



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Dirección de Recursos Naturales Renovables

DICTAMEN SECTORIAL Dirección de Recursos Naturales Renovables UNIDAD TÉCNICA

Proyecto: “Master Plan del desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas”

Proponente: *Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A.*

Localización: *Departamentos de Luján de Cuyo y Godoy Cruz*

Antecedentes:

- EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT
- Orden 10- PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT – MGIA
- Orden 35- IF-2021-06097826-GDEMZA-SAYOT – Dictamen Técnico – UnCuyo, Instituto Multidisciplinario de Ciencias Ambientales.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

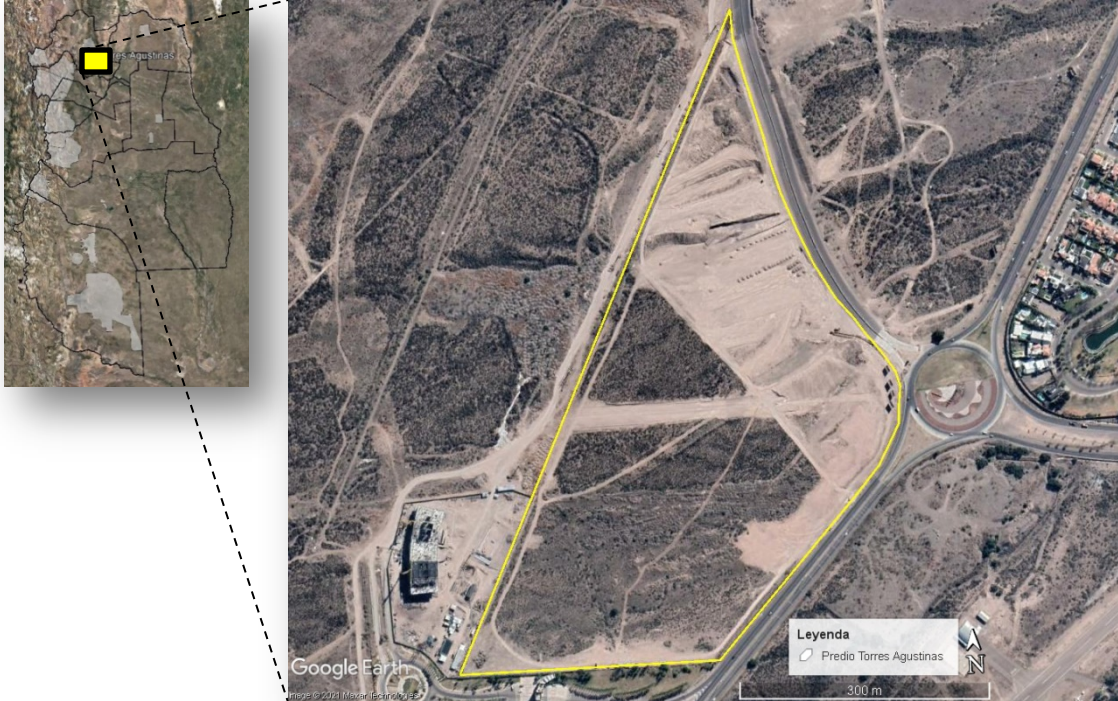
El proyecto desarrolla un nuevo espacio residencial, comercial y de servicios, El total del terreno a urbanizar es de 192.030,82m² (19,20 ha).

El objetivo del proyecto es desarrollar un conjunto residencial-comercial para lo cual se contará con un nuevo desarrollo urbano que involucra la creación de unidades funcionales (UF) con variado alcance (viviendas individuales, viviendas colectivas, viviendas temporarias), áreas comerciales, de servicios, gastronomías variadas y áreas verdes. Este Master Plan contempla todas las relaciones de funcionamiento, circulaciones, permanencias, de servicio, seguridad y conjuntos estéticos organizados de manera óptima, tanto para el pasante como para el residente permanente y/o usuario temporario.

El emprendimiento incluye en su desarrollo un área en propiedad horizontal especial y un área Residencial Parque, con 106 lotes individuales, con frentes mayores a 14 metros y un mínimo de 500m² de superficie cada uno, tal como lo establece la Ley N° 4886 y las Ordenanzas Municipales de ambos Departamentos; fracciones distinguidas como PH de uso mixto, para el desarrollo de residencias multifamiliares en edificios en altura, y fracciones para área recreacional, turística, comercial y de servicios, designadas RC.

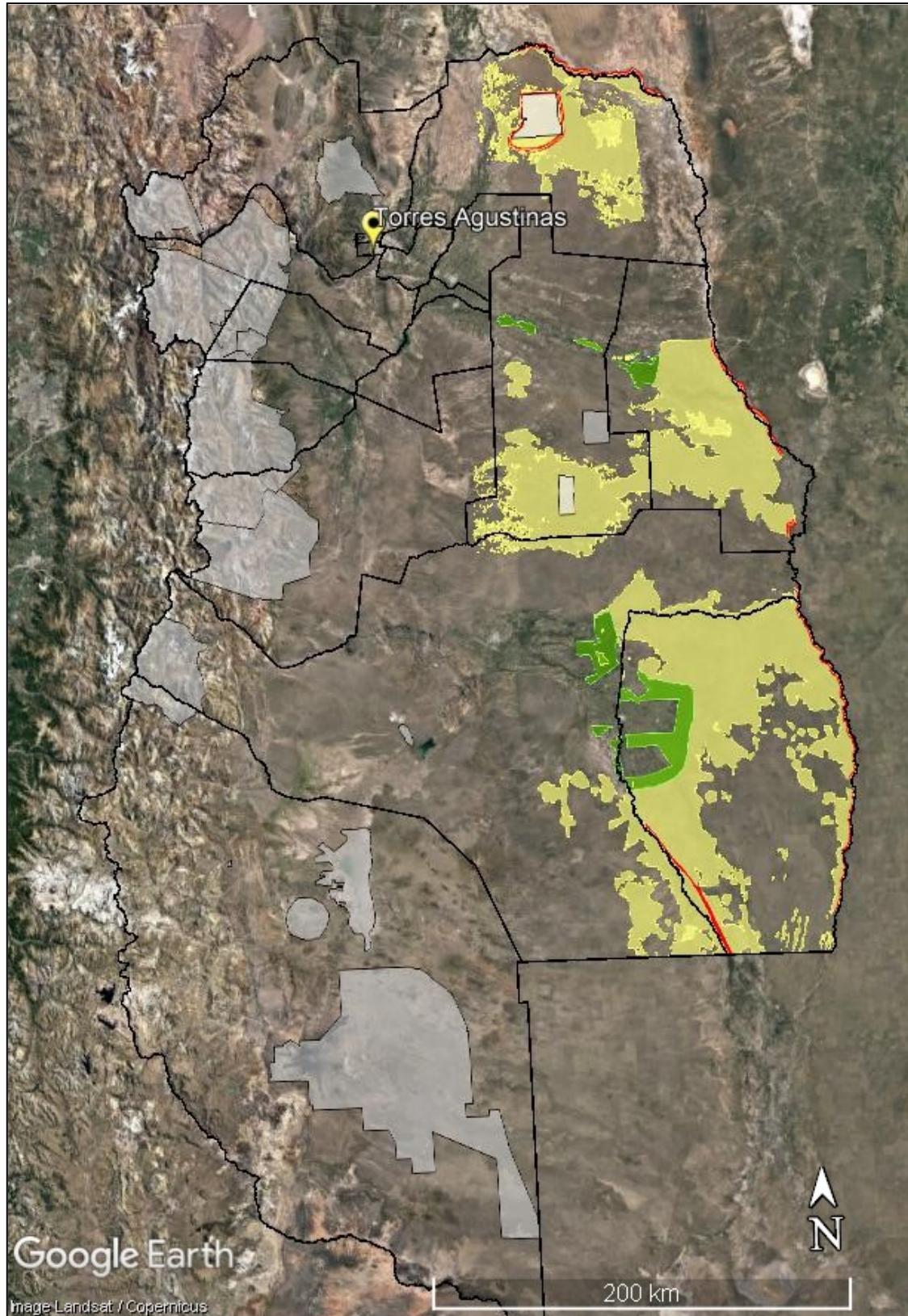
Localización

El terreno en donde se localizará el proyecto es la fracción sobre la esquina suroeste de la Rotonda de Palmares, definida por Corredor del Oeste Tramo I y Corredor Tramo IV prolongación Avda. Perón, lindante al sur y oeste con Palmares Valley, con jurisdicción compartida entre los Municipios de Godoy Cruz al norte y Luján de Cuyo al Sur.



Áreas Naturales Protegidas y Bosques Nativos

- *El proyecto se desarrollará en una zona donde no hay presencia de bosque nativo.*
- *En cuanto al Sistema de Áreas Naturales Protegidas provincial, el proyecto se encuentra fuera de los límites administrativos.*
- *La imagen siguiente referencia el ordenamiento territorial de Bosques Nativos de la provincia de Mendoza en colores rojo, amarillo y verde; y en blanco el Sistema provincial de Áreas Naturales Protegidas. Se observa que el emplazamiento del proyecto no se encuentra comprendido en estos sitios con un régimen especial de conservación.*





Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Dirección de Recursos Naturales Renovables

ANÁLISIS DEL PROYECTO

- *El proyecto trata de la urbanización y desarrollo de un conjunto residencial-comercial con una superficie de afectación de aproximadamente 20 ha.*
- *No se encuentra en sitios de alto valor de conservación ni comprende regímenes especiales de conservación como áreas protegidas, bosques nativos o ambientes glaciares y periglaciares*
- *El contexto espacial del proyecto presenta modificaciones antrópicas de desarrollos urbanísticos que han modificado sustancialmente la estructura de los ecosistemas de origen, exceptuando el sector oeste donde se da inicio al ambiente precordillerano.*
- *El estudio florístico presenta un estrato arbustivo y herbáceo, con variedad de especies de flora nativa característica de la Provincia Fitogeográfica de Monte en un sector ubicado en el centro de toda la propiedad,*
- *Otro sector colindante a Palmares Valley está completamente desmontado a suelo mineral y otro sector en el extremo Norte de la propiedad se encuentra altamente esquilado por actividades antrópicas.*
- *Se considera la eliminación de la cobertura vegetal en la etapa de construcción como un impacto negativo de relevancia.*

CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

- Incorporar al proyecto la superficie reservada para espacios verdes forestados con especies de flora nativa, aportando positivamente al ahorro de agua para riego.
- Presentar un Plan de Recuperación de Especies de Flora Nativa, acompañado por un Plan de Reforestación con especies de flora nativa y otras incluyendo riego planificado y programado.
- Entre las especies arbóreas propuestas para forestar se citan: aguaribay *Schinus molle* var. *Moreira*; Maitén *Maytenus boaria*; Chañar brea sin espinas; *Cercidium* híbrido; Algarrobo sin espinas *Prosopis flexuosa* forma subinermis; y entre las arbustales y herbáceas: Jarillas *Larrea divaricata*, *nítida* y *cuneifolia*; zampa *Atriplex lampa*, diversos cactus, coirón *Stipa sp.*, entre otras.
- Se implementarán monitoreos ambientales trimestrales donde se contemplen los ítems de la biodiversidad presente en el lugar, especialmente avifauna, herpetofauna y fauna subterránea.
- En caso que durante las excavaciones de remoción del terreno explicar qué medidas se tomarán por parte del responsable ambiental ante la presencia de fauna silvestre subterránea.
- Con respecto a la remoción de la flora nativa y forestal, antes de llevarlo a cabo, se



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Dirección de Recursos Naturales Renovables

verificará si hay nidos o dormitorios de especies silvestres relevantes.

- Se arbitrarán los medios necesarios que prohíba la caza, la tenencia de animales domésticos y el uso de armas de fuego, o de cualquier otro tipo para cazar de uso prohibido; y otros elementos de acuerdo las legislaciones vigentes. Y la captura de aves por el uso de tramperos, hondas, y pega pega, etc.
- Se colocará en el obrador y también en lugares estratégicos del área del proyecto, los teléfonos de las diferentes áreas de: Fauna Silvestre y Flora Nativa ante cualquier eventualidad que se presente.

Se considera que el proyecto generará impactos negativos significativos, pero su importancia global no reviste que los ecosistemas afectados se vean comprometidos en su funcionalidad.

El proyecto se asienta en sectores que cumplen las zonificaciones municipales para este tipo de emprendimientos. Los valores de conservación de las áreas protegidas y bosques nativos no se verán afectados.

Se concluye que el proyecto puede realizarse respetando las medidas de mitigación y consideraciones planteadas en los Dictámenes Técnicos y sectoriales correspondientes.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial DRNR - Torres Agustinas

A: Sebastian Melchor (DRNR#SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.

