

Mendoza, 03 de enero de 2024

Sra. Ministra de
Energía y Ambiente
Abg. Jimena Latorre

CC.: Coordinadora Unidad de Evaluaciones Ambientales

Arq. María Soledad Barros

S / D

Ref: EX 2023-01232196-GDEMZA-SAYOT
PEIA modalidad MGIA - Proyecto "Distrito Norte"
Respuesta a observaciones Dictamen Técnico

Por la presente elevo respuesta a observaciones del Dictamen Técnico correspondiente al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del Proyecto urbanístico integral "Distrito Norte". El antedicho Dictamen ha sido elaborado por la Universidad Nacional de Cuyo – Facultad de Ingeniería - Centro de Estudios de Ingeniería de Residuos Sólidos (CEIRS), perteneciente al Instituto de Medio Ambiente.

Solicito tenga a bien dar por presentado el Informe dando continuidad al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental iniciado bajo expediente de referencia.

Quedo a disposición por cualquier requerimiento que sea necesario.

Saludo a usted cordialmente.



Julián Arroyo
Mendoza Norte Distrito
Fideicomiso Mendoza Norte Market
JF ARFI S.A.- Presidente

PROYECTO “DISTRITO NORTE”

RESPUESTA / AMPLIACIÓN

INFORME IMPACTO AMBIENTAL

Según **observaciones Dictamen Técnico**

Proponente: Fideicomiso Mendoza Norte Market

Expediente: EX 2023-01232196-GDEMZA-SAYOT

Resolución: SAyOT N° 513-2023

Fecha: 03 de enero de 2024



INDICE

1. Observación General	3
1.1. Documento Síntesis	3
1.2. Descripción del Proyecto.....	5
1.3. Inventario Ambiental	11
1.4. Identificación, Valoración y Jerarquización de Impactos Ambientales	11
1.5. Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia.....	19
2. Conclusión.....	28
3. Anexo: mapas correspondientes al inventario ambiental.....	29



1. Observación General

El presente Documento tiene la finalidad de **dar respuesta a las observaciones del Dictamen Técnico** elaborado por la Universidad Nacional de Cuyo – Facultad de Ingeniería - Centro de Estudios de Ingeniería de Residuos Sólidos (CEIRS), perteneciente al Instituto de Medio Ambiente; notificado mediante email por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Provincia el día 20/12/2023.

1.1. Documento Síntesis

Pág. 24: Aclaración respecto a la afirmación en relación a la “población reducida” que puede verse afectada en la etapa de construcción.

Respuesta:

El entorno donde se encuentra ubicado el Proyecto “Distrito Norte” (calles Champagnat Norte y Av. Champagnat, hacia el Oeste, distrito El Challao, Departamento de Las Heras) presenta usos del suelo urbanos *no consolidados*, tal como puede observarse en la imagen ilustrativa que se incorpora a continuación.

La población directa que puede llegar a verse afectada en la Etapa de Construcción se *reduce* a los habitantes colindantes hacia el oeste (B° Rucalén) y a la vivienda colindante sur, ya que no hay mayores actividades instaladas con población permanente en el entorno.



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Las valoraciones sobre la *etapa de construcción*, obtenidas en el Estudio de Aceptabilidad Social son:

“Un 75% de la población, considera que no se sentirá afectada, o afectada de manera aceptable, respecto a la apreciación sobre las molestias por ruido. Cerca del 66% de las consideraciones sobre las molestias por polvo apuntan a que no se sentirán afectadas, o afectadas de manera aceptable. Casi el 72% de los vecinos estima que se sentirá afectado de forma aceptable, o no afectado frente a la categoría molestias por tránsito pesado. El 84,4% de los encuestados sostiene la misma escala para la categoría cortes de servicio programados por la obra. Dejando cada una de las situaciones, saldos positivos en la valoración de esta etapa” (Informe de Aceptabilidad Social completo en Anexo VI del Estudio de EIA).

Cabe aclarar que para cada una de estas inquietudes de los vecinos se han considerado medidas:

Molestias por ruido: se definen los Programas de Control Ambiental:

- PCA 1: Preservación de la calidad del aire y prevención de molestias al vecindario
- PCA 7: Información y comunicación con la comunidad.

Molestias por Tránsito Pesado:

- PCA 5: Control del tránsito durante la obra.

Molestias por cortes de Servicios programados:

- Consideraciones de obra y seguridad.
- PCA 7: Información y comunicación con la comunidad

[Pág. 24: Aclaración respecto a la eliminación de especies nativas presentes en el terreno.](#)

Respuesta:

Se preservará toda la vegetación nativa existente en el sector del Acueducto Colonial generando un recorrido educativo incorporando señalética con el nombre de cada especie. Ver Punto 4.2.6. y Anexo V del Informe de EIA.

En cuanto a los demás sectores de actividades propuestas, se mantendrá en lo posible la vegetación existente, sobre todo en los espacios verdes – recreativos y recorridos peatonales. En el caso de no ser posible mantenerlos, se prevé trasplantar e incorporar nueva vegetación de bajo requerimiento hídrico en el boulevard, calles internas y espacios públicos abiertos. Ver Punto 3.4.2. espacios verdes / forestación del Informe de EIA. Cabe aclarar que oportunamente, se concretará un relevamiento y estudio paisajístico a tal fin.

[Pág. 24: Aclaración respecto al arbolado urbano y las pautas de diseño de los espacios de implantación de forestales \(nichos\) y cantidad de forestales que serán introducidos.](#)



Respuesta:

Se cumplirá con las instrucciones específicas que imparta el Municipio de Las Heras y las que surgen del estudio hidrológico. Sin perjuicio de lo antedicho, y a los fines de mantener las características propias de la zona, se considerarán las pautas expuestas en el Punto 4.2.6. Intereses Estéticos / Patrimonio Cultural del Informe de EIA y los Criterios de Sustentabilidad desarrollados en el Punto 3.4.2. del antedicho Informe.

[Pág. 24: Aclaración respecto a las Factibilidades de Servicios](#)

Respuesta:

La definición del Proyecto Ejecutivo se realizará en un todo de acuerdo a las Factibilidades otorgadas oportunamente. Actualmente los trámites se encuentran en proceso.

[Pág. 25: Aclaración respecto a control de ruidos en la Etapa de Operación y Mantenimiento](#)

Respuesta:

El Proyecto de manera integral busca ofrecer un estilo de vida acorde con el bienestar general y protección del ambiente, es por ello que dentro del Plan de Vigilancia y Control se ha incorporado un Programa de Control Ambiental denominado PCA 8: "Prevención de ruidos molestos al entorno residencial", en el cual se explicitan las medidas preventivas que se incorporarán en el reglamento del Consorcio y deberán cumplirse:

- a) durante el uso nocturno de espacios comunes privados y locales comerciales estará prohibida la colocación de música elevada en horarios de descanso;
- b) se prohibirá el refuerzo sonoro en el SUM y locales comerciales;
- c) se prohibirá el uso de bocinas en el ingreso a los estacionamientos.

1.2. Descripción del Proyecto

[Incorporación de la demolición de la casa precaria del sereno en la Descripción del Proyecto](#)

Respuesta:

En el Informe de Impacto Ambiental en el desarrollo del **Punto 3. "Descripción del Proyecto y sus acciones" en el subíndice 3.6. "Etapa de Demolición"** se incorpora imagen N° 28 con la localización de la casilla precaria de aprox. 66m², habitada por el sereno que cuida el predio. Además, se explicita que a futuro el sereno se incorporará al equipo de seguridad en la etapa construcción y luego pasará a vigilar la operación del proyecto.

Debido a que la construcción es de una sola planta y se encuentra retirada de la vía pública y del Acueducto, los trabajos de demolición no presentan complejidad.

Previo al inicio de la demolición se cumplimentará con el correspondiente trámite en el Municipio de las Heras según lo determina el Código de Edificación Ord. N° 220/85 y sus modificatorias y el Código Urbano

Ord. N° 11/22.

Se iniciará, asimismo, el trámite de pedido de desratización y se ejecutará la misma por parte de la autoridad competente previo al inicio de la demolición.

El ingreso de herramientas y vehículos necesarios para la realización de la demolición se hará por el puente existente sobre Av. Champagnat Norte teniendo especial cuidado en no entorpecer el tránsito vehicular y peatonal evitando cualquier tipo de peligro. Para ello se hará uso de cartelería y se retirarán los escombros fuera de los horarios pico.

Las tareas se realizarán por completo dentro del predio, alejado de la vía pública, no existiendo además vecinos cercanos ni construcción colindante.

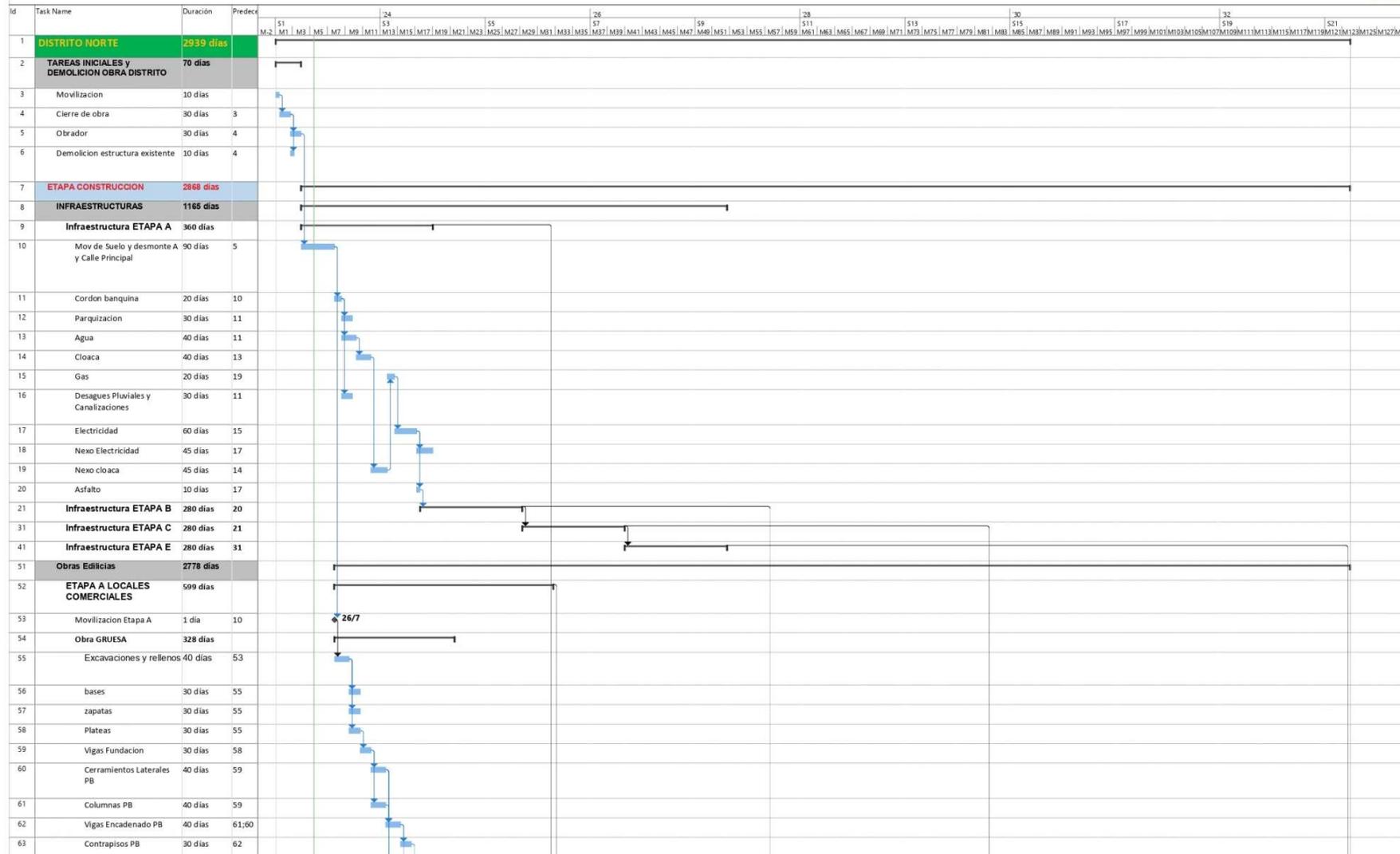
En primer lugar, se retirará todo vidrio existente y posteriormente se desmantelará el techo y la construcción por encima del suelo natural. Luego se continuará con la demolición de pisos, contrapisos y cimientos rellenando los huecos y zanjas que pudieran quedar.

Durante la ejecución de las tareas necesarias se mantendrá el riego del sector a fin de evitar y/o mitigar el material particulado en suspensión. Una vez terminadas las tareas de demolición se retirarán los escombros según lo determine el Municipio.



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth

Se adjunta Cronograma General de las tareas durante las etapas de demolición y construcción (Imagen 29, Pág. 102, 103 del Informe de EIA oportunamente presentado).

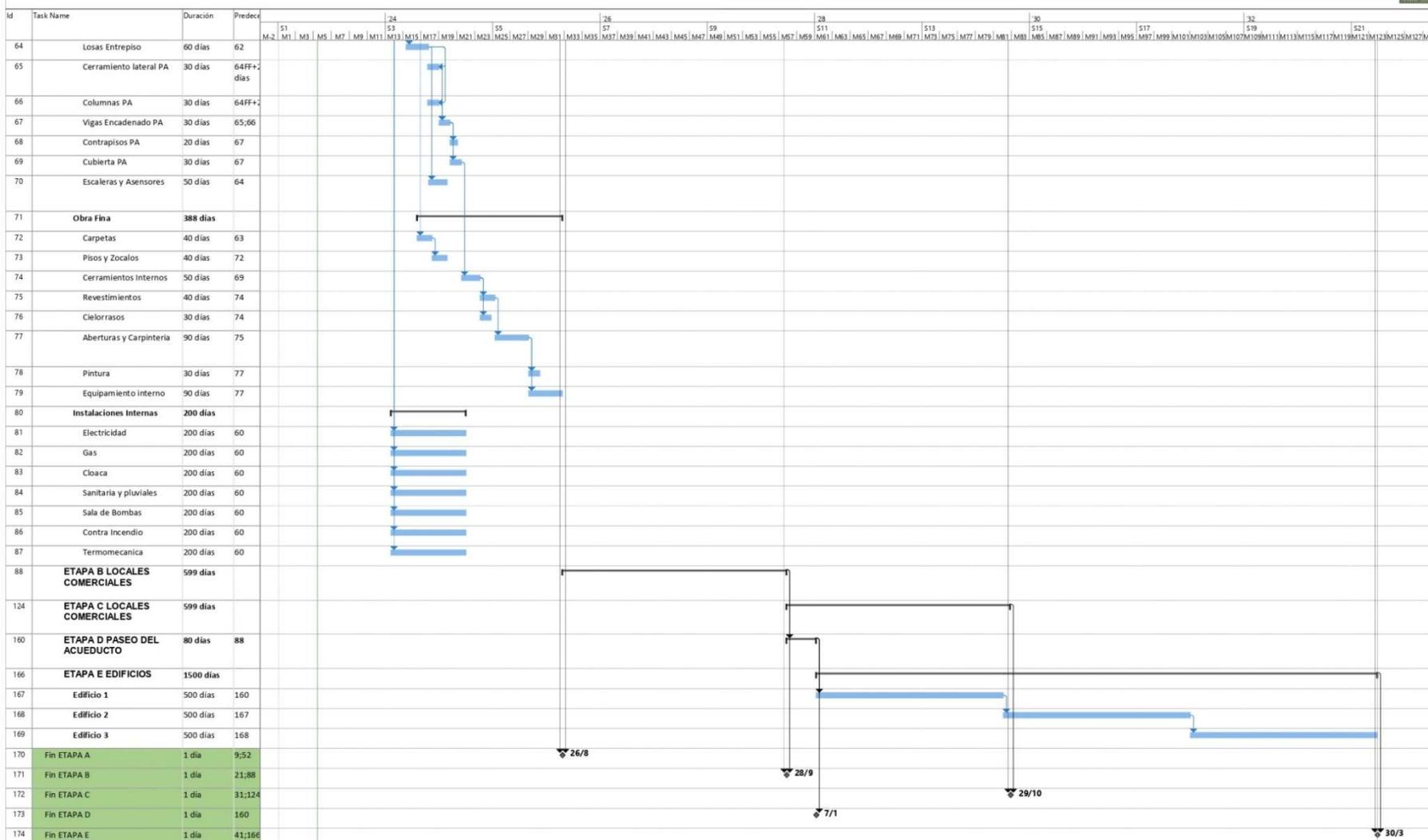


Project: DISTRITO PLAN DE TRAZADO Date: mar 16/5/23

Task	Summary	Inactive Milestone	Duration-only	Start-only	External Milestone	Manual Progress
Split	Project Summary	Inactive Summary	Manual Summary Rollup	Finish-only	Deadline	
Milestone	Inactive Task	Manual Task	Manual Summary	External Tasks	Progress	

Page 1

DISTRITO MENDOZA NORTE PROGRAMA DE OBRA



Project: DISTRITO PLAN DE TR A
Date: mar 16/5/23

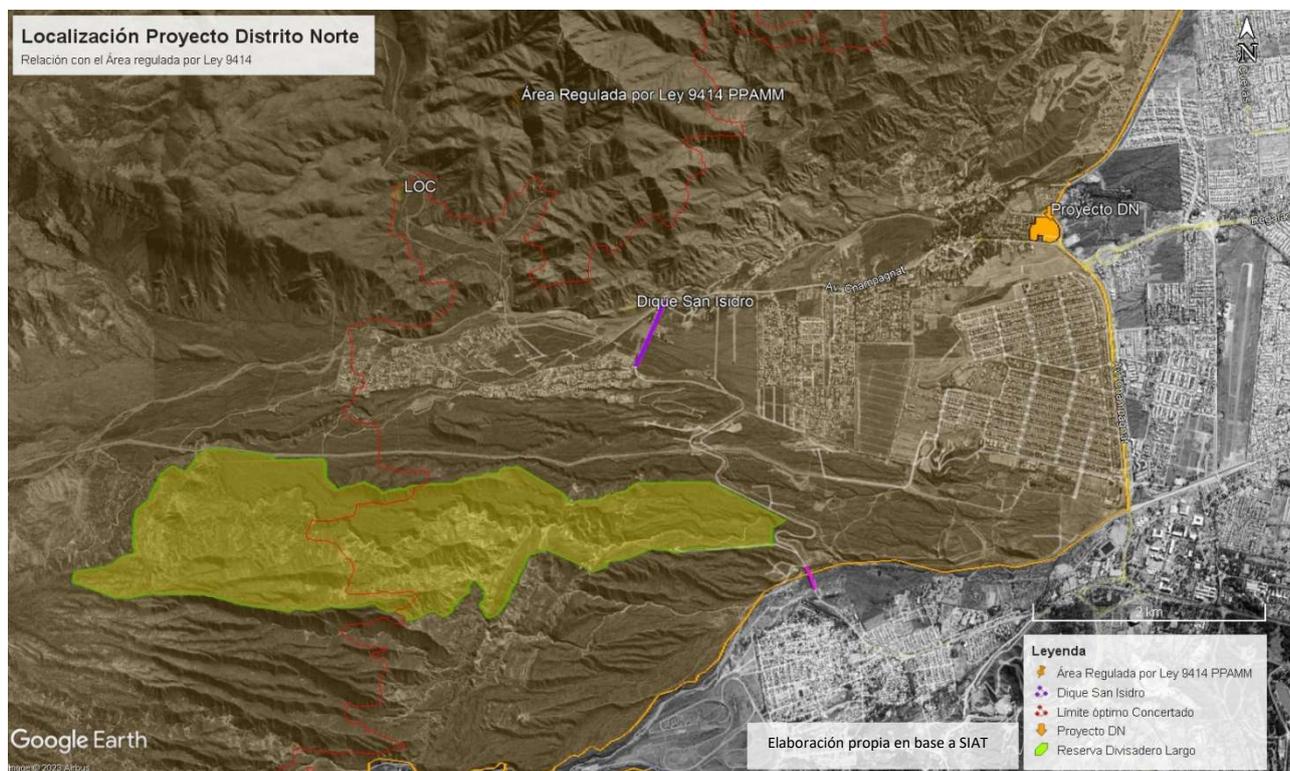
	Task		Summary		Inactive Milestone		Duration-only		Start-only		External Milestone		Manual Progress
	Split		Project Summary		Inactive Summary		Manual Summary Rollup		Finish-only		Deadline		Progress
	Milestone		Inactive Task		Manual Task		Manual Summary		External Tasks		Progress		Manual Progress

Incorporación de la demolición de la casa precaria del sereno en la Matriz de Impactos

Respuesta:

Se incorpora en el Punto 1.4. del presente informe

Pág. 35: Localización en relación al área de aplicación de la Ley Prov. N° 9.414.



Para el AID y el AII expresar sus alcances en unidades de superficie que permitan luego valorar el atributo extensión en la metodología de valoración de impactos ambientales adoptada.

Respuesta:

Para la definición del Área de Influencia Directa (AID) y Área de Influencia Indirecta (AII) del Proyecto se consideraron criterios vinculados a la ocupación real y actual del sitio de emplazamiento y barreras existentes tanto naturales como construidas:

- Hacia el Noroeste la presencia del colector Las Heras debido a que funciona como defensa aluvional y barrera del sector, incorporando al Barrio Mendoza Norte por la posibilidad de acceso a través de la calle paralela al colector.
- Hacia el Oeste se extendió el AID hasta el Dique San Isidro ya que funciona como barrera y defensa aluvional y en el AII se abarca una pequeña porción más a fin de incorporar los asentamientos humanos existentes que pueden verse influenciados por el proyecto en cuanto a mayor accesibilidad

a bienes sociales.

- La extensión determinada hacia el Sur y Este contemplan los circuitos y ejes viales que permiten la conexión de áreas urbanizadas y barrios existentes con el Proyecto.
- Hacia el Sur, asimismo, se encuentra como barrera a la integración de actividades el Colector Papagayos y hacia el Este el predio del ex aeropuerto que marca una barrera de vinculación urbana.

En cuanto a la *extensión*, para el AID resulta un área de aprox. 14 km² y para el AII un área de aprox. 17,5 km².

[Pág. 40: Propuesta de preservación, conservación y revalorización del Acueducto Histórico Colonial Las Heras.](#)

Respuesta:

El proponente ha gestionado el Proyecto ante la Comisión Nacional de Monumentos y según consta en Nota **NO-2018-30008358-APN-CNMLYBH#MC**, (adjunta en Anexo V del Informe de EIA) el Comité Ejecutivo de dicho Organismo, el día 21 de marzo de 2018, acordó la declaratoria de los restos del Acueducto del Challao, en Las Heras, Mendoza, como “Bien de Interés Arqueológico Nacional” junto con el Área de Amortiguación Visual propuesta. El área de amortiguación aprobada, es la que se incorpora en la lámina de relevamiento presentada oportunamente por el Proponente (principios del año 2017) y que se incorpora en el Punto 4.2.6. del Informe de EIA.

Asimismo, se considerarán las observaciones de la Autoridad de Aplicación en la materia.

Por otro lado, se ha definido el Programa de Control Ambiental PCA 13: “Preservación del patrimonio cultural físico”, el cual se ha reformulado en el presente Informe en su Punto 1.5.

[Pág. 51: Sistema de Manejo de Excedentes Pluviales](#)

Respuesta:

El estudio específico sobre sustentabilidad hidrológica se está tramitando en la Dirección Provincial de Hidráulica en un todo de acuerdo a Ley 9414 bajo Expediente N° MN EX-2022-09164098- -GDEMZA-MESA#MIPIP.

[Pág. 55, 57: Sistemas de Riego](#)

Respuesta:

El sistema de riego será por goteo según especificaciones técnicas una vez definido el diseño paisajístico. Se respetarán las pautas y criterios de sustentabilidad explicados en el Informe de EIA. El agua necesaria para riego de forestales y espacios verdes provendrá del reuso de aguas grises, en concordancia con Ord. N° 39/2021 del Municipio de Las Heras.

[Pág. 115: Pre-factibilidades de Servicios](#)

Respuesta:

La definición del Proyecto Ejecutivo se realizará en un todo de acuerdo a las Factibilidades otorgadas oportunamente. Actualmente los trámites se encuentran en proceso.

[Pág. 166: Accesos Viales](#)

Respuesta:

La definición del proyecto ejecutivo de urbanización y aperturas de calles se realizará en un todo de acuerdo a las instrucciones de la Autoridad de Aplicación en la materia.

1.3. Inventario Ambiental

[Calidad de los mapas incluidos](#)

Respuesta:

En relación a la calidad de resolución de los mapas incluidos, cabe aclarar que la misma se ha visto afectada en el paso a formato PDF. del documento ya que debió bajarse el peso del mismo para poder subirlo al sistema de manejo de expedientes. Los mapas incluidos en el Informe en formato Word tienen una óptima resolución. Se incorporan en Anexo del presente informe y se pueden a disposición en formato JPG.

1.4. Identificación, Valoración y Jerarquización de Impactos Ambientales

[Pág. 207: metodología de Conesa Fernández Vítora \(1997\) modificada por los evaluadores. Se requiere explicar bajo qué condiciones se realiza la modificación declarada.](#)

Respuesta:

Está identificado en la metodología, descrita en el AP, que en el atributo "Recuperabilidad" se agrega una tabla en donde se ha completado los descriptores de la escala original para poder evaluar medidas que ayuden a ampliar los efectos de los impactos positivos. Enfoque que Conesa Fernández no incluye. La validez está dada en los años en que se ha utilizado este criterio en diferentes estudios de impacto ambiental y social de programas con financiamiento internacional en los que he participado como consultora ambiental

En caso de ser positivos el efecto se interpretará a través de analizar si existe la posibilidad de introducir medidas que maximicen el efecto positivo.

No se puede maximizar el efecto positivo.	0
Requiere esfuerzo y medidas a cargo de instituciones externas al proyecto de elevada complejidad.	1
Requiere medidas coordinadas interna y externas al proyecto de mediana complejidad.	2
Maximización de implementación más compleja y costos de importancia. Medida de control directo por parte del proponente.	4
Maximización de fácil implementación y bajo costo de control directo por parte del proponente.	8

Fuente: Conesa Fernández Vítora (1997) modificada

(principalmente PROSAP) y en EIA de diferentes escalas en donde la SAyOT no ha señalado objeciones a la metodología. Otro aspecto, es que los resultados, en cuanto a la jerarquización de impactos son coherentes. No olvidar que el propósito de esta metodología cualitativa no es un número de importancia del impacto sino la priorización de impactos a controlar. Se transcribe:

Otra modificación es que se especifica en la descripción de la escala, sin modificar los valores de del método original, qué se entiende como extensión puntual y demás en el marco de las áreas de influencia definidas. Se transcribe.

Extensión (EX): se refiere al área de influencia teórica del impacto.

Puntual (efecto muy localizado)	1
Parcial (efecto en parte hacia colindancias del AO)	2
Extenso (efecto en el AID)	4
Total (efecto en área directa e indirecta del proyecto)	8
Crítico	+4

Fuente: Conesa Fernández Vítora (1997) modificada

Tabla 14: Relación factores línea de base e identificación de impactos por Etapas. Inclusión de la Etapa de Demolición.

Respuesta:

A continuación, se incorpora tabla ampliada en donde se incluye la Etapa de Demolición.

MEDIO	COMPONENTE	FACTOR AMBIENTAL		ETAPA DE DEMOLICIÓN		ETAPA DE CONSTRUCCIÓN		ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO		
				IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	
Factores del Medio Físico - Ambiental	Atmósfera	Gases de combustión y otros	1				Contaminación del aire por gases			
		Material Particulado	2		Aumento del material particulado en suspensión		Aumento del material particulado en suspensión			
		Olores	3				Riesgos a la seguridad pública			
		Ruidos	4		Molestias por ruidos		Molestias por ruidos		Aumento del nivel de ruido urbano	
		Variables climáticas locales (vientos, radiación solar, otras)	5		Aumento del material particulado en suspensión			Incorporación de sistemas activos y pasivos en el diseño urbanístico y constructivo		
		Variables climáticas globales (cambio climático)	6							
	Tierra	Suelos	Características mecánicas	7						
			Características edáficas	8				Contaminación del suelo		
			Geomorfología	9						
	Agua superficial	Calidad	10							
		Cantidad	11				Aumento del consumo de agua para la obra		Aumento del consumo de agua	
		Drenajes	12						Cambios en el escurrimiento superficial	
	Agua subterránea	Calidad	13							
		Cantidad	14							
	Flora	Arbolado Público o Bosque Urbano	15				Posible afectación de forestales del arbolado público			
		Espacios verdes	16					Aporte al mejoramiento de la biodiversidad urbana		
		Especies nativas o de interés de conservación	17				Eliminación de vegetación			
	Fauna	Fauna nativa o de interés de conservación	18							
		Fauna urbana	19							
		Vectores de enfermedades	20		Posible aparición de insectos, roedores, otros, durante las tareas de demolición.		Generación de hábitats propicios para la proliferación de vectores		Proliferación de vectores por incorrecta gestión de residuos	

MEDIO	COMPONENTE	FACTOR AMBIENTAL		ETAPA DE DEMOLICIÓN		ETAPA DE CONSTRUCCIÓN		ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO		
				IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	IMPACTOS POSITIVOS	IMPACTOS NEGATIVOS	
Factores del Medio Socioeconómico	Usos del suelo	Usos según normativa	21					Cumplimiento de la normativa		
		Compatibilidad con usos existentes	22					Aporte a la consolidación de usos heterogéneos compatibles		
	Infraestructura	Servicio agua potable	23				Aumento del consumo de agua para la obra			
		Servicio red cloacal	24							
		Servicio de energía eléctrica	25				Aumento del consumo de energía para la obra	Incorporación de sistemas activos y pasivos en el diseño urbanístico y constructivo	Aumento del consumo de energía eléctrica	
		Servicio gas natural	26							
		Infraestructura vial / acequias / vereda	27					Incorporación de infraestructura urbana, vial e infraestructura para		
	Equipamiento y servicios	Equipamiento social básico de Salud	28							
		Equipamiento social básico de Educación	29							
		Equipamiento social básico de Seguridad	30		Riesgos a la seguridad pública			Posible aumento de la inseguridad Riesgos a la seguridad pública		
		Recolección de residuos	31	Definición de un Plan de Gestión de Residuos		Definición de un Plan de Gestión de Residuos		Definición de un Plan de Gestión de Residuos		
		Recreación, deportes, otros	32					Incorporación de nuevos espacios verdes equipados públicos, recreación, equipamientos sociales		
		Espacios verdes / paseos públicos	33					y comerciales, gastronomía, turismo cultural. Aporte a la ciudad de proximidad y usos heterogéneos compatibles		
		Equipamientos (salud, educación, deportes) y propiedad privada	34				Posible afectación de edificaciones colindantes			
		Equipamiento Comercial/Gastronómico/Turismo	35							
	Conectividad	36								
	Tránsito	Transporte público de pasajeros	37		Posibles molestias al tránsito vehicular		Posibles molestias al tránsito vehicular			
		Vehículos particulares	38		Posibles molestias al tránsito vehicular		Posibles molestias al tránsito vehicular	Nuevas calles y rotundas	Aumento del tránsito vehicular	
		Bicicletas (ciclovías)	39					Incorporación de ciclovías y veredas de uso peatonal		
		Peatones (veredas)	40							
	Intereses estéticos	Paisaje	41					Mejora del paisaje urbano		
	Patrimonio cultural	Físico	42					Puesta en valor del patrimonio cultural físico		
		Inmaterial	43							
	Social	Sustentabilidad en el estilo de vida	44					Posible interrupción de servicios	Plan de gestión de residuos y código de convivencia. Movilidad sostenible y espacios verdes que estimulan la sociabilidad y estilo de vida saludable	
		Percepción social	45		Molestias por ruidos			Molestias por ruidos		
		Nivel de empleo (directo e indirecto)	46	Generación de empleo directo		Generación de empleo directo			Creación de empleo	
		Actividades económicas (existentes e inducidas)	47	Incremento de las actividades económicas inducidas		Incremento de las actividades económicas inducidas				
	Hábitat humano	48					Aporte a la accesibilidad de una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Contribución al logro de una ciudad de proximidad.			



Pág. 213: Incorporación en la Matriz de Importancia la demolición de la casilla del sereno

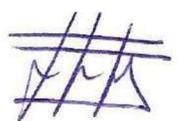
Respuesta:

Se incorpora dentro de la etapa de construcción: **trabajos preliminares**, debido a que es una demolición sencilla, de una casilla de entre 50 y 66m².

Se adjunta en el punto siguiente la matriz completa ampliada.

Pág. 213 y siguientes: [Matriz de Evaluación de Impactos Ambientales \(ampliada\)](#)

- Matriz de Importancia: Etapa de Construcción: se consigna en verde lo incorporado
- Matriz de Importancia: Etapa de Operación y Mantenimiento: se consigna en verde lo incorporado



MATRIZ DE IMPORTANCIA IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y TERRITORIALES				Construcción																												
				Personal		Preliminares		Urbanización						Construcción gruesa				Obra Fina						Acueducto								
				Contratación de personal y servicios	Actividades del personal	Demolición casa del sereno (preexistente)	Instalación y funcionamiento del obrador, cercos y cierras, servicios.	movimiento de suelos y nivelación	excavación y tendido de infraestructuras	calles, cordón, cuneta y banquina	Infraestructura de Residuos	instalaciones internas e instalaciones contra incendios	bicisendas y parquización	Movimiento de maquinarias y vehículos	Excavaciones y fundaciones	Estructura (armado de hierro y encofrado)	Carpetas, contrapisos y losas	Muros y tabiques divisorios (hormigón, ladrillo, construcción en seco)	Instalación y equipamiento eléctrico	Instalaciones (sanitarias y gas)	Ductos aire y red de incendio	Cielorrasos y muros (paneles y aislación - lana de vidrio)	Pisos y revestimientos (de madera y porcelanatos)	Aislaciones hidrófugas y térmicas (de terrazas verdes, terrazas, muros de hormigón, baños y tabiques submurales)	Carpinterías exteriores (metálicas) e interiores (madera y MDF). Vidriado	Artefactos sanitarios, griferías y cocina	Pintura (latex para muros y celibrasos; esmalte base acuosa para marcos y puertas; esmalte sintético para subsuelos; hidrorepelente para muros exteriores)	Intervención veredas, puentes, en la vía pública	relevamiento	obras de restauración y preservación	construcción del sendero educativo, cartelaría, cierre y vigilancia	
MEDI O	COMPONENTE	FACTOR AMBIENTAL	A	B	B^	C	CA	CB	CC	CD	CE	CF	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	Ñ	O	P	Q	QA	QB	QC		
Factores del Medio Físico - Ambiental	Atmósfera	Gases de combustión y otros	1										-23																			
		Material Particulado	2			-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27																	
		Olores	3																													
		Ruidos	4			-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34
		Variables climáticas locales (vientos, radiación solar, otras)	5																													
		Variables climáticas globales (cambio climático)	6																													
	Tierra	Suelos	Características mecánicas	7																												
			Características edáficas	8			-21	-21	-21	-21	-21				-21																	
	Geomorfología		9																													
	Agua superficial	Calidad	10																													
		Cantidad	11			-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46
	Agua subterránea	Drenajes	12																													
		Calidad	13																													
	Flora	Cantidad	14																													
		Arbolado Público o Bosque Urbano	15				-22							-22																		
		Especies nativas o de interés de conservación	16																													
	Fauna	Especies nativas o de interés de conservación	17					-44	-44						-44																	
		Fauna nativa o de interés de conservación	18																													
		Fauna urbana	19																													
		Vectores de enfermedades	20			-29	-29	-29	-29						-29																-29	-29

MATRIZ DE IMPORTANCIA IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y TERRITORIALES				Operación y Mantenimiento																			
				Área residencial				Área comercial y de servicios		Paseo Acueducto		Actividades comunes											
				R	S	T	U	V	W	Wa	X	Y	Z	Presencia y uso de viviendas	Uso de estacionamiento para residencias	Uso de espacios comunes privados	Recepción de externos	Funcionamiento de comercios y servicios	Uso de estacionamientos	Administración	Tareas de mantenimiento y preservación	Funcionamiento de equipamiento, limpieza y mantenimiento de las instalaciones	Mantenimiento de jardines y espacios verdes
MEDIO	COMPONENTE	FACTOR AMBIENTAL																					
Factores del Medio Físico - Ambiental	Atmósfera	Gases de combustión y otros	1																				
		Material Particulado	2																				
		Olores	3																				
		Ruidos	4	-22	-22	-22	-22	-22	-22			-22	-22	-22	-22								
		Variables climáticas locales (vientos, radiación solar, otras)	5																				
		Variables climáticas globales (cambio climático)	6																				
	Tierra	Suelos	Características mecánicas	7																			
			Características edáficas	8																			
	Geomorfología		9																				
	Agua superficial	Calidad	10																				
		Cantidad	11	-41					-41					-41	-41								
	Agua subterránea	Drenajes	12	-33	-33	-33			-33	-33				-33								-33	
		Calidad	13																				
	Flora	Cantidad	14																				
		Arbolado Público o Bosque Urbano	15																				
		Espacios verdes	16											56	56						56		
	Fauna	Especies nativas o de interés de conservación	17											56	56						56		
		Fauna nativa o de interés de conservación	18											56	56						56		
		Fauna urbana	19											56	56						56		
			Vectores de enfermedades	20	-31					-31										-31	-31		

MATRIZ DE IMPORTANCIA IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y TERRITORIALES				Operación y Mantenimiento																		
				Área residencial				Área comercial y de servicios		Paseo Acueducto		Actividades comunes										
				R	S	T	U	V	W	Wa	X	Y	Z	Presencia y uso de viviendas	Uso de estacionamiento para residencias	Uso de espacios comunes privados	Recepción de externos	Funcionamiento de comercios y servicios	Uso de estacionamientos	Administración	Tareas de mantenimiento y preservación	Funcionamiento de equipamiento, limpieza y mantenimiento de las instalaciones
MEDIO	COMPONENTE	FACTOR AMBIENTAL																				
Factores del medio socioeconómico	Usos del suelo	Usos según normativa	21																			
		Compatibilidad con usos existentes	22																			
	Infraestructura	Servicio agua potable	23																			
		Servicio red cloacal	24																			
		Servicio de energía eléctrica	25	-42											-42						-42	-42
		Servicio gas natural	26																			
		Infraestructura vial / acequias / vereda	27																			
		Equipamiento social básico de Salud	28																			
	Equipamiento y servicios	Equipamiento social básico de Educación	29																			
		Equipamiento social básico de Seguridad	30																			
		Recolección de residuos	31																			
		Recreación, deportes, otros	32																			
		Espacios verdes / paseos públicos	33																			
		Equipamientos (salud, educación, deportes) y propiedad privada	34																			
		Equipamiento Comercial/Gastronómico/Turismo	35																			
		Conectividad	36													67				67		67
		Tránsito	Transporte público de pasajeros	37																		
			Vehículos particulares	38		-34										-34	-34	-34				-34
	Bicicletas (ciclovías)		39																			
	Peatones (veredas)		40																			
	Intereses estéticos	Paisaje	41	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80							80	80	80
		Físico	42																	82	82	
	Patrimonio cultural	Inmaterial	43																			
		Sustentabilidad en el estilo de vida	44																			
	Social	Percepción social	45																			
		Nivel de empleo (directo e indirecto)	46	64												64				64	64	64
		Actividades económicas (existentes e inducidas)	47													82				82		82
		Hábitat humano	48	50	50	50	50	82	82	82	82	82	82	82	82							

[Pág. 224: Impactos negativos sobre el medio físico-ambiental en la etapa de operación y mantenimiento](#)

Respuesta:

Los valores negativos en la Matriz de Impactos en la Etapa de Operación y Mantenimiento refieren a posibles impactos propios del **funcionamiento de actividades** que antes no existían como es la generación de ruidos y el drenaje de agua superficial. Debido a la transversalidad de estos impactos es que se desarrollan dentro del medio socio-económico ya que dependen de las infraestructuras asociadas, diseño pasivo de las edificaciones, código de convivencia, entre otros.

Estos impactos son considerados en el Plan de Vigilancia y cuentan con sus correspondientes Programas de Control Ambiental (PCA): PCA 8 “Prevención de ruidos molestos al entorno residencial”; PCA 7 “Información y comunicación con la comunidad”; PCA 12 “Consumo eficiente del recurso hídrico”; y medidas de control relacionadas al mantenimiento de la infraestructura pluvioaluvional según indicaciones de la Autoridad de Aplicación.

[Pág. 230: Valoración positiva en el cambio del paisaje.](#)

Respuesta:

Este emprendimiento se localiza en un área residencial a densificar (según normativa provincial y local vigente) facilitando la conformación de una ciudad de cercanía con el aporte de actividades abiertas a la comunidad, heterogéneas y compatibles a realizarse en un terreno baldío.

El avance urbano actual en su entorno inmediato, mayormente de barrios privados, está cercando el terreno en estudio, pasando a transformarse en un espacio de inseguridad y depósito de basura de difícil manejo. En este sentido, es que se considera que es positivo el impacto en el paisaje, en cuanto existe una acelerada transformación del mismo que no contempla los criterios de sustentabilidad ambiental y social que se encuentran presentes en el Proyecto “Distrito Norte”.

1.5. Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia

[PCA1: Preservación de la Calidad del Aire y Prevención de Molestias al Vecindario](#)

[Se requiere proponer medidas concretas en relación a la contaminación del aire \(generación de gases y particulados\)](#)

Respuesta:

A continuación, se transcriben las medidas concretas que forman parte del PCA 1 presentado en el Informe de EIA:



Medidas Concretas de Prevención:

- Revisión técnica y mecánica de los vehículos y maquinaria de forma periódica a fin de controlar las emisiones gaseosas y de ruido.
- Realización de un mantenimiento preventivo de los vehículos y maquinaria.
- Cubrir la carga transportada a granel (arena, ripio, cal, etc.) y escombros, en forma adecuada por medio de carpa o tela media sombra, de modo de no incrementar la suspensión de partículas de polvo hacia la atmósfera o la pérdida de material.
- Los camiones deberán mantener en buen estado su carrocería y respetar las alturas de carga, a efectos de evitar pérdidas de material en el recorrido.
- Se deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto al transporte de cargas (kg/eje) y circular por rutas definidas previamente y acordadas con el Municipio.
- Señalización de zonas de carga y descarga de materiales dentro del predio a construir, evitando sitios que linden con residencias del barrio Rucalén.
- El material de trabajo volátil deberá cubrirse en forma adecuada (nylon, carpa o tela media sombra) de modo de no incrementar la suspensión de partículas de polvo hacia la atmósfera.
- Se deberán implementar tareas de mantenimiento preventivo de vehículos y maquinarias a fin de evitar ruidos molestos.

Medidas Concretas de Mitigación:

- Se deberá realizar una humectación del área de trabajo al menos una vez al día para evitar polvo en suspensión en forma desmedida. Si se observara una acumulación significativa de polvo se procederá al riego con productos específicos (tensio-activos no iónicos o surfactantes) para prevenir la posible generación de polvo, especialmente bajo condiciones meteorológicas adversas (viento, ausencia de precipitaciones).
- Para evitar mayores molestias por ruidos superiores a las aceptables a este tipo de actividad (temporal) se deberán respetar los horarios de descanso de la población, mermando las actividades ruidosas desde las 14 hs hasta las 16 hs y no pudiéndose trabajar desde 22 hs a 8 hs.
- Las tareas con mayor nivel sonoro (uso de martillos neumáticos, amoladoras, carga de camiones de escombros, descarga de materiales, otros) se planificarán fuera de los horarios de descanso evitando la ejecución conjunta de tareas consideradas ruidosas.
- Reglamentar las actividades de los operarios y organizar las maniobras de forma de disminuir los ruidos correspondientes en horarios comprometidos por el ruido, por ejemplo, minimizar la altura en que las palas mecánicas dejan caer los escombros sobre los camiones.
- El nivel de música en la obra deberá mantenerse bajo, alejados de viviendas colindantes y adecuarse a los horarios permitidos.

Medidas Concretas Correctivas:

- Implementar un sistema de recepción y resolución de reclamos.

Posteriormente se encuentran definidas pautas de monitoreo e indicadores de cumplimiento, a saber:

Monitoreo:

- Revisiones periódicas por parte del RA, inspeccionando que se cumpla con lo preestablecido y alerta de posibles contingencias.
- Revisiones periódicas de acuerdo al calendario de mantenimiento preventivo de las emisiones y nivel de ruido de las maquinarias y vehículos utilizados en obra.
- Mecanismo de recepción y resolución de reclamos comunicado y disponible a la comunidad circundante.

Indicadores de cumplimiento:

- No se observa polvo en suspensión que reduce la visibilidad.
- Registros de mantenimiento preventivo y correctivo de vehículos y maquinarias.
- Suelo humectado.
- Registros de capacitación u otra evidencia de instrucción del personal en mitigación de ruidos molestos al vecindario.
- No se reciben denuncias por ruidos molestos al vecindario o por vibraciones.
- No se han recibido sanciones.

PCA 2: Preservación de la Flora y el Arbolado Urbano

Se requieren medidas ambientales concretas para la preservación de la flora y del arbolado público a partir de un relevamiento detallado del arbolado.

Respuesta:

En el Informe de EIA en el Punto 4.2.3. "Infraestructuras Asociadas: acequias y arbolado público" se explicita que la distribución espacial de los árboles existentes en el espacio público de vereda-cuneta (actualmente sin demarcar) es irregular con amplios trayectos sin ningún ejemplar.

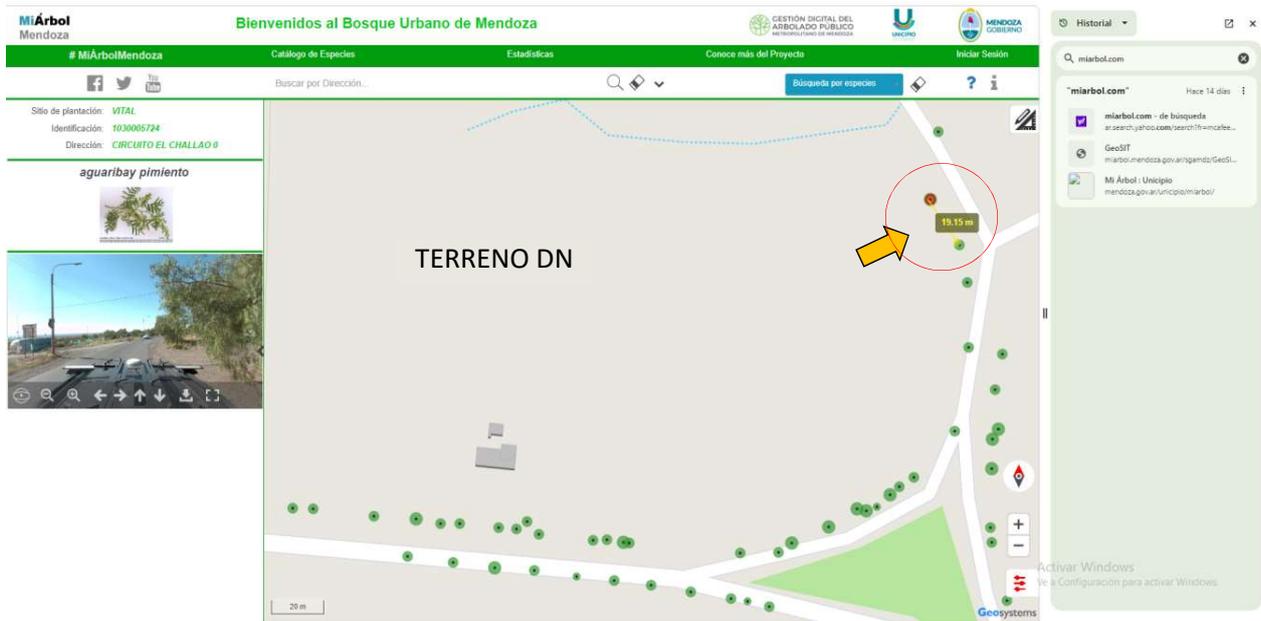
Asimismo, se incorpora Mapa 48 cuya fuente es el "Sistema Integrado de Información y Gestión del Arbolado Urbano de Mendoza" que surge como uno de los resultados del **relevamiento y diagnóstico** realizado en el marco del Plan de "Refuncionalización y Recuperación del Arbolado Urbano - Área Metropolitana Mendoza".

(<https://miarbol.mendoza.gov.ar/sgamdz/GeoSIT/AccesoExterno/Index>)

Este sistema permite saber la posición exacta del arbolado público, su estado y medir la distancia entre ellos.

A continuación, se incorpora un ejemplo:





Sin perjuicio de lo antedicho, se corroborará in situ la ubicación de cada forestal para definir el proyecto ejecutivo de urbanización, contemplando asimismo las instrucciones que imparta la autoridad competente.

En cuanto a las **medidas concretas** para su preservación, se transcriben las medidas concretas que forman parte del PCA 2 presentado en el Informe de EIA:

Medidas Concretas de Prevención:

- Prohibir el encendido de fogatas en acequias.
- Instruir al personal de obra en preservación del arbolado urbano.
- Delimitar áreas de trabajo a fin de no permitir circulación, movimientos de maquinaria o realización de tareas en áreas donde se encuentren vegetando los forestales o la flora nativa a mantener (Acueducto Colonial) y en colindancias al Proyecto.
- En los puentes de acceso de vehículos, camiones y maquinarias colocar barreras que eviten la colisión con forestales o desgarros durante el ingreso y egreso.
- Solicitar al Municipio la poda preventiva de ramas que se encuentren en el área de alcance de maquinaria y camiones a fin de evitar desgarros.
- Mantener el riego del arbolado público. Prevenir la obstrucción de acequias de riego de forestales con material de obra y residuos.
- Realizar un monitoreo diario de las condiciones del arbolado, verificando que no se haya afectado la vegetación a causa de la obra (ej; golpes de maquinaria, cortes de ramas, vertido de lavado de mixers, etc.).
- En caso de identificarse, implementar inmediatamente acciones correctivas y preventivas de nuevas afectaciones.
- Se prohíbe el uso de agroquímicos y fuego para la eliminación de vegetación. Sólo procedimiento mecánico.
- Prohibir la recolección de leña para combustible.

Medidas Concretas Correctivas:

- Crear y mantener espacios verdes con sistemas eficientes de riego y con especies de bajo requerimiento hídrico, preferentemente nativas.
- En caso de ser necesaria la erradicación de forestales de la vía pública deberán gestionarse los permisos necesarios ante el Municipio; declarando cantidad, localización, estado vegetativo y especie de los forestales a erradicar, así como la reforestación asociada como medida de mitigación (Ley 7874/2008).
- En caso de afectar un forestal de la vía pública, de manera accidental, comunicarlo inmediatamente al Municipio y reemplazarlo con la especie y la cantidad de ejemplares que indique el Organismo Competente.

Posteriormente se encuentran definidas pautas de monitoreo e indicadores de cumplimiento, a saber:

Monitoreo:

- El Director de la Obra y el Responsable Ambiental verificarán durante las actividades de obra el cumplimiento de las acciones de control.
- Deberá registrarse el estado de los forestales previo, durante y tras la finalización de la obra en cuanto a al menos los siguientes parámetros: integridad física del forestal, estado sanitario, limpieza y estado del sistema de riego, presencia de sustancias nocivas que puedan afectar a los forestales. El monitoreo debe ser realizado por un profesional idóneo y se hará especial énfasis en los forestales del puente existente o que se construya para la logística de la obra civil.

Indicadores de cumplimiento:

- Registro fotográfico de condiciones previas y finalizadas las obras.
- Registros de capacitación u otra evidencia de instrucción del personal en preservación de flora.

PCA 2: pág. 237

Respuesta:

Se expresa como medida “Prevenir la obstrucción de acequias de riego de forestales con material de obra y residuos” aun cuando actualmente no hay acequias, debido a que son medidas que deberán mantenerse en el tiempo. Al estar programadas las obras por etapas y en un período temporal de 10 años se prevé la existencia de acequias al ejecutarse subsiguientes etapas.

PCA 13: Preservación del patrimonio cultural físico. pág. 237. Reformulación.

Respuesta:

En este caso se rectifica la redacción del Impacto, ya que, debido a la existencia dentro del terreno de restos del antiguo Acueducto Colonial Las Heras es que se consideran:

- En la Etapa de Construcción, posibles impactos negativos durante la ejecución de las diferentes etapas según cronograma de obras.

- En la Etapa de Operación y Mantenimiento, impactos positivos en tanto al haber ejecutado las obras necesarias para su restauración se aporta valor al patrimonio de todos los mendocinos/as. Es por ello que en esta etapa que deberán aplicarse medidas de control relacionadas a su protección.

Por lo expuesto se propone considerar como IMPACTO la “**posible afectación al patrimonio cultural físico existente**” e interpretar el PROGRAMA de “**preservación del patrimonio cultural físico**” de manera transversal a ambas etapas, tal como el PCA 7: Información y comunicación con la comunidad.

Se incorpora PCA 13 ampliado.

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL FÍSICO		PCA Nº 13
Objetivo		
Resguardar el patrimonio cultural físico que pudiera existir en el Área Operativa de acciones que pudieran derivar en su destrucción o en el robo de objetos. Poner en valor el Acueducto Colonial.		
Acciones generadoras de impactos		
<ul style="list-style-type: none"> - Etapa de construcción: actividades del personal - Etapa de Operación: Administración y Recepción de visitantes. Tareas de mantenimiento y preservación. 		
Impactos a controlar		
<ul style="list-style-type: none"> - Afectación del patrimonio cultural físico 		
Ubicación de impactos		
<ul style="list-style-type: none"> - Área operativa de la obra 		
Control		
Medidas	Tipo	
Previo a la construcción: Relevamiento y evaluación patrimonial. Medidas de rescate y propuestas de manejo y restauración elaborada por profesionales idóneos.		
Durante la etapa de construcción delimitar el área de rescate patrimonial para evitar que la maquinaria y personal de obra civil afecte cualquier el sector destinado a rescate patrimonial.		
Implementar un procedimiento de hallazgo fortuito: <ul style="list-style-type: none"> • Capacitar al personal en el procedimiento a seguir en caso de hallazgos de materiales de valor cultural. Se recomienda que el capacitador sea personal idóneo. • Cualquier persona que por algún motivo descubra materiales arqueológicos o paleontológicos en forma casual, durante la Etapa de Construcción, deberá dar aviso al Director de la obra, quien actuará según lo establece la legislación. • Ante un hallazgo se debe detener la acción de la maquinaria y proceder al rescate de los ítems artefactuales distribuidos en el predio y a su registro detallado por parte de personal idóneo. • Proceder a evaluar objetivamente el grado de alteración real y potencial de los sitios que se vean afectados por los trabajos, dependiendo de la importancia de los hallazgos. Esta evaluación debe ser realizada por personal idóneo. • Ante un eventual accidente con restos arqueológicos, se frenará la obra y se dará aviso a la Autoridad de Aplicación esperando instrucciones de la misma. Dirección de Patrimonio Cultural y Museos. Horario de atención: lunes a viernes, de 8.30 a 18 h. Dirección: Av. San Martín 22, Ciudad de Mendoza. Teléfono: (0261) 4241347. Correo electrónico: patrimonio@mendoza.gov.ar 	Preventiva	

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL FÍSICO	PCA Nº 13
Delimitar el área en donde se encuentran los elementos a valorizar elaborando un mapa completo del área y un registro detallado del estado actual y las características de cada elemento a valorizar a cargo de profesionales idóneos y con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.	
Crear senderos de visita de aquellos susceptibles de valorizar y rescatar o proteger los que no sean susceptibles de visitas. La modalidad de manejo deberá ser acordada con la Autoridad de Aplicación.	
Creación de cerco de protección delimitando el Paseo a fin de facilitar la posterior vigilancia en la etapa de operación.	
Creación de señalética para cada elemento y las rutas en que se encuentran para entregar a los visitantes información sobre los senderos y el significado de la riqueza patrimonial que contienen y el respeto al patrimonio como medida de concientización y prevención del vandalismo.	
<p>Durante la etapa de operación y mantenimiento:</p> <p>Capacitar monitores locales a cargo de los circuitos.</p> <p>Definir un encargado de vigilancia del sector del Paseo del Acueducto.</p>	
Dar aviso de cualquier indicio de degradación del patrimonio arqueológico a la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos . Horario de atención: lunes a viernes, de 8.30 a 18 h. Dirección: Av. San Martín 22, Ciudad de Mendoza. Teléfono: (0261) 4241347. Correo electrónico: patrimonio@mendoza.gov.ar	Mitigación
Sitios de implementación	
- Área operativa de la obra	
Momento de aplicación	
<p>Previo y durante la etapa de construcción de la obra. Especialmente durante tareas de movimiento de suelos y excavaciones.</p> <p>Etapa de operación y mantenimiento.</p>	
Responsable de la ejecución	
<p>El plan de manejo para el turismo arqueológico debe ser guiado o pautado por un arqueólogo o especialista en ciencias patrimoniales.</p> <p>La ejecución de la administración y la contratación de monitoreos estará a cargo del Proponente.</p>	
Monitoreo	
<p>Etapa de construcción: Inspecciones periódicas de Arqueólogo.</p> <p>Etapa de operación y mantenimiento: Inspecciones periódicas de Arqueólogo para constatar el mantenimiento de las condiciones de base del patrimonio arqueológico de la zona.</p> <p>Sistema de indicadores que permita una correcta retroalimentación para con el visitante; indicadores como el número de visitas, la satisfacción y la posibilidad de recomendación y regreso.</p>	
Indicadores de cumplimiento	

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL FÍSICO	PCA Nº 13
<p>Plan de rescate aprobado por la Autoridad de Aplicación.</p> <p>Plan de manejo para el turismo arqueológico aprobado por la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.</p> <p>Contratación de guías locales capacitados.</p> <p>Senderos construidos y dotados con señalética educativas – interpretativa.</p>	

Pág. 195: Valoración de aceptación del proyecto por parte de los vecinos

Respuesta:

Como parte de las conclusiones del Estudio de Aceptabilidad Social (incorporado en el Informe de EIA en Anexo VI) surge que la **valoración del proyecto** por parte de la población directa **es positiva para un 84,4%** de los vecinos encuestados, lo cual es un porcentaje alto. Un 15,6% se opone al desenvolvimiento del proyecto, principalmente vecinos del Barrio Ruca-Len que solicitan ampliar información del proyecto y les preocupa que se vea afectada la cotidianidad del barrio y se produzca un impacto negativo en el ambiente por el aumento de la población y la altura de los edificios.

Con el fin de dar respuesta a estas preocupaciones es que se definen los siguientes Programas de Control Ambiental:

- PCA 1: Preservación de la calidad del aire y prevención de molestias al vecindario.
- PCA 3: Gestión de residuos y efluentes de obra.
- PCA 5: Control del tránsito durante la obra.
- PCA 6: Prevención de accidentes en la vía pública durante la construcción.
- PCA 7: Información y comunicación con la comunidad.
- PCA 8: Prevención de ruidos molestos al entorno residencial.
- PCA 9: Mitigación del aumento del tránsito durante el funcionamiento.
- PCA 10: Gestión de residuos y efluentes.
- PCA 11: Ahorro energético.
- PCA 12: Consumo eficiente del recurso hídrico.

Cabe resaltar que en el desarrollo del **PCA7: “Información y comunicación con la comunidad”** se identifican medidas concretas para la comunicación con los vecinos previo al inicio de las obras contemplando lo manifestado en las encuestas del Informe de Aceptabilidad Social. Entre otras, se definen canales de comunicación y se prevé realizar reuniones para salvar dudas respecto a las diferentes etapas de proyecto; se habilitará un registro de consultas y reclamos, etc. Ver PCA 7 completo en el Informe de EIA (pág. 248, 249).

En cuanto a la **altura de los edificios residenciales**, los parámetros urbanísticos según Código Urbano aprobado por Ordenanza N° 11/2022 determinan que el proyecto se encuentra en “Zona de centralización 1”. La Dirección de Obras Privadas y Catastro del Municipio (31/10/2022) otorga la pre-factibilidad urbanística al Proyecto (adjunta en Anexo II del Informe de EIA).

La Zona de Centralización 1 (Código Urbano s/Ord. N° 11/2022 Punto 3.1.5.) se encuentra definida como:

Zona destinada a renovación por sustitución edilicia u ocupación de los vacíos pasivos y/o consolidación de los sectores con calidad constructiva en su imagen y tipología arquitectónica, con tendencia a la densificación.

Áreas de actividad comercial y de servicios en las plantas bajas en combinación de usos residenciales en los niveles superiores. Se determinan tipologías de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar, entre medianeras y/o de perímetro libre, se fomentan los usos mixtos en la misma edificación.

Zona de edificación continua de máximo 5 niveles, o edificación aislada (torre de perímetro libre). La cantidad de niveles será la que corresponda a la tipología edilicia y al rango de superficie que corresponda a la parcela, teniendo retiros obligatorios.

Edificación perímetro libre (lotes mayores a 2000m²):

Altura máxima: 36 metros

Separación entre torres= 60% de la altura de la torre

Retiro posterior: 40% de la altura de la torre

Retiros laterales: 40% de la altura de la torre

Retiro frontal: 80% de la altura de la torre (desde la línea municipal de la vereda de enfrente)

Construcción obligatoria de zócalo Comercial- Mixto en el 50% del perímetro expuesto. H Máx. 2 niveles de altura (8 metros)

El Proyecto definido "Distrito Norte" presenta no sólo el cumplimiento de estos indicadores, sino también, una optimización de los mismos en función de un abordaje respetuoso con el paisaje, las actividades del entorno pre-existentes y las características del medio, minimizando el impacto en cuanto a modificación de la topografía y respetando las cotas de nivel.

El proyecto integral cumple con los parámetros urbanísticos definidos y, particularmente, en relación a la altura de los edificios es importante aclarar que según la normativa antes mencionada se permite hasta 36 mts. de altura y el proyecto prevé una altura máxima de 21 mts. Por lo que se considera una altura 15 mts. inferior a lo permitido.

A continuación, se incorpora la Tabla comparativa que consta en el Punto 3.4.4. Parámetros Urbanísticos del Informe de EIA:



Tabla 11: Parámetros Urbanísticos comparados

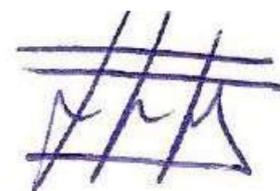
INDICADORES URBANÍSTICOS	SEGÚN PREFACTIBILIDAD MUNICIPAL	SEGÚN PROYECTO DEFINIDO (Alternativa 3)
Altura máxima Torres:	36 mts.	21 mts.
Altura máxima Locales:	8 mts.	8 mts.
Separación entre torres	60% de la altura de la torre = 15 mts.	17 mts.
Retiro posterior	40% de la altura de la torre = 9,6 mts.	45 mts. / 40 mts. / 34 mts. / 15 mts.
Retiros laterales	40% de la altura de la torre = 9,6 mts.	
Retiro frontal	80% de la altura de la torre (desde la línea municipal de la vereda de enfrente) = 19,2 mts.	35 mts.
Construcción obligatoria de zócalo Comercial-Mixto	en el 50% del perímetro expuesto.	70 %

Fuente: Equipo de Proyecto Distrito Norte

2. Conclusión

El Informe de Impacto Ambiental del Proyecto "Distrito Norte" presentado oportunamente responde al cumplimiento a la normativa ambiental y territorial vigente, específicamente de lo establecido en los Decretos Reglamentarios N° 2.109/1994 y N° 809/2013 de la Ley Provincial N° 5.961; de la Ley Prov. 9414/22 y de las Ordenanzas N° 56/2020 de aprobación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y N° 11/2022 de actualización del Código Urbano de Las Heras.

Habiéndose incorporado en el presente Informe respuestas y ampliaciones según las consideraciones del Dictamen Técnico elaborado por la UNCuyo, **se considera que el impacto ambiental y social del proyecto evaluado es POSITIVO y su ejecución ACEPTABLE en términos de Sustentabilidad Ambiental.**

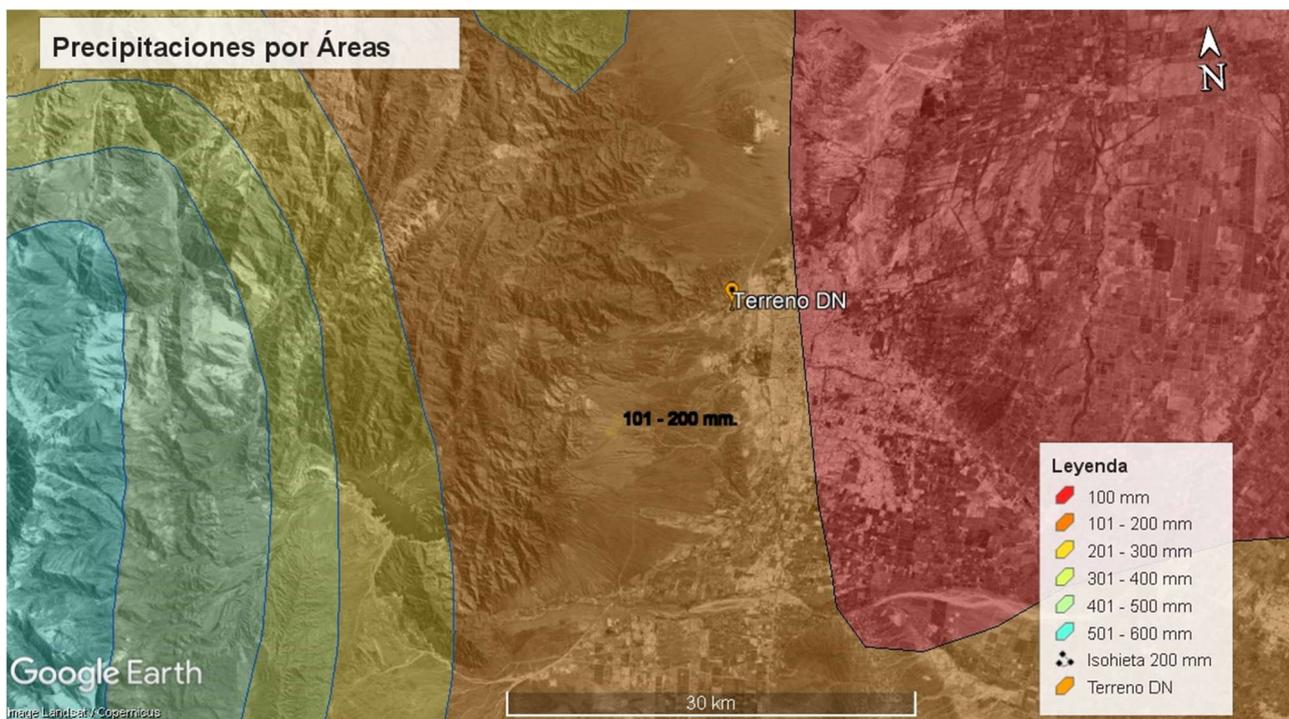


Mgter. Natalia Fernández
DNI 27.785.



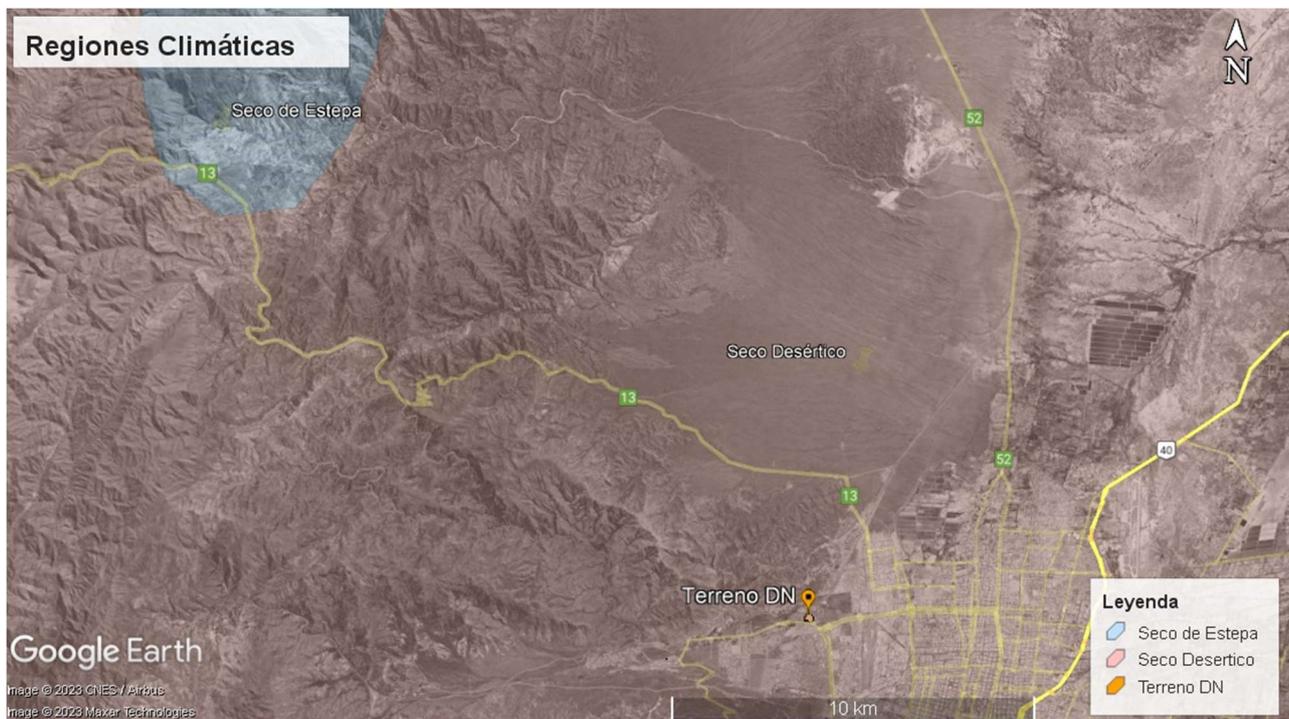
3. Anexo: mapas correspondientes al inventario ambiental

Mapa 9: Clima – Precipitaciones – promedio anual 101 - 200 mm.



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

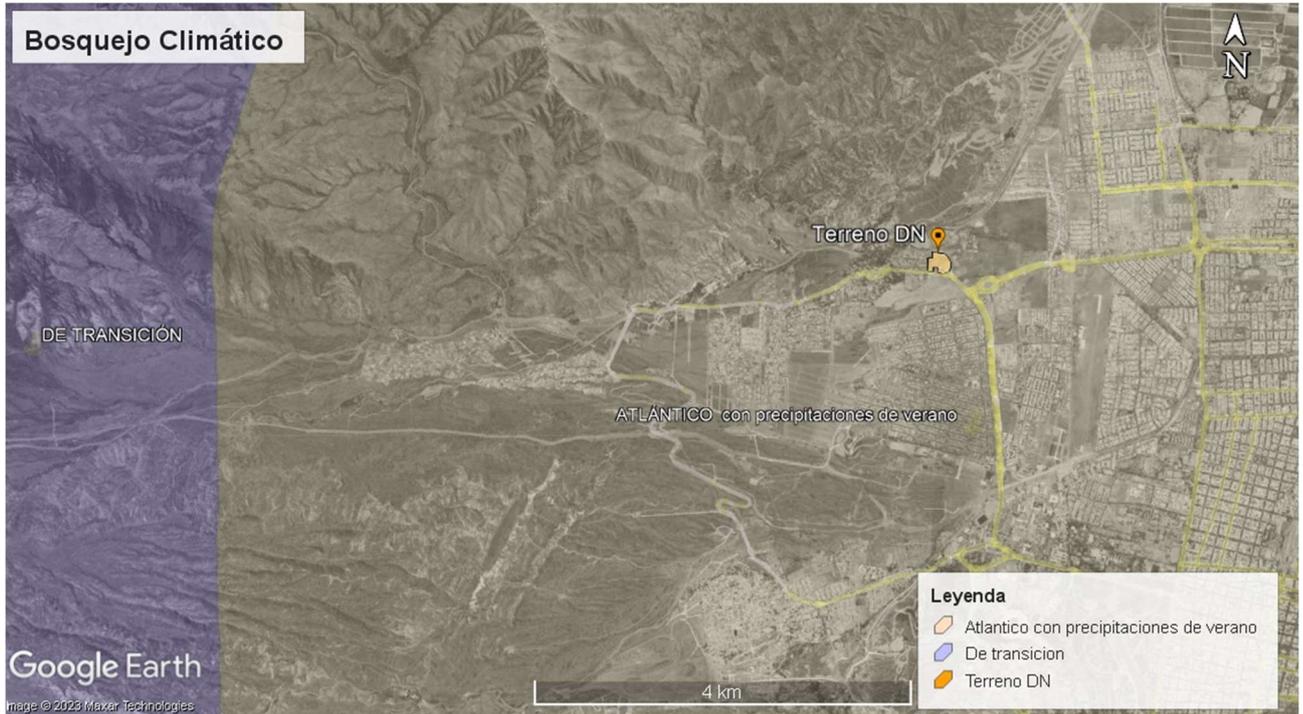
Mapa 10: Regiones Climáticas – seco desértico



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza



Mapa 11: Bosquejo Climático – anticiclón del Atlántico con precipitaciones de verano



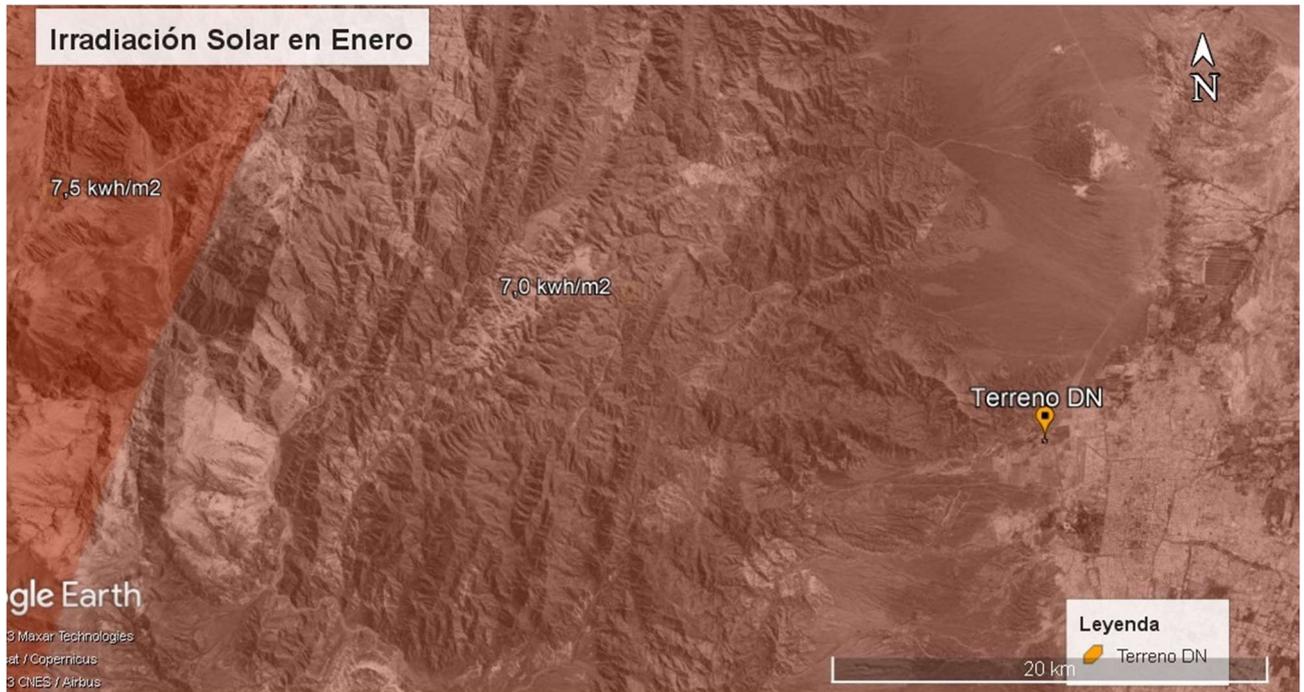
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAYOT Mendoza

Mapa 12: Índice de Aridez – semiárido



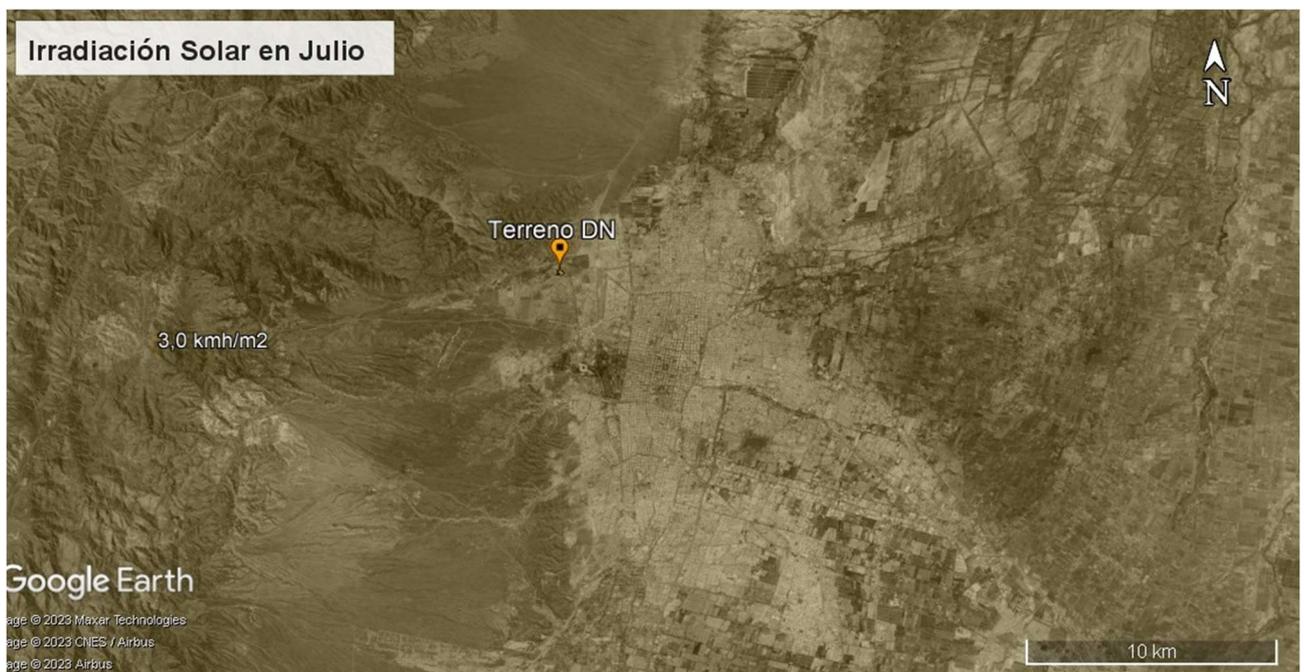
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAYOT Mendoza

Mapa 13: Irradiación Solar en enero: 7,0 kwh/m2



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

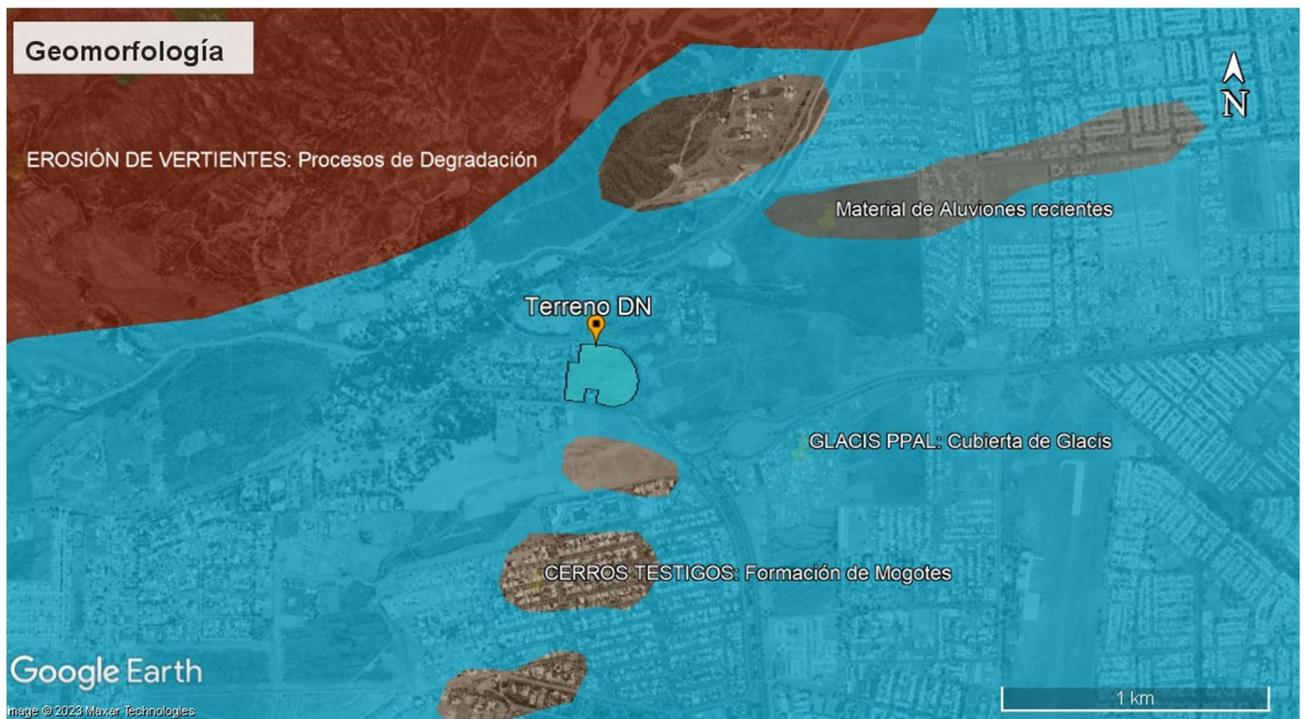
Mapa 14: Irradiación Solar en julio: 3,0 kwh/m2



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

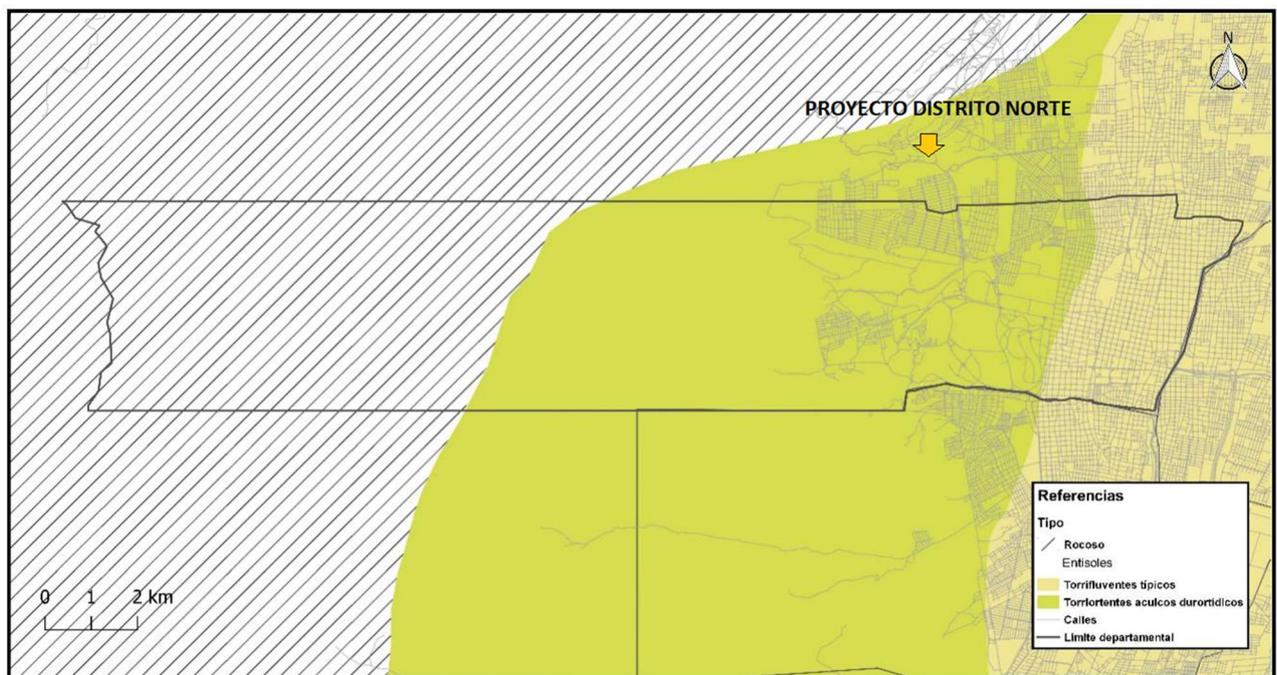


Mapa 15: Geomorfología – Glacis Principal o Inferior



Fuente: elaboración propia en base a datos Atlas Geomorfológico de la Provincia de Mendoza, 2014

Mapa 16: Clasificación taxonómica de Suelos



Fuente: PMOT Ciudad de Mendoza, 2019. Punto 1.4. Suelo

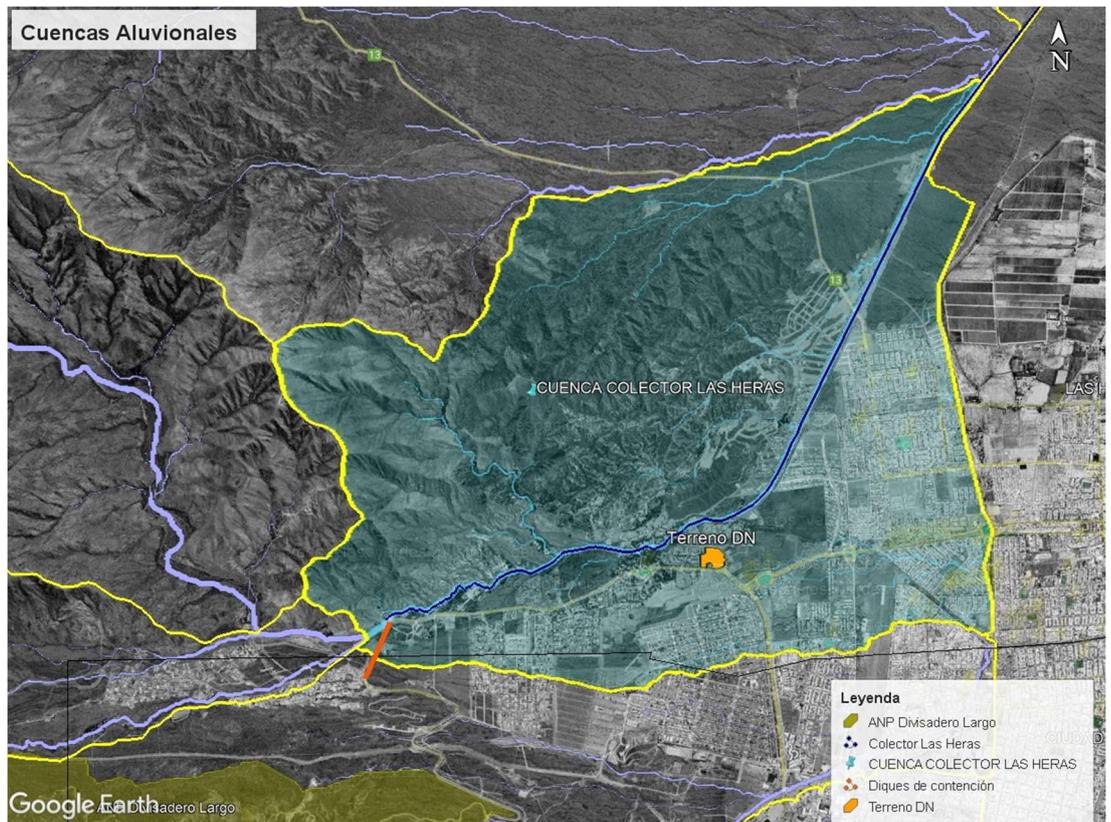


Mapa 17: Edafología: clasificación de Suelos – Aluviales



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

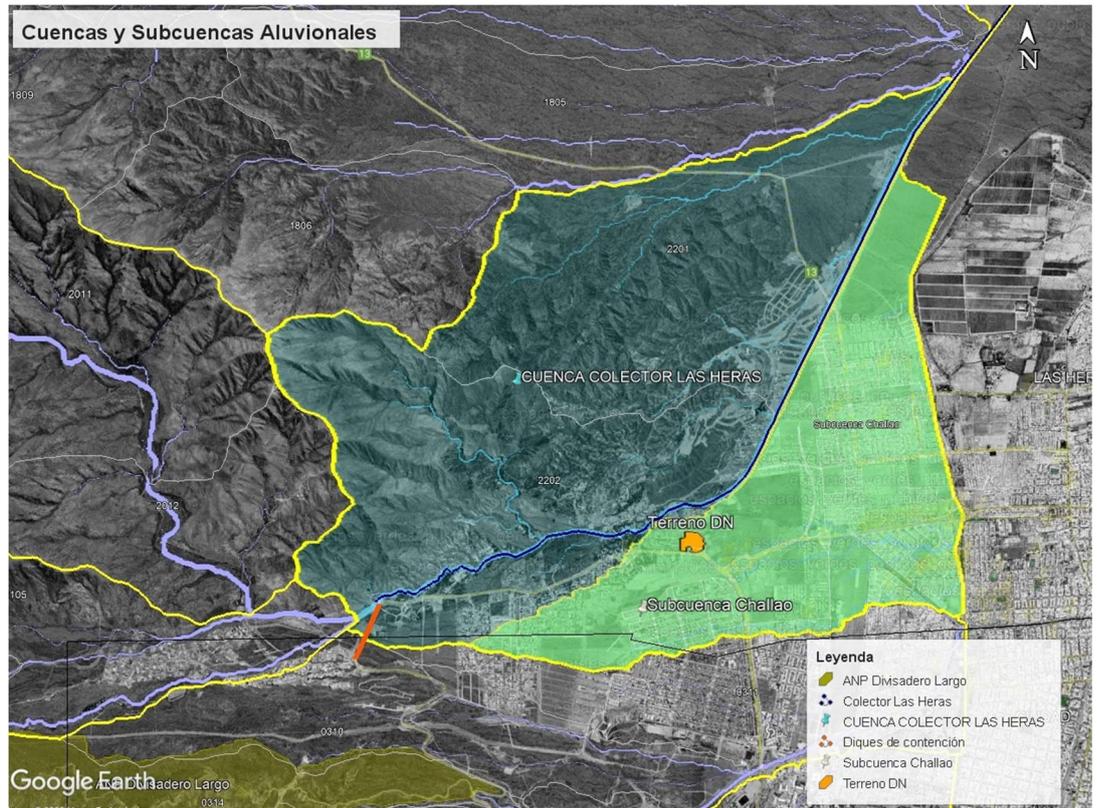
Mapa 18: Localización del terreno - Cuenca Colector Las Heras



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza



Mapa 19: Localización del terreno – Subcuenca El Challao



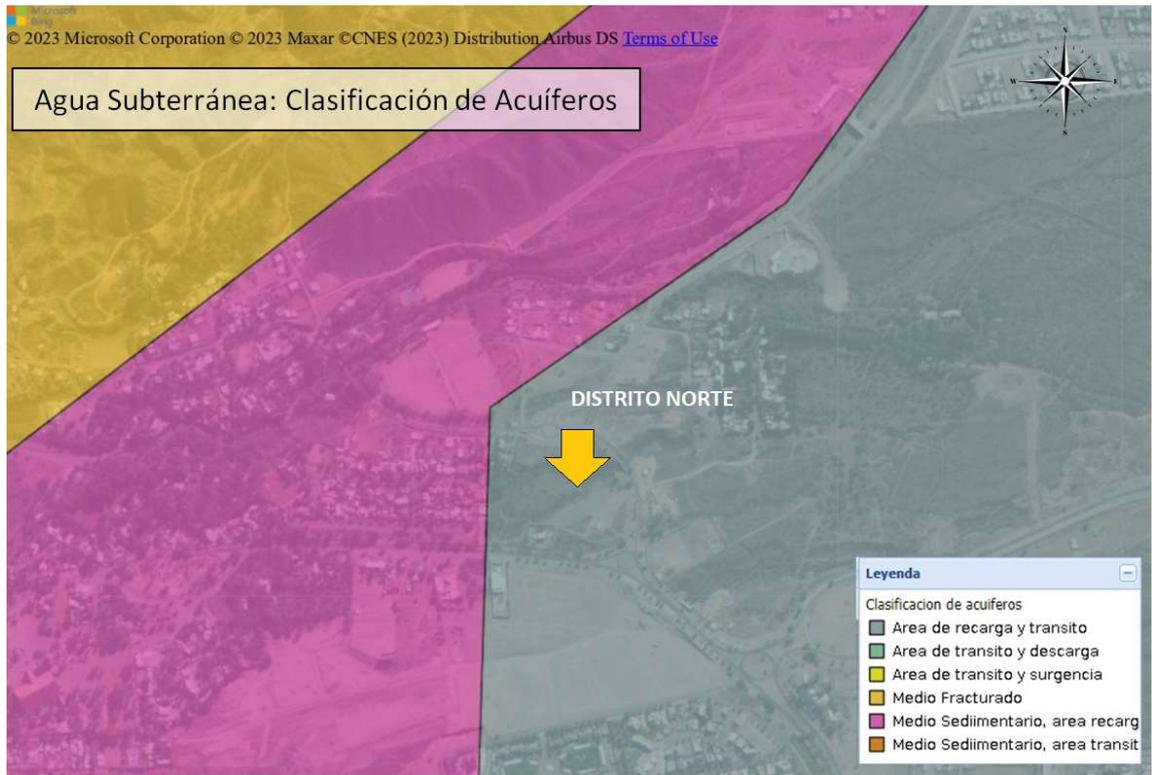
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

Mapa 20: Agua Subterránea – Pozos



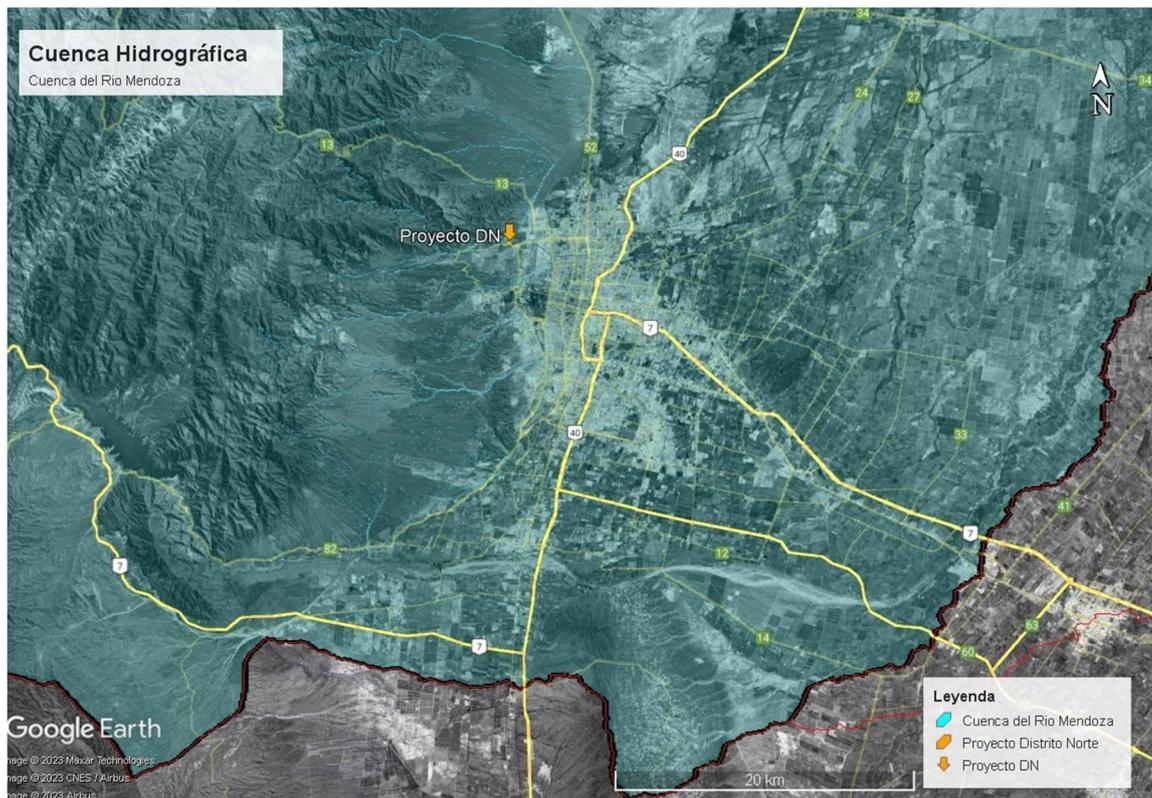
Fuente: elaboración propia en base a IDE Irrigación, Mendoza

Mapa 21: Agua Subterránea – Clasificación



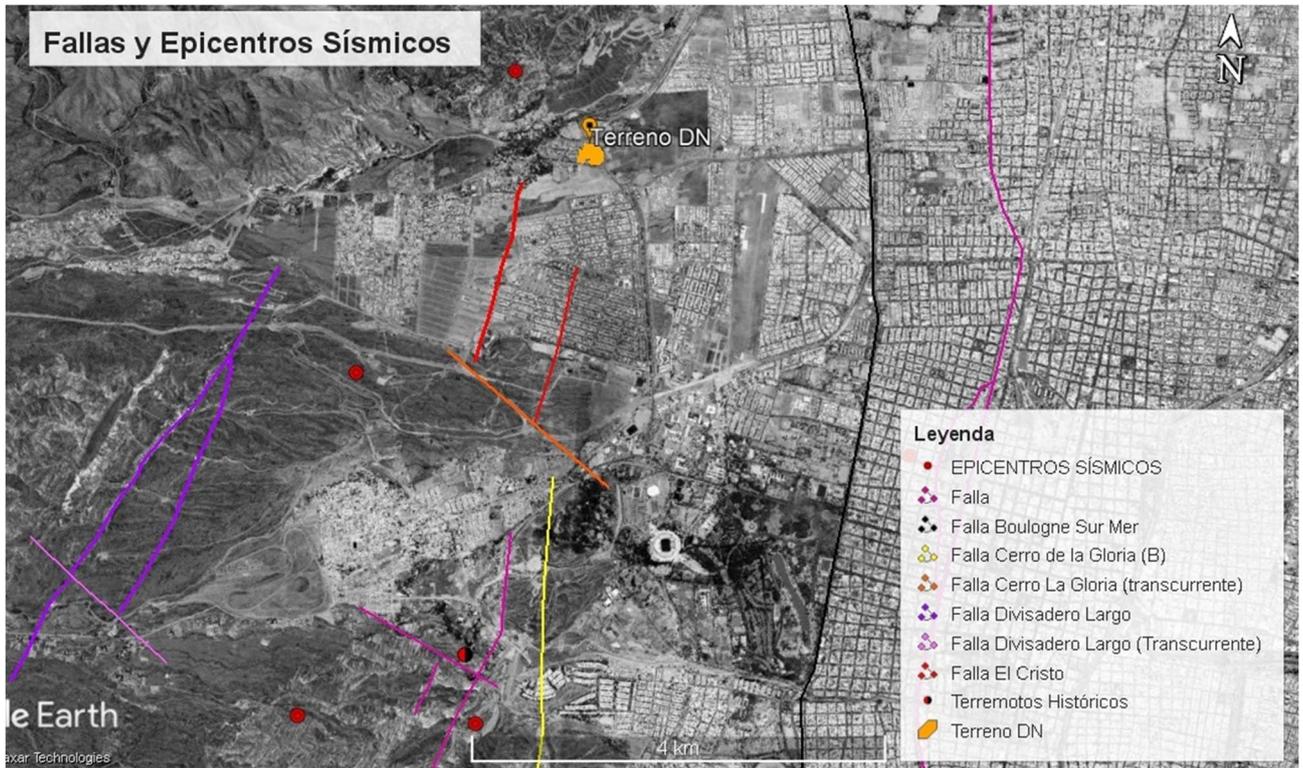
Fuente: elaboración propia en base a IDE Irrigación, Mendoza

Mapa 22: Cuencas Hidrográficas – cuenca del Rio Mendoza



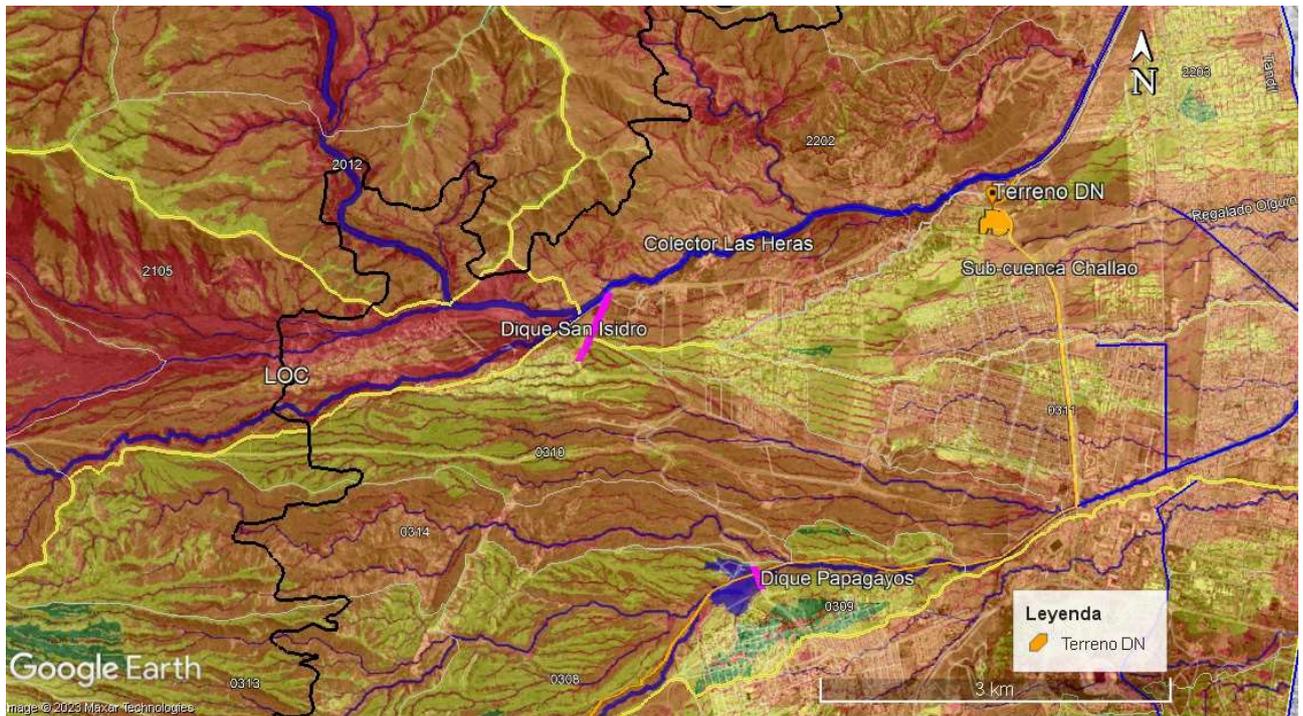
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

Mapa 25: Fallas activas y epicentros históricos



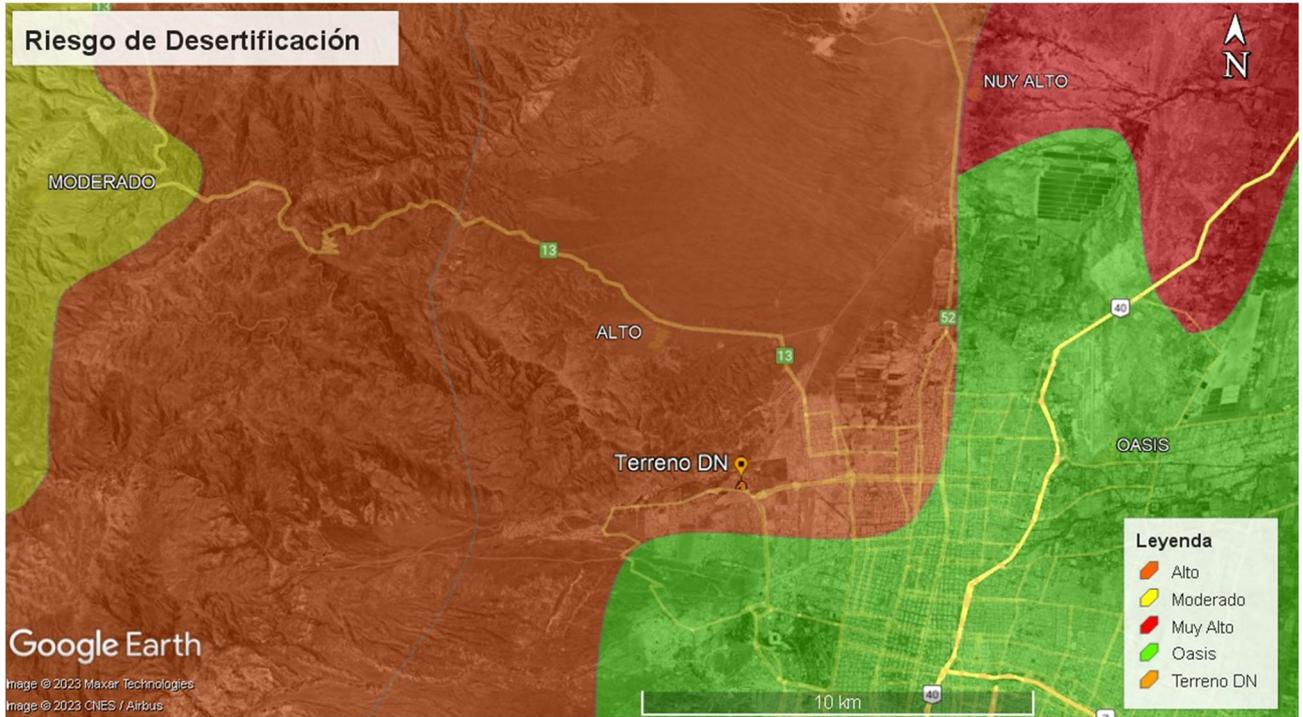
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAYOT Mendoza

Mapa 26: Amenazas Aluvionales



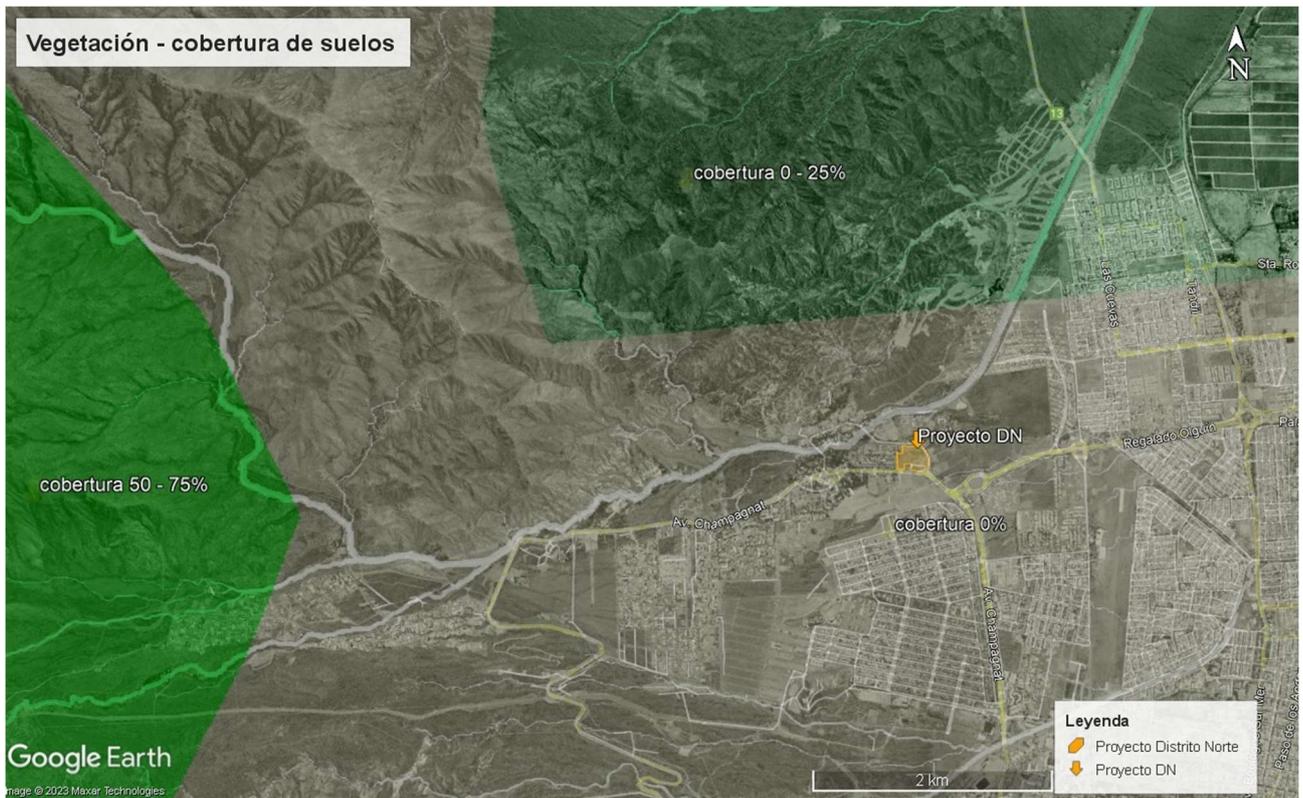
Fuente: elaboración propia en base a INA/CRA, 2019

Mapa 27: Riesgo de Desertificación



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

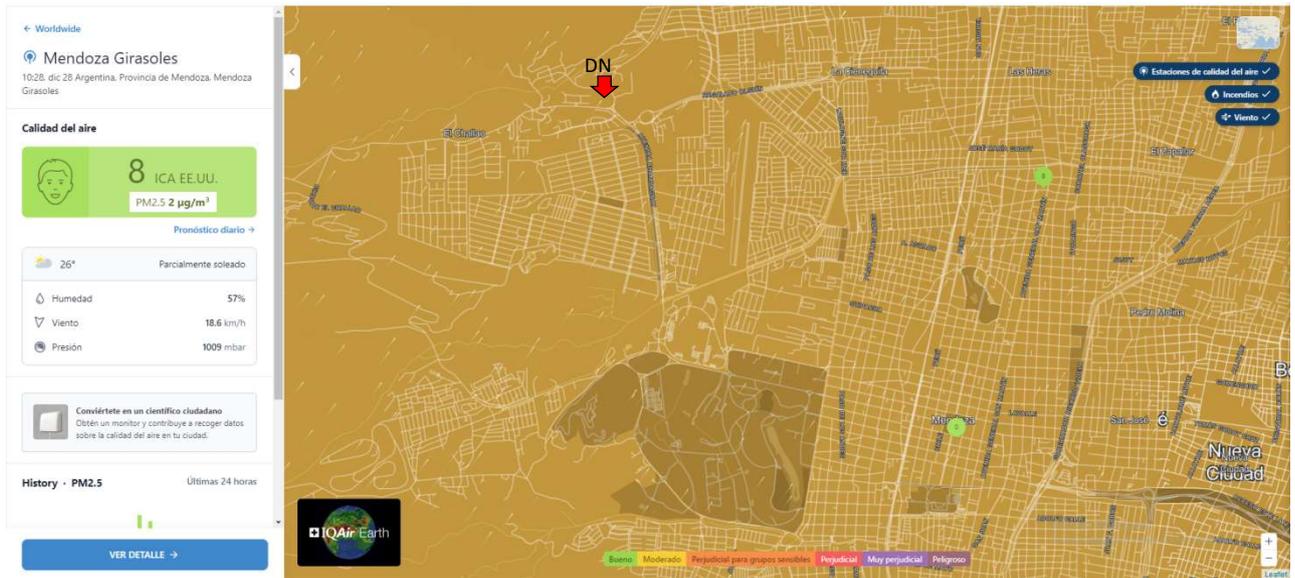
Mapa 28: Cobertura de suelos



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza



Mapa 29: Mediciones de contaminación del aire por PM2,5



Fuente: Mapa Interactivo Plataforma AirVisual IQAir
<https://www.iqair.com/es/air-quality-map?lat=-32.89084&lng=-68.82717&zoomLevel=10>

Mapa 30: Antena de Telecomunicaciones



Fuente: elaboración propia en base a Google Maps y visita a territorio

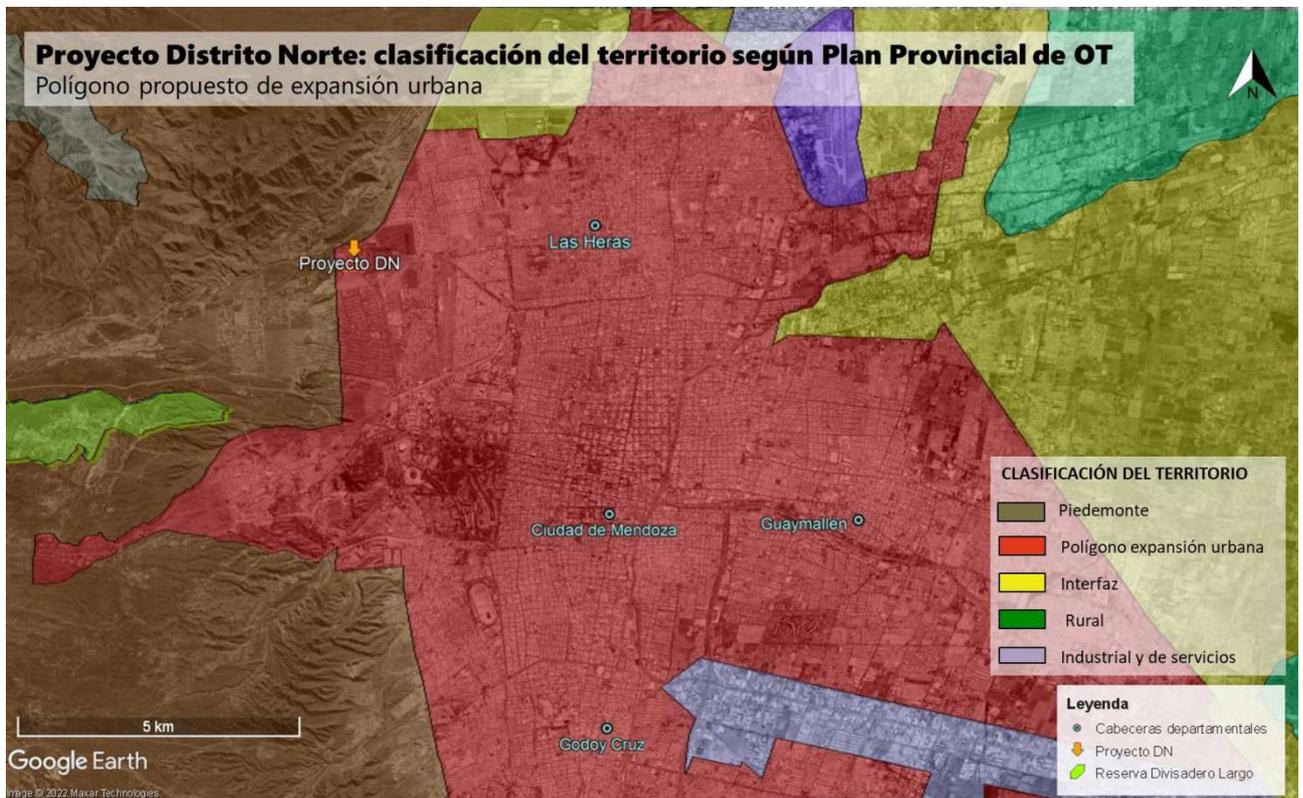


Mapa 31: Localización en relación a las Unidades de Integración Territorial (UIT). Ley Prov. N° 8.999



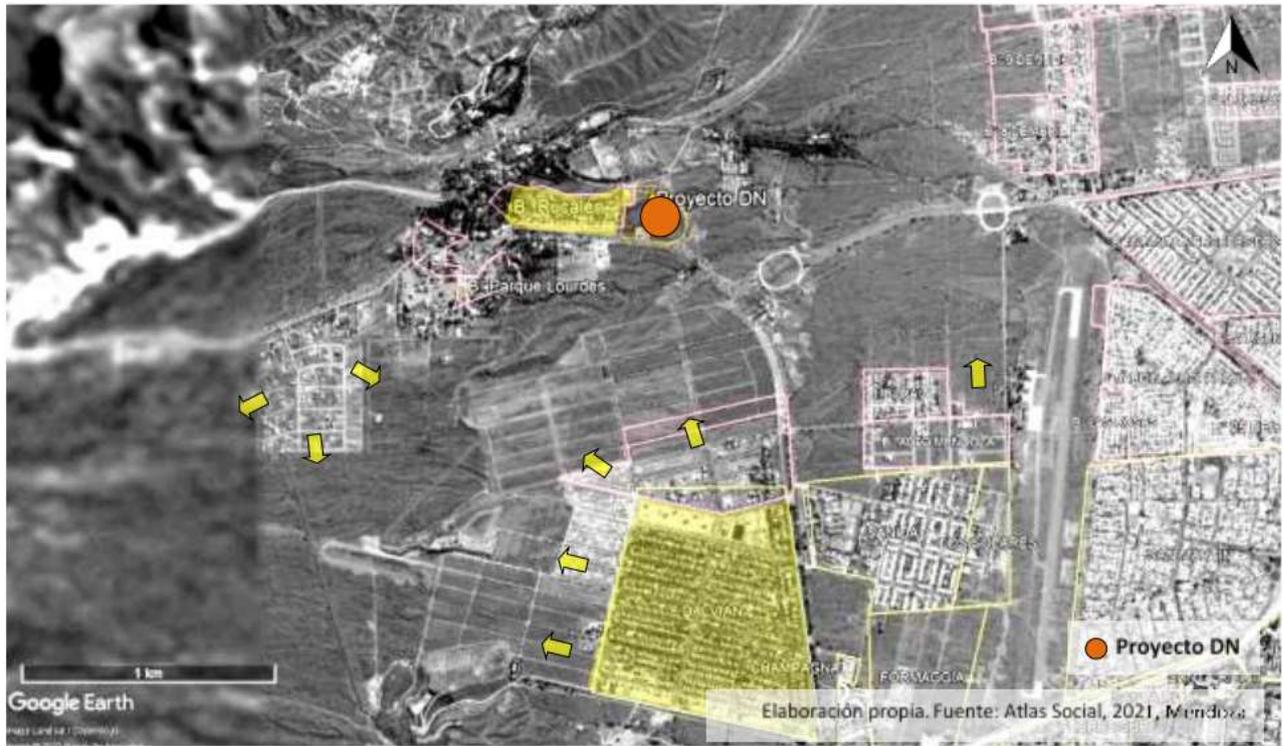
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

Mapa 32: Localización en relación al polígono de densificación urbana. Ley Prov. N° 8.999

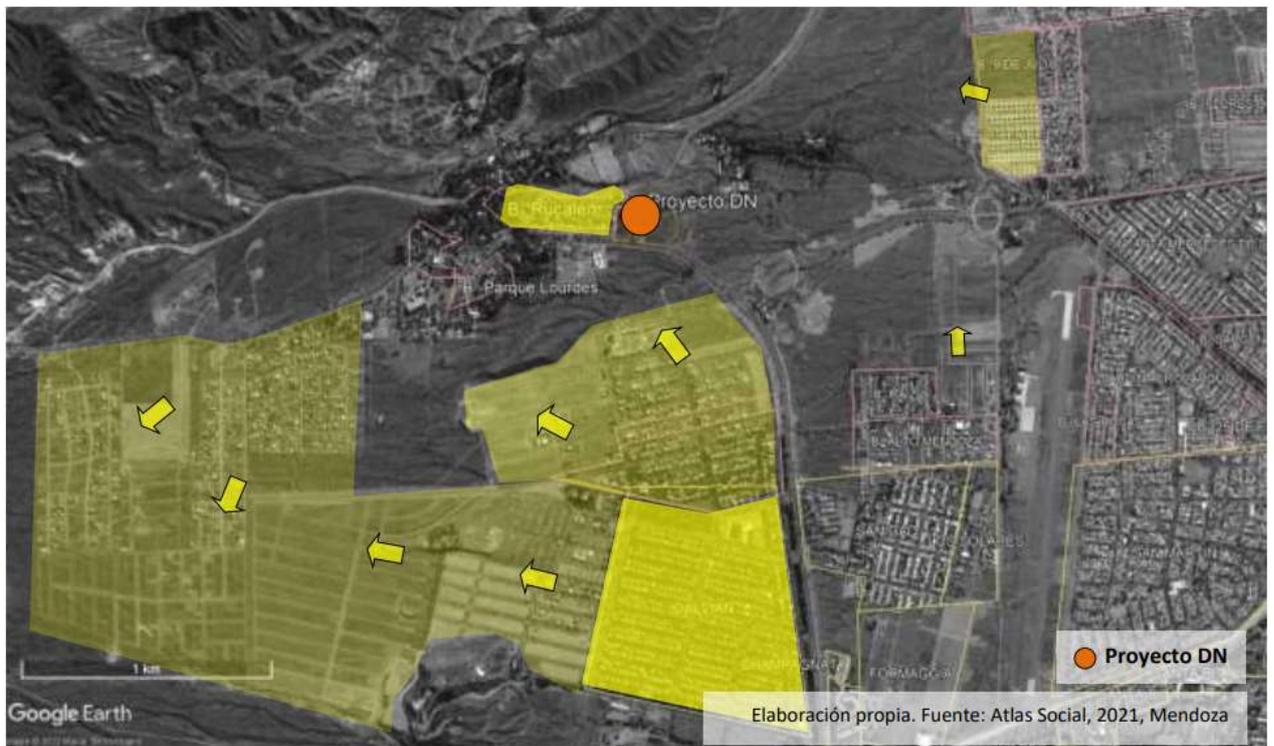


Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

Mapa 33: Avance urbano hacia el oeste año 2002



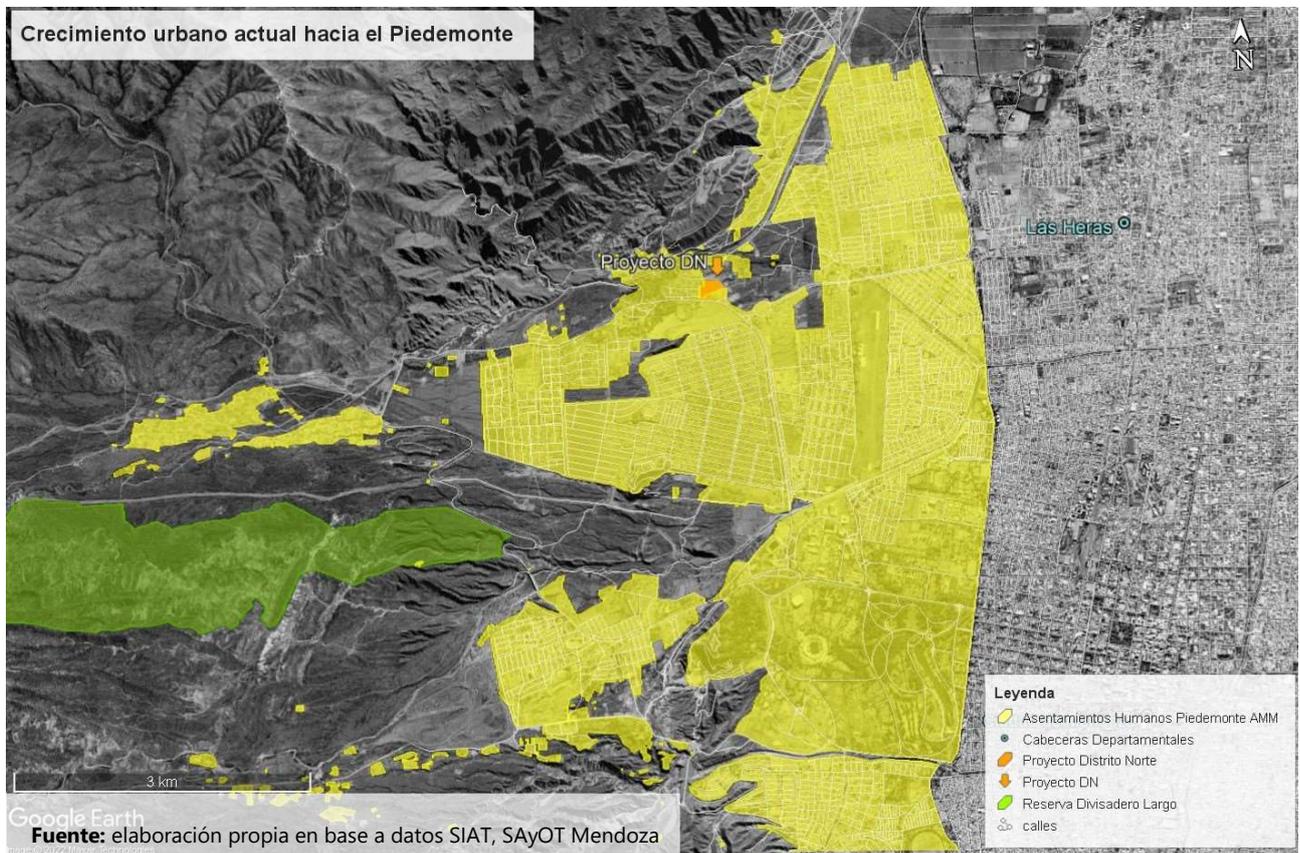
Mapa 34: Avance urbano hacia el oeste año 2008



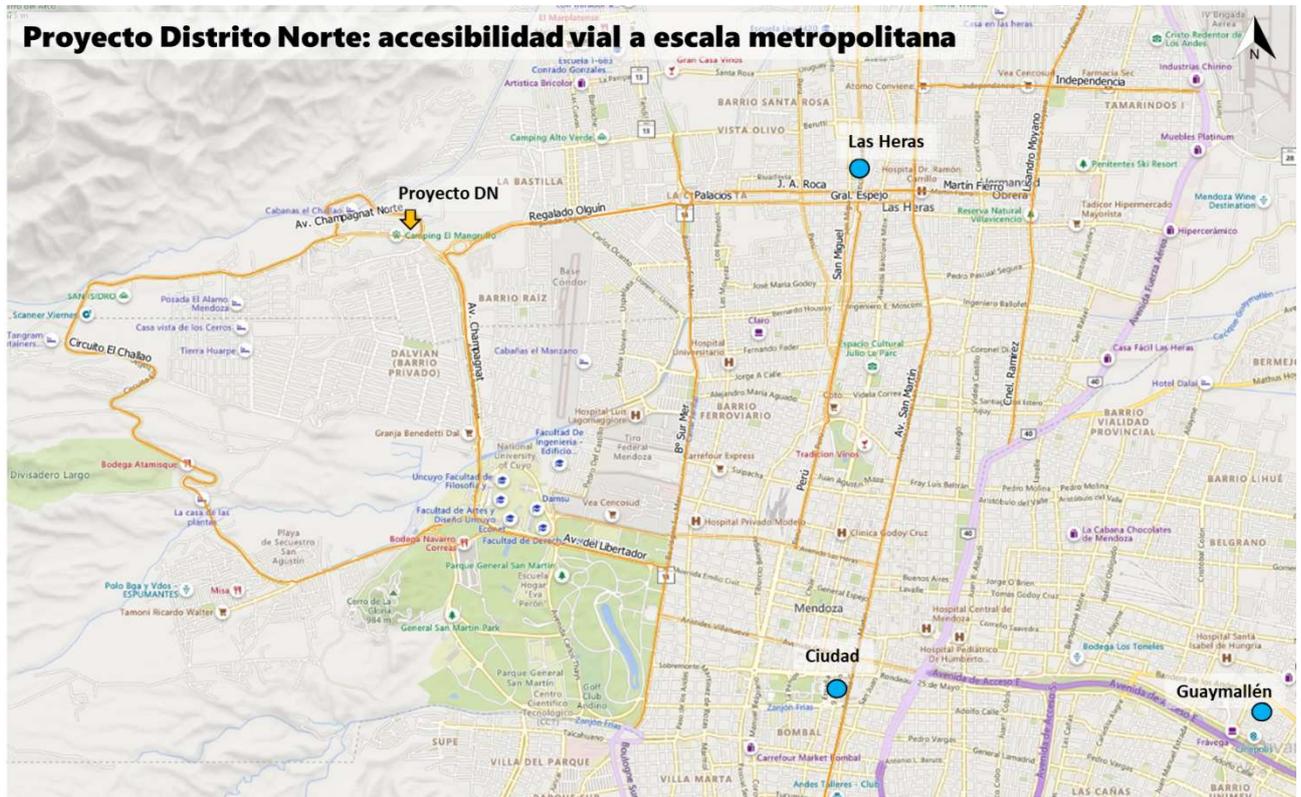
Mapa 35: Avance urbano hacia el oeste año 2020



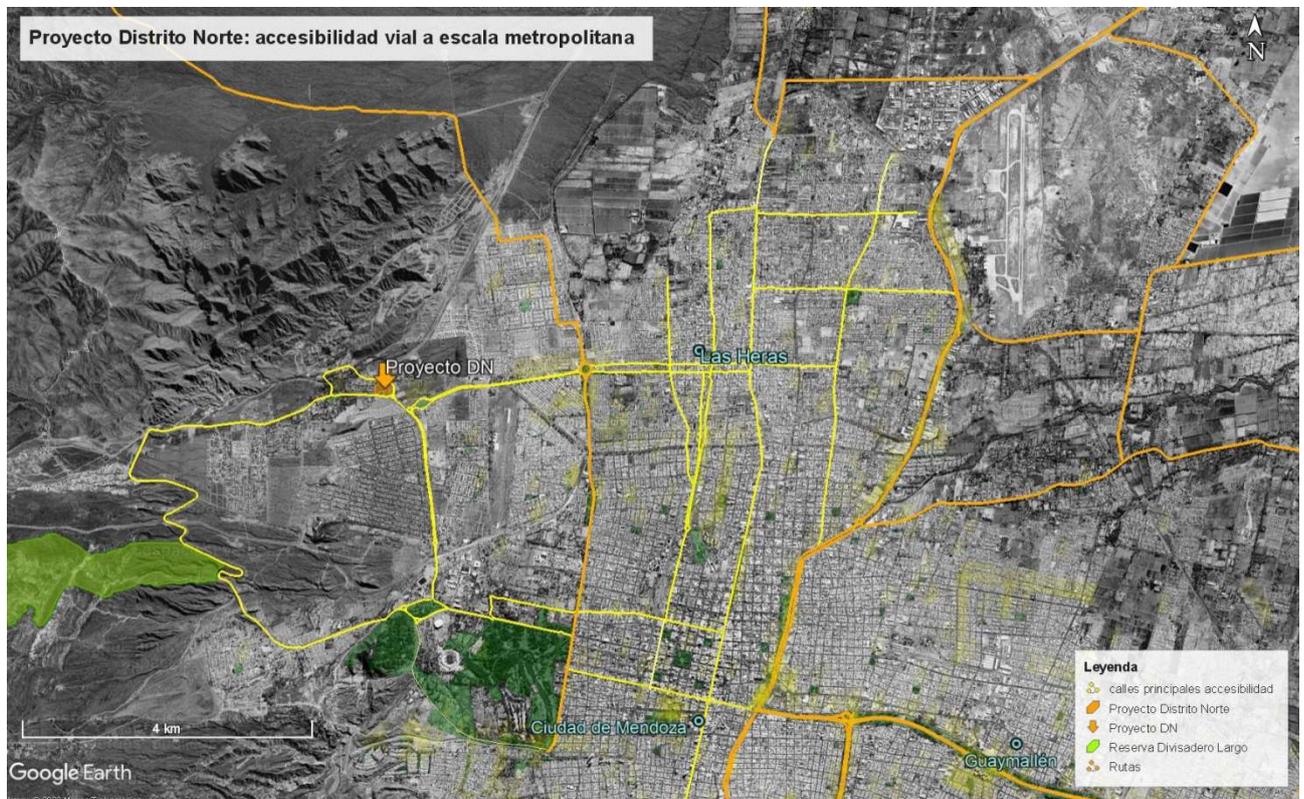
Mapa 36: Avance urbano hacia el oeste año 2022



Mapa 39: Accesibilidad vial a escala metropolitana



Fuente: elaboración propia en base a Bing Maps



Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAYOT Mendoza

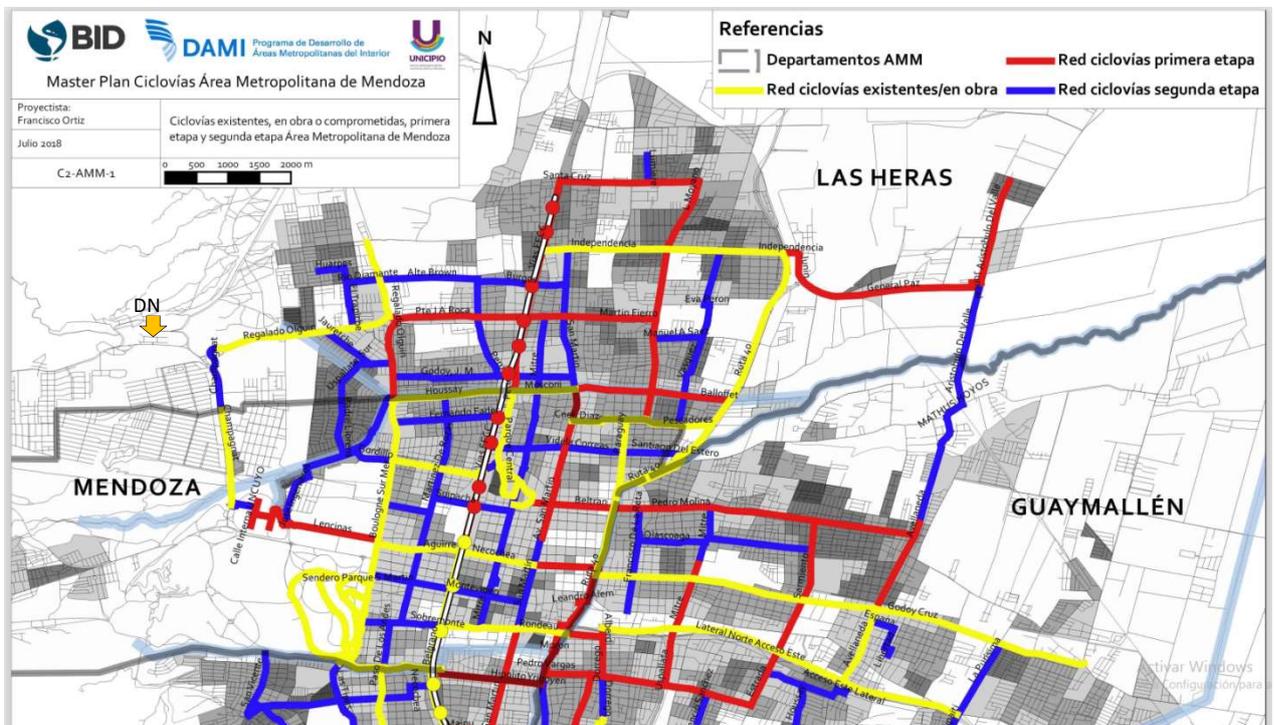


Mapa 40: Nueva propuesta vial – integración con su entorno y recorridos turísticos



Fuente: elaboración propia en base a Google Earth y datos de Proyecto DN

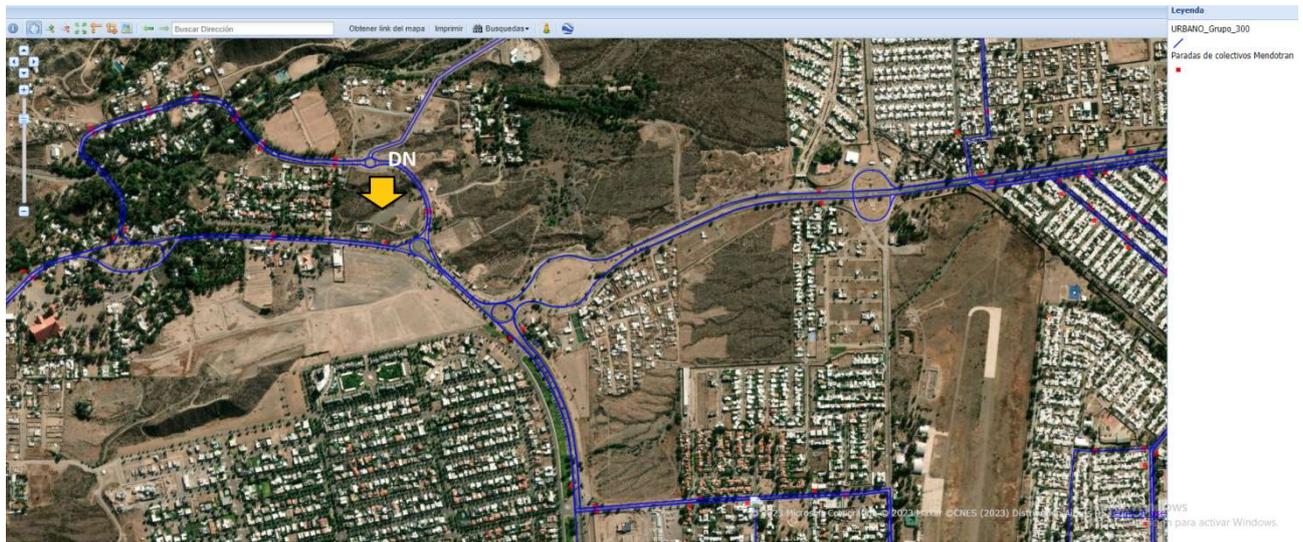
Mapa 41: Red de Ciclovías para el AMM: Sector Norte



Fuente: <https://www.mendoza.gov.ar/unicipio/wp-content/uploads/sites/32/2019/03/cicloviasexistentes-y-etapa>

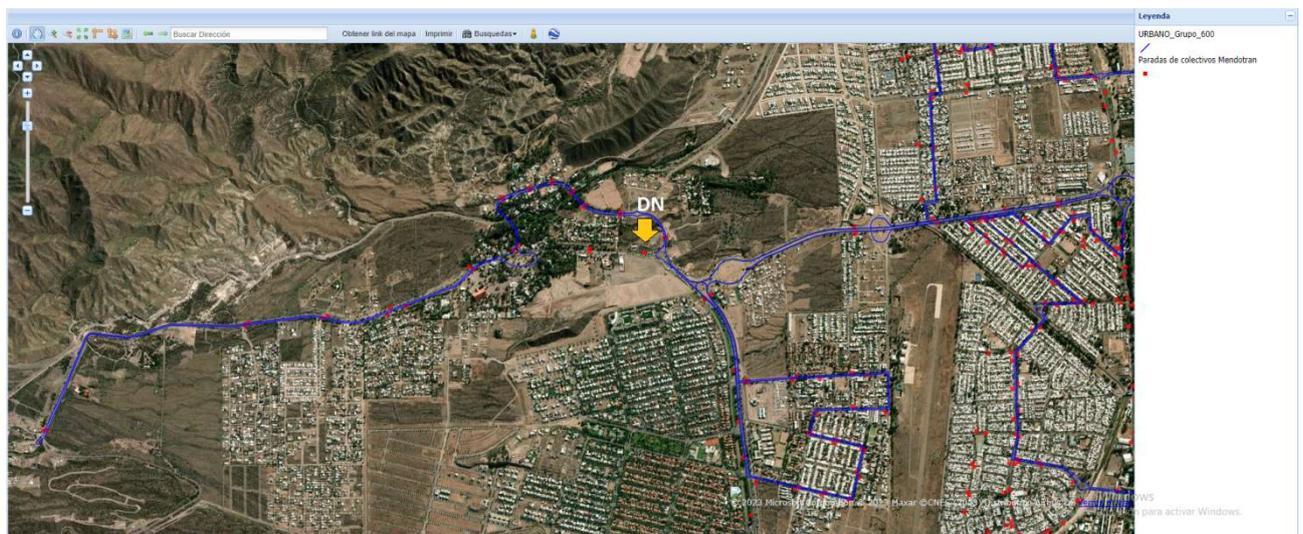


Mapa 42: Accesibilidad transporte público de pasajeros – línea 300



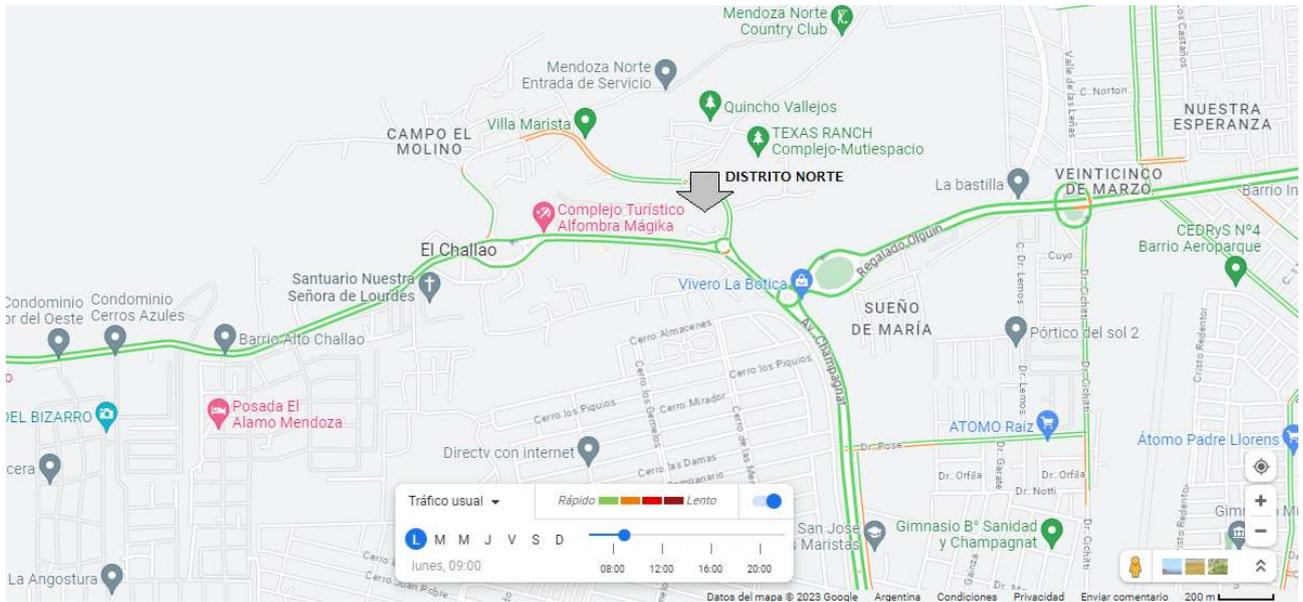
Fuente: elaboración propia en base a IDE Mza y MENDOTRAM

Mapa 43: Accesibilidad transporte público de pasajeros – línea 651 – 653



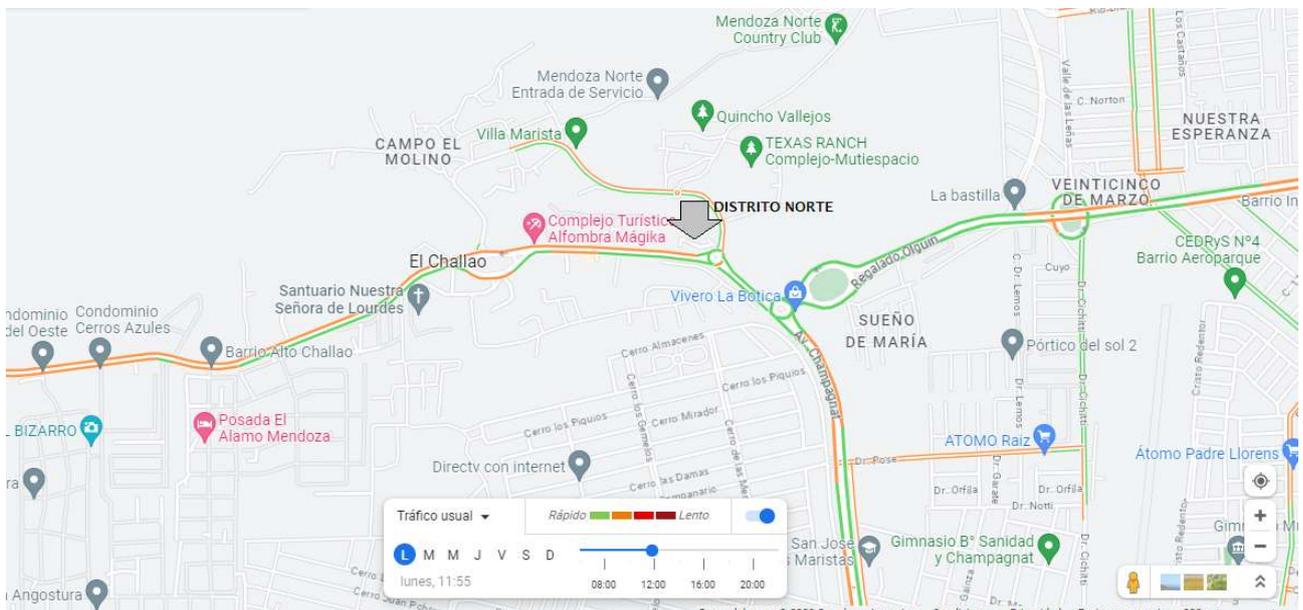
Fuente: elaboración propia en base a IDE Mza y MENDOTRAM

Mapa 44: Tránsito en el entorno del Proyecto Distrito Norte – lunes 8 hs.



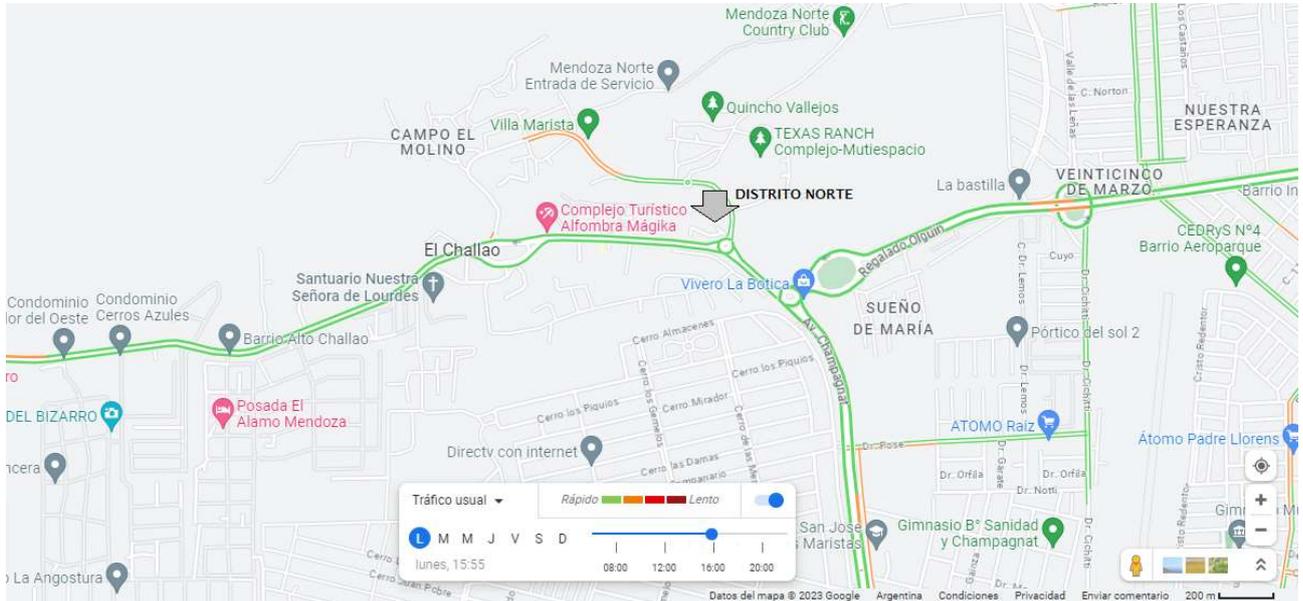
Fuente: datos Google Maps Tráfico, abril de 2023

Mapa 45: Tránsito en el entorno del Proyecto Distrito Norte – lunes 12 hs.



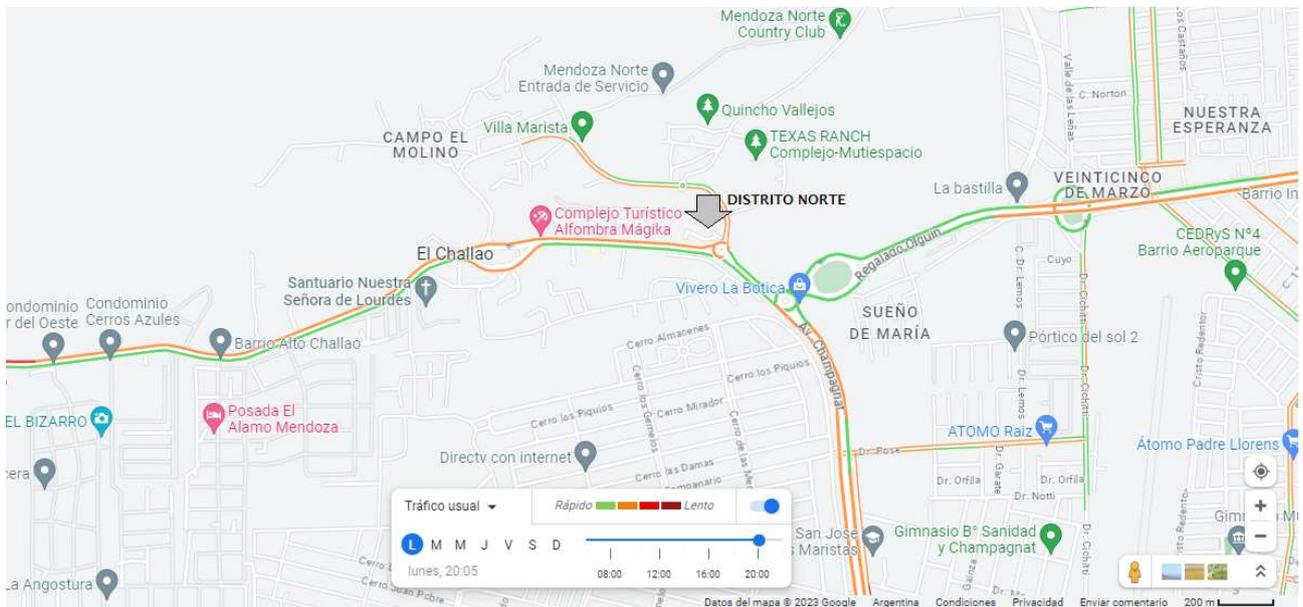
Fuente: datos Google Maps Tráfico, abril de 2023

Mapa 46: Tránsito en el entorno del Proyecto Distrito Norte – lunes 16 hs.



Fuente: datos Google Maps Tráfico, abril de 2023

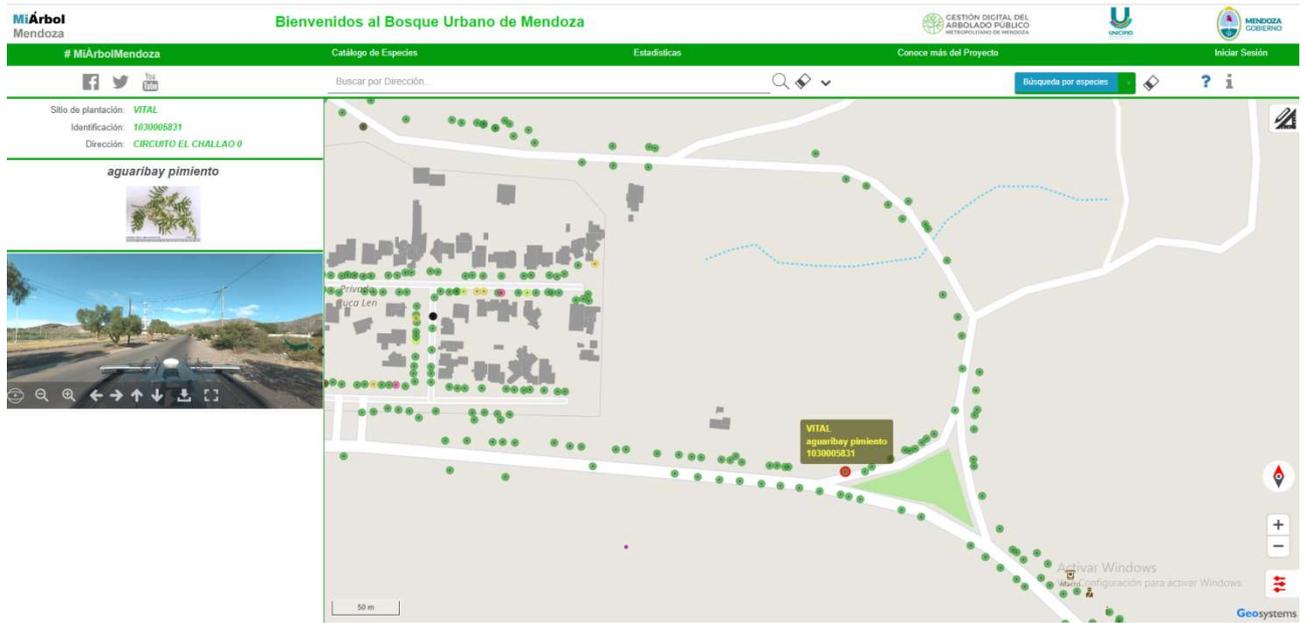
Mapa 47: Tránsito en el entorno del Proyecto Distrito Norte – lunes 20 hs.



Fuente: datos Google Maps Tráfico, abril de 2023

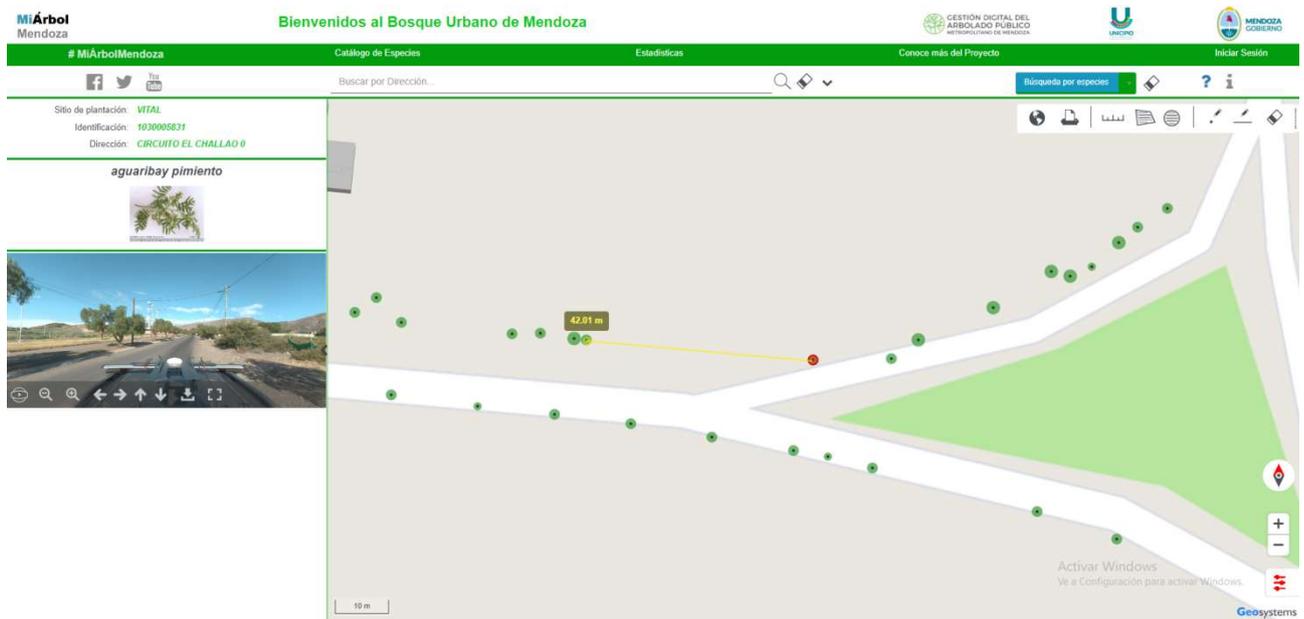


Mapa 48: Arbolado Público



Fuente: elaboración propia en base a GeoSIT- <https://miarbol.mendoza.gov.ar/sgamdz/GeoSIT/AccesoExterno/Index>

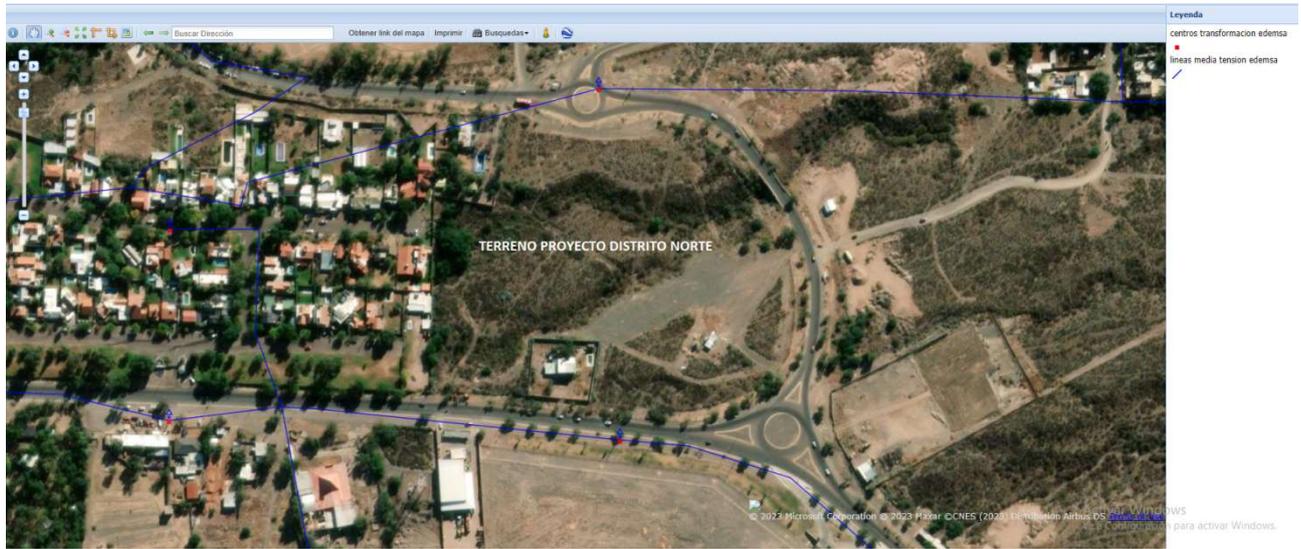
Mapa 48bis: Arbolado Público – ejemplo medición de distancias



Fuente: elaboración propia en base a GeoSIT- <https://miarbol.mendoza.gov.ar/sgamdz/GeoSIT/AccesoExterno/Index>



Mapa 49: Accesibilidad a red de energía eléctrica



Fuente: elaboración propia en base a IDE Mza

Mapa 50: Accesibilidad a red de agua potable



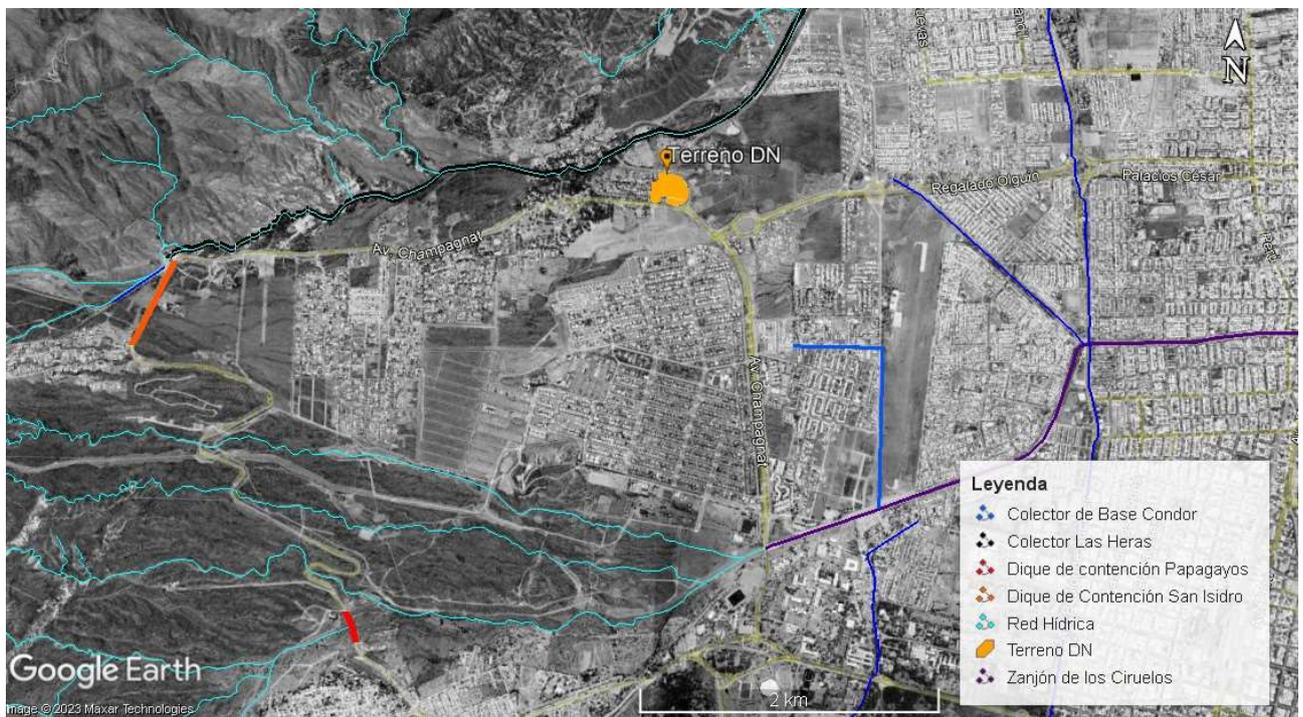
Fuente: elaboración propia en base a IDE Mza

Mapa 51: Accesibilidad a red cloacal



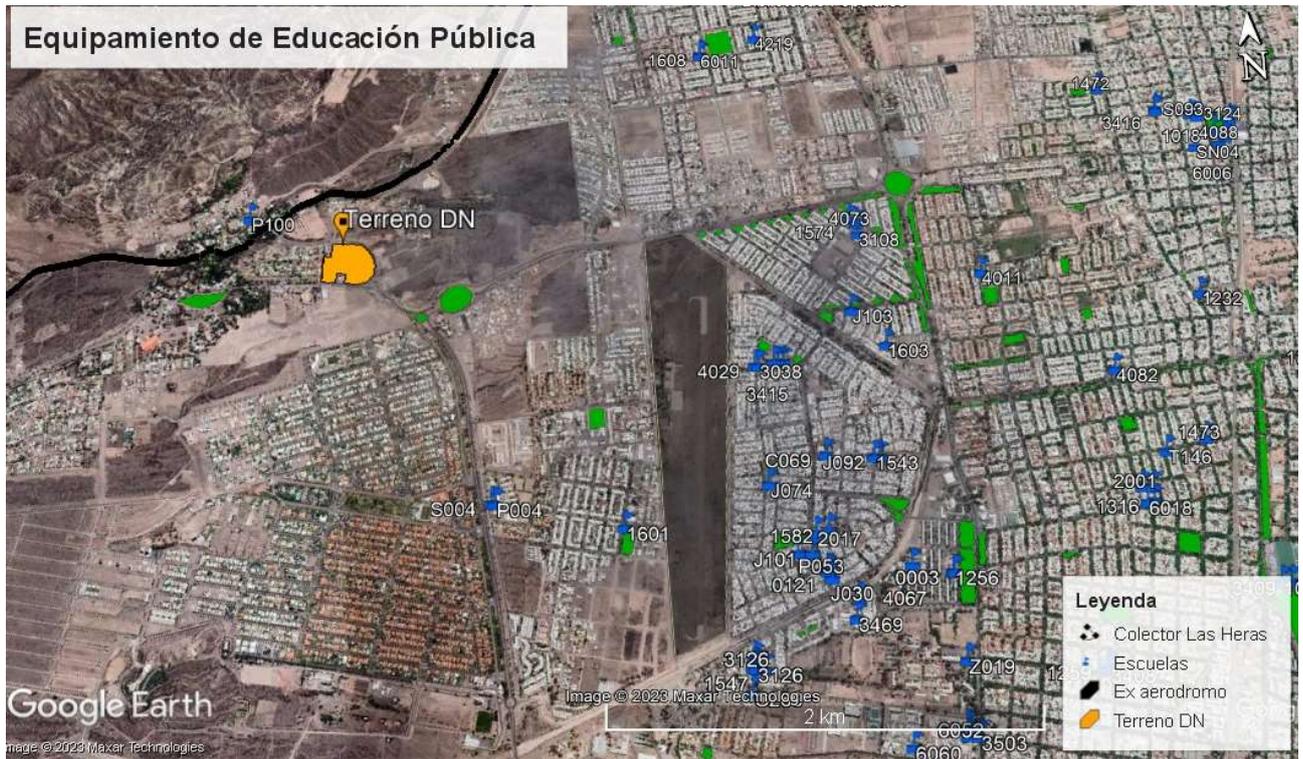
Fuente: elaboración propia en base a IDE Mza

Mapa 52: Infraestructura Hidráulica



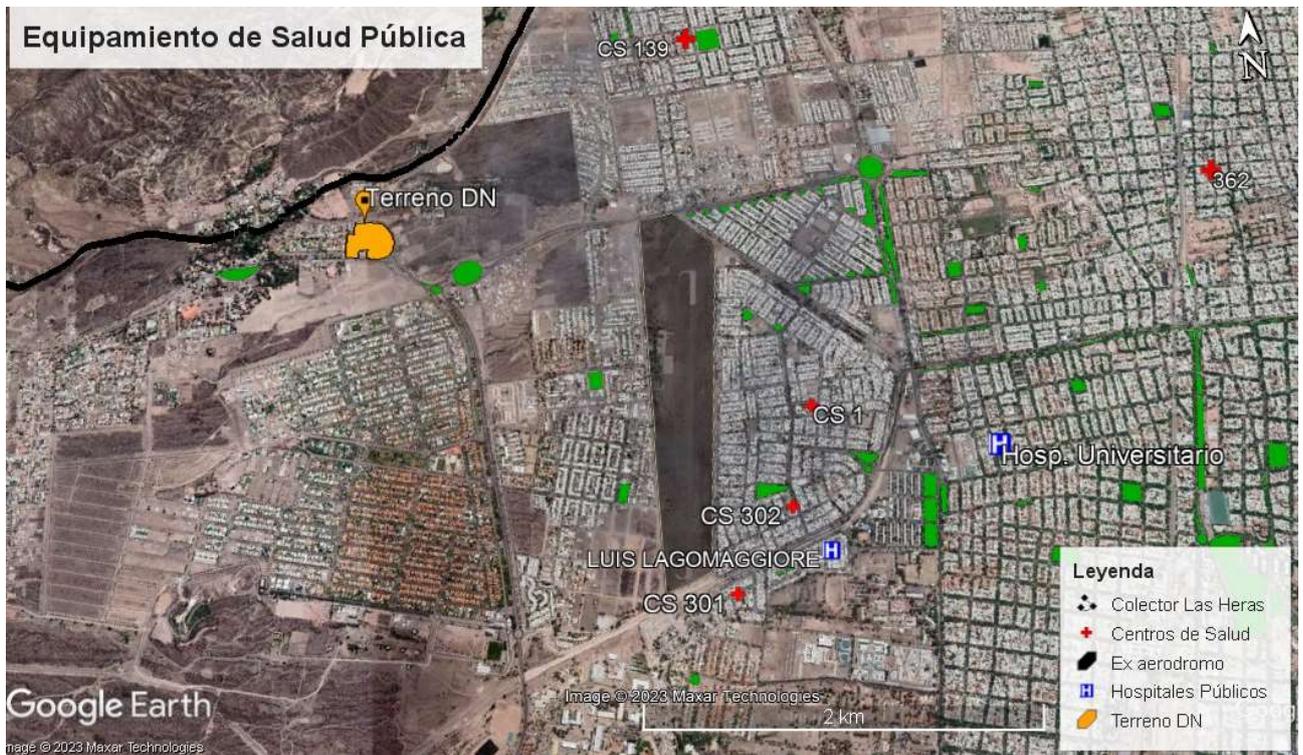
Fuente: elaboración propia en base a datos SIAT, SAyOT Mendoza

Mapa 53: Equipamiento Educativo



Fuente: elaboración propia en base a Atlas Social de Mendoza <http://www.social.mendoza.gov.ar/atlas/cartografia.html>

Mapa 54: Equipamiento de Salud



Fuente: elaboración propia en base a Atlas Social de Mendoza <http://www.social.mendoza.gov.ar/atlas/cartografia.html>



Mapa 55: Equipamiento de Seguridad



Fuente: elaboración propia en base a Atlas Social de Mendoza <http://www.social.mendoza.gov.ar/atlas/cartografia.html>

Mapa 56: Otros Equipamientos Sociales



Fuente: elaboración propia en base a Atlas Social de Mendoza



Mapa 57: Salud y Servicios Privados



Fuente: elaboración propia en base a Google Maps y visita a territorio



Nombre de archivo: Respuesta a DT 30 12 2023
Directorio: C:\Users\Silvina Liceda\Documents
Plantilla: C:\Users\Silvina
Liceda\AppData\Roaming\Microsoft\Plantillas\Normal.dotm
Título:
Asunto:
Autor: apot07
Palabras clave:
Comentarios:
Fecha de creación: 12/30/2023 7:58:00 PM
Cambio número: 7
Guardado el: 1/9/2024 4:29:00 PM
Guardado por: Silvina Liceda
Tiempo de edición: 24 minutos
Impreso el: 1/9/2024 4:29:00 PM
Última impresión completa
Número de páginas: 54
Número de palabras: 6,495 (aprox.)
Número de caracteres: 37,026 (aprox.)