



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Informe

Número:

Referencia: EX-2021-21480785- -GDEBA-DGAOPDS - ANEXO I

ANEXO I

Procedimiento ambiental para Conjuntos Inmobiliarios Consolidados empadronados

ARTICULO 1. OBJETO. Establecer el procedimiento ambiental aplicable a aquellos Conjuntos Inmobiliarios Consolidados (CIC) ejecutados bajo las figuras establecidas en el Decreto 9404/86 y concordantes ó Decreto 27/98 y concordantes, que hayan solicitado empadronamiento y puesta a norma en el marco de las resoluciones RESOL-2019-400-GDEBA-MGGP, RESOL-2020-493-GDEBA-MGGP y RESO-2020-650-GDEBA-MGGP.

ARTICULO 2. ARTICULACION. El Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) en su carácter de autoridad de aplicación de la Ley Nº 11723 y a los fines de extender el instrumento requerido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) en el marco de las resoluciones citadas en el Artículo 1, coordinará con los Municipios el procedimiento que se establece en los siguientes artículos.

ARTICULO 3. PRESENTACIÓN DE ANTECEDENTES. Una vez dispuesta la intervención del O.P.D.S. en el marco del procedimiento establecido para el empadronamiento, los desarrolladores de los CIC deberán presentar la documentación indicada a continuación, en formato digital ante la Autoridad Municipal, según la siguiente clasificación.

a. Si el Conjunto Inmobiliario posee Declaración de Impacto Ambiental (DIA) emitida por autoridad provincial o municipal deberá presentar:

I. Declaración de Impacto Ambiental acreditando el cumplimiento de los condicionamientos, observaciones u otras obligaciones establecidas en la misma.

II. Plan de gestión ambiental (PGA) vigente con documentación probatoria que acredite su implementación y en caso de corresponder, las adecuaciones realizadas.

III. Constancia de inicio del trámite exigido por la Resolución ADA 800/19 u homóloga. El certificado emitido por la Autoridad del Agua será requisito para el dictamen técnico previo a la emisión del instrumento parte de OPDS.

IV. Delimitación del polígono del proyecto mediante coordenadas geográficas y en archivo kml o kmz.

b. Si el Conjunto Inmobiliario no cumple con todo lo requerido en el inciso "a" del presente artículo, o no posee Declaración de Impacto Ambiental, deberá presentar:

I. Estudios previos al inicio de las obras tales como caracterización de suelo, agua, social, etc.

II. Informe de Situación Actual del CIC conforme lo descrito en el artículo 14.

III. Diagnóstico Ambiental con enfoque sistémico, conforme lo establecido en el artículo 15.

IV. Constancia de inicio del trámite exigido por la Resolución ADA 800/19 u homóloga. El certificado emitido por la Autoridad del Agua será requisito para el dictamen técnico previo a la emisión del instrumento parte de OPDS.

V. Delimitación del polígono del proyecto mediante coordenadas geográficas y en archivo kml o kmz.

Adicionalmente para los conjuntos indicados en el punto b podrán presentar:

- Constancia de presentación del Estudio de Impacto Ambiental en el marco del procedimiento establecido por la ley N° 11723, indicando la instancia alcanzada en dicho trámite.

- Plan de gestión ambiental (PGA) vigente con documentación probatoria que acredite su implementación y en caso de corresponder, las adecuaciones realizadas.

Los informes, estudios y planes indicados en los puntos a y b, deberán estar suscriptos por profesionales inscriptos en el Registro de Profesionales del OPDS.

En forma previa a que la D.P.O.U.T. disponga la intervención del O.P.D.S., los desarrolladores podrán optar por presentar ante el municipio y bajo su responsabilidad, la documentación requerida en el presente artículo.

ARTICULO 4. REMISIÓN A OPDS. Una vez recibida la documentación, el municipio realizará un informe sobre la implantación del CIC en el contexto de la situación ambiental de su partido. Deberá mencionar los antecedentes ambientales del CIC, contemplando actuaciones en el marco de la Ley 11723 y/o de terceros eventualmente afectados por el proyecto.

Posteriormente deberá remitir dicho informe al OPDS junto con la documentación identificada en el artículo 3.

ARTICULO 5. ADMISIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO. En forma posterior al cobro del arancel correspondiente a las tareas de revisión y análisis de documentación, el O.P.D.S. establecerá la admisibilidad de la documentación.

Si la documentación fuera observada, se informará los motivos y el plazo para el cumplimiento de una nueva presentación.

ARTICULO 6.- PARTICIPACION CIUDADANA. Establecida la admisibilidad, y una vez que D.P.O.U.T brinde acceso a las actuaciones que cursen en el marco de su competencia, el O.P.D.S. habilitará la instancia de participación ciudadana para los supuestos del artículo 3 inc. b.

ARTICULO 7. CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO. Si durante el transcurso del presente trámite se configurara el supuesto previsto por el artículo 127 del Decreto-Ley 7647/70, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento y posterior archivo de las actuaciones.

ARTICULO 8. RELEVAMIENTO AMBIENTAL. El OPDS podrá realizar el relevamiento ambiental del sitio de implantación del CIC, y en caso de considerarlo necesario dará participación al municipio y/o al desarrollador.

ARTICULO 9. INFORME TECNICO. Una vez reunida la información remitida por el desarrollador y el Municipio y concluida la instancia de participación ciudadana en los supuestos del art. 3 inc. b del presente Anexo, el OPDS procederá a su evaluación y elaborará un Informe Técnico.

Para los casos previstos en inciso "a" del artículo 3 del presente anexo, se aplicará lo establecido en el artículo 12 párrafo 2.

Para los casos previstos en el inciso "b" del artículo 3 del presente anexo, el Informe Técnico incorporará los lineamientos de consideración obligatoria para la elaboración del Plan de Gestión Ambiental Sistémico. Cumplido ello, se notificará al municipio y al desarrollador del CIC estableciendo el plazo de presentación de dicho plan ante OPDS.

ARTICULO 10. PLAN DE GESTION AMBIENTAL SISTEMICO (PGAS). El PGAS deberá realizarse con un enfoque sistémico, integrando la totalidad de los componentes estudiados con sus interacciones, entendiendo al CIC como un sistema. La escala de análisis se definirá independientemente de los límites físicos del CIC.

El PGAS deberá establecer todos los efectos ambientales negativos y sus correspondientes medidas de mitigación, control y compensación. Asimismo, deberá incluir las variables e indicadores de seguimiento relativas a las medidas establecidas.

Los efectos negativos identificados deberán ser descriptos, valorados y jerarquizados a partir de su incidencia ambiental.

El criterio general para la elaboración del presente Plan de Gestión se encuentra detallado en el artículo 16.

ARTICULO 11. PRESENTACION DEL PGAS. El desarrollador deberá presentar el PGAS ante el O.P.D.S., quien dará intervención al municipio por el plazo de diez días a fin de que, en caso de considerarlo necesario, se expida incorporando observaciones o consideraciones.

El OPDS analizará el PGAS y determinará la necesidad de incorporar ajustes y/o modificaciones las propuestas estableciendo el plazo para su presentación.

Si del análisis resultara que el PGAS se ajusta a lo requerido, el OPDS aprobará la implementación del mismo. En dicha instancia el OPDS establecerá el plazo para el primer Informe de Cumplimiento Ambiental (ICA).

ARTICULO 12. INFORMES DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL (ICA). El desarrollador presentará los ICA, que deberán reflejar los resultados de implementación y seguimiento de las medidas definidas en el PGAS.

Cada ICA deberá elaborarse según lo establecido en el artículo 17, y deberá ser presentado por el desarrollador ante el O.P.D.S., quien analizará la evolución, desarrollo y cumplimiento de los objetivos planteados.

En caso de que el ICA refleje incumplimientos y/o nuevas afectaciones no contempladas en el PGAS, el OPDS solicitará un informe con los ajustes de adecuación.

ARTICULO 13. CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO. Si en los casos previstos en el inciso “b” del artículo 3, el primer ICA presentado se ajusta a los objetivos planteados, se habilitará la emisión del Certificado de Cumplimiento Ambiental del CIC por parte del OPDS.

En los casos establecidos en el inciso “a” del artículo 3, una vez evaluada la documentación sin que del Informe Técnico medien observaciones, se procederá a la emisión del Certificado.

En ambos casos, la emisión del Certificado de Cumplimiento Ambiental, quedará sujeto a la previa constatación de inexistencia de antecedentes judiciales y de multas impagas.

ARTICULO 14. El OPDS determinará si el análisis de seguimiento del ICA debe continuar ante la autoridad ambiental provincial o municipal.

ARTICULO 15. CRITERIO GENERAL PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE SITUACIONACTUAL. El Informe de Situación Actual consiste en el listado y detalle descriptivo, de cada una de las obras y actividades, dentro y fuera de los límites del CIC. Deberá indicar la superficie intervenida y a intervenir sobre el total de la superficie del predio, así como también incluir las condiciones y cronograma de las obras pendientes de ejecución.

a. Según los alcances del CIC se deberá considerar:

I. Captación, conducción y evacuación de desagües pluviales, contemplando aportes internos y externos. Incorporar obras de arte y obras de control tales como entrenchamiento, embalses y/o polders, terraplenamientos, compuertas, sistemas de bombeo, etc.

II. Movimientos de suelo tendientes a la nivelación, excavación y/o relleno del predio, y cotas respecto a su entorno. Indicar específicamente sitios con modificación de cota natural.

III. Dragados y refulados, indicando sitios de extracción y disposición.

- IV. Modificación y/o derivación de cursos y cuerpos de agua o desagües naturales, considerando sus costas.
 - V. Creación y/o adecuación de lagunas y/o canales de desagüe o navegación.
 - VI. Desmonte y/o modificación de comunidades vegetales preexistentes, forestación, e intervenciones en zonas de bosques nativos identificados como tales en la Ley 14888.
 - VII. Intervención, modificación y/o eliminación de médanos y/o dunas fijas/móviles y sus depresiones.
 - VIII. Modificación de zona de humedales, entendidos conforme la definición de la Convención de Ramsar.
 - IX. Modificación de cotas de nivel en superficie asociadas a valles fluviales y/o cursos de agua o ambientes deltaicos. Alteración del escurrimiento superficial.
 - X. Intervención dentro o próximas a áreas naturales con alguna categoría de protección, ya sea municipal, provincial, nacional o internacional.
 - XI. Modificación de hábitat de fauna silvestre.
 - XII. Intervención sobre napa freática (depresión, excavación, etc). Contemplar la ejecución de pozos de sondeo, explotación y extracción de agua para actividades termales.
 - XIII. Intervención sobre la identidad local o de sus bienes culturales físicos presentes o pasados (elementos materiales o tangibles, que incluyen objetos muebles o inmuebles, sitios, estructuras, grupos de estructuras, y a las características naturales y paisajes portadores de significancia natural, arqueológica, paleontológica, histórica, arquitectónica, religiosa, estética, o con otros significados culturales).
 - XIV. Acondicionamiento y/o recuperación de las condiciones originales del sitio (reapertura de calles públicas, restauración alambrados y/o tranqueras y áreas verdes públicas, levantamiento de instalaciones de obra y obradores, corralones, depósitos, etc.).
- b. En cuanto a las obras de infraestructura de conducción y distribución deberá incluir:
- I. Descripción de las obras de infraestructura (según Decreto Ley 8912 art. 62°).
 - II. Especificación sobre el origen del agua para el sistema de riego, llenado de piscinas y actividades termales.
 - III. Identificación de fuentes de emisión gaseosa y ruidos.
 - IV. Acreditación de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes.
 - V. En caso de haberse previsto, descripción de la utilización de aguas pluviales recuperadas, de aguas grises y al uso de fuentes alternativas de energía.
 - VI. Mención de la entidad a cargo de la operación de las instalaciones existentes y acreditación de convenios de cesión de instalaciones.
 - VII. Certificación de cruces gestionados ante la autoridad competente y estado de avance de aquellos que estén pendientes de aprobación.
 - VIII. Descripción de la ubicación del trazado definitivo, los puntos de conexión o empalme con los tendidos actuales e identificación de sitios de descarga georeferenciados.
 - IX. Ubicación interna y externa precisa (la ubicación externa deberá estar identificada mediante georreferenciación o nomenclatura catastral)
 - X. Dimensiones y extensión, expresado en unidades de medida (m, km, ha, m², etc.),
 - XI. Estado actual definiendo el grado de avance, expresado de manera porcentual.

c. En cuanto a los sub proyectos o actividades asociadas al CIC deberá incluir:

I. Identificación y descripción de todas aquellas propuestas que acompañen o complementen el uso residencial y se encuentren integradas a la descripción del CIC.

Se citan a modo ilustrativo algunos ejemplos: educación privada, sectores de equipamiento comunitario para salud, seguridad y/o educación, sectores comerciales y/o de oficinas, polos gastronómicos, sectores recreativos, deportivos con propuestas de equitación (polo y caballerizas), golf, termas, actividades náuticas, etc. y sectores ambientales con propuestas de circuitos educativos y de concientización.

II. Indicar si el subproyecto posee una dinámica o administración independiente del CIC, o bien si funciona en forma integrada al mismo

d. El informe deberá incluir:

I. Recorrido fotográfico por el emplazamiento y su entorno que refleje el estado actualizado de las obras con croquis de referencia.

II. Soporte gráfico que incluya planos conforme a obra, mapas y croquis. En todos los casos abarcar el CIC y su entorno de implantación. Resaltar en el caso de instalaciones y subproyectos: ubicación respecto de los límites del predio; superficie afectada, dimensiones; descripción de las partes y obras físicas componentes y emplazamiento de las instalaciones complementarias.

ARTICULO 16. CRITERIO GENERAL PARA LA ELABORACIÓN DEL DIAGNOSTICO AMBIENTAL. El diagnóstico ambiental deberá identificar, en un sector territorial determinado, la interacción del proyecto con múltiples elementos ambientales. El objetivo es aportar un marco de análisis de la situación actual que posibilite concretar el diagnóstico ambiental, identificando efectos adversos que requerirán medidas a incorporar en el PGAS.

El diagnóstico requerirá una mirada sistémica, que describa la estructura y el funcionamiento del sistema ambiental afectado por el proyecto, refiriendo características, procesos e interrelaciones de los factores ambientales.

La escala para definir el área del diagnóstico estará relacionada al componente analizado. No se refiere exclusivamente al límite físico del CIC, sino que cada elemento determinará en sí mismo su área de análisis.

Teniendo en cuenta los efectos de las obras y actividades descriptas en el Informe de Situación Actual, el Diagnóstico Ambiental se conformará a partir de:

I. Análisis de implantación y dinámica de localización. Representación gráfica y a escala (valiéndose de la cartografía existente: planos, fotografías aéreas e imágenes satelitales) respecto de la localización del CIC, entorno inmediato y cercanía a centros de conflicto y/o interés singular, destacando ubicación de áreas naturales con alguna categoría de protección, actividades educacionales, de salud, sociales y de servicios.

II. Indicación de las consecuencias no deseadas identificadas sobre el sistema ambiental contemplando el aspecto físico, biológico y social, de modo referencial se indican para su consideración los siguientes:

- Erosión del suelo por agua y viento.

- Modificaciones del sustrato por creación de playas de arena artificial, etc.

- Inundaciones, desbordes, anegamientos.

- Contaminación por vuelco y derrames con ingreso de sustancias nocivas al manto acuífero, contaminación de costas, etc.

- Modificación de parámetros de cuerpos de aguas superficiales y de aguas subterráneas: acidificación, salinización, turbidez y/o eutrofización de aguas

superficiales y subterráneas (naturales y artificiales).

- Cambios en la biodiversidad (reducción del número de especies y de la cobertura vegetal y forestal),

fragmentación, ahuyentamiento, interferencia en la nidificación de aves, etc.

- Introducción de especies que se comporten como invasoras.
- Desmonte, deforestación, tala, reimplantación.
- Desintegración del paisaje local, visibilidad, fragmentación espacial urbana, conectividad.
- Destrucción de elementos singulares naturales, patrimoniales, culturales, históricos, arqueológicos, etc.
- Sobrecarga de la infraestructura vial, incremento del transporte público y vehicular.
- Interrupción de servicios públicos básicos, desigualdad de provisión, ruido, emisiones.

III. Caracterización y análisis diagnóstico de los factores ambientales modificados. La descripción del elemento deberá relacionarse con el proyecto.

IV. Si fuese el caso, identificación de las medidas adoptadas de orden preventivo, correctivo y/o mitigación que se hubieren implementado.

ARTICULO 17. CRITERIO GENERAL PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE GESTION AMBIENTAL SISTEMICO. El PGAS constituye la herramienta destinada a asegurar la materialización de medidas mitigatorias u optimizadoras, articuladas en programas y subprogramas de acuerdo a las características de cada CIC en su etapa de funcionamiento, y contextualizado en el enfoque sistémico alcanzado en el diagnóstico ambiental.

I. El PGAS incluirá la definición de los programas que describirán detalladamente las medidas de mitigación de los impactos de las obras y actividades ejecutadas o a ejecutar, en correspondencia con lo descrito en el Informe de Situación actual y el análisis desarrollado en el Diagnóstico Ambiental.

Las medidas mitigatorias refieren al conjunto de acciones de prevención, control, atenuación, restauración y compensación de impactos ambientales negativos, incluyendo tanto aspectos que hacen a la integridad del medio natural como aquellos que aseguran una adecuada calidad de vida para la comunidad involucrada, tendientes a un desarrollo sostenible.

Se deberán considerar al menos, los siguientes programas:

- Programa de Manejo Ambiental.
- Programa de Contingencias.
- Programa de Comunicación social.
- Programa de Monitoreo y vigilancia ambiental.
- Programa de Mantenimiento.

II. Cada programa o subprograma deberá contener:

- Descripción detallada de metas, medidas y acciones particular
- Responsables técnico y ambiental de su implementación.
- Área de aplicación de la acción o medidas a implementar (georreferenciadas o indicadas catastralmente).
- Cronograma, frecuencias y plazos.

III. Definición de la estructura, variables e indicadores de seguimiento de las medidas establecidas, que conformarán el ICA.

El PGAS constituye como un instrumento dinámico y adaptativo, a través de revisión periódica, de forma que

permita incorporar información resultante de los monitoreos, realizar ajustes y mejoras de gestión. De corresponder, las modificaciones estarán reflejadas en el ICA

ARTICULO 18. CRITERIO GENERAL PARA LA ELABORACIÓN DE LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL. Los ICA tienen como objetivo informar aquellas acciones de gestión ambiental aprobadas por la autoridad ambiental en el PGAS. Deberá establecer el resultado, avance, efectividad y adecuaciones de los programas respectivos.

El informe deberá indicar:

I. El cumplimiento y la eficacia de las medidas establecidas y aprobadas por OPDS en el PGAS (programas y subprogramas).

II. Acreditación de los permisos, concesiones o autorizaciones ambientales para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales.

III. Los conflictos ambientales que no fueron previstos en el PGAS.

IV. Las mejoras y/o modificaciones de las medidas establecidas en el PGAS.

V. Efectos y tendencias de la implementación del PGAS sobre la calidad del medio en el cual se desarrolla el proyecto.

VI. Por cada una de las medidas implementadas, se deberá establecer:

a. Lugar y fecha

b. Acciones que conforman el proyecto y descripción de la medida de manejo establecida

c. Meta u objetivo a alcanzar

d. Indicadores

e. Valor de referencia (en caso de corresponder)

f. Responsables técnico y ambiental

g. Resultado, indicando grado de cumplimiento

h. Observaciones y documentación respaldatoria

i. Recomendaciones o modificaciones propuestas.

j. Soporte fotográfico.

El PGAS y el ICA podrán ser objeto de revisión y actualización por parte de la autoridad ambiental, con miras a la mejora continua.