumo humano ya sea por medio de una red vinculado o desvinculada.

En cuanto a la pavimentación de la Av. Santa Fe (Item H) cabe destacar que si bien la materialización de la misma se encuentra definida por el inciso f) artículo 2 de la Ordenanza 45/2017 y convalidada por Resolución provincial, dicha obra no se encuentra contemplada dentro de las obras comprometidas en el Anexo II de la antedicha Ordenanza por el fideicomiso de la urbanización Irusta Bella Vista, corresponderá su materialización al ejecutivo municipal al momento de consolidación final de los subproyectos urbanísticos.

Respondiendo el comentario que no hay estudios de campo realizados en el año 2020 (Item I), cabe aclarar que en el capítulo 3 se encuentran los relevamientos en campo correspondiente a la biota realizados por la empresa Grinc en el segundo semestre del 2020.

Luego de analizar todas las consultas recibidas, y respondidas aquellas que resumen los lineamientos generales de las mismas, mediante el presente acto se procede al cierre de la Consulta Pública Ambiental concerniente a Estudio de Impacto Ambiental del proyecto titulado "Village Plaza". Las demás respuestas particulares serán respondidas específicamente, dentro de los plazos establecidos.

Sin otro particular, atte.

Sin otro particular, atte.

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL
SUBSECRETARÍA DE AMBIENTE

SAN MIGUEL, 19 DE MARZO DE 2021