



GOBIERNO DE MENDOZA

Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

MENDOZA, 25 de marzo de 2022

RESOLUCIÓN N° 143

VISTO lo actuado en Expediente **EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT** en relación con el Estudio Ambiental del proyecto denominado "**MASTER PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS**", a desarrollarse en los Departamentos de Godoy Cruz y Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza, propuesto por FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN (INTEGRADO POR EL FIDUCIARIO EISA S.A. Y LOS FIDUCIANTES UIO S.A. Y OHA CONSTRUCCIONES S.R.L.); y,

CONSIDERANDO:

Que el proyecto evaluado consiste en la construcción de un área residencial con 105 lotes individuales, una zona destinada a vivienda multifamiliar y PH4 tienen la característica de ser Torres con PB y 7 niveles hacia arriba cada una, completando 9 torres en total con estas características, totalizando unos 504 departamentos. En el caso del sector denominado PH3, está planteado como viviendas apareadas y en dúplex más un bloque frontal de dos niveles; en total este sector suma 604 viviendas multifamiliares. Finalmente un sector destinado al Área Recreacional denominado RC2 que contempla espacios destinados a: comercios, diario, centro médico, bancos, gimnasio, oficinas, restaurant, patio de comidas, estacionamiento, supermercado; y el sector denominado RC1: Hotel 5 estrellas - locales diarios - locales periódicos - áreas de servicio - restaurantE - wine bar con una superficie total proyectada de 149.811,33 m².

Que en Orden 21 y 29 obra la Resolución 511/2021-SAYOT y rectificatoria Res. N° 525/2021-SAYOT, respectivamente, que dan inicio regulado por los artículos 9, 10 y 11 del Decreto 2109/94 y autorizan el Inicio del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto bajo análisis y se designa a la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial como organismo responsable para efectuar el seguimiento y fiscalización de dicho procedimiento.

Que por la antedicha Resolución y modificatoria, se designó a la Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo, como organismo responsable para la elaboración del Dictamen Técnico, establecido en el Artículo 16° del Decreto Reglamentario N° 2109/94 y al Municipalidad de Godoy Cruz, Municipalidad de Luján de Cuyo, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección de Protección Ambiental, Dirección de Hidráulica, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Ente Provincial Regulador Eléctrico, Ente Provincial de Agua y Saneamiento y Dirección de Recursos Naturales Renovables como organismos encargados de la realización de los Dictámenes Sectoriales, según se establece en el Artículo 17° del Decreto N° 2109/94 de la Ley N° 5961.



Que en orden 35, la Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo, expresan una serie de observaciones y recomendaciones las cuales fueron respondidas en orden 37.

Que los informes de los Organismos responsables de emitir los Dictámenes Sectoriales, se han presentado de conformidad con los plazos establecidos obran en orden 39 a 47, 60 a 62 y en orden 6 informe de la Comisión de Piedemonte.

Que por la Resolución N° 821/2021-SAYOT que obra en orden 55 se convocó el día 18 de enero de 2022, a las 10:00 horas Lugar: PLATAFORMA WEB ZOOM, a realizar la Audiencia Pública, de acuerdo a Resolución N° 109/1996-MAyOP y Resolución N° 298/2020-SAYOT. La Audiencia Pública fue publicada en el Boletín Oficial y en los Diarios Los Andes edición impresa y El Sol digital los días - 17 y 18 de diciembre 2021 - 3 de enero (convocatoria y Síntesis) - 14 de enero del 2022 (orden 58/59 y 63-66).

Que la audiencia pública se desarrolló con normalidad y en su totalidad el día 18 de enero del 2022 a las 10 hs por plataforma Web Zoom.

Que en orden 67 se encuentra el listado de los inscriptos a la audiencia, en orden 86 se encuentra el link para poder visualizar la audiencia pública en YouTube.

Que consta la desgravación de la Audiencia en orden 68 y durante la misma se realizaron una serie de preguntas al correo audienciasambiente@mendoza.gov.ar mails que se respondieron y han sido incorporados en el expediente en orden 69.

Que se han evaluado todas las consideraciones, observaciones y obligaciones emanadas tanto de los dictámenes técnico, sectoriales y de las exposiciones vertidas en la Audiencia Pública a fin de emitir la presente declaración de impacto ambiental.

Por ello, en virtud de lo dispuesto mediante la Ley N° 5961 y modificatorias, su Decreto Reglamentario N° 2109/04 y modificatorio, Decreto N° 809/13 y lo dictaminado por la Asesoría Legal de esta Secretaría,

EL
SECRETARIO DE AMBIENTE Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
RESUELVE:

Artículo 1°: Declárese que FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN (INTEGRADO POR EL FIDUCIARIO EISA S.A. Y LOS FIDUCIANTES UIO S.A. Y OHA CONSTRUCCIONES S.R.L.) ha dado cumplimiento con el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**MASTER**



PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS", de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 2109/94 Reglamentario de la Ley N° 5961.

Artículo 2°: Otórguese la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "**MASTER PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS"**, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 36° de la Ley N° 5961, en los términos establecidos en la Manifestación General de Impacto Ambiental con las instrucciones de carácter obligatorio que se enumeran en la presente resolución.

Artículo 3°: El FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN (INTEGRADO POR EL FIDUCIARIO EISA S.A. Y LOS FIDUCIANTES UIO S.A. Y OHA CONSTRUCCIONES S.R.L.) como proponente de la obra, deberá dar cumplimiento a toda la normativa, legal vigente y aplicable para este proyecto, así como también dar cumplimiento a las siguientes especificaciones, previsiones e instrucciones emanadas del Dictamen Técnico y de los Dictámenes Sectoriales:

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE TRAMITAR Y OBTENER EL PROPONENTE:

PRESENTACIONES, OBLIGACIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

El proponente y/o contratista de la obra deberá gestionar y obtener todos los permisos ante los organismos involucrados en la órbita de los proyectos.

Unidad de Evaluaciones Ambientales

- El Representante Ambiental que este designado por la empresa deberá presentar ante la Unidad de Evaluaciones Ambientales la información que le sea requerida por la misma, por los Municipios u otros organismos involucrados.
- Presentar los permisos y autorizaciones emitidos por los organismos que estén involucrados en el proyecto.
- Solicitar a la empresa contratista de la obra constancia de inscripción en el Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos.
- Dar aviso a la unidad de Evaluaciones Ambientales cuando se inicien las obras.
- Al momento de iniciar las obras por cada una de las unidades del proyecto, deberá dar aviso y presentar la planimetría definitiva, a fin que la autoridad de aplicación defina criterio a seguir.

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

- Incorporar un porcentaje de utilización de energías renovables por parte del proponente.



- Cumplir con los "Lineamientos para la localización y habilitación de conjuntos inmobiliarios" según lo dispuesto por el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) aprobado por Ley N° 8999. (punto 5.2.3.)
- Implementar un Plan de Monitoreo de Impactos Ambientales durante la ejecución de las obras.

Municipalidad de Luján de Cuyo

- Deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Informe de Aptitud Urbanística obrante en páginas 5 a 8 del sectorial del Municipio.
- Deberá cumplir para la tramitación del emprendimiento con el Artículo 11 de la Ordenanza N° 13.893 "Código Urbano y Ambiental del Pedemonte"
- Deberá proveer al municipio en un plazo de tres 3 (tres) meses, en carácter de compensación de impactos generados sobre el suelo, la calidad del aire, la flora y la fauna por erradicación de vegetación nativa, de 8.000 m (ocho mil) ejemplares de arbustos de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico. La entrega y definición de especies de los mismos deberá ser coordinada con la Subdirección de Desarrollo Sostenible.
- El proponente deberá elaborar y aplicar un Programa de Vigilancia Ambiental. En el mismo deberá designar un Coordinador de Buenas Prácticas Ambientales. El personal deberá ser capacitado sobre las normas vigentes y procedimientos en materia ambiental. Incluir un plan de gestión integral de los residuos generados que promueva la clasificación y reciclado.
- Deberá contar el proponente con el permiso correspondiente para el suministro de agua de riego.
- Deberá proponer ante este un proyecto paisajístico con el fin de reducir el impacto ocasionado por la inserción de nuevos elementos en el entorno.
- La Municipalidad podrá efectuar por sí misma en coordinación con otros organismos las tareas de seguimiento y vigilancia con los alcances previstos en el Art. 21 del Decreto N° 2109/94 para verificar las condiciones declaradas en el informe presentado y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Deberá efectuar un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo, a las disposiciones establecidas en la Ordenanza N° 13884 y Decreto Reglamentario N° 1914/21. El contenedor deberá ubicarse en sitio donde se facilite el acceso al camión recolector y se garantice que los residuos no se dispersen. Sus medidas y diseño están determinadas por esta en Anexo N° 1 del Decreto Reglamentario N° 1914/21. Los residuos de demoliciones y de construcción que se generen deberán ser dispuestos en Escombrera Municipal, previo pago del canon correspondiente.
- En cuanto a los residuos secos, el proponente deberá colocar, a su cargo, los contenedores para la disposición diferenciada de residuos reciclables, según Anexo 3 del Decreto Reglamentario



1914/21. Deberán instalar 3 puntos Verdes, dispuestos en la vía pública, acordando los sitios con la Autoridad de Aplicación.

Municipalidad de Godoy Cruz

- Toda intervención en el piedemonte deberá respetar las características del paisaje y buscar una integración entre lo urbanizado y las potencialidades propias del lugar, tales como forma del terreno, la vegetación, la capacidad de infiltración.
- Será necesario presentar un estudio de factibilidad para determinar cómo será el desarrollo del servicio cloacal, que estará a cargo de los propietarios.
- Deberá presentar un plan, a fin de prevenir incendios y facilitar las tareas de extinción de fuego, la colocación de picadas cortafuego, previo al análisis del sector, y según la normativa correspondiente, determinando su ubicación, dimensión y condiciones para su debida aprobación, quedando a cargo de los propietarios la realización y mantenimiento.

Respecto a condiciones generales de proyecto el Municipio ha establecido especificaciones respecto a los anchos mínimos de calles, el mantenimiento de las mismas y también, hace referencia a consideraciones sobre FOS, FOT, loteo y edificaciones que serán evaluadas por esa Autoridad de Aplicación en consideración con la Ley N° 4886/83, Capítulo V del Parcelamiento - V- 2 Subdivisión, Loteos Nuevos, Art. 12, en Zona 13 donde se ubica el proyecto y los patrones de asentamiento para el piedemonte de Godoy Cruz, entre el límite urbano propuesto por Ordenanza N° 7074/20 y cota 1150 msnm.

Dirección de Hidráulica

- La documentación presentada ante esta Dirección proyecto de obras de mitigación y evacuación de excedentes pluvio aluvionales, con su correspondiente estudio hidrológico y verificación hidráulica, deberá ajustarse a lo especificado en la Resolución N° 34/2019 de esta Dirección.

Dirección Provincial de Vialidad

- El proponente deberá revisar los cálculos pluviales y diseñar obras de mitigación dentro del predio para que los caudales que se vuelquen a obras de la DPV no superen lo previamente autorizado o la capacidad de las obras de conducción y, por otro lado, deberá incorporar la documentación del emprendimiento tal como se plantea con estudios de tránsito para su revisión de acuerdo a lo establecido por Res. N° 394/2019.
- Deberá presentar ante esta Dirección el nuevo presente el Master Plan incorporando la nueva propuesta.



- Deberá incorporar la documentación del emprendimiento tal como se plantea con estudios de tránsito para su revisión de acuerdo a lo establecido en la Res. 394/2019-DPV.

Dirección de Protección Ambiental

- Deberá designar ante esa Dirección un representante ambiental con idoneidad en la materia a fin de realizar los trámites pertinentes.
- Deberá realizar la inscripción del/los obradores como Generador de en el Registro Generadores, Operadores y Transportistas de Residuos Peligrosos de la Dirección de Protección de Ambiental de SAyOT.
- La inscripción se hará a través del instructivo que disponga la Autoridad de Aplicación que tendrá carácter de declaración jurada y dará cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 34 de la ley N° 24051.

EPAS

- Se deberá controlar, la estanqueidad de las juntas de los caños y de las correspondientes cámaras, de los nexos cloacales ya ejecutados, además de cumplir con la normativa del EPAS y de AYSAM SA referente a la calidad de los efluentes volcados a la colectora.
- En caso de realizar una ampliación a los servicios de agua y saneamiento, deberán solicitar ante AYSAM la correspondiente factibilidad.

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

Se deberá dar cumplimiento al Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

Los requerimientos específicos expresados en los dictámenes sectoriales serán objeto de acuerdos entre las partes, no siendo objeto de aprobación en la presente resolución.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA

OBRADORES

- La construcción del obrador deberá contar con los elementos de seguridad (bandejas de contención) para prevenir potenciales derrames de hidrocarburos, lubricantes, aceites, etc. que puedan afectar el suelo.
- Deberá contar con cartelería de seguridad correspondiente.
- Deben estar alejados de cauces tanto temporarios como permanentes.



- El mantenimiento de maquinaria y equipo deberá realizarse en taller u otro sitio adecuado, en el sitio de la obra sólo se podrá realizar un mantenimiento menor. Si se opta por realizar cambios de aceite en el sitio se deberá contar con plancha impermeabilizante, con trampas contenedoras de grasas y aceites, para su posterior traslado de lodo por empresa autorizada. Se deberá mantener un estricto y permanente control del sistema de combustión de equipos y vehículos de carga con la finalidad de reducir las emisiones de gases. Los obradores deberán poseer un área impermeabilizada para la realización de tareas de mantenimiento de la maquinaria, a fin de evitar la contaminación de los suelos y/o aguas subterráneas.
- Deberán poseer un área impermeabilizada para el lavado de vehículos y maquinarias, que deberá realizarse estrictamente en el obrador, y los efluentes deberán ser tratados previo a su disposición final, no pudiendo jamás un curso de agua ni zona de caminos ser los receptores finales. La misma consideración se deberá tener para los vehículos con restos de cemento.
- Se deberá contar con un Plan de Vertidos para la gestión de este tipo de descartes.
- Los depósitos para tambores con aceites y lubricantes en desuso, deberán estar bajo techo, contar con contrapiso de hormigón y murete perimetral contra derrames.
- En caso de utilizar y por razones de seguridad, todo grupo eléctrico deberá emplazarse sobre platea de hormigón con cordón perimetral contra derrames y contar con cierre perimetral con la finalidad de prevenir posibles descargas disruptivas. Deberán tomarse todos los recaudos necesarios para mitigar la emisión de ruido.
- En este sector deberá hallarse la cartelera indicativa de los elementos de uso obligatorio e indispensable de seguridad para los operarios en general y un listado de números de teléfono de emergencia.
- Se deberán disponer en forma separada los residuos sólidos asimilable a urbano y los residuos peligrosos, en contenedores debidamente identificados. Además, los recipientes que contengan Residuos Peligrosos, deberán estar individualizados por corriente de desecho y ubicados en lugares seguros, que no se encuentren a la intemperie y lejos de cauces de agua.
- El abastecimiento de combustibles y lubricantes deberá ser realizado fuera del predio, en lugares autorizados.
- Se deberán disponer baños químicos en todos los frentes de obra provistos por empresas habilitadas, que deberán ser mantenidos con una frecuencia semanal por la empresa habilitada retirando de la obra los efluentes cloacales almacenados.
- Deberán contar con botiquines de primeros auxilios, extintores y matafuegos tanto en obradores como en zonas donde exista riesgo de incendio.
- En la fase de cierre del obrador se deberá restaurar el lugar a su estado original.



- Queda prohibido la utilización de señalamiento lumínico a combustible de cualquier tipo.

AIRE y RUIDOS

- Se deberán adoptar todas las medidas necesarias para mitigar y/o corregir la propagación de ruidos tanto de las actividades que pudieran resultar molestos al entorno inmediato. Será aplicable la Ordenanza N° 12/78 y Norma IRAM 4.062.
- Mantener en condiciones óptimas los sistemas de escapes de los motores de los vehículos y maquinarias que se utilizarán en la ejecución de los trabajos, controlar los silenciadores de las maquinarias y camiones a utilizar.
- Evitar incrementar contaminantes atmosféricos, tales como material particulado en suspensión. Para esto se deberá mantener húmedo el suelo extraído. Efectuar humectaciones periódicas del material suelto, estableciendo rutinas de regado en zonas de tierra, debiendo contar con el permiso correspondiente para el suministro de agua.
- Deberán estar encarpados los camiones que transportan material, para proteger la carga y evitar la distribución de material particulado en su circulación.
- Monitorear la magnitud de ruidos debiendo adecuarse a los parámetros de la normativa vigente. Adoptar todas las medidas necesarias para mitigar y/o corregir la propagación de ruidos.
- Se recomienda mantener en condiciones óptimas los sistemas de escapes de los motores de los vehículos y maquinarias que se utilizarán en la ejecución de los trabajos.

AGUA, CAUCES Y EFLUENTES

- Está prohibida la construcción de pozos sépticos
- Deberán aplicar sistemas de tratamiento de efluentes que no contaminen la napa freática ni el ambiente.
- Seguir las curvas de nivel, tratando de minimizar las pendientes.
- Queda prohibido construir en cauces aluvionales. Es obligatorio mantener intactos los cauces primarios y secundarios, ya que los cauces secos son colectores de agua en lluvias torrenciales. Se exigirá un retiro de 5m desde el borde del cauce para su eventual mantenimiento.
- Realizar las obras de defensa aluvional para el emprendimiento y las necesarias para el área de influencia considerando el grado de impermeabilización del suelo.
- Deberá alcanzar un coeficiente de infiltración capaz de retener el agua que se genera en las temporadas de tormentas.



- Los desagües pluviales deberán contar con un diseño que permita que el agua de lluvia se absorba dentro del terreno sin evacuar el excedente aguas abajo. Se podrán utilizar y combinar sistemas.
- Realizar la permanente limpieza del sistema de desagüe pluvial a cargo del propietario.
- Las superficies de infiltración de los espacios públicos como calles veredas, acequias, espacios verdes y los jardines particulares deberán ser mantenidas en un 50% como mínima.
- Deberá prever en el diseño del loteo todas las defensas aluvionales, considerando los posibles niveles máximos de agua que puede circular por los cauces primarios secundarios.
- Preservar las características topográficas naturales tales como canales, cauces, altas cumbres, vistas, árboles y otras formaciones vegetales naturales.
- Estimular la eficiencia en el uso del recurso hídrico, mediante captación de agua de lluvia, fuentes alternativas de agua, reúsos de efluentes, etc. 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.
- 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 reúso del agua (trincheras de infiltración, reservorios, trampas de agua).
- 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.
- Preservar la condición de sustentabilidad hidrológica, adoptando sistemas de drenaje urbano que permitan reducir las escorrentías al aumentar la infiltración, el retardo, la captación o reúso del agua (trincheras de infiltración, reservorios, trampas de agua).
- Las obras no deben poner en riesgo la cantidad y calidad hídrica.-
- Con relación al lavado de los vehículos y maquinarias, los efluentes (eliminación de grasas, aceites detergentes, etc.) deberán ser tratados, previa su disposición final, jamás deberá ser un curso de agua el receptor final. La misma consideración se deberá tener para los restos de hormigón, residuos sólidos y peligrosos.
- No realizar acopio de materiales o escombros en sectores que puedan interrumpir el libre escurrimiento de las aguas pluviales y aluvionales. Así mismo, deberá evitarse la obstrucción de acequias de desagüe, drenaje o de riego durante toda la etapa de construcción de las obras.

SUELO



- Minimizar los movimientos de suelo e implementar un Plan de Monitoreo de Impactos Ambientales durante la ejecución de las obras.
- Prever la utilización de materiales que favorezcan la infiltración y evitar la existencia de espacios abiertos sin cobertura vegetal.
- Instruir por parte de las municipalidades implicadas parámetros urbanísticos que consideren además del FOS y FOT, el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) contemplando el impacto de las nuevas actividades propuestas en relación al área de inserción y la preservación de su función reguladora entre la precordillera y la planicie.
- Deberán respetar las formas naturales del terreno. El trazado de calles y amanzanamiento se debe adaptar a las curvas de nivel.
- Las urbanizaciones deberán justificar el menor movimiento de tierra. Queda prohibido el aplanamiento del terreno y destrucción de las formas naturales fuera de la huella de la edificación.
- No se permitirá la modificación de la pendiente del terreno más de un 5% respecto de la pendiente natural. Pendientes sugeridas: calles 1 a 8%, rampas peatonales 1 a 6%.
- Deberán aplicar medidas de mitigación, según el caso, para evitar la erosión hídrica del piedemonte y el arrastre de materiales, tales como: gaviones, vegetación autóctona como barrera y en cauces, lo que ayuda a fijar el suelo y disminuir la escorrentía; aterrazamientos, los cuales deben guardar una proporción donde la huella sea el doble de la contrahuella; utilización de mallas metálicas en taludes.
- Los lugares donde se realicen las tareas deberán quedar en condiciones ambientalmente aptas.
- En ningún caso deberán derramarse en el suelo sustancias que puedan contaminar.

FLORA Y FAUNA

- Incorporar al proyecto la superficie reservada para espacios verdes forestados con especies de flora nativa, aportando positivamente al ahorro de agua para riego, adaptadas al lugar con valor ecosistémico, para fijación de suelos, sombra, mejoramiento del paisaje y acondicionamiento sanitario.
- Deberá promover la forestación en los colectores o cauces, integrándose al resto del paisaje, generando lugares a actividades al aire libre.
- Deberán promover el uso de xeripaisajismo, proyectar paisajes que utilizan plantas adaptadas y que soportan las sequías, ya que no sólo ayudan a minorar y filtrar las aguas pluviales, sino que también reducen la necesidad de irrigación. Reemplazar la utilización del césped por otras alternativas que no requieran riego.



- Deberán utilizar especies caducas en arbolados, lo que colabora en el aprovechamiento de la energía solar.
- 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.
- Con respecto a la remoción de la flora nativa y forestal, antes de llevarlo a cabo, se verificará si hay nidos o dormitorios de especies silvestres relevantes.
- Durante las excavaciones de remoción del terreno, explicar qué medidas se tomarán por parte del responsable ambiental ante la presencia de fauna silvestre subterránea.
- Se deberá implementar acciones concretas a fin de evitar la proliferación de vectores de enfermedades.
- No se deben producir molestias a la fauna, en especial a la avifauna en época de reproducción, alimentación y traslados de la misma.
- Se arbitrarán los medios necesarios que impidan la caza, la tenencia de animales domésticos y el uso de armas de fuego, o de cualquier otro tipo para cazar y otros elementos de acuerdo a la legislación vigente, así como la captura de aves.
- Se realizará la capacitación al personal permanente y contratado, con respecto a la protección ambiental, y específicamente explicar las medidas para minimizar la interacción y perturbación de la Fauna Silvestre.
- Se colocará en el obrador y también en lugares estratégicos del área del proyecto, los teléfonos de las diferentes áreas de: Fauna Silvestre, Incendio y Flora Nativa de la Dirección de Recursos Naturales Renovables, ante cualquier eventualidad que se presente.
- En cuanto a los espacios verdes equipados, se sugiere considera como criterio un mínimo de 10 m² por habitante. El equipamiento del mismo deberá ser previsto por el proponente y deberá estar terminado previo a la culminación del resto de las obras proyectadas.

PAISAJE

- Adoptar un diseño armonioso y compatible que permita preservar el paisaje, controlando las alturas de los edificios.



- La propuesta paisajística para mitigar el impacto visual en el piedemonte deberá promover la máxima integración de la construcción con el entorno, mimetizar las texturas y colores de los edificios y demás obras con el paisaje. Respetar las características del paisaje y las potencialidades propias del lugar, tales como forma del terreno, la vegetación, la capacidad de infiltración.
- Se deberán implementar medidas de ahorro energético y de agua, entre ellas la incorporación de diseño y tecnología disponible actualmente, indicando el porcentaje de ahorro correspondiente, así como las otras medidas establecidas en la MEIA.
- Analizar la incorporación de diseños especiales en la construcción de la vivienda y urbanización. (Arquitectura bioclimática).
- Para la definición del diseño del conjunto realizar un estudio de cuencas visuales a fin de preservar las características del paisaje. Asimismo, debe evitarse en todos los casos muros o barreras extensas y continuas que generen impacto visual en el paisaje, en la morfología urbana y en la seguridad de transeúntes y ciclistas.

RESIDUOS

- Residuos sólidos resultantes de las obras (escombros, recortes de materiales y sobrantes): la empresa deberá retirar los escombros que se produzcan en la obra y depositarlos en zonas autorizadas por la Municipalidad.
- Promover en el área la reducción, reutilización y reciclaje de residuos.
- Para el caso de generación de residuos peligrosos será de aplicación la Ley Provincial N° 5917.
- Efectuará un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza 13.884/20 y sus reglamentaciones, cumpliendo con los horarios de retiro. En la etapa de funcionamiento el emprendimiento deberá contar con sitio de almacenamiento transitorio de RSU dimensionado en función de la generación diaria de este tipo de residuos y acondicionado para evitar su dispersión en la vía pública.
- La Empresa contratista se deberá inscribir en la Dirección de Protección Ambiental de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial como generadores de residuos peligrosos en el caso de generar alguna de las corrientes incluidas en la legislación de Residuos peligrosos. La gestión de los residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido en la Ley N° 5917 de Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario N° 2625/99.
- Capacitar al personal en cuanto a la Gestión de residuos peligrosos.
- Se deberán almacenar, previa a su disposición final, los residuos sólidos asimilables a urbano y los residuos peligrosos en forma clasificada y segregada en contenedores debidamente identificados y con su correspondiente corriente de desecho. El lu-



gar de disposición deberá estar protegido de posibles accidentes naturales, y a la vez apartado del tránsito permanente.

- Se recomienda el uso de baños químicos, la disposición final de los residuos provenientes de los mismos deberán ser colocados en recipientes estancos, herméticamente cerrados y de material inalterable y luego gestionar su traslado por personal autorizado. La cantidad de baños a utilizar por el personal deberá fijarse en función de la cantidad de personas presentes en los horarios pico de trabajo; como así también, se deberán considerar las distancias entre los frentes de trabajo y la ubicación de los baños a fin de asegurar que éstos sean efectivamente usados. Si bien no existe reglamentación específica al respecto es de notar que en el Anexo I, Decreto 351/79, Reglamentación de la Ley 19.587, Artículo 49, incrementa las unidades sanitarias cada 10 trabajadores, por lo que se sugiere evaluar la cantidad de baños en función de esta estimación.
- En el caso de generar residuos susceptibles a ser reusados o reciclados (maderas, papeles, cartones, plásticos, chatarra) estudiar la posibilidad de gestionarlo con instituciones o empresas dedicadas a tal fin. En ningún caso podrá acopiarlos en los lechos de los cauces, como así tampoco en los costados de las calles afectada por el proyecto.
- Los depósitos para tambores con aceites y lubricantes en desuso deberán estar bajo techo, con cartelería identificadora, contar con contra-piso de hormigón y murete perimetral contra derrames.
- Si ocurriera un derrame accidental de aceites, combustibles, u otros productos que por sus características pudieran ocasionar contaminación ambiental, se deberá remediar el suelo contaminado inmediatamente para evitar derrame sobre cuerpos de agua o infiltración al sistema acuífero. Deberá dar tratamiento y/o disposición final de la tierra y materiales contaminados de acuerdo a la normativa vigente.
- Se deberá cumplir con los Niveles Guías de Calidad Ambiental, establecidos en la legislación vigente, en lo que respecta a sus emisiones gaseosas, efluentes líquidos o residuos sólidos.

SEGURIDAD, TRÁNSITO Y TRANSPORTE

- Se deberán señalar las zonas a excavar a fin de preservar la integridad física de los trabajadores.
- Deberá prohibirse el ingreso de extraños a la obra. Deberán cercar la obra.
- Los cortes de tránsito, si fueran necesarios, durante la etapa de construcción deberán estar perfectamente planificados y ser comunicados oportunamente a Dirección Provincial de Vialidad y al municipio, a fin de que puedan ser informados a la población mediante los canales de comunicación con los que cuenta el mismo.
- La ubicación de los sitios de acopio de áridos u otros materiales, deberá ser cuidadosamente seleccionado con el objetivo



de no causar molestias a los vecinos colindantes. Deberán realizarse las humectaciones y protecciones que sean necesarias.

- Cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad e Higiene Laboral tanto durante la fase constructiva como de funcionamiento, debiendo aplicar correctamente el Plan Contingencias. Además deberá contar con señalización de seguridad tanto diurna como nocturna.
- Los camiones que transporten el material de construcción y escombros deberán contar con lona cobertora y circular a baja velocidad para evitar accidentes.
- El proponente deberá cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad e Higiene Laboral durante todas las fases del emprendimiento.
- Para la provisión de agua que tenga como destino usos humanos (ingesta), deberá cumplirse con los requisitos de calidad desde los puntos de vista fisicoquímico y bacteriológico, de acuerdo a las normas de calidad para agua potable fijados por las Autoridades con competencia en la materia (Ley 18.284, Código Alimentario Argentino Cap. XII).

CONSIDERACIONES TECNICO AMBIENTALES DEL ENTE PROVINCIAL REGULADOR ELECTRICO

Deberá dar cumplimiento a lo establecido en las siguientes Normativas Vigentes:

- Leyes N° 6497, N° 6498 complementarias y modificatorias.
- Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica y Normas de Calidad del Servicio Públicos y Sanciones.
- Resolución EPRE N° 087/99 "Procedimientos Ambientales para la Construcción de Instalaciones de Distribución y Transporte que utilicen Tensiones de 33kV o Superiores" en todo aquello que le sea de aplicación.
- Resolución EPRE N° 553/03 "Modificación Resolución N° 87/99".
- Ley Provincial N° 5518 "Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto" y su modificatoria Ley N° 6604.
- Resolución EPRE N° 011/99 "Reglamento de Servidumbres de Electroducto".
- Especificación Técnica ET N° 90 (Ex EMSE) "Servidumbre de Electroductos".
- Normas IRAM, VDE, IEC, DIN, ANSI, IEEE, NIME, ASTM y CIRSOC.
- Reglamentación sobre Líneas Aéreas Exteriores de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA).
- Todos los trabajos en la vía Pública deberán cumplimentar lo establecido en la Ley N° 19.587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, Dec. N° 351/79, Dec. 911/96, Norma IRAM 10.005, Ley N° 24.557 de Riesgo del Trabajo, Procedimiento de Trabajos en la Vía Pública de la Distribuidora y las Ordenanzas Municipales correspondientes.



- **NOTA:**
- En relación a la Resolución EPRE N° 087/99 y su modificatoria la Resolución N° 553/03, no se requiere la presentación de MGIA para Tensiones Inferiores a 33kV, igualmente en respuesta a vuestra solicitud, emitimos el presente Dictamen Sectorial del proyecto de la referencia.
- **Franja de Servidumbre:** La Servidumbre Administrativa de Electroducto, estará sujeta en lo que respecta a su constitución y mantención a lo establecido por la Ley Provincial N° 5518 "Ley de Servidumbre Administrativa de Electroducto". Las condiciones y dimensiones de la franja de servidumbre, serán definidas según las indicaciones de la "Especificación Técnica ET N° 90 (Ex EMSE) "Servidumbre de Electroductos".
- Las construcciones y materiales a emplearse en las obras eléctricas, deberán cumplir con las Especificaciones Técnicas establecidas por la normativa vigente y de aplicación en Redes Eléctricas de Baja y Media Tensión.
- Los conductores de las Líneas, a lo largo de toda la traza deberán respetar las distancias mínimas de seguridad establecidas según las normativas vigentes, y las referidas a la Franja de Servidumbre de Electroducto, como así también las disposiciones reglamentarias que regulan la construcción y los materiales a emplearse para este tipo de tendido eléctrico.
- El responsable del proyecto, y/o de la ejecución del mismo, deberá presentar a las Empresas Distribuidoras antes de dar comienzo con los trabajos, toda la documentación técnica correspondiente donde deberá detallar dichos trabajos y la forma en que se realizarán, debidamente aprobados por EDEMSA y la Cooperativa Eléctrica de Godoy Cruz.
- Se deberá identificar las interferencias que se puedan producir sobre las instalaciones subterráneas y aéreas, pertenecientes a empresas prestadoras de Servicios Públicos y/o Privados (electricidad, agua potable, cloacas, gas natural, teléfonos, fibra óptica, etc.). Para los casos mencionados se aplicarán las normativas de seguridad eléctrica e interferencias vigentes.
- Se deberá verificar que los valores de las mediciones de Puesta a Tierra en las nuevas instalaciones antes de su Puesta en Servicio, cumplan con lo establecido por normativa vigente.-
- Se deberá preservar durante la ejecución de las obras la seguridad pública, protegiendo las excavaciones mediante la colocación de tapas de madera, vallados firmes, cartelera, cintas de peligro, balizas, etc.-
- Todas las instalaciones que durante el transcurso de las obras deban tensionarse provisoriamente, deberán estar protegidas contra contactos accidentales (valladas de protección, aislaciones especiales, cartelera, puestas a tierra, dispositivos de protección personal, etc.).-
- En aquellos casos en que se deban reemplazar y/o reubicar instalaciones pertenecientes al servicio eléctrico de Distribución y éstas queden desafectadas y sin posibilidades de uso



posterior, deberán ser consideradas como pasivo ambiental y gestionar la disposición de las mismas ante la Distribuidora de Energía según lo dispuesto en la normativa regulatoria vigente.-

- Se deberá dar cumplimiento a lo propuesto, en el Plan de Mitigación Ambiental, de Gestión de Residuos y de Contingencias, del Aviso de Proyecto presentado.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

- Deberá garantizar la accesibilidad peatonal al emprendimiento, mediante la vinculación con veredas de la trama urbana existente, tanto con los accesos principales, como de servicio. Por lo tanto, deberá ejecutar las veredas desde B° La Estanzuela hasta el proyecto.
- Los distintos emprendimientos dentro del complejo deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 13.884/20 en relación a la gestión de residuos especiales, entre ellos residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, aceites vegetales usados, pilas y baterías en desuso, entre otros.
- Deberá colocar Puntos Verdes para la disposición diferenciada de residuos reciclables (principalmente papel, cartón, vidrio y plástico) distribuidos a lo largo del emprendimiento, de acuerdo a modelo a entregar por la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible. Teniendo en cuenta que, al igual que en el caso anterior, en esta etapa se evalúa un Master Plan en donde no están definidas en detalle la cantidad de unidades habitacionales y de oficinas que finalmente se construirán, la municipalidad irá solicitando oportunamente la instalación de Puntos Verdes según cada aviso de proyecto que el proponente vaya presentando para cada etapa concreta de obra del emprendimiento, a razón de un Punto Verde cada 150 unidades presentadas. Dicha cantidad deberá ampliarse por parte del proponente de superar la demanda para la disposición de materiales reciclables.
- Controlar, minimizar y realizar un manejo eficiente de todos los residuos originados y respetar los horarios de extracción de los Residuos Sólidos Urbanos generados.
- 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.
- Monitorear el Flujo Vehicular a fin de evaluar las condiciones de tránsito durante el funcionamiento del proyecto.
- Considerar de manera especial la conectividad y accesibilidad vial en relación a las arterias y actividades del entorno mediano ya existentes y las previstas según los correspondientes PMOT. Incorporar el estudio de la conectividad y accesibilidad del proyecto en su conjunto con el sector oeste del área de inserción.



ETAPA DE DESMANTELAMIENTO

En el caso que este emprendimiento se desmantele deberán recomponer el sitio y dejarlo en condiciones ambientalmente aptas, presentando un estudio ambiental para ser evaluado por la autoridad de aplicación.

Artículo 4°: El proponente/ejecutor/operador de la obra deberá asegurar el cumplimiento de todos los aspectos establecidos en el Estudio Ambiental, garantizando la aplicación de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el mismo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6° del Decreto N° 2109/94.

Artículo 5°: El proponente/ejecutor/operador deberá tramitar ante las autoridades competentes todos los registros y permisos exigidos por los distintos organismos públicos con injerencia en la materia del proyecto.

Artículo 6: El proponente/ejecutor/operador, deberá hacerse cargo de todas las obras de mitigación que surjan como necesarias durante el funcionamiento de la obra, resultado de la evaluación de los organismos sectoriales competentes.

Artículo 7°: El proponente/ejecutor/operador deberá presentar, ante la Unidad de Evaluaciones Ambientales y ante los organismos encargados de realizar los dictámenes sectoriales, el Plan de Trabajo en forma previa al inicio de la obra, a fin de implementar los alcances previstos en el Artículo 21° del Decreto N°2109/94.

Artículo 8°: Los organismos sectoriales competentes serán los responsables del seguimiento, vigilancia y control de los aspectos relacionados con el cumplimiento de la presente resolución. Estos organismos deberán remitir con periodicidad el resultado de sus inspecciones a la Unidad de Evaluaciones Ambientales.

Artículo 9°: La Unidad de Evaluaciones Ambientales, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones del proponente de las obras establecidas en la presente resolución, realizará las inspecciones que considere necesarias durante la construcción y funcionamiento de la obra.

Artículo 10°: El proyecto deberá ejecutarse de acuerdo con las condiciones originalmente propuestas en el estudio de impacto ambiental y con las restricciones y especificaciones de la presente resolución, en un plazo máximo de dos (2) años, vencido el cual, si la Autoridad de Aplicación verificara que se han modificado las condiciones ambientales del entorno, el proponente deberá presentar un nuevo Estudio Ambiental.



Artículo 11°: A través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, cúrsese copia autenticada de la presente resolución al proponente FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN (INTEGRADO POR EL FIDUCIARIO EISA S.A. Y LOS FIDUCIANTES UIO S.A. Y OHA CONSTRUCCIONES S.R.L.) domicilio electrónico declarado en orden 10, página 7, expediente EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT, legales@ohaconstrucciones.com.ar, como proponente de la obra y a los siguientes organismos:

1. Municipalidad de Godoy Cruz
2. Municipalidad de Luján de Cuyo
3. Dirección Provincial de Vialidad
4. Dirección de Protección Ambiental
5. Dirección de Hidráulica
6. Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
7. Ente Provincial Regulador Eléctrico
8. Ente Provincial de Agua y Saneamiento
9. Dirección de Recursos Naturales Renovables

Artículo 12°: Conforme ordena la Ley N° 9003, se dan a conocer los siguientes recursos de impugnación ante este acto administrativo, los que podrán ser formulados en plazo de 15 (quince) días hábiles de recibir la notificación y deberán ser resueltos por la autoridad en idéntico término: Aclaratoria: a fin de que sean corregidos errores materiales, subsanadas omisiones o aclarados conceptos oscuros, siempre que ello no importe una modificación esencial. (Artículo 176). Recurso de Revocatoria: contra decisiones definitivas, incidentales o de mero trámite, ofreciendo las pruebas que estime procedente para la averiguación de la verdad material. (Artículos 177 y 178). Recurso Jerárquico: contra actos definitivos o asimilables, ante el superior jerárquico de aquel que dictó el acto, sin necesidad de la revocatoria previa. Vencidos los plazos de tramitación o el de resolución, en cualquier momento ulterior podrá el recurrente pedir pronto despacho o tenerlo por tácitamente denegado de conformidad al Artículo 162 Ley 9003. (Artículos 179, 180, 181 y 182 Ley N° 9003)."

Artículo 13°: Comuníquese a quien corresponda y archívese.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Acta Importada Firma Conjunta**

Número:

Mendoza,

Referencia: Resolución 143/2022-SAYOT

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.