



Mendoza, 24 de setiembre 2021.-

Sra. Directora

Unidad de Evaluaciones Ambientales SAYOT

Gobierno de Mendoza

Arq. Soledad Barros

Ref.: Solicitud de Dictamen Técnico.
Expediente EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT, en relación con el Estudio Ambiental del proyecto denominado **“Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas”** a ubicarse en los Departamentos de Luján de Cuyo y Godoy Cruz, Provincia de Mendoza.

Por la presente, y en mi carácter de Secretaria General del **Instituto Multidisciplinario de Ciencias Ambientales**, elevo ante Ud. el **Dictamen Técnico** del proyecto de referencia, según lo dispuesto en la **Resolución Nº 511/2021 de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza** de Inicio de Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Los profesionales miembros del ICA UNCUYO designados para la elaboración del Dictamen referido para este proyecto son: **Ing. Víctor Burgos, Lic. Alberto Molina y Anl. Univ. Belén Banqueri, Mgter. Lic. Mauricio Buccheri, Lic. Soledad Brandi.**

Sin más, quedando a su disposición, agradeciendo sus gestiones y confianza en la UNCUYO, le saludo afectuosamente.

Esp. Lic. Gabriela Lúquez
Secretaria General / ICA UNCUYO

DICTAMEN TÉCNICO DE MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: “Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas”
DEPARTAMENTOS: Luján de Cuyo y Godoy Cruz, provincia de Mendoza.
PROPONENTE: EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A., fiduciario del FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN, constituido por Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L., como fiduciantes
Equipo responsable de la elaboración del Dictamen Técnico: Ing. Víctor Burgos, Lic. Alberto Molina y Anl. Univ. Belén Banqueri, Mgter. Lic. Mauricio Buccheri, Lic. Soledad Brandi.

Introducción

El presente Dictamen Técnico ha sido realizado por el Instituto Multidisciplinario de Ciencias Ambientales de la Universidad Nacional de Cuyo (ICA UNCUYO) a pedido de la Fundación Universidad Nacional de Cuyo (FUNC), para dar cumplimiento a lo solicitado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza, mediante **RESOLUCIÓN Nº 511/2021 de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza, tramitado en el Expediente EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT**, en relación con el Estudio Ambiental del proyecto **denominado “Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas” a ubicarse en los Departamentos de Luján de Cuyo y Godoy Cruz, Provincia de Mendoza**, propuesto por Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A.

En el presente Dictamen Técnico (DT) se ha realizado un análisis de los aspectos formales y técnicos relacionados con el Estudio de Impacto Ambiental presentado bajo el formato de MGIA (MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL).

Para ello, se tuvo en consideración la siguiente reglamentación:

- Ley Provincial N° 9206/2019 - Ley de Ministerio de Mendoza.
- Ley Provincial N° 5961/1992 - Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente. Modificatorias.
- Decreto Reglamentario N° 2109/1994 – Procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Ley Nacional N° 25675/2002 - Ley General del Ambiente
- Ley Nacional N° 25631/2004 - Régimen de libre acceso a la información pública ambiental.

- Decreto Nº 809/2013- Sustituye el texto del Artículo 5º de su similar Nº 2109/1994.
- Ley 4886/1983 - Uso, Fraccionamiento y Ocupación del suelo en la Zona Oeste del Gran Mendoza.
- Ley 5804/1991 y Dec. Reglamentario 1077/95. Pautas de manejo para emprendimientos.
- Ley 8999/2017 - Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Punto 5.2.3. Lineamientos para la localización y habilitación de conjuntos inmobiliarios y cementerios privados y 5.2.4. Lineamientos para la localización y habilitación de proyectos habitacionales (pág 80 a 85).
- PMOT de Godoy Cruz (página 332 a 337), patrones de asentamiento para el piedemonte de Godoy Cruz, entre el límite urbano propuesto por Ordenanza N.º 3522/93 y cota 1150 msnm.
- PMOT de Luján de Cuyo, Plan de Ordenamiento Territorial Vertientes del Piedemonte. (Documento 8.4 CAPÍTULO 4: MODELO DE DESARROLLO URBANO CON ENFOQUE DE CUENCA.)
- Ordenanza N° 13.893/2021 - Código Urbano Ambiental del Piedemonte de Luján de Cuyo.
- Estudio del INA surgido a partir del Dec. 219/19 pág. 192 a 199. Lineamientos para la ocupación residencial en zonas de media y baja peligrosidad.

Complementariamente, el día viernes 17/09 del corriente año, el equipo realizó una visita a campo en la zona del Proyecto, en la que se recorrió la zona de interés y alrededores, tomándose fotografías de diferentes elementos presentes (más adelante en este Dictamen se realizan algunos comentarios de la salida de campo y se presenta un Anexo fotográfico). Es importante aclarar en este punto que el área tiene una porción de al menos un tercio del terreno desmontada y con acciones de movimiento de suelos.

De acuerdo a la revisión de la documentación presentada, de lo que se pudo apreciar en la salida de campo y de las reuniones mantenidas a nivel del equipo Dictaminador del ICA – UNCUIYO, se ha confeccionado el presente Dictamen. El mismo, está organizado según los siguientes apartados:

1. Análisis del cumplimiento de los requisitos legales para confeccionar el estudio de impacto ambiental.
2. Análisis técnico pormenorizado del documento presentado y observaciones (de forma y de contenido).
3. Comentarios generales.
4. Conclusiones del Dictamen Técnico.
5. Reporte de salida de campo y Anexo fotográfico.

1. Requisitos solicitados para la realización de una MGIA de un proyecto en el piedemonte

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
Datos del proponente y del profesional a cargo de la MGIA		
Datos personales, domicilio real y legal del solicitante responsable de la obra o actividad, así como los del profesional encargado de la confección de la Manifestación General de Impacto Ambiental. Tratándose de personas de existencia ideal, se acompañará además copia autenticada del instrumento constitutivo y su inscripción en los registros pertinentes.	Parcial	El proponente no presenta el domicilio real. Los profesionales responsables de la MGIA (Diego Rostagno y Constanza Crescitelli) no declaran domicilio legal y real.
Descripción del proyecto y sus acciones.		
Localización del proyecto, con indicación de la jurisdicción municipal o municipales comprendidas en el mismo.	Cumple	Se identifica claramente la ubicación del proyecto, aportando cartografía, e identificando las jurisdicciones municipales intervinientes.
Relación de todas las acciones inherentes a la actuación de que se trate, susceptibles de producir un impacto sobre el medio ambiente, mediante un examen detallado tanto de la fase de su realización como de su funcionamiento.	Parcial	Aspectos tales como estructura urbana y su relación con el paisaje, tránsito atraído y su relación con la capacidad actual de la infraestructura vial por donde se plantean los ingresos, análisis pormenorizado del proyecto pluvioaluvional no están suficientemente abordados considerando que en la unidad territorial piedemonte (Ley Provincial N° 8999) son aspectos críticos a describir y detallar. Se requiere mayor detalle acerca de las características de la urbanización (ancho de calles, proyecto pluvioaluvional, cerramientos, parquizado, veredas, luminarias, bicisendas, otros). Se solicita describir quién estará a cargo del diseño arquitectónico de las edificaciones a construir (viviendas, PH, locales comerciales, hotel). Se especifican necesidades de otra información ampliatoria en el punto 2 de este Dictamen Técnico.

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
Descripción de los materiales a utilizar, suelo a ocupar, y otros recursos naturales cuya eliminación o afectación se considere necesaria para la ejecución del proyecto.	Parcial	<p>No se identifican materiales ni tipología de las construcciones edilicias a establecer en la fase de construcción / funcionamiento. Se solicita ampliar información.</p> <p>No se definen la cantidad de plantas ni la altura de los sectores identificados como PH1, PH2, PH3. Esto no permite estimar, ni se informa en lo aportado, un FOS, FOT ni retiros una vez terminadas las edificaciones residenciales y comerciales y las residencias particulares previstas. Se solicita aclarar este ítem.</p>
Descripción, en su caso, de los tipos, cantidades y composición de los residuos, vertidos, emisiones, o cualquier otro derivado de la actuación, tanto sean de tipo temporal durante la realización de la obra, o permanentes cuando ya esté realizada y en operación, en especial, ruidos, vibraciones, olores, emisiones luminosas, emisiones de partículas, etc.	Parcial	<p>Durante la etapa de funcionamiento de las actividades del área comercial, no se estiman cantidades de residuos, emisiones, efluentes.</p> <p>Se solicita aclarar este ítem.</p>
Un examen de las distintas alternativas técnicamente viables, y una justificación de las soluciones propuestas.	No cumple	<p>Si bien no se examinan alternativas en cuanto a la localización del conjunto inmobiliario, se deberían plantear alternativas en cuanto al proyecto arquitectónico, como son la ubicación, altura y forma de edificios en el terreno, accesos, playas de estacionamiento, a fin de poder evaluar la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental.</p>
Una descripción de las exigencias previsibles en el tiempo, en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada	Parcial	<p>No se declaran consumos de agua, energía y combustibles para la etapa de construcción ni para la de funcionamiento, especialmente esta última contemplando el criterio urbanización de bajo impacto.</p> <p>No se estipula detalle de la tipología de las construcciones previstas, ni en el área de urbanización parque ni en las zonas PH1, PH2 y PH3, en el último caso tampoco cantidad de plantas ni altura prevista, resulta incierta la posibilidad de determinar cumplimiento de lo prescripto en Dec. Provincial N° 1077/1995 y ordenanzas de Código Urbano de los</p>

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
		<p>municipios en cuanto a FOS, FOT, retiros y alturas máximas.</p> <p>Al no haber planteado análisis de alternativas, no se puede evaluar las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada una de ellas.</p> <p>Se solicita complementar el master plan con información acerca del proyecto que permita evaluar impactos globales como afectación de paisaje, consumos de agua, energía y combustibles, afectación del tránsito, forestación y espacios verdes, infraestructura pluvioaluvional como criterios mínimos.</p>
Inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales claves.		
<p>Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes.</p>	<p>Parcial</p>	<p>Aspectos territoriales, paisaje y relacionados a la población local se abordan de manera general lo que no permite luego desprender análisis de impactos y, por ende, el planteamiento de medidas de control o compensación.</p> <p>Los datos territoriales aportados acerca del AID son fragmentarios e insuficientes para dimensionar el impacto territorial acumulado del proyecto. Los datos aportados sobre el AO son incompletos, faltando aspectos centrales para determinar impacto territorial acumulable, tales como los ya mencionados: cantidad de pobladores permanente y visitantes previstos, flujo vehicular resultante, consumos de servicios públicos, agregando impacto respecto a personal temporario de servicio requerido, existencia de transporte público y frecuencias afectadas por la existencia del proyecto.</p>
<p>Identificación, censo, inventario, cuantificación y, en su caso, cartografía de todos los aspectos ambientales que puedan ser afectados por la actuación proyectada (población humana, fauna, flora, vegetación, gea, suelo, aire, agua, clima, paisaje, etc.).</p>	<p>Parcial</p>	<p>No se realiza censo de fauna silvestre. Sólo presenta lista de especies por observación directa y cita bibliográfica.</p> <p>La caracterización de flora y fauna no responde a criterios unificados, se utilizan indistintamente nombres comunes y científicos, debiendo</p>

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
		<p>considerar ambos para este punto. Existen nombres científicos que han sido actualizados y esta información no ha sido tomada en cuenta. Se afirma que el área de estudio “es un espacio despojado de árboles”, sin embargo, se citan varias especies del estrato arbóreo en el apartado de “Línea de base ambiental”, incluso se los ha separado de la caracterización del estrato arbustivo.</p> <p>Respecto al impacto humano, se reiteran los faltantes de información clave para dimensionar impactos directos, indirectos y acumulables en escala territorial.</p>
Descripción de las interacciones ecológicas claves y su justificación	Parcial	<p>En la página N° 109 “Conclusiones en el medio natural”, sobre la Fauna autóctona, no reconoce la afectación directa por destrucción de hábitat, siendo esta una de las principales causas de pérdida de biodiversidad. De la misma manera contempla este efecto como “temporal”, luego en el mismo párrafo lo caracteriza “permanente”.</p> <p>No contempla interacción ecológica entre la actividad de desmonte (pérdida de cobertura vegetal) y el riesgo aluvional.</p>
Delimitación y descripción cartografiada del territorio o cuenca espacial afectada por el proyecto para cada uno de los aspectos ambientales definidos.	Parcial	Identifica y aporta cartografía y datos sobre área operativa (AO) y área de influencia directa (AID)
Estudio comparativo de la situación ambiental actual y futura, con y sin la actuación derivada del proyecto objeto de la evaluación, para cada alternativa examinada.	Parcial	<p>Se ha omitido el análisis de impactos territoriales. No presentan análisis de alternativas.</p> <p>Se reitera el faltante de información y datos clave para dimensionar impactos directos, indirectos y acumulables a escala territorial.</p>
Identificación y valoración de efectos (Dec. Provincial N° 809/2013)		
Identificación y valoración de los efectos notables	No cumple	No se presentan alternativas.

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
previsibles de las actividades proyectadas sobre los aspectos ambientales para cada alternativa examinada.		
Se deberá implementar la evaluación del impacto territorial, en cumplimiento de las previsiones de los Artículos Nros. 33 y 34 de la Ley N° 8051, debiendo identificar, interpretar y valorar las consecuencias geográficas, sociales y económicas-financieras que puedan causar las acciones o proyectos públicos o privados al equilibrio territorial, la equidad social y el desarrollo sustentable, de acuerdo a su grado de compatibilidad o incompatibilidad, las necesidades de la sociedad, las características intrínsecas del área y su afectación interjurisdiccional.	No cumple	<p>Si bien se identifican procesos de urbanización acelerada, no planificada y no adaptadas al piedemonte en el entorno, no se encuentran evaluados los impactos que involucra el área de influencia directa e indirecta del proyecto.</p> <p>No hay análisis de externalidades negativas. No es posible determinar si la ocupación del territorio es de manera racional, eficiente y sostenible.</p> <p>Se reitera al respecto, la ausencia de información y datos clave para dimensionar impactos territoriales directos, indirectos y acumulables en dicha escala. Se listan los más llamativos en apartados anteriores. El proponente deberá ampliar y completar la información requerida para poder evaluar la magnitud de dichos impactos, la pertinencia de las medidas correctivas y de mitigación y/o compensación propuestas y sugerir medidas adicionales en caso de considerarse necesarias. En el caso de las características del proyecto de las cuales no se manifiestan detalles, ya mencionadas, así como de las previsiones en etapa de construcción y funcionamiento también señaladas en puntos anteriores, es imprescindible que el proponente complete dicha información. Es necesario, reiteramos, tanto para evaluar impactos ambientales, territoriales y medidas vinculadas, como para establecer el grado de cumplimiento respecto a la normativa específica aplicable en zona de Piedemonte (Ley Provincial N° 4886, Ley Provincial N° 5804, Dec. Provincial N° 1077/1995, Ley Provincial N° 8051, Ley Provincial N° 8999, PMOT de ambos municipios, ordenanzas respectivas de Código Urbano, Ord. N° 13893/2021 de Luján de Cuyo.</p>
Necesariamente la identificación de los impactos ambientales y territoriales, surgirá del estudio de las interacciones entre las acciones derivadas del proyecto y las	Parcial	Al omitirse o describirse de manera general aspectos ambientales relevantes para el área de piedemonte se han pasado por alto impactos tales como: segregación socio territorial, posible disminución de la

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
<p>características específicas de los aspectos ambientales y territoriales afectados en cada caso concreto.</p>		<p>fluidez del tránsito vehicular, incentivo al uso de vehículo particular, incluso impactos positivos, principalmente territoriales.</p> <p>En la etapa de construcción se menciona, en el caso de los movimientos de suelo previstos, un balance neutro en relación al aporte o extracción de suelo, compensándose internamente las necesidades. Se evita mencionar e identificar el grado de modificación de los relieves naturales y de los desmontes ocasionados. Falta relacionar y justificar el diseño matricial del emprendimiento, su amanzanamiento, y el trazado de calles y vialidades internas, y su correspondiente adecuación al relieve natural, respetando el mismo y los cauces.</p>
<p>Se distinguirán los efectos positivos de los negativos; los temporales de los permanentes; los simples de los acumulativos y sinérgicos; los directos de los indirectos; los reversibles de los irreversibles; los recuperables de los irrecuperables; los periódicos de los de aparición irregular; los continuos de los discontinuos; los previsibles de los imprevisibles.</p>	<p>Parcial</p>	<p>La insuficiencia o ausencia de la información provista por el proponente ya descrita, convierte en parcial la determinación de impactos positivos y negativos, respecto a los previstos para la etapa de funcionamiento del proyecto.</p>
<p>Se indicarán los impactos ambientales y territoriales compatibles, moderados, severos y críticos que se prevean como consecuencia de la ejecución del proyecto.</p>	<p>No cumple</p>	<p>Si bien se percibe el uso del método de matriz de importancia éste no es especificado, así como tampoco la categoría de impactos según el valor de importancia.</p> <p>Aplican los requerimientos sobre completamiento de información ya señalados.</p>
<p>La valoración de estos efectos, cuantitativa, si fuese posible, o cualitativa, expresará los indicadores o parámetros utilizados, empleándose siempre que sea factible normas o estudios técnicos de general aceptación, que establezcan valores límite a guía; según los diferentes tipos de impacto. Cuando el impacto ambiental rebalse el límite admisible, deberán preverse las medidas protectoras o correctoras que</p>	<p>Parcial</p>	<p>Al omitirse o describirse de manera general aspectos ambientales relevantes para el área de piedemonte se han pasado por alto impacto y, por ende, de medidas de control y/o compensatorias.</p> <p>Por ejemplo, se ha identificado impacto sobre flora y fauna, también sobre el paisaje, pero no se han desarrollado medidas de control ni tampoco compensatorias en el caso de que fuesen inevitables.</p>

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
conduzcan a un nivel inferior aceptable.		Las Fichas del Plan de Gestión Ambiental (Punto 9.1) hace referencia a indicadores de cumplimiento, pero no hay previsiones para aquellas situaciones en donde la vigilancia identifique que no se superan los límites admisibles. Se deberá completar el Plan de Vigilancia.
Se indicarán los procedimientos utilizados para conocer el grado de aceptación o repulsa social de la actividad, así como las posibles implicaciones económicas de sus efectos ambientales.	Parcial	Se considera necesario describir la metodología adoptada. Se amplían requerimientos el punto 2 de este DT. Se identifica la preocupación de comerciantes sobre la alteración del paisaje y el incremento de la competencia por la inserción del proyecto en el medio. Por lo que el proponente deberá indicar cómo abordará estos impactos negativos potenciales percibidos.
Se detallarán las metodologías y procesos de cálculo utilizados en la evaluación o valoración de los diferentes impactos ambientales y territoriales, así como la fundamentación científica de esa evaluación.	No cumple	No se describe el método de identificación y valoración adoptado.
Se jerarquizarán los impactos ambientales identificados y valorados, para conocer su importancia relativa. Asimismo, se efectuará una evaluación global que permita adquirir una visión integrada y sintética de la incidencia ambiental del proyecto.	No cumple	No se presenta una conclusión acerca de los impactos más importantes, si persistirán en el tiempo, si son controlables, entre otros aspectos que permiten concluir acerca de la viabilidad ambiental del proyecto. Tampoco una conclusión acerca de la coherencia con la planificación del territorio y la adecuación del proyecto a los modelos territoriales de los municipios implicados. Se solicita que el equipo evaluador concluya acerca del impacto ambiental y territorial del proyecto tras la incorporación del análisis de aspectos no abordados y señalados en este DT.
Previsiones		
Se indicarán las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos, así como las posibles alternativas viables existentes a las condiciones inicialmente previstas en el proyecto.	Parcial	Se presentan fichas temáticas acerca de cómo controlar los impactos identificados, sin embargo, resulta confuso y metodológicamente incorrecto unificar las medidas de control (agrupadas en fichas temáticas) para impactos de la etapa construcción y la etapa de

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
		<p>funcionamiento indistintamente. A modo de ejemplo; en la ficha “preservación de la calidad del aire” se indica que las medidas descritas son válidas tanto para la construcción como para la etapa de funcionamiento. En este sentido se solicita aclarar cómo van a implementar que los residentes o asistentes al sitio hagan uso de vehículos con antigüedad menor a 10 años. O cómo y dónde realizarán el mantenimiento de la cobertura vegetal tal como lo sugiere la Ficha “preservación del suelo”.</p> <p>Se colocan de manera separada en el punto 9.2 “Plan de Manejo De Residuos” medidas de control, complementarias que no siguen el formato de las fichas en donde se incorporan responsables de implementación, indicadores de cumplimiento, entre otros aspectos de importancia al momento de implementar el Plan de Control y Vigilancia. Por otro lado, en algunos ítems repite medidas señaladas en las fichas.</p> <p>Se solicita adecuar el Plan de Control separando las medidas de control o fichas por etapa del proyecto y unificando las medidas de control que se encuentran separadas en el punto 9.2.</p>
<p>Se describirán las medidas adecuadas para atenuar o suprimir los efectos ambientales de la actividad, tanto en lo referente a su diseño y ubicación, como en cuanto a los procedimientos de anticontaminación y descontaminación, depuración, y dispositivos genéricos de protección del medio ambiente.</p>	<p>Parcial</p>	<p>Como se mencionó anteriormente, al ser incompleta la identificación y evaluación de impactos hay medidas de control que no se abordan. Se recomienda ampliar el Plan de Control y el Plan de Vigilancia asociado tanto para la etapa de construcción como para la de funcionamiento.</p>
<p>Se indicarán aquellas otras dirigidas a compensar dichos efectos, a ser posible con acciones de restauración, o de la misma naturaleza y de efecto contrario al de la acción emprendida.</p>	<p>No cumple</p>	<p>Este criterio se aplica al impacto derivado del desmonte. No se indican medidas de compensación válidas para la actividad de desmonte total.</p> <p>Solo sugiere la utilización de especies nativas en el espacio verde.</p> <p>Se solicita que el proponente incorpore medidas de compensación</p>

Requerimientos legales MGIA (Art. 2 Dec. 2109/94)	Cumplimiento	Observaciones
		como parte del diseño del Master Plan incorporando vegetación nativa, de bajo requerimiento hídrico como arbolado público, en el diseño del espacio verde y, si la Autoridad Ambiental así lo considera, como restauración de áreas degradadas del piedemonte que sean sujeto de actividades de restauración y/o de conservación.
El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en el estudio de impacto ambiental.	Parcial	Las fichas señalan en el punto "Indicadores de cumplimiento" con qué indicador se comprobará el cumplimiento de las medidas del control propuestas en cada ficha. Se solicita completar el Plan de Vigilancia indicando responsable de verificar el cumplimiento de las medidas de control, valores/ condiciones aceptables de los indicadores así como las acciones a tomar cuando algún impacto rebase el límite admisible según Dec. Provincial N° 809/2013.
El Documento de síntesis comprenderá		
Las conclusiones relativas a la viabilidad de las actuaciones propuestas.	No cumple	No se realiza una conclusión acerca de la viabilidad ambiental y territorial del proyecto.
Las conclusiones relativas al examen de elección de las distintas alternativas.	No cumple	No existe análisis de alternativas por ende no hay conclusión acerca de la alternativa ambientalmente viable
La propuesta de medidas correctoras y el programa de vigilancia tanto en la fase de ejecución de la actividad proyectada como en la de su funcionamiento.	No cumple	El documento de síntesis enumera los planes de control de impactos, no los relaciona con los impactos ambientales identificados. El listado brindado en la Síntesis no coincide con los títulos de las medidas de control desarrolladas en los puntos 9.1 y 9.2 de la MGIA. A modo de ejemplo se citan dos supuestos planes que implementarán: COMUNICACIÓN CON LA COMUNIDAD y CONTROL DE TRÁNSITO.
El documento de síntesis no deberá exceder de veinticinco páginas y se redactará en términos asequibles a la comprensión general.	Cumple	Extensión 7 páginas.
Se indicará asimismo las dificultades informativas o técnicas encontradas en la realización del estudio con especificación del origen y causa de tales dificultades.	No cumple	No se informan dificultades.

2. Análisis técnico del documento presentado y observaciones

Teniendo en cuenta lo normado en el Dec. 2109/94 en cuanto al contenido del estudio de impacto ambiental “La profundidad y extensión en el tratamiento de los contenidos del artículo precedente comprendidos en el presente Título, deberá ser acorde a la importancia del proyecto y a sus aspectos esenciales. Las descripciones y análisis serán objetivos y sencillos, con expresión de la situación ambiental existente y de las modificaciones que provocará el proyecto en el ambiente”, se realizan las siguientes observaciones.

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
Tabla 1: Zonificación por sector y manzana Ilustración 6: Proyecto de zonificación Tabla 3: Superficie proyectada	Impacto paisajístico.	Se solicita informar acerca del efecto de obstrucción de visuales si se considera una altura de RC1 y RC2 de 10 m y altura a definir de los PH. Al menos en base a una volumetría considerando el nivel de detalle en esta etapa de la formulación del proyecto.
	Espacio verde “Se incluye un área verde de uso común a parquizar, incluida ciclovia, accesos y calles internas de 42.219,49 m ² ” pág 20	No se informa la superficie efectiva destinada a espacios verdes (bosque urbano) destinados a la infiltración efectiva. Y su relación con la población residente (sup. espacio verde/hab. de Terrazas Agustinas). Se sugiere solicitar información acerca de si el espacio verde será de acceso al público o sólo para los residentes de Terrazas Agustinas. Es necesario conocer qué tipo de especies y porcentaje de cobertura vegetal será tomado como criterio para el futuro diseño del/ de los espacio/s verde/s. Se propone la utilización de las mismas especies que componen la comunidad vegetal preexistente. Se deberá contemplar la posibilidad de trasplante y preservación de ejemplares de mayor fuste y buen estado de conservación, que aún no hayan sido removidos por las actividades del emprendimiento. Se considera necesario informar el consumo de agua para riego. Se considera oportuno que se consideren fuentes alternativas al agua subterránea para el riego.

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
	Cerramientos	<p>Es necesario conocer la localización del cerramiento y los criterios que se utilizarán para el diseño del mismo.</p> <p>Se sugiere el uso de cerco verde perimetral con especies nativas de bajo requerimiento hídrico que pertenezcan a la comunidad vegetal citada en este estudio, para compensar de esta forma el desmonte total. Deberá adecuar el diseño de cerramiento perimetral a lo establecido en la Ord. N°13863/21 de Luján de Cuyo al respecto.</p>
<p>Tabla 5: Accesos de Proyecto</p> <p>6.2.3 Accesibilidad al sitio y Vías de acceso al sitio a intervenir. Características del Tránsito en el lugar.</p>	<p>El proyecto incentiva el uso del vehículo particular lo que contradice el lineamiento de Ciudades Sustentables.</p>	<p>Se considera necesario que el proponente indique cómo el proyecto de urbanización planteado se alinearán con programas de movilidad sustentable o multimodal en el marco del Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior DAMI II. (BID 3780 OC-AR) y otros programas vigentes en la cartera provincial y municipal.</p>
	<p>Circulación peatonal</p>	<p>No se especifica si se construirán veredas en los perímetros del emprendimiento que lindan con Av. Perón y el Corredor del Oeste que permitan circular de manera segura a la población que se traslade a pie desde las inmediaciones (ej; parada de colectivo o barrios circundantes).</p> <p>Las características de este sector perimetral, junto al tipo de cerramiento e iluminación son factores que contribuirá o no a la accesibilidad multimodal y a la seguridad durante los traslados, por lo que se considera necesario incluir su diseño como parte del proyecto.</p>
	<p>6.2.3.5. Censo Vehicular.</p>	<p>Con respecto a la estimación del tránsito atraído se considera necesario justificar de dónde surge la cantidad de 482 estacionamientos. Informar y justificar si en este número de estacionamientos se contemplan cantidad de visitantes diarios y el flujo vehicular asociado atraído por los usos comerciales previstos. Y si éstos incluyen las plazas del Hotel 5 estrellas además de los locales comerciales, entre ellos la estación de servicio.</p>

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
		<p>Incluir en el estudio los sentidos de circulación que tomarán los vehículos que ingresen y egresen del predio a intervenir.</p> <p>Se considera necesario justificar la tasa de crecimiento anual del 3% del tránsito sin proyecto utilizada para el cálculo.</p> <p>Con respecto a los puntos de monitoreo, es recomendable incluir el conteo sobre la Continuación de Av. Perón "Autopista Urbana del Oeste" al oeste del emprendimiento. Calle con conexión a la Av. Francisco de Asís. Así como la calle Lago Hermoso (mencionada como afectada en pág 95).</p> <p>Si bien el estudio de tránsito llega a un número de vehículos en la situación con y sin proyecto, este aumento vehicular no se relaciona con la capacidad de la infraestructura vial para contener el tránsito atraído. En este sentido la conclusión del estudio no aporta datos para verificar si el tránsito atraído por el proyecto va a necesitar de alguna medida de control para evitar congestionamientos en los accesos al proyecto o si éstos son suficientes tal como se han proyectado.</p>
<p>Punto 4.1 Localización del proyecto (pág 9) Punto 4.3 Descripción General del Proyecto (pág 14) Riesgo aluvional (pág 43) 6.1.3. Geomorfología e</p>	<p>Según la Ley Provincial N° 4886/1983 se encuentra en la zona 13 "resto del área", en donde el uso residencial urbano adaptado y recreacional están permitidos (Urbanización Parque) y según el Dec. Provincial N° 1077/1995 de la Ley Provincial N° 5804/1991 en la zona de expansión urbana</p>	<p>Teniendo en cuenta el párrafo citado, no se encuentra declarado en la descripción del proyecto, qué criterios se tomarán para el diseño de la urbanización como "Uso residencial adaptado" según Luján de Cuyo o "Zona con características especiales de urbanización" según Godoy Cruz.</p> <p>Especificar dentro de lo normado por los municipios en sus PMOT, Ordenanzas y criterios propios (nunca menos exigentes que lo normado) qué es lo que se va a aplicar como criterio arquitectónico.</p> <p>La ausencia de definiciones respecto a tipología, alturas, cantidad de</p>

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
Hidrología	inminente, sobre cota 900 msnm.	<p>plantas en el caso de las construcciones identificadas como PH1, PH2 y PH3, impide conocer con precisión el FOS y el FOT resultante. La ausencia de tipologías de la zona residencial tampoco permite conocer el grado de adaptación al entorno que se pretende alcanzar.</p> <p>La falta de precisiones respecto a la cantidad de habitantes permanentes y temporales previstos hace imposible determinar una densidad poblacional resultante, y el cumplimiento de lo pautado al respecto en la normativa vigente para la zona de emplazamiento. Los usos comerciales previstos para parte de las edificaciones carecen de estimaciones en cuanto a visitantes, flujo vehicular, consumos y efluentes generados.</p>
	<p>El presente proyecto está emplazado dentro del radio de cobertura planteado en el Master Plan mencionado, con sus obras aluvionales ya concretadas.</p> <p>Así mismo, se solicitó a la Dirección de Hidráulica de la Provincia una actualización de la situación de riesgo aluvional, con Expte N°2021-04050821; además está en proceso de diseño de desagües internos.</p>	<p>Por localizarse el proyecto en el piedemonte resulta indispensable contar con información actualizada sobre el riesgo aluvional y su control.</p> <p>El mapa de amenazas aluvionales presentado (INA, 2019) indica zona de alto riesgo (rojo) además de zonas de riesgo moderado (amarillo) mencionadas en pag. 43. Estas zonas de alto riesgo coinciden con antiguos cauces (hoy rellenados).</p> <p>Por lo tanto, se considera necesario que se cuente con el estudio pluvioaluvional de las condiciones actuales y futuras del predio y con el sistema de desagües internos aprobado por la Dirección de Hidráulica.</p> <p>Dicho estudio deberá prever las obras de defensa aluvional que permitan mitigar los impactos negativos (aumento de la escorrentía, bloqueo de red de riego, mayor desertificación) en el área de influencia.</p> <p>Se sugiere a la Autoridad de Aplicación solicitar incorporar soluciones basadas en la naturaleza (SBN) para reducir impactos mediante infiltración y/o detención temporal de excedentes pluviales.</p>

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
Área de Influencia Directa (AID) (pág 13)	El área abarca unas 14.041,66 has, involucrando como unidad de análisis parte del área del piedemonte y su relación con el paisaje, las dinámicas entre los habitantes permanentes, los turistas, los comerciantes y la relación con los servicios de salud, transporte, educación y seguridad y los factores físicos y bióticos.	Los datos y estimaciones faltantes no permiten establecer el grado de impacto territorial directo e indirecto que ocasionará la existencia del proyecto, por lo tanto, tampoco estimar las medidas de mitigación o corrección eventualmente necesarias.
6.1.7 Agua (pág 50)	Agua subterránea. La descripción es general e insuficiente para caracterizar la línea de base para este recurso.	<p>Es importante desarrollar la descripción de la existencia y calidad del agua subterránea en el área de influencia del proyecto ya que se plantea la perforación de un pozo de agua para riego.</p> <p>Incluir propuestas alternativas de uso eficiente del recurso hídrico (reuso de efluentes para riego subsuperficial, sistemas de separación y recuperación de aguas grises).(Ver Ord 13893 / art. 11)</p>
6.1.8 Paisaje	Paisaje. La descripción es general e insuficiente para caracterizar este aspecto ambiental.	<p>Este tema no ha sido analizado siendo un aspecto ambiental potencialmente afectado, de interés y preocupación social según las encuestas realizadas en el marco de esta MGIA.</p> <p>Las actividades del proyecto no contemplan estrategias de conservación a escala de paisaje, el desmonte total del bosque nativo en el ecotono del piedemonte.</p>
	Identificación de impactos: Las modificaciones en el paisaje son características de la etapa de funcionamiento, además inevitables y críticos, se	<p>Si bien se identifica como un efecto inevitable y crítico no se plantean medidas de control.</p> <p>Se solicita ampliar información acerca de los aspectos tenidos en cuenta para calificar al impacto como crítico sin haber caracterizado el</p>

Referencia en el documento	Punto observado	Recomendaciones
	<p>introduce en el paisaje ocupaciones permanentes del suelo y para tal caso la ubicación de este lo hace fácilmente visible para los habitantes del entorno inmediato. Por otro lado, los impactos sobre las cualidades estéticas del paisaje podrían disminuir si se incorporara roca del sitio para decoración, jardín xerófilo de especies autóctonas y utilización de formas y colores naturales para las estructuras. Documento de síntesis (pág 137).</p>	<p>paisaje en el área operativa y de influencia directa del proyecto y sin conocer las características de la urbanización (forma, color, altura, visibilidad, entre otros aspectos).</p> <p>A partir de este análisis sugerir medidas a incorporar al diseño del Master Plan. No se considera una medida de control válido sugerir en el documento de síntesis y no en el plan de control ambiental el uso de rocas, colores naturales y especies nativas como expresión de deseo para un impacto relevante como lo es la afectación del paisaje en la unidad territorial, más cuando es un impacto percibido por la población local como negativo.</p>
<p>Población permanente y atraída</p>	<p>Tabla 1: Zonificación por sector y manzana. Columna unidades habitacionales.</p> <p>En el área comercial y de servicios y la recreativa se prevén los siguientes rubros con un potencial de ampliación del 10% previsto (...) pág 16 y 17.</p>	<p>Se considera de principal importancia que el proponente defina la cantidad de pobladores permanentes y de visitantes que se proyectan lo que permitirá evaluar el tránsito atraído y otros aspectos relevantes como la generación de RSU y el impacto sobre la densidad poblacional del área de influencia del proyecto considerando las densidades máximas y mínimas normadas por la ley 4886/83. Para la Zona 13 la mencionada ley señala como densidad máxima neta de proyecto 175 hab/ha.</p>
<p>6.2.7 Encuesta de aceptación social y paisajística</p>	<p>Tabla 7: Fracciones censales dentro de AID según CNP 2010. Elab propia / fila cantidad de personas en el área de influencia directa (AID).</p> <p>6.2.7 Encuestas de aceptación social y paisajística (pág 87)</p>	<p>Se considera necesario describir la metodología adoptada, justificar el tamaño de la muestra (30 encuestas) y declarar el margen de error y el nivel de confianza adoptado teniendo en cuenta que se declaró una población en el AID de 68.202 personas.</p>

3. Comentarios generales

Con respecto al nivel de profundidad del Master Plan se considera que el nivel de detalle en aspectos del proyecto que interactúan con el paisaje y el consumo de recursos y otros aspectos relevantes para la unidad territorial de piedemonte es insuficiente para poder evaluar el impacto ambiental y territorial del emprendimiento propuesto. Por lo que se sugiere al proponente, adopte e informe cómo incorporará los criterios urbanísticos adaptados al piedemonte que señala la legislación citada al inicio del Dictamen Técnico (DT) en cuanto a criterios arquitectónicos, paisajísticos y de integración socioterritorial, a nivel general, como mínimo en relación a los siguientes aspectos: forma, colores, altura, cerramientos, criterios de eficiencia energética y de uso de agua, densidad poblacional, forestación y espacios verdes entre otros indicados en el DT.

Con la finalidad de cumplir con los objetivos declarados en el Art. 2° de la Ley Provincial N° 5804/1991, entre los cuales, se destacan el evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental del área y crear un nuevo sistema ecológico (natural modificado) que contribuya a mejorar las características ambientales del Gran Mendoza y, con ello, también la calidad de vida de su población, se sugiere a la Autoridad de Aplicación solicitar la incorporación al diseño del Masterplan de los criterios de urbanización adaptada al piedemonte normados en la Ley 4886/1983, la Ley 5804/1991 y Dec. Reglamentario 1077/95. Ley 8999/2017, PMOT de Godoy Cruz, PMOT de Luján de Cuyo, Ordenanza N° 13.893/2021 y Estudio del INA citados en el DT. Entre los aspectos más relevantes este equipo considera contemplar:

- Respeto por las características del paisaje e integración entre lo urbanizado y las potencialidades propias del lugar, tales como forma del terreno, la vegetación, la capacidad de infiltración.
- Prever la utilización de materiales que favorezcan la infiltración y evitar la existencia de espacios abiertos sin cobertura vegetal.
- Fuentes alternativas de agua y consumo eficiente del recurso hídrico. Contemplar la posibilidad de utilizar sistemas de aprovechamiento de agua pluvial, vertientes para riego, reúsos de efluentes grises o formación de ACRES, entre otros.
- Forestación y espacios verdes con especies nativas y adaptadas al lugar con valor ecosistémico, para fijación de suelos, sombra, mejoramiento del paisaje y acondicionamiento sanitario.
- Incorporar diseños especiales en la construcción de la vivienda y urbanización. (Arquitectura bioclimática).
- Se deberá realizar un Estudio Hidrológico e Hidráulico actualizado a fin de proyectar los desagües pluvioaluvionales internos y presentarlo ante la Dirección de Hidráulica, quien es autoridad de aplicación en esa materia.
- Se deberá contar con las áreas permeables necesarias que permitan la infiltración del agua de lluvia. El escurrimiento generado por las superficies impermeables deberá drenar hacia las áreas permeables del mismo lote para su infiltración y/o retardo.
- Se deberá garantizar la condición de sustentabilidad hidrológica, incorporando sistemas de drenaje urbano que permitan reducir las escorrentías al aumentar la infiltración, el retardo,



- la captación o reuso del agua (trincheras de infiltración, reservorios, trampas de agua).
- Promover desde el proyecto la movilidad sustentable y multimodal haciendo hincapié en el desincentivo al uso del automóvil particular, el incentivo al transporte público, el uso de medios de movilidad más sustentables.



4. Conclusiones del Dictamen Técnico

Como resultado del presente Dictamen Técnico, realizado por el Instituto Multidisciplinario de Ciencias Ambientales de la Universidad Nacional de Cuyo (ICA UNCUYO) a solicitud de la Unidad de Evaluaciones Ambientales dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza, puede decirse que la MGIA presentada del proyecto denominado **“Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas”** a ubicarse en los Departamentos de Luján de Cuyo y Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, propuesto por Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A, **cumple parcialmente con lo solicitado por el Art. 2 correspondiente, del Decreto Reglamentario Nº 2109 de la Ley 5961 de la Provincia de Mendoza y modificatorias.**

Se considera que el estudio de impacto ambiental presenta dificultades metodológicas en la identificación de factores ambientales y territoriales susceptibles de ser impactados, en la descripción del estado de base, la identificación de impactos ambientales y territoriales y la presentación de las correspondientes medidas de control y vigilancia. Es necesario adecuar prioritariamente el Plan de Control y Vigilancia Ambiental (PCVA) de acuerdo a los impactos no controlados por no estar identificados y la organización del plan por etapas a fin de garantizar la implementación efectiva del PCVA al momento de la implementación del Master Plan y favorecer el seguimiento por parte de la SAyOT y de los organismos sectoriales.

Más allá de lo expresado en apartados anteriores del presente Dictamen Técnico se han marcado algunos temas que ameritan ser completados o revisados, y que debieran ser considerados a fin de cumplir con la totalidad de los requerimientos exigidos por la normativa correspondiente y por las consideraciones que emita la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Se considera que el uso del suelo propuesto es coherente con la planificación del territorio de ambos municipios, sin embargo, de no incorporar los criterios de urbanización adaptada al piedemonte mencionados en párrafos anteriores (punto 3 de este DT) la viabilidad ambiental y territorial del proyecto podría verse comprometida.

Lic. Soledad Brandi

Anl. Univ. Belén Banqueri

Ing. Víctor Burgos



Lic. Alberto Molina

Mgter. Lic. Mauricio Buccheri

Mendoza, 22 de setiembre 2021.-

5. Visita al área de obra y Anexo fotográfico

El día viernes 17 de septiembre de 2021, se realizó una salida a terreno a fin de reconocer el sector del Proyecto y zonas de influencia directa.

Se considera que la visita fue de gran utilidad a fin de apreciar los distintos elementos del proyecto, particularmente desde el punto de vista de los aspectos ambientales, permitiendo ello apreciar en terreno las características principales y específicas del proyecto y de su entorno.

Es importante aclarar que la zona presenta trabajos de movimiento de suelos y desmonte en aproximadamente un tercio del terreno a intervenir.

Anexo fotográfico

A continuación se presentan fotografías tomadas por el equipo dictaminador en ocasión de la visita al área del proyecto.



Foto 1: Borde NE Vista W - Desmontes realizados hacia el sur del predio



Foto 2: Vista SE - Desmontes realizados hacia el noreste del predio.

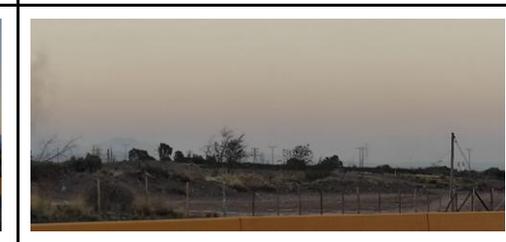


Foto 3: Vista E - Desmontes realizados



Foto 4: Borde SW Vista NE - Zona central en estado natural

	
<p>Foto 5: Zona central Vista NW</p>	<p>Foto 6: - Vista E - Zona de rellenos</p>
	
<p>Foto 7: Ejemplar de <i>Senegaliagilliesii</i>(garabato)</p>	<p>Foto 8: Ejemplar de <i>Parkinsoniapræcox</i>(chañar brea)</p>
	
<p>Foto 9: Vista de edificaciones en altura en construcción. Palmares Valley. Al oeste del emprendimiento.</p>	<p>Foto 10: Vista de edificaciones en altura construidas. Palmares Valley. Al sur del emprendimiento.</p>
	
<p>Foto 11: Vista de edificaciones existentes en altura. Edificio El Ceibo. Chacras Park al este del proyecto.</p>	<p>Foto 12: Vista desde el Corredor del Oeste hacia el norte del ingreso al emprendimiento y del sector a donde se localizará el área comercial.</p>

	
<p>Foto 13: Vista desde el sector sur del predio hacia el noroeste</p>	<p>Foto 14: Vista de vegetación nativa presente en el predio y en el fondo vegetación introducida en el ingreso a compartir con Palmares Valley.</p>
	
<p>Foto 15 y 16: Vista del sector a donde se localizará el área comercial tomada desde la banquina frentista.</p>	
	
<p>Foto 17: Vista del límite oeste del predio. Obsérvese calle con circulación vehicular y conexión hacia Av. Perón.</p>	<p>Foto 18: Vista del límite noroeste del predio y su intersección con Av. Perón.</p>



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Ológrafa**

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Técnico UNCuyo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 25 pagina/s.