

**MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO
AMBIENTAL**

“FIDEICOMISO GRAN VISTA”

LUJÁN DE CUYO -MENDOZA

MAYO, 2024

INDICE

1.0	DATOS DEL PROPONENTE Y RESPONSABLE PROFESIONAL DEL EIA.....	4
2.0	RESUMEN EJECUTIVO.....	5
3.0	MARCO LEGAL.....	8
4.0	PROYECTO.....	18
5.0	INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS RELACIONES CON EL ENTORNO.....	51
6.0	EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	113
7.0	PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL.....	136
8.0	DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	150
9.0	BIBLIOGRAFIA.....	159
10.0	ANEXOS.....	163

TABLAS

Tabla 1.	FOS de Proyecto.....	26
Tabla 2.	Indicadores urbanísticos.....	26
Tabla 3.	Plazas de Estacionamiento.....	27
Tabla 4.	Cronograma tentativo de obras.....	37
Tabla 5.	Clasificación de Residuos por color.....	42
Tabla 6.	Clasificación climática Köppen.....	52
Tabla 7.	Cantidad de Población por Departamento del AMM.....	89
Tabla 8.	Descripción de Acciones – Etapa de Construcción.....	119
Tabla 9.	Descripción de Acciones – Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento.....	120
Tabla 10.	Factores Ambientales.....	121
Tabla 11.	Resumen de Impactos.....	133
Tabla 12.	Descripción de Acciones – Etapa de Construcción.....	154
Tabla 13.	Descripción de Acciones – Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento.....	155
Tabla 14.	Factores Ambientales.....	155

FIGURAS

Figura 1.	Croquis general.....	20
Figura 2.	Mensura del Predio.....	45
Figura 3.	Temperatura Media Mensual.....	53
Figura 4.	Humedad relativa media.....	53



Figura 5. Precipitación media mensual.....	54
Figura 6. Izq. Velocidad media del viento y Der. Promedio anual de dirección (Ea. Aeropuerto).....	55
Figura 7. Riesgo sísmico de la provincia de Mendoza	62
Figura 8. Unidades Geomórficas del Gran Mendoza.....	64
Figura 9. Distribución de las condiciones del subsuelo	67
Figura 10. Cuenca del Río Mendoza	69
Figura 11. Caudales Medios Mensuales- Estación Guido-Río Mendoza.....	70
Figura 12. Red de distribución del río Mendoza	72
Figura 13. Colectores Aluvionales – Cuenca del Río Mendoza.....	73
Figura 14. Cuenca Hidrogeológica Norte	77
Figura 15. Organización del Territorio. Provincia de Mendoza	84
Figura 16. Modelo territorial actual de la Provincia de Mendoza	86
Figura 17. Población por máximo nivel de instrucción alcanzado, por Municipio del AMM.	91
Figura 18. Niveles de formación alcanzados por la población de 15 años o más. Año 2001-2010.....	93
Figura 19. Déficit de vivienda por Municipio para el AMM.....	94
Figura 20. Distribución de usos de suelo en el AMM.....	98
Figura 21. Mapa de Desarrollo Territorial - Distrito Vistalba –	101
Figura 22. Evolución de población con NBI.....	107
Figura 23. Evolución del PBG para los Municipios del AMM, 2003 -2015.....	109
Figura 24. Participación por sector por municipio en el PBG del AMM, año 2015.....	110

FOTOS

Foto 1. Vista general del predio.....	22
Foto 2. Vista hacia el E del predio. Se observa zona urbanizada.....	23
Foto 3. Vista hacia el O desde la zona más elevada del predio. Zona del piedemonte.....	23
Foto 4. Vista al NO del predio. Se observa Ruta N° 82 (Ruta Panamericana) y zona del piedemonte.	24
Foto 5. Vista de vegetación existente en el predio.	24
Foto 6. Vista de vegetación y sistema de riego existente.....	25
Foto 7. Construcción a demoler.....	25
Foto 8. Estación de Servicio YPF, ubicada en Ruta N° 82.	102
Foto 9. Vista de la zona residencial al este del predio.....	103
Foto 10. Obra en construcción de un centro comercial, ubicado en Ruta N° 82.	103
Foto 11. Al sur, se ubica el salón de eventos (Desert).	104
Foto 12. Ruta N° 82 (Panamericana).....	104



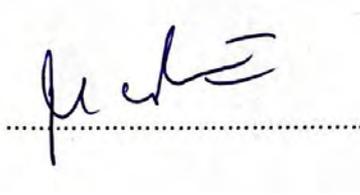
1.0 DATOS DEL PROPONENTE Y RESPONSABLE PROFESIONAL DEL EIA

Proponente: Fideicomiso "Gran Vista"

CUIT: 30-71739664-9

Responsable: María Constanza Pimentel

DNI: 31.661.713



Firma:

Domicilio Real y Legal: Coronel Rodríguez N° 1059, piso 3 Dpto. 7. Ciudad de Mendoza.

Mail: coti.pimentel@gmail.com

Responsable Profesional de la MGIA: Lic. Gastón Fougere

Domicilio Real y Legal: Fidel de Lucía 1173, Godoy Cruz, Mendoza.

Teléfono: +549 2614662782

Mail: gaston.fougere@gmail.com



Firma:

.....



2.0 RESUMEN EJECUTIVO

La Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) correspondiente al Proyecto “Fideicomiso Gran Vista”, se presenta en cumplimiento con lo establecido con lo establecido en los Artículos 2º a 8º del Decreto N° 2109/1994, Reglamentario de la Ley Provincial N° 5961; e incorpora el análisis y la información territorial según el artículo n° 34 de la Ley N° 8051.

El Proyecto, ha sido categorizado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales del Ministerio de Energía y Ambiente, mediante EX-2024-00066162-GDEMZA-SAYOT, como Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA), según los términos del Decreto 2.109/94, reglamentario de la Ley 5.961 (art. 2 a 8).

La MGIA tiene como objetivo identificar los impactos positivos y negativos que se generarán como consecuencia del proyecto. Una vez identificados cada uno de los impactos, se evalúan los mismos y posteriormente se procede a establecer una serie de medidas preventivas, de mitigación y compensación para los impactos negativos.

El Proyecto Fideicomiso Gran Vista tiene como objetivo integrar prácticas sostenibles en el diseño y la construcción para minimizar el impacto ambiental y utilizar tecnologías y materiales ecológicos que reduzcan el consumo de energía y promuevan la eficiencia. Además de contribuir al desarrollo económico local atrayendo visitantes y generando empleo.

Actualmente el terreno cuenta con 44.931,55 m2 ubicado en el Distrito Vistalba, con frente a calle Chaco y Ruta Provincial N° 82, se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos.

Los edificios que contempla el proyecto (Strep Center, Autoservicio de compras, Tiendas comerciales, Restaurantes, Hostería, Oficinas en Strep Center y Canchas de Padel) se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se debe tener en cuenta que el terreno cuenta con 4 parcelas que serán abordadas de manera integral. Según la legislación municipal, se produce un cambio de zona a los 100 metros desde la línea de cierre, la cual se encuentra en permanente cambio puesto que la Ruta Provincial N° 82 se encuentra en ejecución, y rediseño de la posición del eje de proyecto.

Para caracterizar el clima de la zona de proyecto se tomaron los datos tres estaciones meteorológicas (Estación Meteorológica Aeropuerto (SMN), Estación Meteorológica Mendoza Observatorio (Programa Regional de Meteorología IANIGLA-CONICET) y Estación Experimental Mendoza – Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). Las informaciones de las tres estaciones estudiadas para la Zona Metropolitana de Mendoza, indican que corresponde al clima Seco (B), semiárido (S), correspondiendo a la región un clima BSk, que significa seco, semiárido y con una temperatura media anual por debajo de 18°C, según la clasificación climática de Köppen.



El área bajo estudio, se extiende sobre la unidad geológica del Cono Aluvial de Maipú. El mismo ha sido formado por el río Mendoza y se presenta muy interaccionado por sedimentos del piedemonte, los que con sus bajadas aluvionales, producto de las torrenciales lluvias veraniegas, lo penetran de oeste a este, mediante numerosos ríos secos.

El área se encuentra en la zona de peligrosidad muy elevada, en Zona de Riesgo Sísmico 4.

Hidrologicamente, El área de estudio se encuentra comprendida dentro de la cuenca hidrográfica del Río Mendoza.

La zona pertenece a la región fitogeográfica del monte xerófilo occidental. La vegetación dominante en la Provincia del Monte se distingue por su carácter predominantemente arbustivo, aunque también se encuentran especies arbóreas bajas. Es característico el dominio de la familia de zigofiláceas arbustivas, especialmente del género Larrea (jarillas) asociadas con Prosopis arbustivos.

La gran biodiversidad que cohabita con el hombre en los espacios de mayor urbanización, se compone por aves, mamíferos, anfibios y reptiles.

Según el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Mendoza (Ley Nº 8.195), la zona de estudio no se localiza bajo las categorías de conservación de bosques nativos.

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial Luján de Cuyo 2016-2030 - Zona Norte Departamental, integrada por los Distritos de La Puntilla, Carrodilla, Mayor Drummond, Chacras de Coria, Vistalba y Ciudad; (abarcando también por su funcionalidad el Distrito Las Compuertas), la zona del proyecto se clasifica como Zona Residencial.

Con respecto a la Evaluación de Impacto Ambiental, en general los impactos detectados en la Etapa de Construcción, se presentan como impactos negativos puntuales, temporales, fácilmente mitigables y de baja magnitud, no se detectan impactos severos relacionado con el mismo y se puede observar también, en menor cantidad, impactos positivos en esta etapa. Las medidas de mitigación contemplan el trabajo por etapas y persiguen la minimización de los mismos, planteando el seguimiento y control en especial de las actividades que tienen relación con estos impactos identificados.

Los factores más afectados son aire, nivel de ruido, agua, suelo, paisaje, población, red vial siendo todos estos mitigables y compatibles con el entorno en donde se manifiestan como impactos.

En la etapa de Funcionamiento/Mantenimiento se puede apreciar que los impactos positivos son mayoritarios y sólo se manifiestan algunos negativos debido a que la finalidad del proyecto es ampliamente beneficioso para el sector donde se implantará.

No se detectan impactos irreversibles ni críticos ya que se encuentra en una zona ya impactada, lo cual muchos factores ya fueron modificados hasta llegar a un punto de compatibilidad con el entorno actual.



Se detallan en el Plan de Gestión Ambiental las medidas correctivas y preventivas, así como también las pautas de seguridad y de comportamiento que resulta necesario implementar para reducir la afectación negativa de cada una de las actividades desarrolladas durante la ejecución del proyecto, sobre los factores del medio ambiente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fujer", is located at the bottom center of the page.

3.0 MARCO LEGAL

3.1. Normativa Nacional

3.1.1. Constitución Nacional

Artículo	41
Temática	Derecho a un medio ambiente sano. Obligación de preservar el ambiente. Daño Ambiental. Obligación de recomponer. Normas de presupuestos mínimos. Prohibición de ingreso de residuos peligrosos y radioactivos al territorio nacional.
Detalle	<p>“Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.</p> <p>Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.</p> <p>Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales.</p> <p>Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos”.</p>
Artículo	43
Temática	Acción de amparo. Derechos de incidencia colectiva.
Detalle	<p>“Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva.</p> <p>Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización. (...)”</p>
Artículo	121
Temática	Facultades de las provincias
Detalle	“Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal (...)”
Artículo	124
Temática	Recursos Naturales- Dominio
Detalle	“(…) Corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio”.
Artículo	75, inciso 22
Temática	Competencias del Congreso Nacional- Tratados internacionales
Detalle	<p>“Corresponde al Congreso (...) Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes”.</p> <p>“La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional</p>

de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención Sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer; la Convención Contra la Tortura y Otros Tratos o Penas Crueles, Inhumanos o Degradantes; la Convención Sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos”.

3.1.2. Tratados Internacionales

Nº de norma	Descripción
Ley 23.724	Aprueba el “CONVENIO DE VIENA PARA PROTECCIÓN DE LA CAPA DE OZONO”, adoptado en Viena, Austria, el 22 de marzo de 1985.
Ley 24.295	Aprueba la “CONVENCION MARCO DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE EL CAMBIO CLIMATICO”, adoptada en Nueva York (Estados Unidos de América) el 9 de mayo de 1992 y abierta a la firma en Río de Janeiro, Brasil, el 4 de junio de 1992.
Ley 21.836	Aprueba el “Convenio sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural”, UNESCO, París, 1972.
Ley 22.344	Aprueba la “Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestre” (conocida como CITES, por sus siglas en inglés). La CITES es un acuerdo internacional al que los Estados se adhieren voluntariamente que tiene por finalidad vigilar que el comercio internacional de especímenes de animales y plantas silvestres no constituya una amenaza para la adecuada existencia de las especies. Esta ley se encuentra reglamentada por el Decreto Nº 522/97. Por su parte, la Ley Nº 25.337 aprueba una enmienda a la Convención, mientras que la Resolución 1171/2013 de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable aprueba modificaciones a los Apéndices de la Convención aprobadas en la decimosexta reunión de la Conferencia de las Partes, llevada a cabo en Bangkok, en marzo de 2013.
Ley 23.918	Aprueba la “Convención sobre la Conservación de las especies Migratorias de animales silvestres”, adoptada en Bonn, Alemania, el 23 de junio de 1979.
Ley 25.841	“Acuerdo marco ambiental para el MERCOSUR”. Los Estados Signatarios destacan la necesidad de cooperar en la protección del medio ambiente y la utilización sustentable de los recursos naturales de manera de lograr una mejor calidad de vida y un desarrollo económico, social y ambiental sustentable.
Ley 21.663	Aprueba el “Convenio sobre la prevención y el control de los riesgos profesionales causados por las sustancias o agentes cancerígenos” (Convenio 139), adoptado el 24 de junio de 1974. Organización Internacional del Trabajo (OIT).
Ley 26.171	Aprueba el Protocolo Facultativo de la Convención sobre eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 6 de Octubre de 1999.

3.1.3. Leyes de Presupuestos Mínimos

Nº de Norma	Descripción
25.612	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y de actividades de servicio, que sean generados en todo el territorio nacional, y sean derivados de procesos industriales o de actividades de servicios. Considera niveles de riesgo, generadores, transportistas e instalaciones de tratamiento y



	disposición, tecnologías de disposición, y sanciones y multas. De conformidad con la Ley, las provincias son responsables del control y supervisión de la gestión de los residuos.
25.675	Ley General de Ambiente. Establece los requisitos mínimos para una gestión ambiental adecuada y sustentable, la preservación y protección de la diversidad biológica e implementación de desarrollo sustentable. Uno de los instrumentos de política y gestión ambiental previstos es la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).
25.688	Establece los presupuestos mínimos ambientales para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional. En el Artículo 5º, se listan todas las actividades que la ley entiende por utilización de las aguas. El Artículo 6º establece que para poder utilizar las aguas, se deberá contar con el permiso de la autoridad competente. En el caso de las cuencas interjurisdiccionales, cuando el impacto ambiental sobre alguna de las otras jurisdicciones sea significativo, será vinculante la aprobación de dicha utilización por el Comité de Cuenca correspondiente, el que estará facultado para este acto por las distintas jurisdicciones que lo componen.
25.831	Ley de Acceso público a datos ambientales por la cual los habitantes del país gozan del derecho de acceso libre a datos ambientales del gobierno – en diferentes niveles y status. Este derecho es libre y gratuito, y no es necesario demostrar un interés en particular para ejercerlo.
25.916	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de los residuos domiciliarios, sean éstos de origen residencial, urbano, comercial, asistencial, sanitario, industrial o institucional, con excepción de aquellos que se encuentren regulados por normas específicas.
26.562	Establece los Presupuestos mínimos de protección ambiental para control de actividades de quema en todo el territorio nacional. Entiéndese por quema toda labor de eliminación de la vegetación o residuos de vegetación mediante el uso del fuego, con el propósito de habilitar un terreno para su aprovechamiento productivo. Esta labor queda prohibida en todo el territorio nacional, excepto los casos en los que se cuente con la autorización correspondiente. Las autoridades de cada jurisdicción deberán establecer condiciones y requisitos para autorizar la realización de las quemas.
26.815	Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental en materia de incendios forestales y rurales en el ámbito del territorio nacional y crea el Sistema Federal de Manejo del Fuego.

3.1.4. Legislación Específica por Materia

Tema: Recursos Naturales	
Ley Nº 13.273 (Régimen Forestal), Modificadas por la Leyes 14.008, 20.531, 20.569 y 21.990	La ley tiene relevancia para el proyecto ya que comprende dentro del alcance de la misma a los bosques protectores, es decir a aquellos que por su ubicación sirvieran, conjunta o separadamente, para proteger el suelo, riberas fluviales, canales, acequias y embalses y prevenir la erosión de las planicies y terrenos en declive; proteger y regularizar el régimen de las aguas; dar albergue y protección de especies de la flora y fauna cuya existencia se declare necesaria. Las provincias que adhieran a la ley deberán, entre otras cosas, coordinar las funciones y servicios de los organismos provinciales y comunales encargados de la conservación y fomento forestal con los de la autoridad forestal federal.

Tema: Flora y Fauna	
Ley Nº 22.421 (Protección y Conservación de la Fauna Silvestre), Decreto	En su Artículo 1 Declara de interés público la fauna silvestre que temporal o permanentemente habita el Territorio de la República, así como su protección, conservación, propagación, repoblación y aprovechamiento racional. Además todos los habitantes de la Nación tienen el deber de proteger la fauna silvestre. Dentro del concepto de fauna silvestre se incluyen los animales que viven libres e independientes del hombre, en ambientes naturales o artificiales, los bravíos o



Reglamentario N° 666/97.	salvajes que viven bajo control del hombre, en cautividad o semicautividad y los originalmente domésticos que, por cualquier circunstancia, vuelven a la vida salvaje convirtiéndose en cimarrones. Por otro lado en el Artículo 13 declara que los estudios de factibilidad y proyectos de obras tales como desmonte, secado y drenaje de tierras inundables, modificaciones de cauce de río, construcción de diques y embalses, que puedan causar transformaciones en el ambiente de la fauna silvestre, deberán ser consultados previamente a las autoridades nacionales o provinciales competentes en materia de fauna.
Decreto Nacional 522/97. (Especies amenazadas de fauna y flora silvestre)	Reglamentación de la ley 22.344, que aprobó la convención sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre.

Tema: Bosques	
Ley 26.331	<p>Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos.</p> <p>Todo desmonte o manejo sostenible de bosques nativos requerirá autorización por parte de la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción correspondiente (art. 13).</p> <p>No podrán autorizarse desmontes de bosques nativos clasificados en las Categorías I (rojo) y II (amarillo) (art. 14). Sin embargo, en el caso del presente proyecto, es de aplicación el Artículo 14º del Decreto Reglamentario N° 91/09, que indica que en las Categorías I y II podrá autorizarse la realización de obras públicas, de interés público o de infraestructura tales como la construcción de vías de transporte, la instalación de líneas de comunicación, de energía eléctrica, de ductos, de infraestructura de prevención y control de incendios o la realización de fajas cortafuego, mediante acto debidamente fundado por parte de la autoridad local competente y previa Evaluación del Impacto Ambiental.</p> <p>Todo proyecto de desmonte o manejo sostenible de bosques nativos deberá reconocer y respetar los derechos de las comunidades indígenas originarias del país que tradicionalmente ocupen esas tierras (art.19).</p> <p>Para el otorgamiento de la autorización de desmonte o de aprovechamiento sostenible, la autoridad de aplicación de cada jurisdicción deberá someter el pedido de autorización a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental. La evaluación de impacto ambiental será obligatoria para el desmonte (...) (art. 22)</p>
Decreto 91/09	<p>Aprueba la reglamentación la Ley 26331.</p> <p>Cada provincia deberá dictar una ley en la que establezca el Ordenamiento de los Bosques, dando seguimiento a lo establecido en la normativa nacional y en base a tres categorías de conservación:</p> <p>Categoría I. Rojo: Muy alto valor de conservación. No deben transformarse. Su uso queda limitado a ser hábitat de comunidades Indígenas y ser objeto de investigación científica.</p> <p>Categoría II. Amarillo: Sectores de Mediano Valor de conservación. Su uso queda limitado a aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.</p> <p>Categoría III. Verde: Sectores de bajo valor de conservación. Pueden transformarse parcialmente o en su totalidad.</p> <p>Conforme lo establece la Ley y su normativa asociada, toda propuesta de intervención sobre bosques nativos debe ser presentada por los titulares de las tierras ante las Autoridades Locales de Aplicación (ALA) bajo la forma de Planes de Conservación (PC), Planes de Manejo Sostenible (PM), proyectos de formulación (PF) o Planes de Cambio de Uso del Suelo (PCUS). Estos planes deben estar avalados por profesionales idóneos en el tema y ser aprobados por las ALA para su ejecución.</p>
Ley N° 13.273, Modificadas por la	Régimen Forestal. La ley comprende dentro de su alcance a los bosques protectores, es decir a aquellos que por su ubicación sirvieran, conjunta o separadamente, para proteger el suelo, riberas fluviales, canales, acequias y embalses y prevenir la erosión



Leyes 14.008, 20.531, 20.569 y 21.990	de las planicies y terrenos en declive; proteger y regularizar el régimen de las aguas; dar albergue y protección de especies de la flora y fauna cuya existencia se declare necesaria.
--	---

Tema: Suelos

Ley Nº 22.428 (Conservación y Recuperación de la Capacidad Productiva de los Suelos.), Decreto Reglamentario Nº 681/81.	Esta Ley establece el régimen legal para el fomento de la acción privada y pública para la conservación y recuperación de la capacidad productiva de los suelos, por ser un asunto declarado de interés general que requiere acción privada y pública. El Estado nacional y las provincias que se adhieran al régimen de la presente ley fomentarán la acción privada destinada a la consecución conservación y recuperación de la capacidad productiva de los suelos. Para tal efecto, las respectivas autoridades de aplicación podrán declarar distrito de conservación de suelos toda zona donde sea necesario o conveniente emprender programas de conservación o recuperación de suelos y siempre que se cuente con técnicas de comprobada adaptación y eficiencia para la región o regiones similares. Dicha declaración podrá igualmente ser dispuesta a pedido de productores de la zona. En los distritos de conservación de suelos se propiciará la constitución de consorcios de conservación, integrados voluntariamente por productores agrarios cuyas explotaciones se encuentren dentro del distrito, quienes podrán acogerse a los beneficios previstos en esta ley o sus disposiciones reglamentarias.
--	--

Tema: Recursos Hídricos

Ley Nº 25.688/2002. (Régimen de gestión ambiental de aguas)	<p>Establece los presupuestos mínimos ambientales para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional.</p> <p>En el Artículo 5º, se listan todas las actividades que la ley entiende por utilización de las aguas, algunas de las cuales son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La toma y desviación de aguas superficiales; b) El estancamiento, modificación en el flujo o la profundización de las aguas superficiales; i) Las acciones aptas para provocar permanentemente o en una medida significativa, alteraciones de las propiedades físicas, químicas o biológicas del agua; j) Modificar artificialmente la fase atmosférica del ciclo hidrológico. <p>El Artículo 6º establece que para poder utilizar las aguas objeto de esta ley, se deberá contar con el permiso de la autoridad competente. En el caso de las cuencas interjurisdiccionales, cuando el impacto ambiental sobre alguna de las otras jurisdicciones sea significativo, será vinculante la aprobación de dicha utilización por el Comité de Cuenca correspondiente, el que estará facultado para este acto por las distintas jurisdicciones que lo componen.</p>
--	--

Tema: Residuos Peligrosos

Ley Nº 24.051. Régimen de desechos peligrosos. Decreto reglamentario nº 831/93.	<p>Regula la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos. La autoridad de aplicación llevará y mantendrá actualizado un Registro Nacional de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables de la generación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.</p> <p>Será considerado generador toda persona física o jurídica que, como resultado de sus actos o de cualquier proceso, operación o actividad, produzca residuos calificados como peligrosos. En relación con la actividad agropecuaria se consideran peligrosos los desechos resultantes de la producción, la preparación y utilización de biocidas y productos fitosanitarios.</p>
--	---



	Los generadores de residuos peligrosos deberán adoptar medidas tendientes a disminuir la cantidad de residuos peligrosos que generen; separar adecuadamente y no mezclar residuos peligrosos incompatibles entre sí; envasar los residuos, identificar los recipientes y su contenido, numerarlos y fecharlos, conforme lo disponga la autoridad de aplicación; entregar los residuos peligrosos que no traten en sus propias plantas a los transportistas autorizados.
--	---

Tema: Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

Ley Nº 25.743. Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.	Establece el dominio sobre los bienes arqueológicos y paleontológicos creando un Registro oficial de colección u objetos arqueológicos o restos paleontológicos, limitando la propiedad particular.
Ley Nº 27.103	La autoridad de aplicación nacional es la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos (CNMLyBH)
Código Civil Artículos 2339 y 2340	El Código Civil especifica que las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico son bienes públicos del Estado general que forma la Nación, o de los Estados particulares de que ella se compone, según la distribución de los poderes hecha por la Constitución Nacional.
Decreto Reglamentario Nº 1.022/2004 (de la Ley Nº 25.743/2003) de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.	Aprueba la reglamentación de la ley nro. 25.743. Crea los registros nacionales de yacimientos, colecciones y restos paleontológicos, de yacimientos, colecciones y objetos arqueológicos, y de infractores y reincidentes, en las materias mencionadas.
Decreto Nº 1063/1982	Protege los bienes patrimoniales de más de 50 años del Estado
Resolución 1134/2003	Mediante esta Resolución se ordena la creación del Registro Nacional de Yacimientos, Colecciones y Objetos Arqueológicos y de Infractores y Reincidentes. Se determina que el Registro será de primer grado cuando los bienes o infracciones correspondan a la jurisdicción nacional y de segundo grado con relación a la información recibida de las distintas jurisdicciones.
Código Civil Artículos 2339 y 2340	El Código Civil especifica que las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico son bienes públicos del Estado general que forma la Nación, o de los Estados particulares de que ella se compone, según la distribución de los poderes hecha por la Constitución Nacional.

Tema: Higiene y Seguridad en Trabajo

Ley Nacional 19.58/72	Art. 4 y 6: Estos artículos tienen por objetivos proteger y preservar la integridad psicofísica de los trabajadores, pretendiendo disminuir los accidentes y enfermedades de trabajo, neutralizando o aislando los riesgos y sus factores más determinantes. Además, procura medidas sanitarias, precautorias y el saneamiento del medio ambiente laboral.
Decreto Reglamentario Nº 351/79	Reglamenta la Ley Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo Nº 19587/72.



3.2. Normativa Provincial

Nº de Norma	Descripción
<p>Constitución Provincial</p>	<p>En su art. primero establece que los recursos naturales renovables y no renovables pertenecen al patrimonio exclusivo, inalienable, imprescriptible del Estado Provincial, debiéndose velar por el uso racional y sustentable de dichos recursos, con el fin de preservarlos para las generaciones futuras.</p> <p>Tema: Afectación de Activos</p> <p>Artículo 1 - La Provincia de Mendoza es parte integrante e inseparable de la Nación Argentina y la Constitución Nacional es su Ley Suprema. Su autonomía es de la esencia de su gobierno y lo organiza bajo la forma republicana representativa, manteniendo en su integridad todos los poderes no conferidos por la Constitución Federal al Gobierno de la Nación. Sus yacimientos de hidrocarburos líquidos y gaseosos, como así también toda otra fuente natural de energía sólida, líquida o gaseosa, situada en subsuelo y suelo, pertenecen al patrimonio exclusivo, inalienable e imprescriptible del Estado Provincial. Su explotación debe ser preservada en beneficio de las generaciones actuales y futuras. La Provincia podrá acordar con otras y con el Gobierno Nacional sistemas regionales o federales de explotación". (Texto según Ley 5557).</p> <p>Artículo 16 - La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado ni desposeído de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley, o por causa de utilidad pública, calificada en cada caso por la Legislatura y previa indemnización.</p> <p>SECCION VI</p> <p>CAPITULO UNICO DEPARTAMENTO DE IRRIGACION</p> <p>Artículo 186 - El uso del agua del dominio público de la Provincia es un derecho inherente a los predios, a los cuales se concede en la medida y condiciones determinadas por el Código Civil y leyes locales.</p> <p>Artículo 187 - Las leyes sobre irrigación que dicte la Legislatura, en ningún caso privarán a los interesados de los canales, hijuelas y desagües, de la facultad de elegir sus autoridades y administrar sus respectivas rentas, sin perjuicio del control de las autoridades superiores de irrigación.</p> <p>Artículo 188 - Todos los asuntos que se refieran a la irrigación en la Provincia, que no sean de competencia de la justicia ordinaria, estarán exclusivamente a cargo de un Departamento General de Irrigación compuesto de un superintendente nombrado por el Poder Ejecutivo con acuerdo del Senado, de un consejo compuesto de 5 miembros designados en la misma forma y de las demás autoridades que determine la ley.</p> <p>Artículo 192 - Las obras fundamentales que proyecte el Poder Ejecutivo, como diques distribuidores y de embalse, grandes canales, etc., deberán ser autorizadas por la ley. Las que proyecte el Departamento de Irrigación necesitarán también sanción legislativa cuando sean de la clase y magnitud determinadas en este artículo.</p>
<p>Ley 5961/92</p>	<p>Ley Provincial de Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente</p> <p>Ley Prov. N° 5.961/92 – Ley de Preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente (1992). Decreto Prov. 2109/94 - Reglamentario de la Ley 5.961. Disposiciones Generales y Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Resolución Ministerial N° 109/96 - Reglamento de Audiencias Públicas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Art. 26. A los fines de la presente ley, entiéndase por Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) el procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar el equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes en la Provincia.</p> <p>Art. 27. Todos los proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A), expedida por el Ministerio de tierras, ambiente y recursos naturales o por las Municipalidades de la Provincia, quienes serán la autoridad de aplicación de la presente ley, según la categorización de los proyectos que establezca la reglamentación y de conformidad con el Anexo 1, que forma parte de la presente ley.</p> <p>Art. 28. La D.I.A. será exigida por los organismos centralizados o descentralizados de la Administración Pública provincial y/o municipal con competencia en la obra y/o actividad.</p> <p>Art. 34. La D.I.A. sin dictamen técnico y audiencia previa será nula.</p>



Nº de Norma	Descripción
Decreto 2109/94	Reglamentario de la Ley 5961. Disposiciones Generales y Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental
Ley 5100 y Decreto Nº 2404/89	Preservación del recurso aire. Adhesión al régimen de la ley nacional 20.284 sobre preservación de los recursos del aire. Se establece los niveles máximos de emisión de los distintos tipos de fuentes Fijas. Además, se constituye un plan de prevención de situaciones críticas de contaminación atmosférica, fijando los tres niveles máximos de concentración que determinaran la existencia de estados de alerta, alarma y emergencia.
Ley 4602/81	Conservación de fauna, y su modificatoria Ley 7.308
Ley 4386/79	Conservación de fauna silvestre
Ley 4609/81	Conservación de la flora
Ley Prov. Nº 2.376/54.	Arbolado Público Art. 1. Se considera arbolado público y sujeto a la exclusiva potestad administrativa y al régimen de esta ley y de la nacional Nº 13.273, al existente en calles, caminos, plazas, parques, jardines y demás lugares o sitios públicos y al que exista plantado en las márgenes de los ríos, arroyos y cauces artificiales o naturales del dominio público al servicio de la irrigación, sin perjuicio de lo que en esta ley se establece respecto a la explotación del arbolado plantado en los cauces de riego. Dichos arboles no podrán ser cortados, erradicados, ni podados sin autorización del ministerio de economía. El poder ejecutivo reglamentara los requisitos técnicos y de trámite a que deberá ajustarse el presente artículo. Art. 2. Los árboles ubicados en propiedades particulares y que vegetan en las márgenes de caminos y o cauces de riego, no podrán ser cortados ni erradicados sin autorización y demás directivas de la administración provincial de bosques, debiendo ajustarse en todos los casos a las disposiciones contenidas en la ley nacional Nº 13.273 y sus reglamentaciones en cuanto se refiere a la explotación forestal de bosques privados.
Ley Nº 7874/08	Arbolado Público Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Recursos Naturales Renovables Art. 5. El Departamento General de Irrigación y las Inspecciones de Cauces en sus respectivas jurisdicciones serán responsables del mantenimiento del arbolado público que vegeta en cauces, naturales y/o artificiales, públicos o privados al servicio de la irrigación. Art. 64. Los Pliegos de Licitación para la ejecución de obras públicas referentes a construcción y o refacción de establecimientos educacionales u hospitalarios, construcción de barrios, loteos, complejos edilicios, cualquiera sea su destino, y obras de revestimiento de canales, rutas o calles, deberán contemplar la implantación de forestales y prever su mantenimiento como parte integrante de la obra. Art. 67. Toda implantación pública mayor a diez (10) unidades que se realice por primera vez o de reemplazo, con la especie adecuada a condiciones agroecológicas y a las necesidades, deberá contar previamente con la previsión de la dotación de riego y de los responsables de su atención. Art. 74. La autoridad de aplicación podrá exigir a las autoridades competentes, a los organismos provinciales centralizados o descentralizados u organismos nacionales, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente. La falta de respuestas reiteradas a los requerimientos dará lugar a emplazamientos y finalmente sanciones. Art. 90. Declárase obligatoria y como carga general para los regantes a asumir por las Inspecciones de Cauces la plantación y forestación. Las Inspecciones de Cauces deberán destinar una partida de gastos para plantación y cuidado del arbolado en sus jurisdicciones.
Ley Nº 5753/91	Plan de Reforestación Provincial Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Recursos Naturales Renovables Art. 1. El poder ejecutivo provincial, a través del organismo especializado dará comienzo en forma inmediata a un plan de reforestación provincial, cubriendo las áreas aptas de cada



N° de Norma	Descripción
	<p>departamento, reemplazando los ejemplares enfermos o irrecuperables y avanzando también en nuevas zonas posibles de ser forestadas.</p> <p>Art. 2. Se procederá a organizar y apoyar la formación de viveros comunales o regionales necesarios para el cumplimiento del art. 1.</p>
Ley 8051/09	<p>Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo</p> <p>La presente ley tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial.</p> <p>Art. 33. DE LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL – El procedimiento de EIA regulado en la Ley N° 5961 deberá comprender la identificación, interpretación y valuación de las consecuencias geográficas, sociales y económico-financieras que puedan causar las acciones o proyectos públicos o privados en el equilibrio territorial, la equidad social y el desarrollo sustentable.</p>
Ley N° 8.999/2017	Ley de Aprobación del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Honorable Legislatura de la provincia de Mendoza.
Ley 4597	De adhesión a la ley nacional 22.428 de conservación de suelos
Ley 5917	<p>Gestión, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos</p> <p>Art. 1. Adhesión de la provincia de Mendoza a la ley nacional N° 24.051, que establece normas generales para la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.</p> <p>Art. 3. Para el cumplimiento de sus funciones, la autoridad de aplicación organizara y mantendrá actualizado un registro provincial de generadores y operadores de residuos peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables de la generación, transporte, tratamiento y desaparición final de residuos peligrosos.</p>
Resolución 534/01	Registro Provincial de Generadores de Residuos Peligrosos
Ley 5970	<p>De Residuos Urbanos</p> <p>Art. 1. Los municipios de Mendoza erradicaran todos los basurales a cielo abierto y los microbasurales en terrenos baldíos que se encuentren dentro de sus límites. Asimismo, impedirán el vuelco de residuos en cauces de riego o el mal enterramiento de los mismos.</p>
Ley 2088 y 4258	De adhesión a la ley nacional 13.273 de defensa y protección de la riqueza forestal.
Ley 7874	Régimen de preservación y control de arbolado público
Ley 5733	De creación de un inventario forestal
Ley N° 4609	<p>Protección flora de la provincia. Bosque protector y bosque permanente” – Se declara como bosque protector a todo el monte espontáneo que vegete en la Provincia de Mendoza, tanto en terrenos del dominio público como el dominio privado.</p> <p>Art. 2. Con el alcance previsto en el artículo 9 de la ley nacional N°13.273, declarase bosque permanente a todo el arbolado que vegete en el territorio de la provincia en parques, plazas, paseos, calles, caminos, cauces de riego y terrenos del dominio público de la provincia de Mendoza.</p>
Ley 4602	De adhesión a la ley nacional de fauna 22.421 y su decreto reglamentario
Ley 6034 y su modific. N° 6.133	Ley de Protección del Patrimonio Natural y Cultural
Ley 6.099	Incendios forestales
Ley 322	Ley General de Aguas
Ley N° 8051/2009	<p>Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo</p> <p>Tema: Afectación de Activos</p>



Nº de Norma	Descripción
	Artículo 1º- Objeto y Fines del Ordenamiento Territorial: La presente ley tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político-administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial...inciso f) Implementar planes, programas y proyectos en el corto, mediano y largo plazo tendiente al desarrollo de un sistema territorial, urbano, rural y de zona no irrigada equilibrada y ambientalmente sustentable.
Res Nº 778/96	Control de Contaminación Hídrica. Normativa que hace referencia al control de la calidad de efluentes que son vertidos a los cauces de riego. Art. 1. El presente Reglamento regulará en todo el ámbito de la Provincia de Mendoza la protección de la calidad de las aguas del dominio público provincial, dentro de la competencia fijada por la Ley General de Aguas y Leyes 4.035, 4.036, 5.961, 6.044 y 6.405.
Ley Nº 6.034/93.	Declaración de interés provincial la protección, conservación, restauración y acrecentamiento de bienes del patrimonio cultural de Mendoza Art. 3. A los efectos de la presente ley se consideran integrantes del patrimonio cultural de la provincia, todos aquellos bienes trascendentes que material y/o culturalmente reportan un interés antropológico, histórico, arqueológico, artístico, artesanal, monumental, científico y tecnológico, que significan o pueden significar un aporte relevante para el desarrollo cultural de Mendoza, que se encuentren en el territorio de la provincia, o ingresen a él, cualquiera fuere su propietario, luego de su declaración como tales por la autoridad de aplicación. Art. 18. Los hallazgos fortuitos de bienes que presuntamente sean significativos para el patrimonio cultural de la provincia, producidos en el marco de ejecución de obras públicas y privadas, deberán ser denunciados inmediatamente a la autoridad de aplicación quien determinara el procedimiento a seguir en el plazo perentorio que determine la reglamentación de la presente ley.
Leyes Nº 4.035 y 4.036. Año 1974	Aguas Subterráneas Art. 3. Los usos o aprovechamientos especiales de aguas subterráneas, solo pueden ser adquiridas mediante concesión otorgada por la autoridad administrativa de aplicación

3.3. Normativa Municipal

Nº Norma	Descripción
Tema: Evaluaciones ambientales	
Ordenanza Municipal 3785/04	Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Municipio de Luján de Cuyo. Adhesión Ley Nº 5.961
Tema: Ordenamiento Territorial	
Plan de Ordenamiento Territorial	Plan de Ordenamiento Territorial Luján de Cuyo 2016-2030– Luján de Cuyo
Tema: Estacionamiento	
Ordenanza Municipal Nº 2064/01	Incorpora al Código de Edificación Municipal el Código de Garajes o Estacionamiento, estableciendo obligaciones.
Tema: Uso del Suelo	
Ordenanza Municipal Nº 14517/23	Código de Uso del suelo. Incluye normas de zonificación, regulación de usos del suelo y establecimiento de normas urbanísticas.



4.0 PROYECTO

4.1. Descripción general

Sobre un terreno de 44.931,55 m² ubicado en el Distrito Vistalba, con frente a calle Chaco y Ruta Provincial N° 82, se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos.

Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se debe tener en cuenta que el terreno cuenta con 4 parcelas que serán abordadas de manera integral. Según la legislación municipal, se produce un cambio de zona a los 100 metros desde la línea de cierre, la cual se encuentra en permanente cambio puesto que la Ruta Provincial N° 82 se encuentra en ejecución, y rediseño de la posición del eje de proyecto.

A continuación se mencionan algunas variantes de diseño que han sido tenidas en cuenta para el desarrollo del proyecto:

- La particular topografía, que presenta una cerrillada que corta en dos al terreno en sentido norte-sur dota de gran particularidad y belleza al sitio. La arquitectura se adaptará y/o apoyará en estos relieves para provocar la integración de ambos.
- El predio se encuentra actualmente forestado, pero lamentablemente, años de descuido y falta de riego y mantenimiento han provocado que la mayor parte de la forestación implantada se seque. En este momento se está efectuando riego a los efectos de intentar recuperar parte de dicha forestación. Se complementará la parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica.
- Sin duda el clima establece parámetros básicos de diseño y construcción para evitar que las contingencias climáticas afecten tanto los edificios como la necesidad de incorporar elementos de control ambiental onerosos. Es así que se diseñan edificios, que si bien, por su magnitud, presentan fachadas relativamente grandes, las mismas se diseñan con elementos verticales y horizontales de control del asoleamiento y curvaturas para producir patios entre edificios con sombras.
- El diseño ha tenido en cuenta dispositivos para el uso eficiente de la energía. El control domótico de espacios en uso, el control de la iluminación y ventilación natural, así como los materiales adoptados para construcción cumplen su rol en el diseño de los edificios.
- Se ha tenido en cuenta en el diseño la implementación de servicios separados de aguas destinadas al consumo humano y de uso sanitario, así como la reutilización de aguas grises para riego.



- El conjunto arquitectónico deberá ser representativo de su función, pero la identidad se focalizará en los valores que propone el diseño bioclimático y las costumbres mendocinas. Se cuentan entre ellas, la forestación, jardines, galerías con enredaderas, la integración espacial y secuencial de espacios cerrados y abiertos.
- Lejos de proponer construcciones monumentales, se propone una armonía arquitectónica en la que las dimensiones mantengan un equilibrio entre los elementos naturales y construidos, los elementos verticales y horizontales, llenos y vacíos, materiales pesados y livianos.
- Los usos previstos condicionan el diseño del espacio y éste, a la materialidad de la arquitectura. De ese modo puede determinarse que los espacios comerciales se ejecutarán con sistemas constructivos livianos y los residenciales en los llamados tradicionales basados en las estructuras de hormigón armado.
- La construcción existente no cumple con las necesidades del programa funcional a desarrollar y por tanto es necesaria su demolición. En el sitio que ocupa el quincho cerrado se ubicara la hosteria, ocupando el sitio mas elevado del terreno, sobre la cota 990 msnm.

Se presenta a continuación un croquis preliminar de ubicación y descripción de los diferentes edificios proyectados y sus usos:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fujer', is located at the bottom center of the page.



Figura 1. Croquis general

4.1.1. Strip Center

El mismo tendrá su acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82 y ocupará una superficie de 1.990 m² cubiertos y 1.808 m² de galerías. Contará con 20 locales comerciales de aproximadamente 90 m² cada uno. Se prevé que el destino de los locales sea para tiendas de abastecimiento diario, indumentaria, decoración, farmacia, etc. También se proyecta la construcción de 3 canchas de padel, un gimnasio que incluya zona de pesas y gimnasia de piso, con sus correspondientes baños y vestidores, y una clínica médica ambulatoria.

El Strip Center contará con unidades funcionales y usos que doten de vitalidad al conjunto. En el Primer Piso se desarrollan oficinas en 593 m² ([ver 4.1.6](#)), gimnasio de 940 m² y una clínica de consultorios de 730 m², todas estas unidades se proyectan con pérgolas en su perímetro.

4.1.2. Autoservicio de Compras

Se propone la construcción de locales integrados tipo Free Shop de autoservicios, sobre una superficie de 540 m² cubiertos, con acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82.

4.1.3. Tiendas Comerciales

Estarán destinadas a ropa y moda, en locales de marca y multimarca, sobre una superficie de 400 m² cubiertos. El acceso a las mismas se realizará por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82.

4.1.4. Restaurantes

Se propone un espacio de esparcimiento con la construcción de dos restaurantes diferenciados según la oferta gastronómica, que incluya alternativas de comidas asiáticas, vegetarianas, almuerzos, cafetería y brunch. Ocupará un espacio de 1070 m² cubiertos y también tendrá su acceso por la calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82. En el caso que la actividad comercial lo requiera, ambos restaurantes se podrán unificar, manteniendo la superficie proyectada.

4.1.5. Hostería

Contará con 5 habitaciones de aproximadamente 70 m² cada una, Salón de Usos Múltiples destinado a actividades recreativas de los huéspedes y un SPA con sauna, baño turco y piscina temperada. Se estima una superficie cubierta total de 1.160 m².

4.1.6. Oficinas en Strip Center

Se ofrecerá un espacio de coworking, donde los trabajadores podrán realizar sus actividades laborales, compartiendo el sitio entre profesionales, autónomos, empresarios o empleados. También habrá un espacio de oficinas privadas (Variable por la modulación. Aproximadamente



15 unidades) y un sector para usos complementarios (sala de máquinas, baños, cocina, recreación, etc.). Se destinará un espacio de 593 m² cubiertos para éste ítem.

4.1.7. Pádel

Se proyectan 6 canchas de pádel, con sus respectivos espacios de vestidores, baños, recepción, depósito y estacionamiento. Contará con 3 canchas al aire libre y otras 3 bajo techo. Los cerramientos de las canchas serán de vidrio templado y la superficie de piso de césped sintético. Las medidas serán las reglamentarias.

A continuación se presentan fotografías del predio.



Foto 1. Vista general del predio.



Foto 2. Vista hacia el E del predio. Se observa zona urbanizada.



Foto 3. Vista hacia el O desde la zona más elevada del predio. Zona del piedemonte.



Foto 4. Vista al NO del predio. Se observa Ruta N° 82 (Ruta Panamericana) y zona del piedemonte.



Foto 5. Vista de vegetación existente en el predio.



Foto 6. Vista de vegetación y sistema de riego existente.



Foto 7. Construcción a demoler

4.2. Parámetros del proyecto

4.2.1. Factor de Ocupación del Suelo

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del proyecto ha sido calculado con un valor menor al requerido para las dos zonas afectadas (ZREC1 y ZR5). De esta manera, se simplifica la evaluación a realizar por parte de la autoridad municipal, dada la complejidad de usos, indicadores y combinación de zonificaciones que tiene el proyecto.

Tabla 1. FOS de Proyecto

Superficie total del terreno	Huella total de proyecto	FOS de proyecto
44.931,55 m ²	8.889,00 m ²	19,80%

4.2.2. Pre – dimensionamiento e indicadores urbanísticos de las unidades edilicias

Tabla 2. Indicadores urbanísticos

Unidad edilicia	Superficie en m ²				Altura		Retiro
	M ² propios de la actividad a coomputar	Total cubierta	Total semicub.	Huella	Max.	proyecto	
Strip Center (Rubro Comercial Grupo III Paseo Comercial)	1.990	4.341,00		3.820,0	15	12	5m
(Rubro Deporte)	940,00						
(Rubro Asistencia Privada, Centro Médico)	818,00						
Estacionamiento subterráneo		4240,00					
Sanitarios		104,00					
Oficinas y coworking	593,00	593,00					
Semicuertas			3.117,00				
Autoservicio (Rubro Comercial Grupo III)		540	300	840,0	15	12	5m
Tiendas (Rubro Comercial Grupo III)		400	-	400,0	15	12	5m
Restaurantes (Rubro Esparcimiento)		1070,0	250,0	1.007,0	15	10	4m
Hostería (Uso Residencial Rubro F)	Habitaciones	450,00	200,0	1.122,0	15	10	4m
	SUM	472,00	200,0				
	SPA	290,00	187,5				
Canchas de pádel	1.900,00	1.300,00		1.300,0	15	15	6m
		Cubierta	Semicub	Huella			
Total cubierta		13.808,0	4.354,50	8.889,00			

4.2.3. Cálculo de plazas para estacionamiento de vehículos

El cálculo de plazas para estacionamiento, se ha realizado considerando la Ordenanza Municipal N° 2064/01. En la siguiente tabla se presenta el detalle de plazas de estacionamiento por cada unidad edilicia:

Tabla 3. Plazas de Estacionamiento

Unidad Edilicia	Acceso	Usos	Cálculo Ord. 2064/01	Total Plazas
Strip Center (Rubro Comercial Grupo III Paseo Comercial)	Calle de Servicio RP 82	Locales comerciales	20% de la sup.	32
(Rubro Deporte)		Gimnasio y terraza	20% de la sup. + 10% de la sup desc.	16
(Rubro Asistencia Privada, Centro Médico)		Clínica Médica Ambulatoria	10% de la sup.(se toma el máx.)	20
Autoservicio (Rubro Comercial Grupo III)	Calle de Servicio RP 82	Autoservicio	20% de la sup.	9
Tiendas (Rubro Comercial Grupo III)	Calle de Servicio RP 82	Tiendas de ropa y moda	20% de la sup.	7
Restaurantes (Rubro Esparcimiento)	Calle de Servicio RP 82	Restaurante	25% de la sup.	25
Hostería (Uso Residencial Rubro F)	Calle de Servicio RP 82	SUM	1 x unidad	5
		5 habitaciones		
		SPA (uso solo hostería)		
Oficinas (Rubro Oficinas Privadas)	Calle de Servicio RP 82	Coworking	1 c/50m ²	6
		Oficinas (15)	1 x unidad	15
		Usos complementarios (sala de máquinas, baños, café, etc.)		
Canchas de pádel	Calle de Servicio RP 82	3 cubiertas, 3 descubiertas	10% de la sup desc. Y 20% de la sup. cub	26
Total plazas estacionamiento s/ordenanza			156	
Total proyectadas			300	

4.3. Objetivos y alcance del proyecto

El proyecto de construcción planteado tiene objetivos multifacéticos y abarca diversas áreas. Aquí hay algunos objetivos claves relevantes para un proyecto de esta naturaleza:

a) **Desarrollo Sostenible:**

- Integrar prácticas sostenibles en el diseño y la construcción para minimizar el impacto ambiental.
- Utilizar tecnologías y materiales ecológicos que reduzcan el consumo de energía y promuevan la eficiencia.

b) **Experiencia del Usuario:**

- Crear un ambiente peatonal atractivo y diverso que fomente la interacción y la experiencia del usuario.
- Ofrecer vistas panorámicas de Chacras de Coria y las montañas para mejorar la calidad del entorno.

c) **Variedad de Unidades Comerciales:**

- Diseñar y construir unidades comerciales diversas para abarcar diferentes sectores, como comercio minorista, tiendas de ropa, turismo, hotelería, gastronomía, consultorios médicos, áreas deportivas, residencias y oficinas.
- Fomentar la diversidad para atraer a una amplia gama de visitantes y residentes.

d) **Eficiencia Energética y Uso del Agua:**

- Implementar medidas para reducir el consumo de energía en todas las unidades comerciales y residenciales.
- Minimizar el uso del agua y fomentar la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego.

e) **Gestión de Residuos:**

- Establecer políticas que limiten la generación de residuos en todas las unidades comerciales y residenciales.
- Implementar programas de reciclaje y reutilización para reducir el impacto ambiental.

f) **Integración Armónica:**

- Diseñar el proyecto de manera que se integre armoniosamente con la topografía montañosa y los desniveles del terreno.



- Incorporar jardines, vegetación y desniveles para crear contrastes armoniosos con la arquitectura.

g) Comunidad y Economía Local:

- Contribuir al desarrollo económico local atrayendo visitantes y generando empleo.
- Fomentar la participación comunitaria y la identificación de la comunidad con el proyecto.

h) Seguridad y Accesibilidad:

- Garantizar la seguridad de los residentes y visitantes mediante un diseño seguro y bien iluminado.
- Asegurar la accesibilidad para personas con discapacidades, incluyendo rampas, accesos y espacios adecuados.

i) Innovación y Tecnología:

- Incorporar tecnologías innovadoras para mejorar la eficiencia operativa y la comodidad de los residentes y visitantes.
- Adoptar soluciones inteligentes para la gestión de energía, seguridad y servicios.

j) Cumplimiento Normativo:

- Asegurarse de que el proyecto cumpla con todas las regulaciones locales, nacionales e internacionales.

Estos objetivos abordan aspectos cruciales del desarrollo del proyecto y reflejan una visión integral y sostenible para un espacio que combina diversas actividades urbanas.

En cuanto a los objetivos relacionados a la rentabilidad económica de la inversión podemos detallar:

a) Rentabilidad Financiera:

- El principal objetivo económico es la generación de rentabilidad financiera para los inversionistas y desarrolladores del proyecto que permite viabilizar todos los otros objetivos sociales, ambientales y culturales.
- La rentabilidad se logra a través de la operación exitosa de las unidades comerciales, la venta o alquiler de residencias y oficinas, y la atracción de clientes y turistas.

b) Mix de Unidades Comerciales:

- Diseñar un mix adecuado de unidades comerciales que maximice los ingresos y satisfaga las necesidades de la comunidad local y de los visitantes.



c) Contribución al Desarrollo Local:

- Contribuir al desarrollo económico local mediante la creación de empleo, la generación de ingresos para la comunidad y la mejora de la infraestructura. Que sin duda es de extrema importancia en un área de crecimiento urbano sin ofertas de equipamientos urbanos diversos y de calidad.

d) Sostenibilidad Operativa:

- Garantizar la sostenibilidad operativa a largo plazo de todas las unidades comerciales y residenciales, asegurando que sean económicamente viables y competitivas.

e) Gestión Eficiente de Recursos:

- Implementar prácticas de gestión eficiente de recursos, tanto en términos de energía como de costos operativos, para maximizar la rentabilidad.

f) Adaptabilidad al Mercado:

- Ser flexible y adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado para mantener la rentabilidad a lo largo del tiempo.

El proyecto alcanza directamente a toda el área Metropolitana del Gran Mendoza.

4.4. Mecanismos para reducir la huella ambiental del proyecto

La incorporación de prácticas y tecnologías sostenibles, como el uso de luminarias LED, equipos eléctricos de bajo consumo y calefones solares, tendrá un impacto positivo en la reducción de la huella ambiental del proyecto en su totalidad y en cada una de sus unidades funcionales y en las etapas de construcción y operación. Aquí se detallan algunos aspectos específicos relacionados con las tecnologías a utilizar y cómo contribuyen a la sostenibilidad ambiental:

4.4.1. Arquitectura adaptada al clima:

Se realizará una evaluación de los materiales envolventes de los edificios, así como sus aberturas para proteger aquellos que por su ubicación se consideren críticos para el control térmico interno e implementar dispositivos arquitectónicos más adecuados.

Para el diseño de los edificios se contempla la utilización de materiales livianos, estructuras metálicas y paneles sándwich de poliuretano. Esta combinación produce un menor peso bruto de la edificación y por tanto menos cantidad de material utilizado. Con ello se evita en gran medida movimientos de suelo innecesarios puesto q las fundaciones son puntuales.



Con la utilización para los muros exteriores paneles conformados inyectados con poliuretano se logra una maximización de la aislación térmica, utilizando menor material de construcción. Los paneles sándwich de poliuretano están formados por dos láminas de acero galvanizado con un núcleo de espuma rígida de poliuretano entre esas dos capas. En el momento de la fabricación, el material aislante se expande adhiriéndose a las láminas, por lo que se convierten en un solo producto.

A su vez se incorporan celosía, aleros, pérgolas y parasoles para evitar el asoleamiento excesivo tanto de muros como interiores. Para las orientaciones norte y sur se diseñaran aleros puesto que el asoleamiento es mayormente vertical y en orientación este y oeste se implementarán dispositivos de control verticales como celosías y parasoles.

El elemento de control del asoleamiento más eficiente, son los conformados por vegetación perenne, en enredaderas y árboles, los que ocuparán un papel protagónico sobre todo hacia el oeste donde el asoleamiento en verano es más difícil de controlar.

El confort ambiental interno se refiere al nivel de comodidad y bienestar que experimenta una persona en un entorno cerrado, como una vivienda, oficina o cualquier otro espacio interior. Este concepto abarca varios aspectos relacionados con las condiciones ambientales, que influyen en la sensación de confort de los ocupantes. Se estima que gran parte de los ítems a los que se hace referencia serán abordados con las medidas adoptadas en el punto anterior (arquitectura adaptada al clima) para reducir la necesidad de utilizar equipos de climatización de manera permanente o forzados. Algunos de los factores clave incluyen:

- **Temperatura:** La temperatura ambiente es un factor fundamental. Las personas tienden a sentirse más cómodas en un rango específico de temperaturas, y el confort térmico varía según las preferencias individuales y las condiciones climáticas externas. La utilización de dispositivos arquitectónicos de control del asoleamiento y temperatura reducirán la necesidad de forzar climatización gran parte del año.
- **Humedad:** El nivel de humedad relativa también afecta al confort. Ambientes muy secos o muy húmedos pueden resultar incómodos para las personas.
- El entorno forestado brindará cierto porcentaje de humectación del entorno próximo.
- **Calidad del aire:** La presencia de contaminantes, la ventilación adecuada y la calidad del aire interior son aspectos cruciales para el confort ambiental. La falta de ventilación o la presencia de sustancias perjudiciales pueden afectar negativamente la salud y el bienestar. Se implementará la ventilación natural.
- **Iluminación:** La cantidad y calidad de la luz en un espacio también influyen en el confort. La iluminación adecuada puede mejorar el estado de ánimo y facilitar la realización de tareas. Se controlará con parasoles, evitando el asoleamiento excesivo.



- Ruido: Niveles altos de ruido pueden resultar molestos y afectar negativamente el confort. Un entorno tranquilo es generalmente más propicio para el bienestar. El ruido proveniente principalmente de la ruta será abordado con profusa vegetación.

4.4.2. Luminarias LED:

Se aplicaran artefactos LED para la iluminación de todo el emprendimiento:

- Ahorro Energético: Las luminarias LED consumen significativamente menos energía que las fuentes de luz tradicionales, lo que reduce el consumo eléctrico y las emisiones de carbono asociadas.
- Durabilidad: Las luces LED tienen una vida útil más larga que las bombillas convencionales, lo que significa menos residuos y menos necesidad de reemplazo frecuente.

4.4.3. Equipos Eléctricos de Bajo Consumo:

La selección de equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, como electrodomésticos y sistemas de climatización eficientes, contribuye a la reducción del consumo de energía. Además se instalaran equipos con encendido / apagado remoto y programables mediante la técnica de la domótica, hoy muy sencilla porque se aplican mediante aplicaciones telefónicas (APP) y los equipos poseen el correspondiente sistema de control remoto.

4.4.4. Educación y Conciencia Ambiental:

Promoción de Prácticas Sostenibles: Educar a los residentes, empleados y visitantes sobre la importancia de la eficiencia energética y el uso responsable de los recursos puede fomentar prácticas más sostenibles en el largo plazo.

4.4.5. Uso eficiente del Agua:

Minimizar el uso del agua y fomentar la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego.

4.5. Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada

A continuación, se presentan las 3 alternativas analizadas para el proyecto:

4.5.1. Alternativa de proyecto N°1:

La Alternativa N°1, tiene diferencias con la distribución de edificios internos, respecto a la alternativa escogida (Alternativa N° 3). En este caso, incluía un conjunto de departamentos de propiedad horizontal se encontraba en un sector bajo del cerro haia calle Chaco, lo que implica necesidad de



tala de muchos arboles. Asimismo, donde se encuentran las tiendas comerciales, hacia el centro norte del predio, presenta mucho desnivel y gran cantidad de forestales. Estas tiendas comerciales fueron planteadas originalmente con edificaciones de mayores dimensiones.

A continuación se presenta el Lay Out de la Alternativa N°1

ALTERNATIVA 1



Ilustración 1. Lay Out de Alternativa 1

4.5.2. Alternativa de proyecto N°2:

La Alternativa N°2 fue descartada debido a la dimensión del hotel solicitado en la Pre-Factibilidad puesto que la revisión de la reglamentación provincial impone la construcción una gran cantidad de servicios y amenidades que afectarían gran parte del terreno.

ALTERNATIVA 2



Ilustración 2. Alternativa N°2

4.5.3. Alternativa de proyecto N°3:

La Alternativa N°3, es el proyecto presentado en la presente MGIA.



Ilustración 3. Alternativa N°3

4.5.4. Justificación de la solución adoptada

La Alternativa N°1 implicaba una mayor cantidad de movimiento de suelo y una mayor necesidad de erradicación de forestales. Por lo tanto, fue descartada por presentar mayores costos económicos y generar mayores impactos ambientales. Asimismo, la Alternativa 1 presenta los PH y tiendas ubicadas respetando los retiros municipales pero produciría un gran impacto en la topografía y forestación existente.

La Alternativa2 N°2 fue descartada debido a la dimensión del hotel solicitado en la Pre-Factibilidad puesto que la revisión de la reglamentación provincial impone la construcción una gran cantidad de servicios y amenidades que afectarían gran parte del terreno.

La Alternativa Seleccionadas N°3, es el proyecto tal como ha sido planteado en el presente estudio de impacto ambiental. Mejora la adopción de volumetrías en relación a las condiciones del terreno, tal es así que se fragmentan las tiendas para ser reubicadas entre arboles y diferentes niveles, se elimina la construcción de PH (departamentos) sobre calle Chaco a los efectos eliminar el impacto sobre la abundante forestación alojada en ladera del terreno sobre esa calle. Puesto que la construcción de los PH implicaría la tala y desmonte de gran parte del talud y forestales. El hotel se elimina y se instalan canchas de padel, las que se ubican en 3 terrazas según niveles de terreno.

4.6. Mano de obra

Para el diseño y construcción del proyecto se estima una mano de obra de 90 personas, entre personal directo e indirecto.

4.7. Inversión total a realizar

La inversión total a realizar es de AR\$ 5.794.036.216,80 (Mayo 2024).

4.8. Etapas del proyecto y cronogramas

El Proyecto contempla dos etapas: Construcción (36 meses) y Funcionamiento (permanente, una vez finalizada la etapa de Construcción). A continuación, se presenta el Cronograma para la etapa de Construcción.



Tabla 4. Cronograma tentativo de obras

Obras/Tareas	Trimestre											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Relevamiento de estado de forestales	X											
Identificación de áreas para conservación	X											
Diseño de caminos internos		X	X									
Ejecución de conexiones viales externas			X	X								
Instalación de servicios básicos			X	X								
Pavimentación de caminos internos				X								
Creación de espacios públicos				X	X							
Diseño detallado de los edificios				X								
Preparación de terreno y movimiento de suelo					X							
Construcción de primer bloque (comercios y gimnasio)						X	X	X				
Construcción de canchas de padel					X	X	X					
Construcción de segundo bloque (Autoservicio y consultorios médicos)							X	X	X			
Construcción de tercer bloque (tiendas aisladas)								X	X	X		
Instalaciones eléctricas y sanitarias										X		
Entrega final												X

4.9. Superficie del Proyecto

La superficie total del predio es de 44.931,55 m². La superficie cubierta total, es de 18.192,50 m².

4.9.1. Consumos de energía por unidad de tiempo en las diferentes etapas

La energía eléctrica durante la etapa de Construcción será provista por EDEMSA. Se estima un consumo promedio de 25 kW/h, asociado al uso de herramientas eléctricas e iluminación.

Durante la etapa de funcionamiento, se estima que el consumo diario máximo de 100.000 Kw/hora/mes, para todas las instalaciones.

La propiedad ya cuenta con servicio de energía eléctrica provista por EDEMSA, con categoría de usuario "R2" y número de identificación de suministro 1505047. Sin embargo se ha solicitado factibilidad para ampliación por la necesidad de mayor suministro. (se adjunta).

4.9.2. Consumo de combustible por tipo, unidad de tiempo en las diferentes etapas

El combustible durante la etapa de Construcción será principalmente Gas Oil, el cual estará asociado a uso de generadores, equipos viales, maquinaria y herramientas manuales a combustión. Se estima un consumo diario de 400 litros durante la obra, cifra que descenderá a 200 litros durante los primeros 3 trimestres y los últimos 2 trimestres.

Durante la etapa de Funcionamiento, solamente habrá consumo de gas natural, estimándose el consumo en 253 m³/hora. Se adjunta Factilidad del Servicio.

4.9.3. Agua, consumo u otros usos. Fuente, calidad y cantidad

El Agua para consumo humano de los trabajadores durante la etapa de Construcción será provista por AYSAM o envasada en bidones para sitios más remotos. Se adjunta solicitud de factibilidad.

La propiedad cuenta con Derecho de Riego C.C. 1010 por Río Mendoza, Canal Cacique Guaymallén, Hijueta 2°, Vistalba y además con el Pozo N° 815/6 de 10". Se adjunta factura del servicio.

Se estima para la Construcción un consumo diario total (humano + construcción) de 50 m³ durante los primeros 8 trimestres de la obra, cifra que descenderá a 35 m³ durante los últimos 4 trimestres.

Mientras que para la etapa de Funcionamiento, el consumo será para uso humano, sanitario, limpieza, spa y lavandería de, la cual provendrá de la red de AYSAM, y se estima entre 12 a 15 m³/día. En esta etapa el riego se realizará con el agua provista por el Departamento General de Irrigación (Pozo y Derecho de Riego).

A fin de realizar un consumo moderado de agua durante la etapa de Funcionamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Instalación de mochilas de inodoros con descarga dual (4,5 litros para sólidos y 3 litros para líquidos)
- Colocación de Aireadores roscados que incorporan aire al chorro de agua y así reducen el consumo hasta un 40% del valor inicial, sin ningún perjuicio para el usuario. Son dispositivos económicos y sencillos para instalar.
- Grifos que se cierran en forma automática o con temporizadores, los cuales evitan que el grifo quede abierto durante un largo período de tiempo y que se haga un cierre incompleto del mismo.

4.9.4. Detalle exhaustivo de otros insumos

Los principales insumos para el desarrollo del proyecto son los siguientes:

- Ladrillos
- Hormigón elaborado
- Barras de acero para hormigones armados.
- Áridos de granulometría variable para argamasas, hormigones y recubrimientos de pisos filtrantes.
- Gaviones de piedra bola y malla electro soldada galvanizada.
- Adoquines
- Bases y columnas de hormigón armado
- Tableros y transformadores eléctricos
- Equipos para sistema contra incendios
- Cinta demarcatoria
- Caños para instalaciones sanitarias
- Caños tritubo para conexiones eléctricas y de datos.
- Electrodo
- Cables de cobre de varias dimensiones
- Farolas LED para alumbrado
- Vegetación para áreas a parquizar
- Cestos para residuos
- Maceteros
- Materiales varios

4.9.5. Tecnología a utilizar

Durante la fase de obra civil, la maquinaria y tecnología a utilizar consiste en:

- Autoelevador
- Retroexcavadora, Bobcat y pala cargadora
- Camiones para el transporte del material
- Rodillo

- Vibrocompactador manual
- Desmalezadora manual
- Equipo de soldadura
- Hormigoneras comunes para la confección de mezclas
- Máquinas eléctricas varias (percutoras, generadores eléctricos, amoladoras, compactadoras, perforadoras, herramientas de mano, etc.)

4.9.6. Necesidades de infraestructura y equipamiento que genera directa o indirectamente el proyecto

El proyecto contempla las afectaciones y expropiaciones que realizará la Dirección Provincial de Vialidad, relacionadas a la obra “Mejora del Corredor de la Ruta Provincial N° 82 – Tramo Fin del Corredor del Oeste – Sección 3 – Rotonda de Gobernador Ortíz”. Las mismas, han sido reguladas mediante Resolución N° 1369/23 de la DPV. Se adjunta dicha documentación en Anexo “Factibilidades”.

La infraestructura y equipamiento principal para la ejecución del proyecto es la siguiente:

- Baños químicos
- Oficinas modulares
- Obradores

4.9.7. Ensayos, determinaciones, estudios de campo y/o laboratorios utilizados

A continuación se mencionan los estudios complementarios realizados y que se han realizado:

- Relevamiento de estado de los forestales
- Relevamiento Topográfico

4.10. Principales Organismos, Entidades y Empresas involucradas:

- Ministerio de Energía y Ambiente
- Municipalidad de Luján de Cuyo
- Dirección Provincial de Vialidad
- Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
- Dirección de Hidráulica
- ECOGAS
- AYSAM
- EDEMSA
- Empresas constructoras y proveedoras de materiales de construcción

4.11. Residuos y contaminante. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo

Se establece como política general del emprendimiento:

- la minimización en el uso de elementos descartables,
- la reutilización de orgánicos para la producción de compost para la fertilización de jardines propios,
- El acopio de material para el reciclaje y/o recolección especial,
- Monitoreo de la gestión de los residuos, capacitación del personal del emprendimiento y comunicación de novedades, premisas y exigencias a los visitantes y moradores.

La ejecución de la obra en sus distintas etapas, trae como consecuencia la generación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos. De acuerdo a las características de los mismos, se gestionarán de manera diferenciada.

- Emisiones a la atmósfera

Durante la etapa de construcción se realizarán diversas actividades que pueden producir emisiones de contaminantes a la atmósfera.

Se destaca la combustión interna generada por maquinarias, camiones de carga y transporte tales como monóxido de carbono, material particulado, óxidos de nitrógeno, etc., los cuales son emitidos a la atmósfera. Las cantidades dependerán del total de viajes que sean necesarios en las distintas actividades. No obstante, se debe tener en cuenta que se trata de emisiones temporales, ya que una vez que cesen las actividades de construcción, estas unidades no operarán más.

- Ruidos

El desarrollo de todas las acciones asociadas a la construcción provoca incrementos del nivel sonoro. Entre estas actividades se puede relacionar al trabajo de máquinas y equipos, al movimiento de camiones y personas, la operación de equipos, el accionamiento de las herramientas eléctricas y manuales. Este incremento del nivel sonoro se traduce en molestias a los vecinos más cercanos y al personal de obra, destacando que existen residentes cercanos área de influencia directa del proyecto.

A fin de mitigar los efectos de la generación de ruidos durante la construcción se implementarán las siguientes medidas de mitigación:

- Se evitará la operación de los equipos de mayor generación de ruidos durante los horarios de descanso. Por esta razón se respetarán los horarios nocturnos de 21 a 08 horas, en la realización de los trabajos.
- Se deberán programar las tareas tratando de evitar simultaneidad de operaciones de los equipos de mayor generación de ruido.
- Se realizará control y monitoreo permanente a maquinarias, vehículos y equipos viales, para chequear su correcto funcionamiento y que no emitan ruidos mayores a los normales.

- Residuos Sólidos

Durante la ejecución del proyecto, se generarán residuos de obra (escombros), residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos.

Residuos Sólidos Urbanos (RSU):

Estos son los residuos comunes y análogos a los que se generan en cualquier domicilio. Generalmente están compuestos por restos de comidas, viandas, envases, embalajes, residuos sanitarios, papeles, plásticos y otros similares.

Para aumentar las posibilidades de reciclado y disminuir la cantidad de residuos generados, estos residuos serán clasificados en diferentes subcategorías y colores, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5. Clasificación de Residuos por color

Color	Residuos	Características
GRIS	Metales	Incluye a los metales férricos y no férricos. Latas de aluminio, recortes de perfiles, chapas, cables de cobre, alambre, hierro de construcción, discos de amoladora, clavos, etc.
NEGRO	No reciclables y orgánicos	Residuos sin alternativas de reuso y reciclables sucios. Papel higiénico y restos sanitarios, cajas de cartón sucias, bandejas plásticas con restos de comidas, residuos orgánicos y toda aquella fracción imposible de separar.
AMARILLO	Plásticos, Papel, Cartón y Vidrios	Toda clase de plástico simple o compuesto: nylon, Botellas de bebidas o perfumería, bandejas, bolsas. Deben estar limpias, para lo cual se recomienda enjuagar las botellas. Papel seco y limpio, puede contener pequeñas cantidades de humedad, pero nunca grasas o aceites

Todos los RSU de la categoría “No reciclables y orgánicos” generado durante la etapa de Construcción serán enviados al vertedero ubicado en El Borbollón, durante los días lunes, miércoles, viernes y domingo. Para el resto de los RSU, serán dispuestos al Centro Verde de Luján de Cuyo, mediante el sistema de recolección municipal que establece los días jueves para el retiro de estos residuos. Se estima una generación total de RSU de 70 kg/día.

Durante la etapa de Funcionamiento, se contará con cestos de residuos para su clasificación. Los mismos serán retirados por el sistema de recolección del municipio. Se estima una generación de 100 kg/día.

Residuos de Obra

Estos residuos incluyen restos de material extraído por actividades de movimiento de suelos, excavación, áridos y/o demoliciones. Están compuestos de suelo natural, hormigón, cantos rodados, argamasas, etc. Primeramente serán dispuestos en sectores donde deba hacerse rellenos de material para nivelación, y los excedentes irán escombreras autorizadas o canteras. Se almacenarán en contenedores de mayores dimensiones ya que su volumen siempre es grande.

En todo momento se evitará el acopio de residuos de obra en sectores que puedan interrumpir y/o obstruir el libre escurrimiento en canales de desagües, aluvionales y/o drenaje durante toda la etapa de construcción de obras.

Durante la etapa de construcción se estima una generación de 45 – 50 m³ por mes, durante la primera mitad de la obra. En la segunda mitad, esa cifra se reduce al 40% del valor previo. Durante la etapa de funcionamiento no habrá generación de estos residuos.

Residuos Peligrosos

Esta categoría se encuentra regulada por la Ley Nacional N° 24.051. Implican una gestión mucho más cuidadosa que los anteriores, ya que el incumplimiento de estas normas puede implicar responsabilidades civiles y penales.

El personal que manipule estos residuos, será acotado y especialmente capacitado para gestionarlos. Asimismo deberá utilizar los elementos de protección personal (EPP) adecuados para el tipo de residuo que manipula. La gestión de estos residuos implica un seguimiento y trazabilidad tanto en la etapa de transporte como en el tratamiento o disposición final, sin que desaparezca la responsabilidad del generador.

Los Residuos Peligrosos, se subdividen en diversas categorías de acuerdo a sus compuestos, y también deben separarse entre sí, ya que cada una tiene métodos de tratamiento distintos para eliminar su toxicidad.

Las corrientes de Residuos Peligrosos más usuales que se generan en una obra de estas características, corresponden a:

- Y8: Desechos de aceites minerales no aptos para el uso al que estaban destinados y otros lubricantes.
- Y48: Materiales y/o elementos diversos contaminados con alguno o algunos de los residuos peligrosos identificados en el Anexo I o que presenten alguna o algunas de las características peligrosas enumeradas en el Anexo II de la Ley N° 24.051 de Residuos Peligrosos. Se consideran materiales diversos contaminados a los envases, contenedores y/o recipientes en general, tanques, trapos, tierras, filtros, artículos y/o prendas de vestir de uso industrial contaminados con algunas de las corrientes detalladas precedentemente.

La empresa encargada de las obras deberá realizar la inscripción en el Registro Provincial de Generadores de Residuos Peligrosos, y disponer los residuos en Plantas de Tratamiento y Disposición Final autorizadas.

Se estima una generación mensual de 20 kg durante la etapa de construcción. Durante la etapa de funcionamiento no habrá generación de estos residuos.

Efluentes

En la etapa de Construcción, los efluentes que se generen serán cloacales los generados en los baños químicos, y los mismos serán gestionados por la empresa prestataria del servicio. AYSAM Se estima una generación de 15 m³/mes para la etapa de construcción.

Durante la etapa de Funcionamiento, los efluentes serán del tipo cloacal. Los mismos serán dispuestos al sistema de tratamiento cloacal de la municipalidad de Luján de Cuyo. Se estima una generación de 150 m³/mes.

4.12. Localización con indicación de las jurisdicciones municipales comprendidas

El Proyecto se ubica en el distrito de Vistalba del departamento Luján de Cuyo.

- Nomenclatura Polígono I: *06-05-04-0018-000014-0000-4 (PM 94.237)*
- Nomenclatura Polígono II: *06-05-04-0018-000020-0000-0 (PM 42.266)*
- Nomenclatura Polígono III: *06-05-04-0018-000021-0000-4 (PM 42.265)*
- Nomenclatura Polígono V: *06-05-04-0018-000024-0000-8 (PM 42.792)*

Sobre el Polígono IV PM 95.004 se ha tramitado un loteo bajo Expte. N°8819/20

Estos padrones se tratarán de manera integrada a través de un Masterplan y durante el proceso de presentación de planos se realizara el planteo de fraccionamiento más adecuado a la administración del conjunto. Por otro lado, se aclara que todo el conjunto se proyecta ajustado a la normativa vigente en la Ordenanza de Uso del Suelo 14.106/21 en lo referido a usos del suelo, indicadores urbanísticos y la ordenanza que regula los estacionamientos 2064/01.

A continuación, se presenta el plano de mensura del predio, y posteriormente mapas de ubicación general y específica:

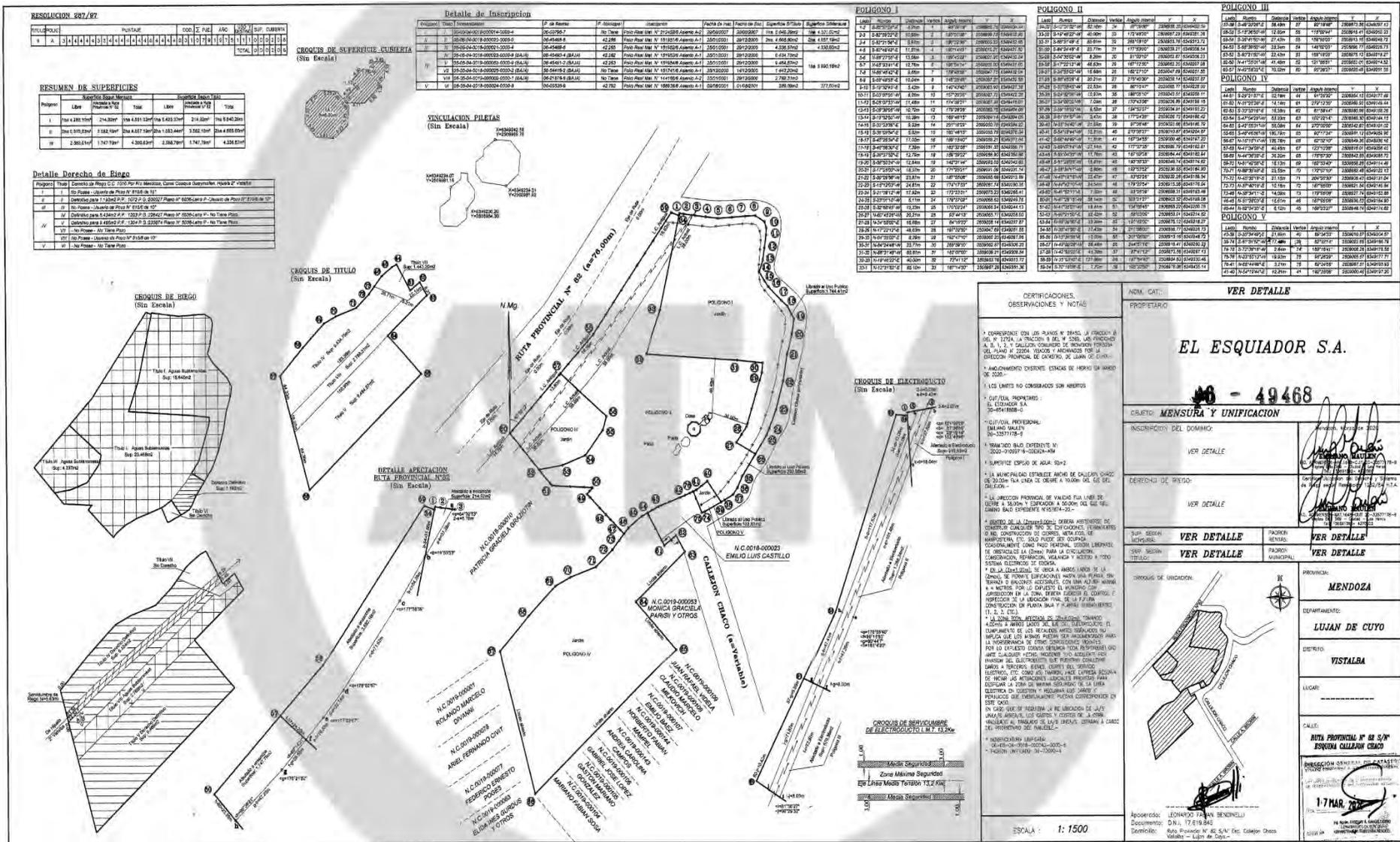
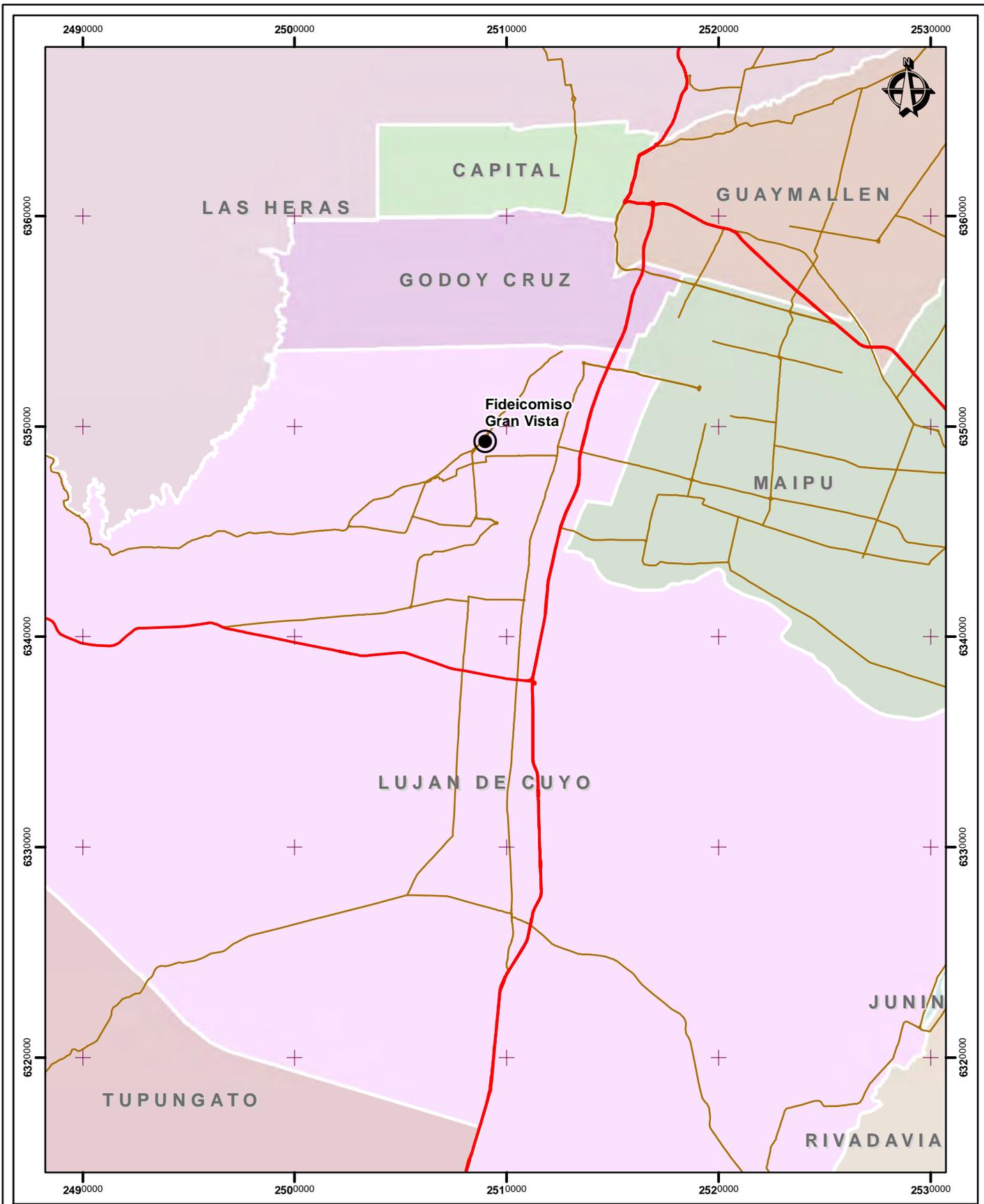


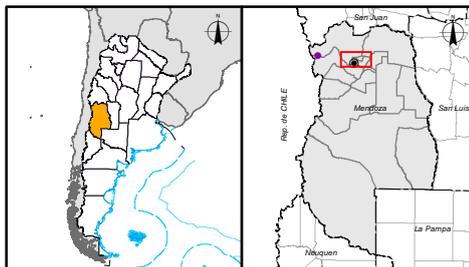
Figura 2. Mensura del Predio



Manifestación General de Impacto Ambiental
"Fideicomiso Gran Vista"

Ubicación General

Ubicación Relativa:
Provincia de Mendoza

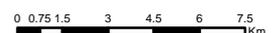


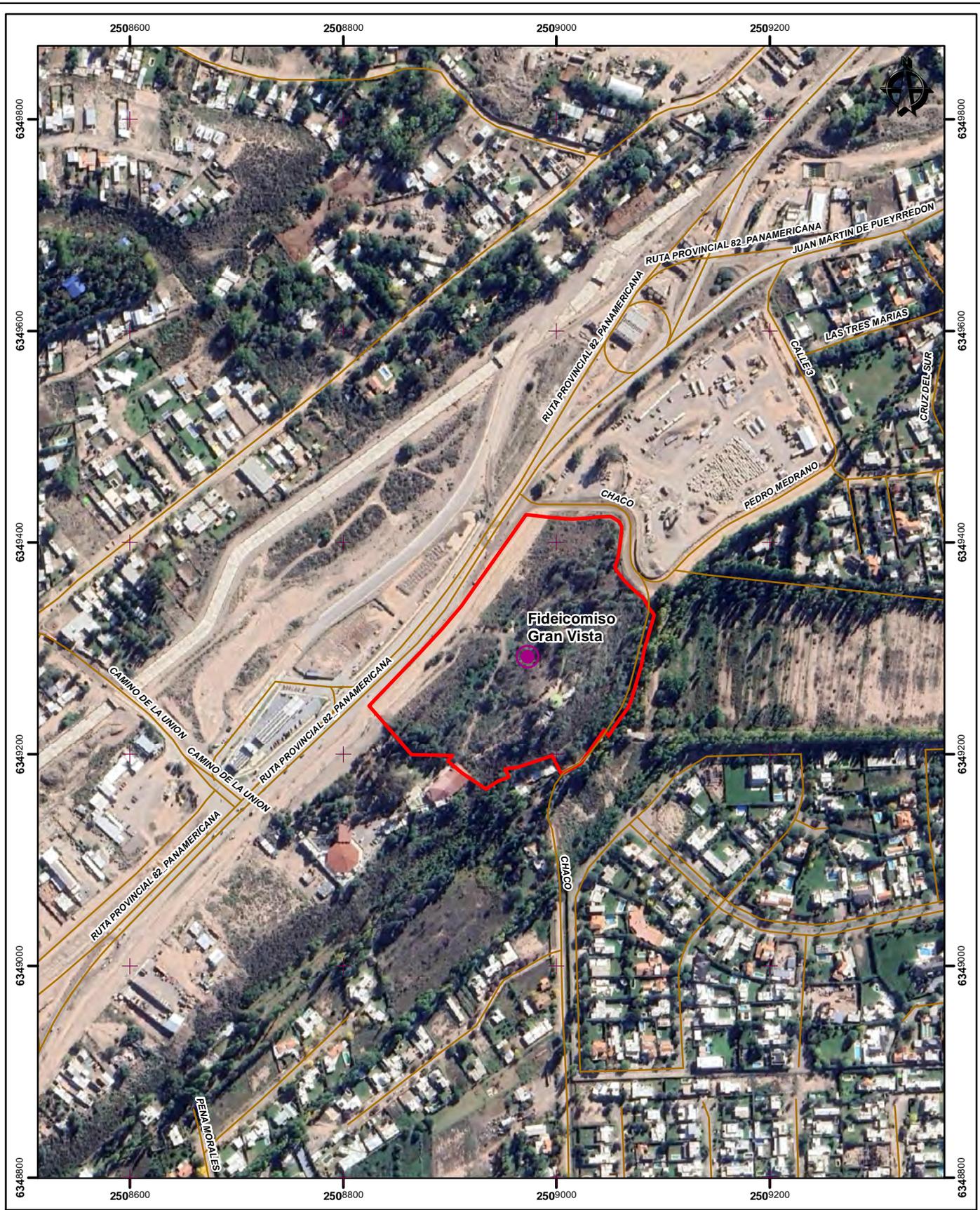
Sistema de Referencia Posgar 98
 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

-  Proyecto
-  Ruta Nacional
-  Ruta Provincial

Esc: 1:250,000

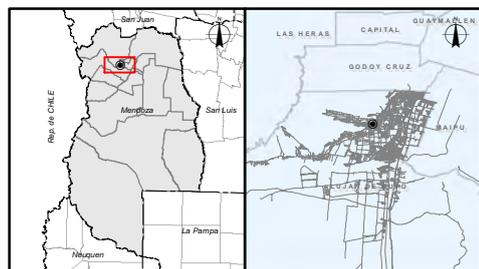




Manifestación General de Impacto Ambiental "Fideicomiso Gran Vista"

Ubicación Especifica

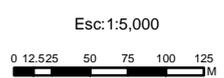
Ubicación Relativa:
Provincia de Mendoza



Sistema de Referencia Posgar 98
Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

-  Proyecto
-  Calles



4.13. Área de Influencia del Proyecto

Se han establecido tres áreas distintas de influencia: área operativa, área de influencia directa y área de influencia indirecta.

4.13.1. Área Operativa (AO)

El Área Operativa (AO) del proyecto comprende las zonas donde se llevarán a cabo las obras proyectadas. Corresponde al polígono de la propiedad (44.931,55 m²) donde se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos.

4.13.2. Área de Influencia Directa (AID)

El AID está delimitada por el alcance de los impactos ligados a la construcción de las obras, y los impactos de funcionamiento del proyecto. Esta área incluye el AO del proyecto.

Incluye los sectores de obra y la zona que abarca las principales vías de circulación para transporte de insumos y materiales (Ruta Provincial N° 82; Calle Chaco, Calle Pueyrredón y calles internas a barrios colindantes).

El AID se asocia a un sector del área urbana del Distrito Vistalba y Vertientes del Piedemonte, Luján de Cuyo.

4.13.3. Área de Influencia Indirecta (AII)

El Área de Influencia Indirecta (AII) está delimitada por el alcance de los impactos indirectos de las acciones del proyecto.

El área de influencia indirecta incluye el Área Metropolitana de Mendoza (AMM) nucleada en UNICIPIO. La misma se encuentra inserta en el Oasis Norte conformada por las manchas urbanas de las cabeceras de los departamentos Capital (la propia Ciudad de Mendoza), Godoy Cruz, Guaymallén, Lavalle, Maipú, Las Heras y Luján de Cuyo.

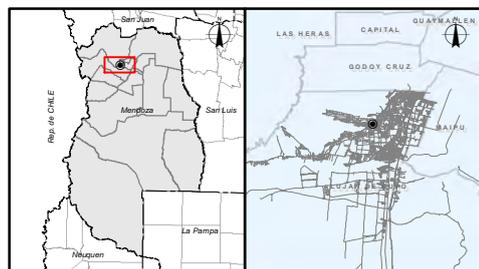
A continuación, se presenta la imagen del Área Operativa y de las Áreas de Influencia Directa e Indirecta del Proyecto.



Manifestación General de Impacto Ambiental
"Fideicomiso Gran Vista"

AID

Ubicación Relativa:
Provincia de Mendoza

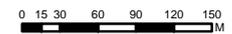


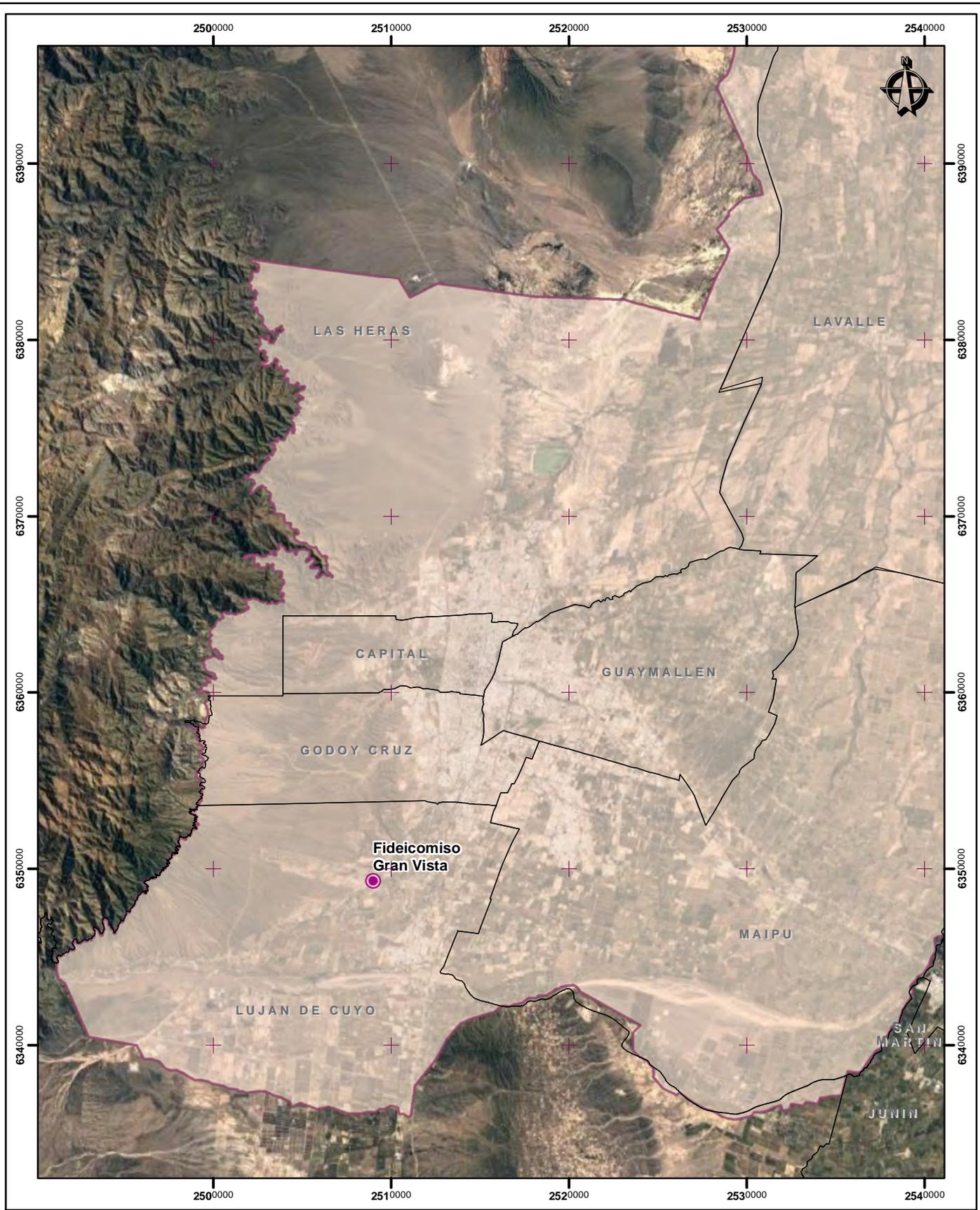
Sistema de Referencia Posgar 98
 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

- Proyecto
- Calles
- Área de Influencia Directa (AID)

Esc: 1:6,000

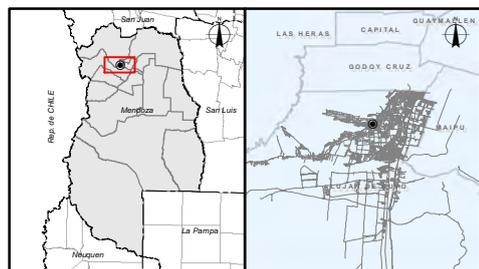




Manifestación General de Impacto Ambiental
"Fideicomiso Gran Vista"

AII

Ubicación Relativa:
Provincia de Mendoza



Sistema de Referencia Posgar 98
 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

-  Proyecto
-  Área de Influencia Indirecta (AII)

Esc: 1:300,000



5.0 INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS RELACIONES CON EL ENTORNO

5.1. Medio Físico - Biológico

5.1.1. Clima¹

Mendoza se encuentra dentro de la zona templada (Capitanelli, 1967), bajo la influencia directa de los anticiclones del Atlántico y del Pacífico, la depresión del noroeste argentino (NW) y el surco de bajas presiones del sur del país.

Para caracterizar el clima de la zona de proyecto se tomaron los datos tres estaciones meteorológicas:

- Estación Meteorológica Aeropuerto (SMN): Esta estación dependiente del Servicio Meteorológico Nacional, está ubicada en el Aeropuerto Internacional El Plumerillo, del Departamento de Las Heras, Mendoza. Sus coordenadas son: 32° 50'S; 68° 47'O y altitud 704 msnm. Esta estación, presenta una importante información de largo período, disponiendo de datos diarios de las diferentes variables para el período comprendido entre los años 1956 y 2008. Los parámetros relevados por este organismo son: temperatura (media, máxima y mínima diaria); humedad relativa, velocidad y dirección del viento (media y máxima); precipitación y heliofanía.
- Estación Meteorológica Mendoza Observatorio (Programa Regional de Meteorología IANIGLA-CONICET): La estación meteorológica denominada Mendoza Observatorio, está ubicada en el Parque General San Martín de la Ciudad de Mendoza y sus coordenadas de ubicación son: 32° 53'S; 68° 50' O y altitud 827 msnm. Esta estación presenta información desde el año 2000 a 2013, siendo los parámetros relevados: temperatura (media, máxima y mínima) y precipitaciones.
- Estación Experimental Mendoza – Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA): Esta estación meteorológica está ubicada en el Departamento de Luján de Cuyo, Mendoza. Sus coordenadas son: 33° 00'S; 68° 51'O, y una altitud de 925 msnm. Presenta información desde el año 2007 a 2013, siendo los parámetros relevados temperatura (media, mínima y máxima), Humedad relativa, humectación, precipitación, radiación (promedio y máxima), viento evapotranspiración y punto de rocío.

Las informaciones de las tres estaciones estudiadas para la Zona Metropolitana de Mendoza, indican que corresponde al clima Seco (B), semiárido (S), correspondiendo a la región un clima BSk, que significa seco, semiárido y con una temperatura media anual por debajo de 18°C, según la clasificación climática de Köppen.

¹ GIRSU. 2017. - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización. Zona Metropolitana de la provincia de Mendoza

Tabla 6. Clasificación climática Köppen

	Temp. media anual (T)	Precip. media anual (R)	Temp. media anual x 24	Clasificación (S ó W)	Clasificación (h ó k)	Clasificación climática de Köppen
Observatorio	17,0	241,6	408,0	S	k	BSk
Aeropuerto	17,9	339,2	430,2	S	k	BSk
INTA	15,2	260,2	364,9	S	k	BSk

Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017

5.1.1.1. *Temperatura*

En función de los datos de las Estaciones Meteorológicas, se puede decir que la región presenta características de verano cálido, ya que la temperatura media del mes más caluroso sobrepasa los 25°, y la temperatura media inferior (mes de julio) varía entre 6°C y 9°C, lo que indica un invierno frío, no llegando a las características de muy frío.

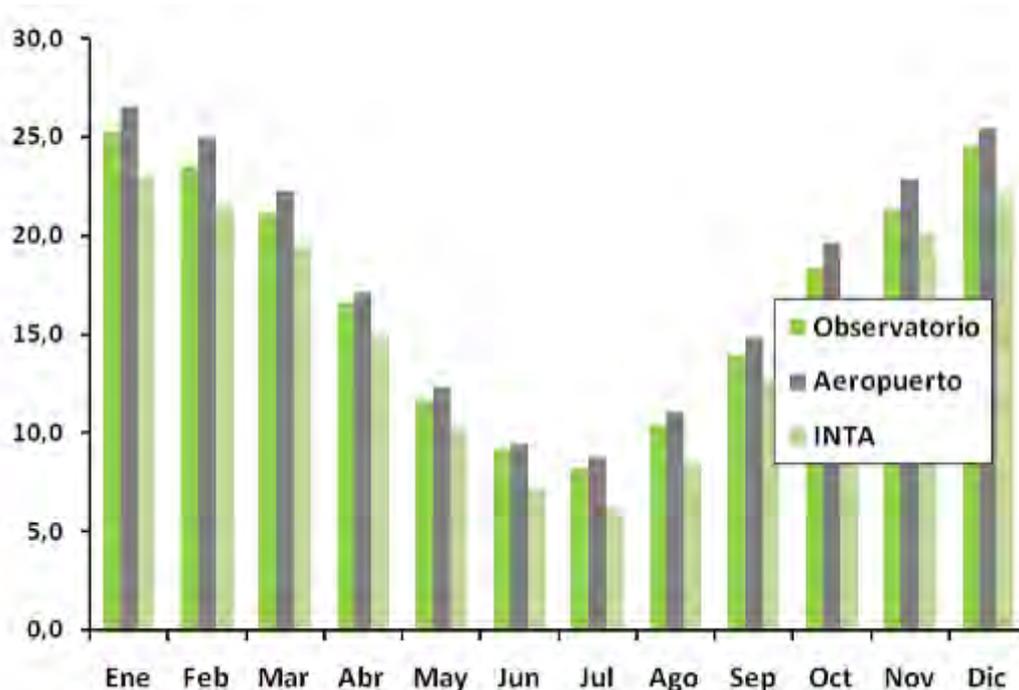
La temperatura media mensual varía desde 8,2°C a 25,2°C, en la Estación de Meteorológica del Aeropuerto El Plumerillo.

La temperatura media del mes más caluroso del año (enero) está en el orden de los 23°C a 26°C. Es decir el verano presenta las características del clima entre templado y cálido.

En cuanto a las más altas temperaturas que se han registrado, estas alcanzan valores de entre 40°C y 44°C. En verano suelen presentarse días con temperaturas sumamente elevadas, durante las cuales la máxima diaria supera los 40°C.

Las temperaturas más bajas que se han registrado son de -8°C en el mes de julio, según los registros de la Estación Meteorológica del Aeropuerto de Mendoza.

Figura 3. Temperatura Media Mensual



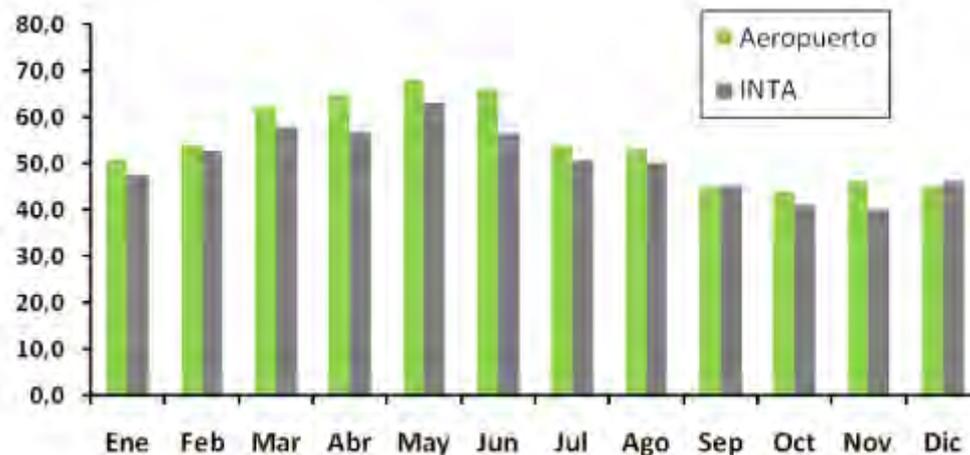
Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

La amplitud anual de la temperatura es de aproximadamente 20°C, tomando como temperatura media más alta 26,5°C (Estación Meteorológica Aeropuerto) y como temperatura media más baja 6,3°C (Estación Meteorológica INTA).

5.1.1.2. Humedad Relativa

La humedad del aire sufre en el curso del año, una variación bastante apreciable. Midiendo esa variación por la diferencia entre la humedad relativa media del mes más húmedo y la del mes más seco, se presentan valores del orden del (28%).

Figura 4. Humedad relativa media

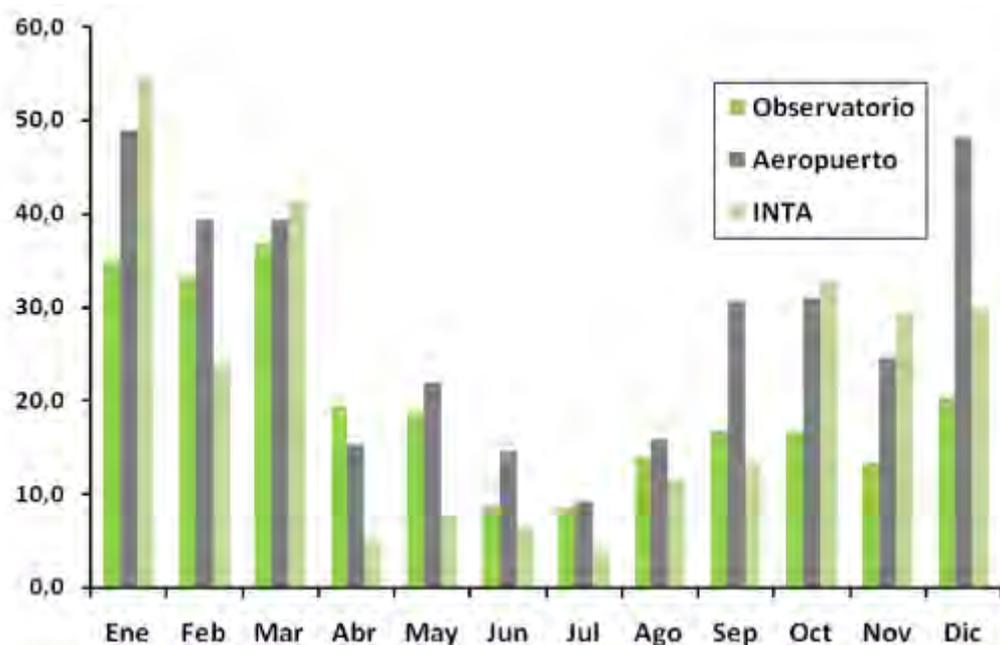


5.1.1.3. Precipitación

Algunos meses que se presentan importantes diferencias entre los datos de las distintas Estaciones Meteorológicas, lo cual se debe por una parte a la distancia entre ellas, y por otra que en algunas estaciones sólo se consigna “lluvia” como precipitación.

La precipitación media anual es de 241,6mm para la Ea. Observatorio. Mientras que para la Ea. Aeropuerto es de 339,2mm. En la Ea INTA la misma es de 260,2mm.

Figura 5. Precipitación media mensual



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

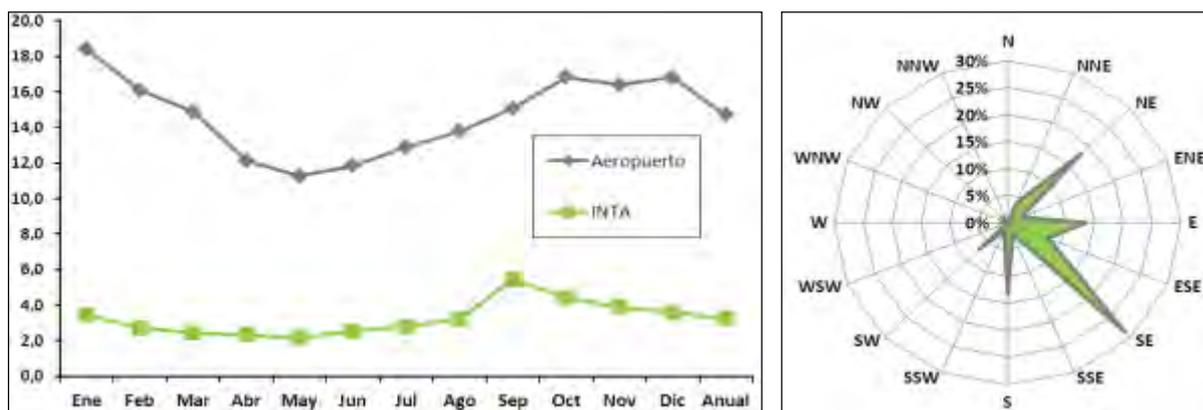
Los datos del número de días de lluvia que se han registrado en las estaciones consideradas, corresponden a un total de entre 50 y 70 días.

5.1.1.4. Vientos

Los vientos pueden clasificarse de moderados a fuertes. En la Ea INTA (2007-2012) la velocidad media anual registrada es de 3,3km/h, mientras que en la Ea. Aeropuerto (2000-2012) es de 14,7km/h.

La dirección predominante de los vientos de la Ea. Aeropuerto es Sureste. Los datos son provenientes de la EM Aeropuerto, para un período de 7 años (2007-2014) con valores tomados diariamente entre las 7am y 7pm.

Figura 6. Izq. Velocidad media del viento y Der. Promedio anual de dirección (Ea. Aeropuerto)



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

Dentro de los fenómenos en meso escala que se registran en la región de Cuyo, el Viento Zonda es de características singulares, no sólo por su notable variabilidad temporal y espacial, y el comportamiento complejo de los parámetros meteorológicos asociados (temperatura, humedad, presión, dirección, intensidad y rafagiosidad del viento, nubosidad y precipitación) sino también por los diversos efectos que ocasiona.

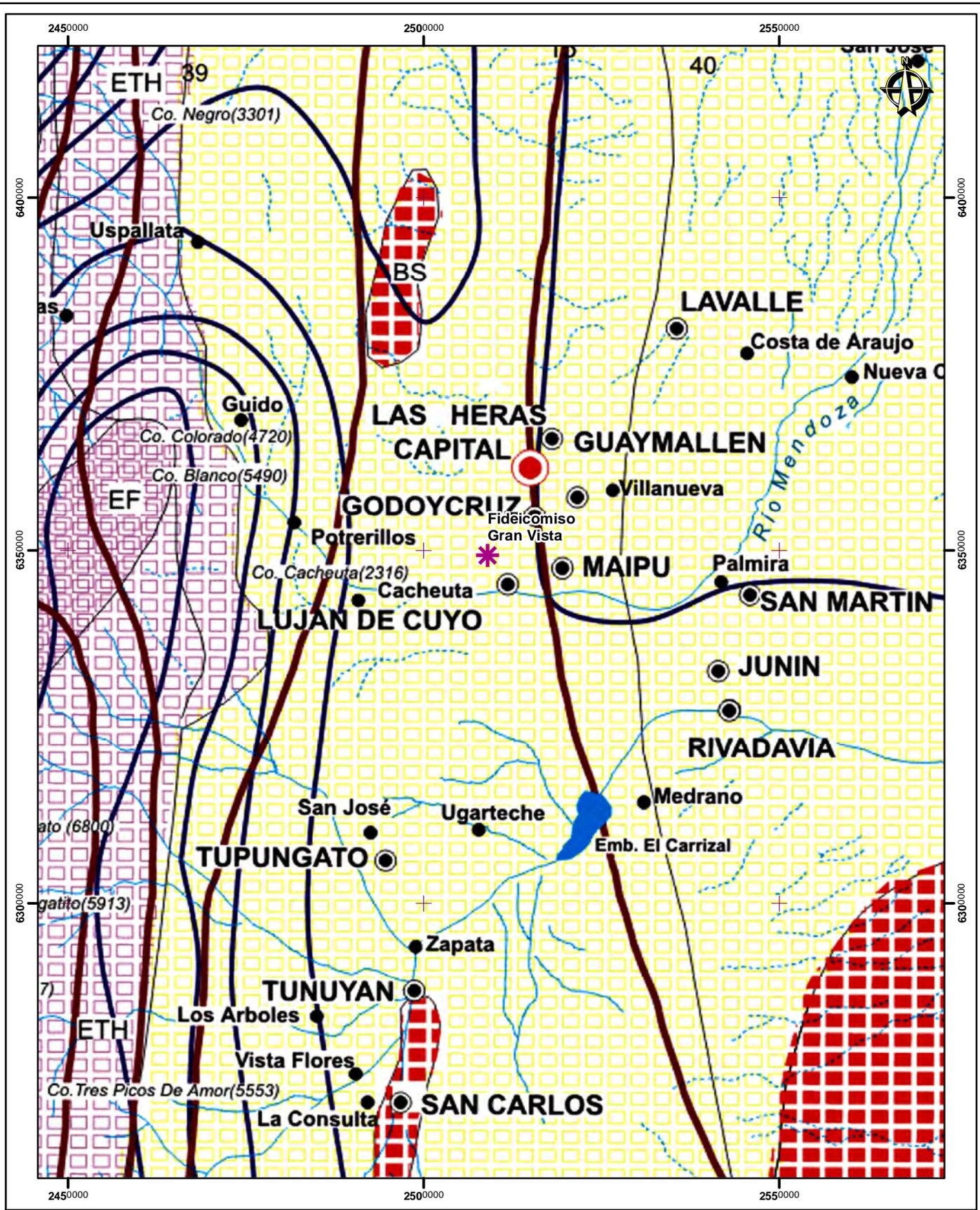
Federico Norte explica que el Zonda “es un viento caliente y seco que sopla en el occidente de Argentina, a sotavento de la Cordillera de Los Andes, entre los 38°S y el Sur de Bolivia, y pertenece al grupo de los vientos que descienden desde la cresta de la montaña al valle o el llano. Tiende a soplar con frecuencia de tarde, a la hora de la temperatura máxima, y con menor frecuencia de madrugada, con un mínimo a la hora de la salida del sol. El calentamiento diurno influye sobre el aire frío de capas bajas y disminuye su contraste térmico, permitiendo la irrupción del viento en el llano”².

La frecuencia de días con Viento Zonda en las estaciones del llano es relativamente baja, así en El Plumerillo la probabilidad climatológica que en un día se presente el Viento Zonda es de 2,1%, si bien las ráfagas máximas pueden alcanzar o superar los 120 km/h.

5.1.1.5. Nubosidad

Del análisis de la nubosidad, medida en octas, sobre datos de la Estación Meteorológica Aeropuerto, se observa un cielo parcialmente nuboso a lo largo de todo el año, ya que los valores se manejan entre 3 y 5. Además, se agregan datos sobre condiciones del cielo, observándose en los meses de junio y julio una mayor cantidad de días con cielo cubierto, pero siendo en general muy inferior a los días con cielo claro.

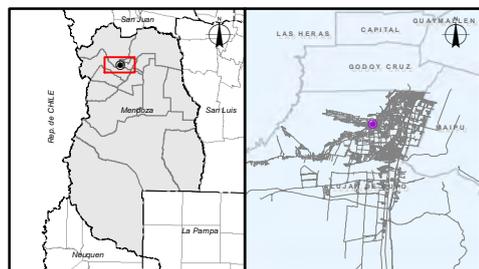
² Norte, Federico, Tesis Doctorado en Ciencias Meteorológicas: “Características del Viento Zona en la Región de Cuyo”, Facultad de Ciencia Exactas y Naturales, Universidad de Buenos Aires, 1988



Manifestación General de Impacto Ambiental
"Fideicomiso Gran Vista"

Clima
 Fuente: LADyOT

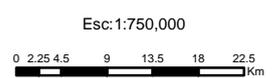
Ubicación Relativa:
 Provincia de Mendoza



Sistema de Referencia Posgar 98
 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

- Proyecto
- Desértico
- Seco de Estepa
- Polar de Tundra
- Polar De Hielos Eternos
- Isotermas
- Isohietas



5.1.2. Calidad del aire

En el Gran Mendoza, uno de los problemas ambientales más críticos es la contaminación atmosférica, agudizada por la particular situación geográfica, meteorológica, y la escasez e inadecuada disposición de espacios verdes, impidiendo la disminución del impacto de gases. La demanda de movilidad de la población crece y con ella su demanda de transporte motorizado tanto público como privado (Allende, D & Benítez, R, 2016). En el Gran Mendoza la fuente más importante de contaminación atmosférica son los vehículos (fuentes móviles) ya que son responsables del 70% de las emisiones de los contaminantes principales, provocando, además, contaminación auditiva y congestión de tránsito. El impacto vehicular es el de mayor incidencia en la calidad del aire en el microcentro y alrededores. Las zonas industriales (fuentes fijas), localizadas sobre la periferia del área urbana, contribuyen con el otro 30% (Fasciolo, 2010).

Las actividades industriales intensivas e intermedias, junto con las emisiones de tránsito del centro de la ciudad y las fuentes residenciales, impactan sobre la calidad del aire (Pulíafito et al., 2003). Estudios previos involucraron la construcción de un inventario de emisiones (Fernández et al., 2010; Pulíafito y Allende 2007) y su implementación en el modelado de dispersión (Pulíafito y Allende 2007) y de transporte químico (Fernández et al., 2010). Durante el verano, la circulación montaña-valle ventila la ciudad, mientras que durante el invierno hay episodios de estancamiento del aire produciendo los mayores niveles de O₃ a nivel superficial.

Según Allende, D & Benítez, R (2016), en los estudios mencionados anteriormente se observa una tendencia general de aumento de material particulado (PM₁₀) de invierno a verano, determinando la composición elemental que mostró la presencia de minerales de Los Andes (azufre, cloro, calcio, titanio, manganeso y hierro). Una cuestión de cambio preocupante ha sido la aparición de compuestos orgánicos aromáticos, provenientes de las naftas reformuladas que producen contaminantes como el benceno y formaldehído, compuestos probados cancerígenos. La quema de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en vertederos descentralizados sin tratamiento es una práctica común. Los vertederos son manejados tradicionalmente por las municipalidades y a menudo se proporciona el acceso libre e informal a personas independientes que recuperan materiales como botellas de vidrio, metales o plásticos. Esta facilidad de acceso provoca quemadas abiertas intencionales y también no intencionales de los RSU.

Allende, D & Benítez, R (2016) evidencian, conforme a los estudios y avances desarrollados, que la situación es crítica en ciertas áreas del conglomerado urbano. Dichos autores aseveran que la problemática de la calidad del aire en Mendoza está íntimamente relacionada con el Transporte, la meteorología (zona semi árida) y la quema de residuos.

5.1.3. Geología

Desde el punto de vista morfológico, los rasgos salientes para el área de estudio están dados por la presencia de elevaciones de la precordillera, en el oeste, y la llanura en el este.

Las unidades planas son las planicies de piedemonte que forman los depósitos aterrazados, los conos aluviales del Río Mendoza y las bajadas que vinculan las elevaciones con la llanura Oriental.

El proyecto se encuentra dentro de la unidad de relieve de PLANICIES. (Elena Abraham 1996). La misma se extiende con inclinación E, desde las estribaciones de las montañas, hacia el curso de río Desaguadero, entre los 1500m y 300m. Rodríguez y Barton (1993) dan una aproximación a la evolución geológica de esta extensa unidad que denominan "Depresión Pedemontana".

El piedemonte mendocino se encuentra dentro del sector norte del dominio morfoestructural denominado Cerrilladas Pedemontanas (Polanski 1963, Regaraiz y Zambrano 1991). Corresponde a un extenso plano inclinado que en líneas generales une el sector montañoso con la planicie. Posee una pendiente que va del 8% en su parte Occidental disminuyendo a un 4% promedio en su parte Oriental.

Este dominio se ubica al oriente de la precordillera mendocina, constituido por cerros de alturas inferiores a 2000msnm, separados por depresiones. Hacia el este, estos cerros pierden altitud, hasta alcanzar elevaciones cercanas a los 1000msnm al oeste de la ciudad de Mendoza (Moreiras 2010).

El piedemonte posee dos niveles de altura, el primer nivel (Planicie pedemontana de primer nivel) corresponde a la Formación Los Mesones, se eleva unos 60 metros por sobre el nivel inferior y tiene forma de mesetas con forma angosta y alargada en el sentido del escurrimiento dominante (Oeste-Este), mientras que el segundo nivel (Planicie pedemontana de segundo nivel) corresponde a la Formación La Invernada es de mayor extensión y presenta superficies de erosión mantiforme interrumpida por las depresiones de los cursos semipermanentes.

La unidad geológica más antigua aflorante en el sector, corresponde a la Formación Mariño integrada por niveles de areniscas y conglomerados fluviales de edad Miocena. Por encima, se disponen las sedimentitas de la Formación Mogotes, cuya edad es acotada (entre 1 y 3 millones de años, Yrigoyen et al. 1999). Dicha Formación corresponde a una sucesión conglomerádica con intercalaciones de arcillas limosas, areniscas y escasos niveles tobáceos generalmente plegados. Sobre yace por una parte la Formación Los Mesones (Polanski 1963), que abarca sedimentos clásticos gruesos depositados en bajadas pedemontanas, cuya acumulación se produjo durante el Pleistoceno Temprano (entre 0,7 y 2 millones de años, INPRES 1995). Por otra parte sobre yace la Formación Invernada (Polanski 1963) de una edad Pleistocena media a tardía, integrada por niveles aluviales. Los depósitos cuaternarios más modernos corresponden a fanglomerados aluviales con clastos provenientes exclusivamente de Precordillera. Estos sistemas aluviales han permanecido hasta el presente asociados a flujos de detritos (Moreiras 2010).

A nivel estratigráfico es posible describir los siguientes elementos:

-Depósitos coluviales y aluviales recientes y subrecientes del pie de la sierra (fanglomerados gruesos, gravas, y arenas medianas y gruesas): estos depósitos constituyen las bajadas actuales de la zona serrana al oeste del Gran Mendoza están integrados por los conos aluviales más modernos que coalescen lateralmente formando una gran planicie aluvial inclinada hacia el este. Los conos en partes se presentan recortados y ya no se acumulan sedimentos sobre su superficie.

La litología muy variada, está compuesta por fanglomerados gruesos en la parte apical, pero a medida que se avanza hacia el este alejándose del frente de la montaña, el tamaño de los clastos

disminuye empezando a predominar la fracción arena. Más distalmente se transita a limo fino y arcillas en mayor proporción.

-Depósitos aterrazados pedemontaneos (fanglomerados, gravas polimícticas, arenas y limos): se incluyen bajo esta formación a los depósitos pocos consolidados aterrazados, asignados a las formaciones Los Mesones y Las Invernadas del piedemonte, al oeste de la ciudad de Mendoza. Están compuestos por gravas polimícticas poco consolidadas, de origen fluvial, de espesores variables, en parte son limos arenosos y muy localmente se han observado lentes de yeso clástico. Dominan los tonos pardos claros grisáceos y amarillentos.

Por lo general cubren en discordancia angular a todas las unidades precuaternarias sobre las que se asientan. Se asume para estos depósitos una edad pleistocena en la que se incluye a las formaciones los Mesones y Las Invernadas.

5.1.3.1. Riesgo Sísmico

Sismos de gran magnitud han sido reportados desde 1575 en la ciudad de Mendoza (Morey 1938; Moreiras, 2004; Perucca y Moreiras, 2010). Esta actividad corresponde a sismos de intraplaca corticales someros (<30 km de profundidad), asociados a los transmisión de los esfuerzos compresivos generados a partir de la interacción de las placas Nazca y Sudamericana.

Los eventos sísmicos se originan en el frente orogénico activo de los Andes centrales, que entre los 32° y 33°S, se encuentra en el piedemonte oriental de la precordillera (Bastías, 1986; Bastías et al., 1984, 1993; Costa et al., 2000a).

En este sector, el frente orogénico presenta un intenso neotectonismo que se evidencia por importante fallamiento de los depósitos cuaternarios, lo que indica que la actividad sísmica tuvo lugar en la región durante este período (Costa et al., 2000a, 2000b; Siame et al., 2006; Ahumada, 2006). Estructuralmente, el frente orogénico activo está compuesto por una serie de fallas inversas con orientación meridional e inclinación tanto al este como al oeste. La mayor parte de estas fallas poseen registro de actividad holocénica (dentro de los últimos 10.000 años) (INPRES, 1985; Bastías et al., 1993; Costa et al., 2000a; Ahumada et al., 2006; Giambiagi y Moreiras, 2009; Moreiras, 2010). Si bien las estructuras con expresión superficial han permitido evaluar su potencial peligrosidad sobre la base de parámetros morfométricos, son escasos los estudios de detalle que permiten establecer el grado de actividad de dichas fallas.

El piedemonte mendocino corresponde estructuralmente a un frente de fallamientos activos compuestos por una serie de fallas con inclinación hacia el este y hacia el oeste (Bastías et al. 1993, INPRES 1995, González et al. 2002). Una falla activa es aquella que presenta actividad sísmica histórica y/o que tiene una expectativa de ocurrencia en un intervalo de tiempo que afecte el desarrollo de la sociedad (Slemmons, 1977; Wallace, 1986) o que en opinión de expertos puede tener desplazamientos en el futuro. Entre estas fallas activas se encuentran: la falla Melocotón, la falla Divisadero Largo, la falla Punta de Agua, el sistema compuesto de fallas Cerro La Gloria y la Falla del Cerro la Cal (Moreiras 2010).

Falla La Cal (o Cerro La Cal o Salagasta)

Esta estructura por variadas razones es la que ha merecido mayor cantidad de análisis cinemáticas de todas las que se encuentran en el frente orogénico, la razón principal es su reconocimiento en terrenos urbanos del Gran Mendoza, fundamentalmente de la poblada ciudad de Las Heras (uno de los lugares más vulnerables de este conglomerado urbano) y de la 5ª y 6ª sección de la ciudad Capital, además de que algunos autores la señalan como la responsable de uno de los terremotos más destructivos en la historia argentina (1861).

Según INPRES (1995), esta falla presenta un buzamiento hacia el este variable entre 40° a 50° y las escarpas muestran alturas variables entre 2 y 3 m.

Fallas del Cerro de La Gloria y Cerro del Cristo

El primero de estos sistemas se ubica hacia el oeste del cerro de La Gloria y el segundo, en donde se pueden reconocer otros lineamientos o fracturas superficiales sin una expresión topográfica muy clara o continua, se ubica en el sector del cerro El Cristo. Una de las características de estos sistemas es que se corresponden con trazos (fallas) paralelos de rumbo NNE y buzamiento variable al este.

Entre el Cerro de La Gloria y el dique Frías, pueden reconocerse al menos cuatro escarpas topográficas en una distancia aproximada de 800 m., por ejemplo en las inmediaciones del anfiteatro ubicado al SO del Cerro de La Gloria los estudios de INPRES (1995) determinaron allí una escarpa asociada con una altura de 2 m. Las observaciones realizadas por INPRES (1995) en el cauce de un arroyo seco, en el flanco sur del Cerro El Cristo, revelaron relaciones similares.

Según estudios de INPRES (1995) se sugiere que este sistema de fallas puede ser capaz de producir sismos Ms 6.5, con una recurrencia de 12.500 años.

Falla Divisadero Largo

Este sistema de fallas está ubicado en el piedemonte y hacia el oeste del cerro de La Gloria. No ha podido corroborarse en toda su longitud la existencia de movimientos recientes, por estar ausente la cobertura cuaternaria.

Cuando no aflora el sustrato Triásico-Terciario, la actividad de este sistema se pone de manifiesto mediante suaves flexuras y escarpas monoclinales con cara mirando al oriente. El buzamiento promedio de estas fallas es 30°O, indicando por lo tanto una vergencia opuesta al sistema del Cerro de La Gloria.

Teniendo en cuenta la longitud de antiguas rupturas y/o flexiones en la cubierta cuaternaria, se le podría, preliminarmente, adjudicar una capacidad sismogeneradora de Ms 5.8, pero la importante distribución de la fracturación en varios planos de estratificación adyacentes podría inducir a una subestimación de dicha capacidad.

Falla Punta del Agua

Esta estructura estaría ubicada hacia el suroeste del Cerro de la Gloria y al oeste de la cerrillada de La Puntilla. Se considera que este sistema de fallas debe de estar relacionado con el fallamiento de distribución paralelo de fracturas superficiales que caracteriza a los sistemas de Divisadero Largo y Cerro de La Gloria, no pudiendo establecerse mayores precisiones sobre el mismo.

Falla Melocotón

Esta fractura está ubicada al pie del faldeo de la Precordillera. Presenta en planta un trazo levemente sinuoso con orientación general NNE, que se reconoce con claridad en el terreno por unos 2.6 km. de longitud. Se trata de una falla inversa con buzamiento de bajo ángulo al oeste (INPRES, 1989).

INPRES (1995) consideró que esta falla podría producir terremotos Ms 7.0, basándose quizás en una probable longitud de ruptura interpretada de 40 km.

El sector pedemontano presenta un evidente riesgo sísmico, ya que las fallas cuaternarias identificadas están asociadas a sismos poco profundos, con rupturas superficiales, cuyas ondas sísmicas podrían sufrir una importante amplificación en los terrenos aluviales generando así un mayor daño en las infraestructuras cercanas. A esto debe añadirse el problema de licuación de suelos en terrenos de granulometría fina, saturados con la presencia de un nivel freático sobre los 3 m de profundidad (Moreiras 2010).

La geología en las inmediaciones del proyecto, con la presencia de fallas potencialmente activas desde el punto de vista sismológico, imprimen a la zona condiciones de susceptibilidad de los suelos ante eventos sísmicos.

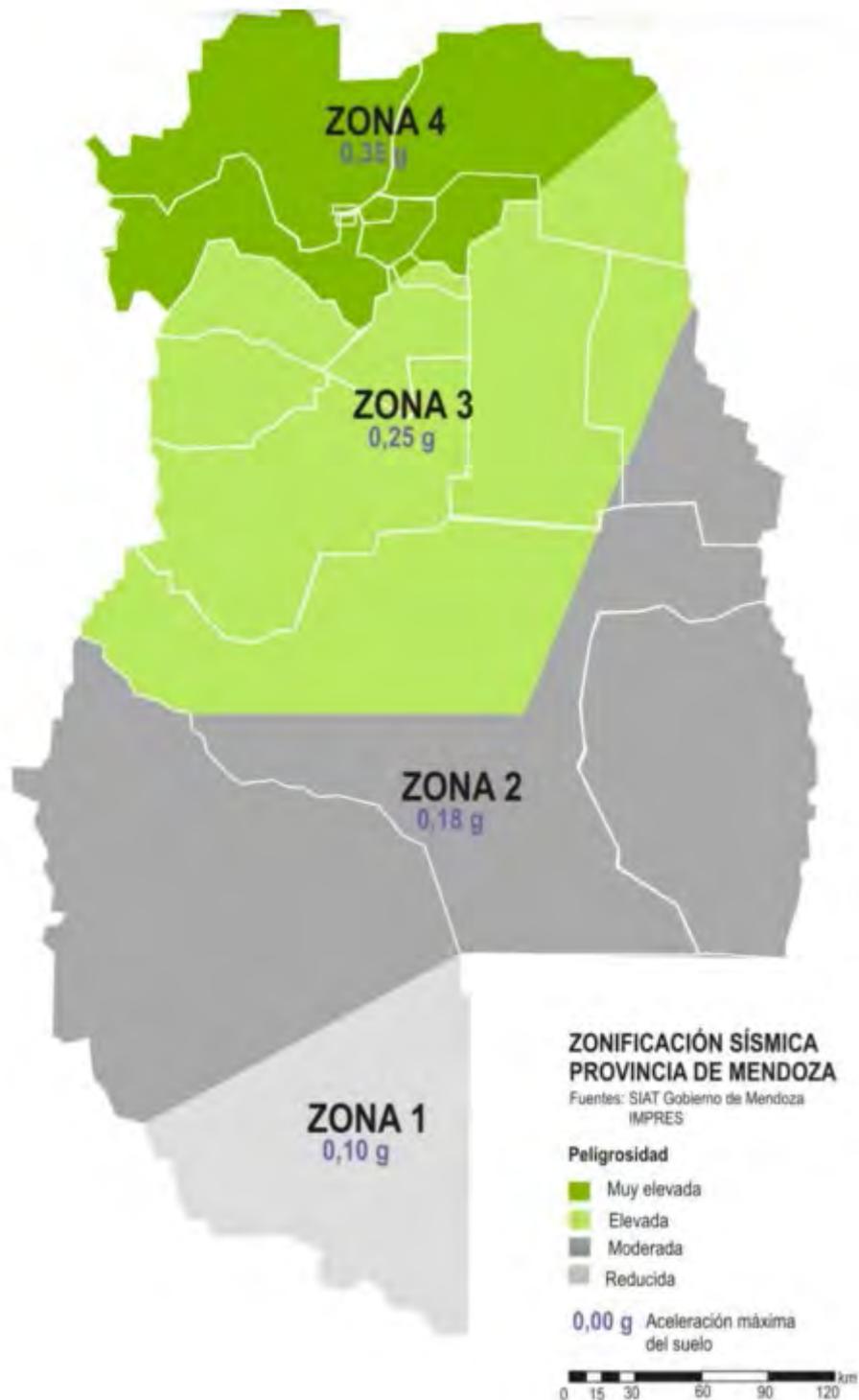
Microzonificación sísmica del Gran Mendoza³

El Instituto Nacional de Prevención Sísmica (INPRES), realizó las microzonificaciones de las ciudades más importantes de la extensa zona sísmica del país. Al presente, dos de estas microzonificaciones se han completado, las que corresponden a los conglomerados urbanos denominados Gran San Juan y Gran Mendoza. Estas dos ciudades han experimentado terremotos destructivos en distintas oportunidades, en sus más de cuatrocientos años de historia. El terremoto del 20 de marzo de 1861, que destruyó la vieja ciudad de Mendoza, está considerado como el de mayor destructividad de los ocurridos en Argentina, ya que murieron 6.000 personas sobre una población total de 18.000 habitantes. Su epicentro fue localizado en el mismo lugar del terremoto del 26 de enero de 1985 Ms = 5,7, a 30 km del centro de la ciudad, sobre una falla activa denominada falla de Barrancas.

³ "Microzonificación del Gran Mendoza" Ing. Juan Carlos Castaño (Director Nacional de INPRES – San Juan) y Nafa-Zamarbide Ingenieros Consultores SRL

En la siguiente imagen se puede observar el mapa de riesgo sísmico, elaborado por el Gobierno de la Provincia de Mendoza. En función del mapa, la zona de estudio del Gran Mendoza queda en Zona de Riesgo Sísmico 4.

Figura 7. Riesgo sísmico de la provincia de Mendoza



Fuente: ANEXO 11 Características Geológicas y Geomorfológicas - Proyecto Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos Zona Metropolitana de la Provincia De Mendoza. 2017

5.1.4. Geomorfología

La provincia de Mendoza está situada al pie de la cordillera de los Andes. La cota de 1.000 m.s.n.m. de Norte a Sur divide al territorio en zonas montañosas y de piedemonte al Oeste, y de planicies al Este donde los ríos alóctonos han formado grandes conos aluviales (IADIZA, 1994).

La caracterización geomorfológica de la provincia de Mendoza se basa en la clasificación general de unidades de relieve (González Díaz y Fauqué, 1993; Abraham, 1996, 2000). Las unidades morfoestructurales están representadas por la Cordillera Principal, Cordillera Frontal, Precordillera o Sierra de Uspallata, Macizo o Bloque de San Rafael, Región Volcánica de la Payunia o Patagonia Mendocina, Cerrilladas Pedemontanas y Huayquerías, Gran Depresión Central o "de los Huarpes" y Llanura oriental fluvio-eólica o "de La Travesía".

5.1.4.1. Configuración Fisiográfica del Área Metropolitana de Mendoza

El área bajo estudio, se extiende sobre la unidad geológica del Cono Aluvial de Maipú.

El Cono Aluvial ha sido formado por el río Mendoza y se presenta muy interaccionado por sedimentos del piedemonte, los que con sus bajadas aluvionales, producto de las torrenciales lluvias veraniegas, lo penetran de oeste a este, mediante numerosos ríos secos.

El sector occidental se emplaza en el piedemonte mendocino, mientras que el cono aluvial de Maipú ocupa el sector sur y sureste, abarcando las zonas de Luján, Maipú, el sector este de Godoy Cruz y Guaymallén.

Figura 8. Unidades Geomórficas del Gran Mendoza



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

5.1.4.2. *Llanura Oriental Fluvioeólica (Depresión de La Travesía)*

Abraham, E (2000)⁴, señala que la "Gran Llanura de la Travesía" de acuerdo a Polanski (1954), es una profunda cuenca sedimentaria entre dos bloques montañosos paralelos: la Cordillera y la Precordillera en el O, y las Sierras Pampeanas occidentales por el E. Es éste un término local que denota claramente las condiciones imperantes de aridez. En el territorio provincial su límite noroeste está enmarcado por el piedemonte de la Precordillera, en el centro y suroeste por las cerrilladas pedemontanas y huayquerías, y por el piedemonte de la Cordillera Frontal y del Macizo de San Rafael. El límite sur está dado por el ambiente volcánico de la Payunia, por el este lo enmarcan las Sierras de San Luis, siendo el cauce del Desaguadero-Salado su límite provincial, mientras que hacia el sureste se conecta con la región pampeana a través de la llanura ondulada. En el extremo norte, el límite provincial es el río San Juan, pero se puede decir que, ya fuera del territorio mendocino, las Sierras sanjuaninas de Zonda, Pie de Palo y Valle Fértil, la separan y al mismo tiempo la conectan con la región de los valles y bolsones del noroeste argentino. En ese sentido se ha denominado con acierto a esta depresión como el más austral de los grandes bolsones del NOA.

Con casi ninguna pendiente, se extiende entre los 600 y 400 m s.n.m., rellena con potentes series de sedimentos arenosos, limosos y arcillosos de origen continental (terciario-cuaternarios), se constituyó en el receptáculo de los productos de degradación y el desagüe natural de los elevados cordones de los Andes y los relieves que la circundan. Las montañas aportaron grandes masas de detritos glaciales, periglaciales y fluviales, siendo transportados por los ríos a la llanura, con fuertes mezclas de materiales.

Dada la homogeneidad del ambiente de la llanura oriental, es muy difícil distinguir subunidades. Sin embargo, relacionando la actividad morfogénica, -fundamentalmente la evolución de la red de drenaje- y las facies de depositación, con predominio de actividad fluvial, lacustre y eólica del posglacial, se han diferenciado los siguientes ambientes:

Planicie aluvial con altas modificaciones antrópicas "oasis". Formadas por los abanicos aluviales y las planicies distales de los grandes ríos alóctonos, donde se han establecido los grandes conglomerados urbanos y las zonas de cultivos irrigados. El trabajo de los ríos permitió la construcción de sus importantes planicies aluviales, luego aprovechadas y valorizadas para el asentamiento y los cultivos irrigados en los grandes oasis del norte y centro (Mendoza-Tunuyán) y sur (San Rafael-Alvear) de Mendoza.

Siguiendo el patrón de la antigua red hidrográfica, se extienden desde los oasis planicies aluviales restringidas a los antiguos cursos. En tiempos históricos, se desarrolló una extensa zona de derrames, aún reconocibles por sus paleocauces. A lo largo de todos los valles de los ríos que cruzan la planicie se distingue el clásico diseño anastomosado o trenzado, producto de la pérdida de capacidad de transporte.

⁴ Abraham, E. 2000 "Geomorfología de Mendoza". En: Catálogo de Recursos Humanos e información relacionada con la temática ambiental en la Región Andina Andina

En todos los casos, el carácter deprimido, el mal drenaje y la deficiente utilización del riego determina la formación de ciénagas, generalmente asociadas con amenazadores médanos y áreas salinizadas, que restringen la zona apta para cultivo.

Desde el punto de vista geomorfológico, la pendiente general es suave con orientación hacia el noreste, la Capital se encuentra entre las cotas 700 y 800 msnm, la playa está atravesada de sur a norte por el canal Caci que Guaymallén dividiéndola en dos secciones distintas, una occidental más baja que pertenece al departamento Capital, lo que da lugar a una cubeta delimitada por dos fallas (inferidas) utilizadas por los canales Civit y Caci que Guaymallén, y la oriental, más alta que pertenece al departamento Guaymallén.

Se debe destacar que la zona donde se ubica el proyecto es una zona totalmente impactada por la actividad antrópica por lo que hace disminuir a simple vista los rasgos geomorfológicos existentes.

5.1.4.3. *Distribución y Características de los sedimentos aluviales*⁵

Como resulta típico en los conos aluviales, el material transportado por el río o por los cauces eventuales, resulta ser menos grueso a medida que nos alejamos de sus vértices. De forma tal que encontramos gravas gruesas, bochas y bloques de gran tamaño a la salida del río Mendoza por la quebrada de Cacheuta y en Luján. Esta misma situación también se presenta en las bajadas aluviales del piedemonte occidental mendocino.

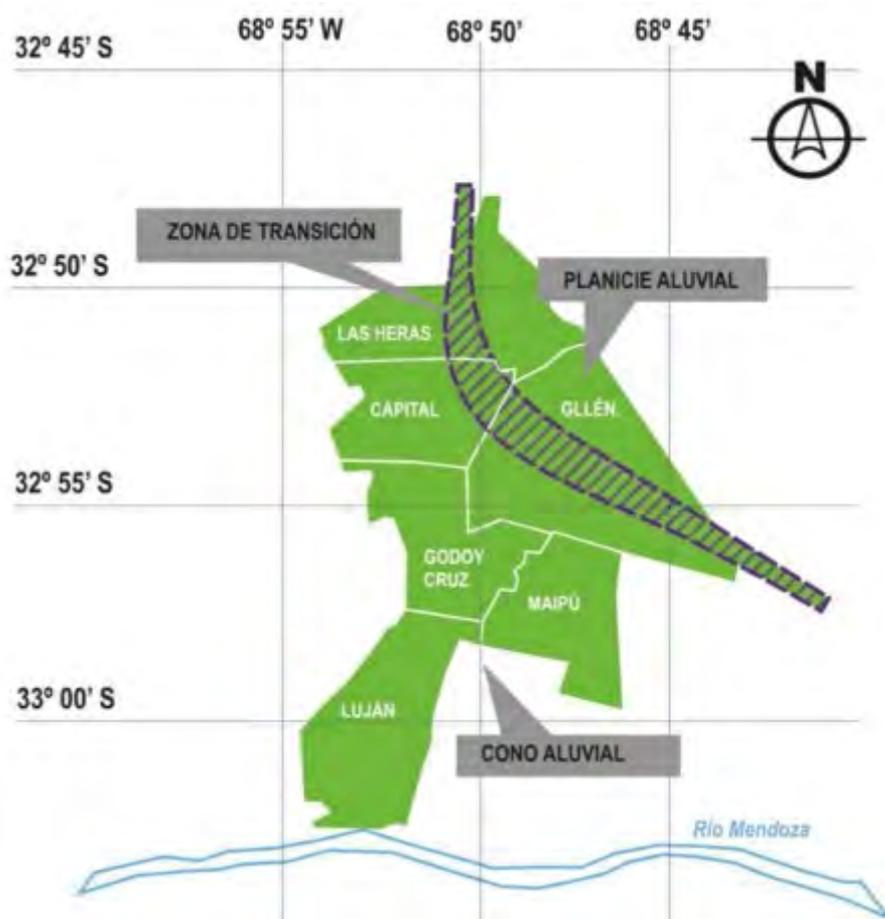
A medida que avanzamos, alejándonos del vértice del cono del río Mendoza, o de los conos pedemontanos, los sedimentos se vuelven más finos y consisten en gravas, gravilla y arena, con una cubierta superficial de limos, arcillas y arenas finas, en espesores variables.

Al pie del cono aluvial del río Mendoza, en la zona noreste del área de estudio, aparece la planicie de transición hacia la llanura aluvial, donde comienzan a predominar sedimentos finos, limos, arcillas y arenas finas, sobre las gravas y gravillas. Esta zona de transición, como es lógico, no está bien definida y se ubica, aproximadamente como se indica en la figura siguiente.

La zona noroeste de Luján, oeste de Godoy Cruz, Capital y Las Heras, correspondientes al área estudiada, presentan las interacciones de los sedimentos aluviales pedemontanos del oeste, con los sedimentos del río Mendoza.

⁵ Fuente: ANEXO 11 Características Geológicas y Geomorfológicas - Proyecto Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos Zona Metropolitana de la Provincia De Mendoza. 2017

Figura 9. Distribución de las condiciones del subsuelo



Fuente: ANEXO 11 Características Geológicas y Geomorfológicas - Proyecto Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos Zona Metropolitana de la Provincia De Mendoza. 2017

5.1.5. Suelo

A grandes rasgos el suelo presenta algunas características que se comparten con la mayor parte del territorio provincial debido al régimen climático e hídrico. Con respecto a la cantidad de materia orgánica es muy baja debido a la aridez, las altas temperaturas estivales y los elevados niveles de calcio. La abundancia generalizada de yeso hace innecesaria la aplicación de enmiendas, y el ph es siempre alcalino oscilando entre 7,5 a 9 en algunos suelos alcalinizados. Además, existen formaciones sódicas poco frecuentes que se identifican como salitre negro.

Los suelos de la zona son fundamentalmente de origen aluvial, predominando en general los granulares gruesos con cualidades geomecánicas. El desarrollo urbano modificó sustancialmente las condiciones naturales de los suelos y la vegetación nativa.

Desde el punto de vista edafológico en la zona de estudio predominan los suelos de orden de los Entisoles: Torrifluventes típicos.

En el Orden de los Entisoles están incluidos los suelos que no evidencian o tienen escaso desarrollo de horizontes pedogenéticos. La mayoría de ellos solamente tiene un horizonte superficial claro, de poco espesor y generalmente pobre en materia orgánica (epipedón ócrico) Normalmente no se presentan otros horizontes diagnóstico, lo que se debe en gran parte al escaso tiempo transcurrido

desde la acumulación de los materiales parentales. También pueden incluir horizontes enterrados siempre que se encuentren a más de 50 cm de profundidad.

Los Entisoles se han desarrollado en distintos regímenes de humedad, temperatura, vegetación, materiales parentales y edad. Los únicos rasgos comunes a todos los suelos de este Orden son la ausencia virtual de horizontes y su naturaleza mineral.

Torrifluventes típicos: Presentan una sucesión de capas de diferentes texturas, siendo la textura dominante franco arenosa a franco arcillo limosa, de consistencia variable y ligera concentración de calcáreo a distintas profundidades. En algunos perfiles se puede encontrar la presencia de un epipedón ócrico débilmente desarrollado.

La salinidad y alcalinidad es muy variable. Los perfiles pueden ser no salinos y no alcalinos, pero pueden poseer fases moderadas y fuertemente alcalinas.

Los suelos del epígrafe se hallan ampliamente distribuidos dentro de las áreas fluviales, lacustres y en el piedemonte.

Los suelos del área son de origen aluvial y lacustre, formación sobre la que se localizan deposiciones eólicas. Dada la aridez de la zona la génesis de horizontes edáficos es pobre, por lo que el suelo responde en gran medida a las características del material originario que lo formó, con escasa estructura y materia orgánica. En general la textura de los estratos superficiales es arenosa a franco-arenosa, lo que facilita la percolación a niveles inferiores.

En cuanto a la población que se asienta sobre este territorio, el área metropolitana está clasificada como una ciudad central y un entorno urbano conectado por determinados flujos sociales y económicos que permiten identificar una unidad de funcionamiento. La ciudad se expande desde el Departamento Capital hacia los Departamentos vecinos orientada por los ejes de comunicación norte, sur y este, formando un área aglomerada cada vez más compacta. La producción se distribuye geográficamente de forma muy similar a su población. La mayor parte de la actividad económica de la provincia está localizada en los Departamentos del Área Metropolitana de Mendoza (AMM). La alta concentración poblacional y productiva genera demanda de servicios y equipamientos, aumentando las fricciones y la competencia por el uso del suelo (Furlani, 2009).

5.1.6. Hidrología Superficial

El área de estudio se encuentra comprendida dentro de la cuenca hidrográfica del Río Mendoza, la cual nace en la Cordillera de Los Andes, en el noroeste provincial, y su punto de cierre se encuentra en las Lagunas del Rosario. Ocupa una superficie total aproximada de 19.553 km² (DGI, 2006). Sin embargo, aguas abajo del Río Blanco de Potrerillos, el Río Mendoza no recibe el aporte de ningún río o arroyo de régimen permanente, sólo recibe el aporte de subcuencas de aportación temporal y de aportación esporádica con riesgo aluvional.

La cuenca del río Mendoza comprende los Departamentos de Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú, Las Heras, Lavalle, Luján de Cuyo y parcialmente San Martín.

Figura 10. Cuenca del Río Mendoza



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

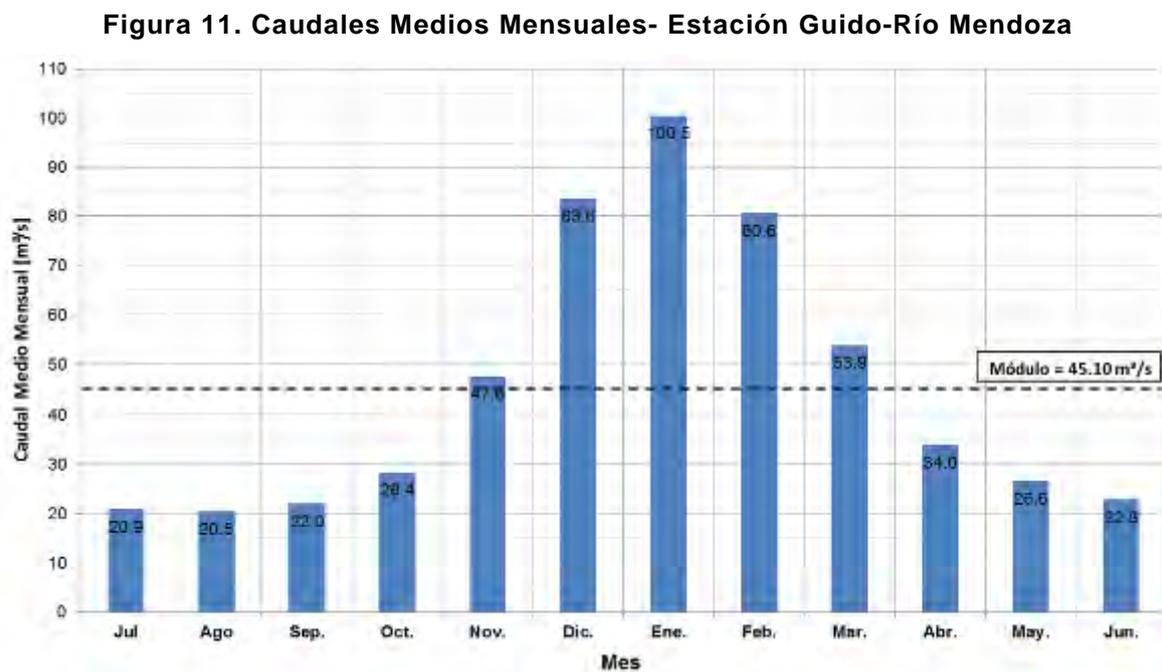
El río Mendoza abastece a la red de canales del Oasis Norte en el que se localiza la capital de la provincia (Chambouleyron, 1984). En la cuenca del río Mendoza, las Inspecciones de Cauce se encuentran agrupadas en Asociaciones (Primera a Sexta Zona de Riego y Alta Montaña). Hay 53 inspecciones asociadas en 7 asociaciones y 5 no asociadas.

El río Mendoza tiene la mayor parte de su cuenca imbrífera (9.000 km²) en la Cordillera Principal, donde se originan sus afluentes más importantes, los ríos Cuevas (6,4 m³/s), Vacas (4,5 m³/s) y Tupungato (21.5 m³/s); aunque recibe también aportes de la Cordillera Frontal y de la Precordillera,

a través de otros cursos de menores caudales. Desemboca en las lagunas de Guanacache donde toma contacto con el río Desaguadero (Martínez, 2008).

De acuerdo al Departamento General de Irrigación (2006), en el caudal aportado por estos tres afluentes, es determinante el caudal que aporta el río Tupungato, captador del aporte de una importante cuenca que alberga los cuerpos de hielo descubiertos más importantes de la cuenca del río Mendoza.

Históricamente, el río Mendoza ha sido medido en dos secciones de aforos: la de aguas arriba, denominada estación Guido (Latitud 32° 51'-Longitud 69° 16'), con una serie histórica completa para el período 1956-2015 ; y la de aguas abajo, conocida como estación Cacheuta (Latitud 33° 01'-Longitud 69° 07'), con una serie histórica entre 1908-1998. Debido a la construcción del dique Potrerillos, el que empezó su primer llenado en 2003, la estación Cacheuta ha quedado fuera de servicio, por lo que en la actualidad el seguimiento de los caudales del río Mendoza sólo se hace con la estación Guido. En la figura se presenta el hidrograma de caudales medios mensuales (QMM).



Fuente: : Departamento General de Irrigación, sobre la base de datos de la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación, 2015

Los valores característicos del río Mendoza son los siguientes:

- Módulo anual medio: 45,10 m³/s
- Caudal medio diario máximo absoluto: 401,5 m³/s
- Caudal medio diario mínimo absoluto: 7,7 m³/s
- Caudal característico de aguas altas: 98,9 m³/s
- Caudal característico de aguas medias: 34,1 m³/s
- Caudal característico de aguas bajas: 17,8 m³/s
- Derrame medio: 1456 hm³

Los principales aportes a la cuenca provienen de las precipitaciones nivales anuales y del deshielo de los glaciares permanentes. Tiene la mayor parte de su cuenca imbrífera (9.000 km²) en la cordillera Principal, donde se originan sus afluentes más importantes, los ríos Cuevas (6,4 m³/s), Vacas (4,5 m³/s) y Tupungato (21,5 m³/s); aunque recibe también aportes de la cordillera Frontal y de la Precordillera, a través de otros cursos de menores caudales.

Aguas arriba de la principal zona de riego de la cuenca, entre las localidades de Potrerillos y Cacheuta, se ubica el embalse Potrerillos. Éste tiene una capacidad de 450 hm³ y un volumen útil de 335 hm³, formando un espejo de agua de 1.400 ha aproximadamente. El objetivo prioritario de dicho embalse es la regulación estacional de los caudales del río Mendoza, buscando satisfacer la demanda de riego y la provisión de agua para consumo humano e industrial y la generación hidroeléctrica.

El Aprovechamiento Hidroeléctrico Potrerillos contempla el embalse Potrerillos, la Central Hidroeléctrica Cacheuta y la Central Hidroeléctrica Álvarez Condarco, ambas ubicadas en forma consecutiva.

5.1.6.1. Red de distribución del río Mendoza

A partir de Álvarez Condarco, las aguas continúan desplazándose hacia el este por el curso del río, teniendo una toma directa por margen izquierda del canal Compuertas para derivación de agua de riego. En casos que el dique Cipolletti esté fuera de operación, deriva agua para uso poblacional.

Luego las aguas alcanzan el dique Las Compuertas. Allí se deriva por margen derecha, por un canal de alimentación a Centrales Térmicas Mendoza, un determinado caudal para aprovechamientos de diversos tipos: para refrigeración de la Central Térmica Mendoza, para uso industrial de la destilería, para consumo poblacional y para riego agrícola. La capacidad máxima de este canal de alimentación es de aproximadamente 19 m³/s. El caudal derivado varía entre la época de corta con un caudal de aproximadamente 13 m³/s y el resto del año 18 m³/s.

De ese caudal 1 m³/s es de uso consuntivo de la destilería, 6 m³/s son conducidos a través de un sifón que cruza el río hacia la margen izquierda, saliendo a la zona de La Copa donde se inicia el canal Matriz Primero Vistalba, que lleva aguas para riego y uso poblacional. El resto del caudal es restituido al río Mendoza luego de ser turbinado en el nuevo aprovechamiento hidroeléctrico Central Térmica Mendoza para seguir su curso hasta el dique Cipolletti.

El dique Cipolletti es un azud derivador al sistema de distribución del río. A partir de él nacen el canal Matriz Margen Derecha y el canal Gran Matriz. Este último entrega los caudales al Gran Comparto, que alimenta a su vez a otros dos canales primarios: el canal Cacique Guaymallén y el canal Matriz San Martín, constituyendo una red de canales que recorre en su totalidad más de 3.400 km.

El canal Matriz Margen Derecha, que alimenta a los canales principales Corvalán, Flores y Santander, es abastecido mediante un sifón que cruza el río inmediatamente aguas abajo del dique Cipolletti.

Figura 12. Red de distribución del río Mendoza



Fuente: Información propia del Departamento General de Irrigación.

5.1.6.2. Red de drenaje - Canal Cacique Guaymallén

Tal como manifiesta Fernández (2010), en la zona de piedemonte sólo existen cauces que permanecen secos la mayor parte del año, o que presentan ínfimos escurrimientos provenientes de unas pocas vertientes. Sin embargo, ante precipitaciones intensas, principalmente de tipo convectivo, se generan crecidas repentinas y generalmente violentas, sobre pendientes muy acentuadas, ocasionando erosiones y llevando abundante material sólido en suspensión y por arrastre, el cual se deposita a lo largo del tramo inferior de los cauces (DIGID, 1973). Estos eventos, conocidos como aluviones, son muy frecuentes en época estival en el oeste del territorio mendocino.

Las cuencas del área aluvional del Gran Mendoza son del tipo esporádico, cuyos cauces principales mayormente culminan en una obra de control y los excedentes son conducidos por medio de

zanjones -naturales y artificiales- a través de la zona urbanizada hasta el colector principal del Gran Mendoza, el canal matriz Caci que Guaymallén (Vich y López Rodríguez, 2013).

La actividad torrencial de las cuencas pedemontanas tiene importantes consecuencias de tipo económico y social. El Gran Mendoza, que ha experimentado un ritmo sostenido de crecimiento en las últimas décadas, muestra visiblemente esa presión de tipo antrópica. Los seis departamentos que forman la aglomeración urbana albergan a más del 60% de la población total de la provincia en el 3% de su territorio, demostrando ello el alto grado de concentración, donde el 70% es urbano.

Figura 13. Colectores Aluvionales – Cuenca del Río Mendoza



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

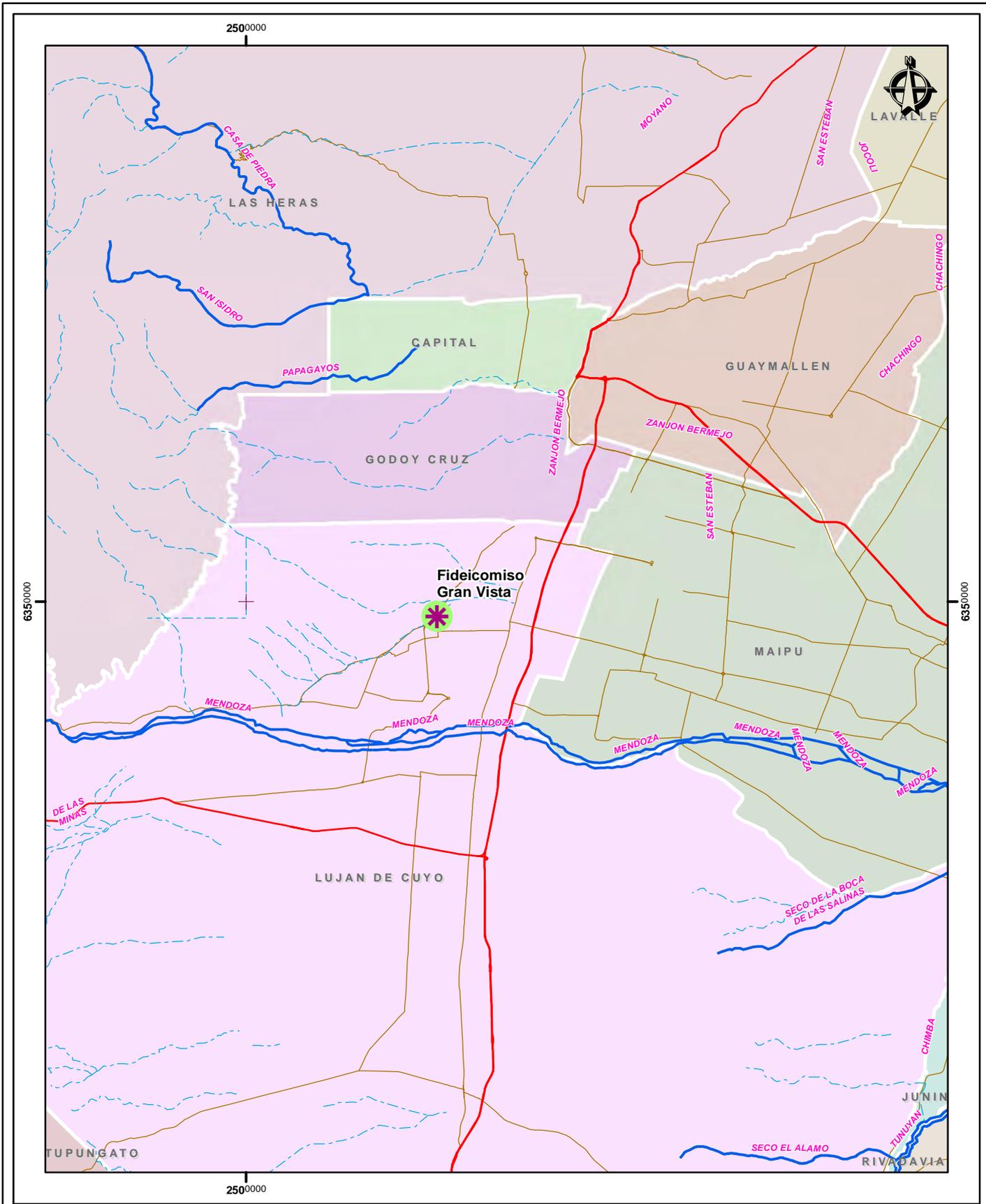
El área urbana del gran Mendoza se encuentra ubicada en una zona sujeta a riesgos aluvionales producidos por las intensas lluvias convectivas del período estival que precipitan en el piedemonte mendocino. El efecto de esos escurrimientos están en partes atenuados por el sistema de diques San Isidro, Papagayos, Frías y Maure y sus respectivos canales evacuadores que aportan sus caudales al canal Caci que Guaymallén.

El Canal Caci que Guaymallén (CCG), además de la función de conducción de agua riego y de uso poblacional, también recibe las descargas aluvionales del AMM, tanto las de la zona pedemontana, como las de la zona urbana. Es el más antiguo de la provincia y tiene un recorrido de 36 km.

Una primera sección del canal se desarrolla desde su nacimiento hasta el dique Gil. Aguas abajo se le une el colector Sosa, comenzando en este punto su doble función. La segunda sección abarca desde la unión del colector Sosa hasta el dique Algarrobal. Y a partir de este punto comienza la

tercera sección. El Canal Cacique Guaymallén recibe todos los aportes aluviales del Gran Mendoza, es el colector principal de toda la red aluvional, con potencial de riesgo en la zona sur y centro.

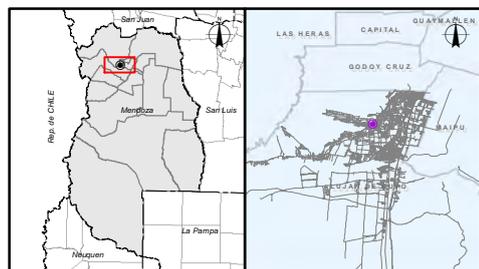
A continuación se presenta el mapa de hidrología del sitio en estudio:



Manifestación General de Impacto Ambiental
"Fideicomiso Gran Vista"

Hidrografía
 Fuente: Servicios OGC - IGN

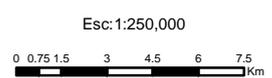
Ubicación Relativa:
Provincia de Mendoza



Sistema de Referencia Posgar 98
 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias

-  Proyecto
-  ARROYO
-  RIO
-  Ruta Nacional
-  Ruta Provincial



5.1.6.3. Calidad del agua

La calidad de las aguas posee rangos de salinidad de 700 a 1.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ a nivel de cabecera de distribución en el dique Cipolletti, que es el nacimiento de los canales principales San Martín y Caci que Guaymallén. Esta salinidad intrínseca del agua es originada por fenómenos de la lixiviación de las rocas en la cuenca imbrífera y luego en el lecho principal del río Mendoza.

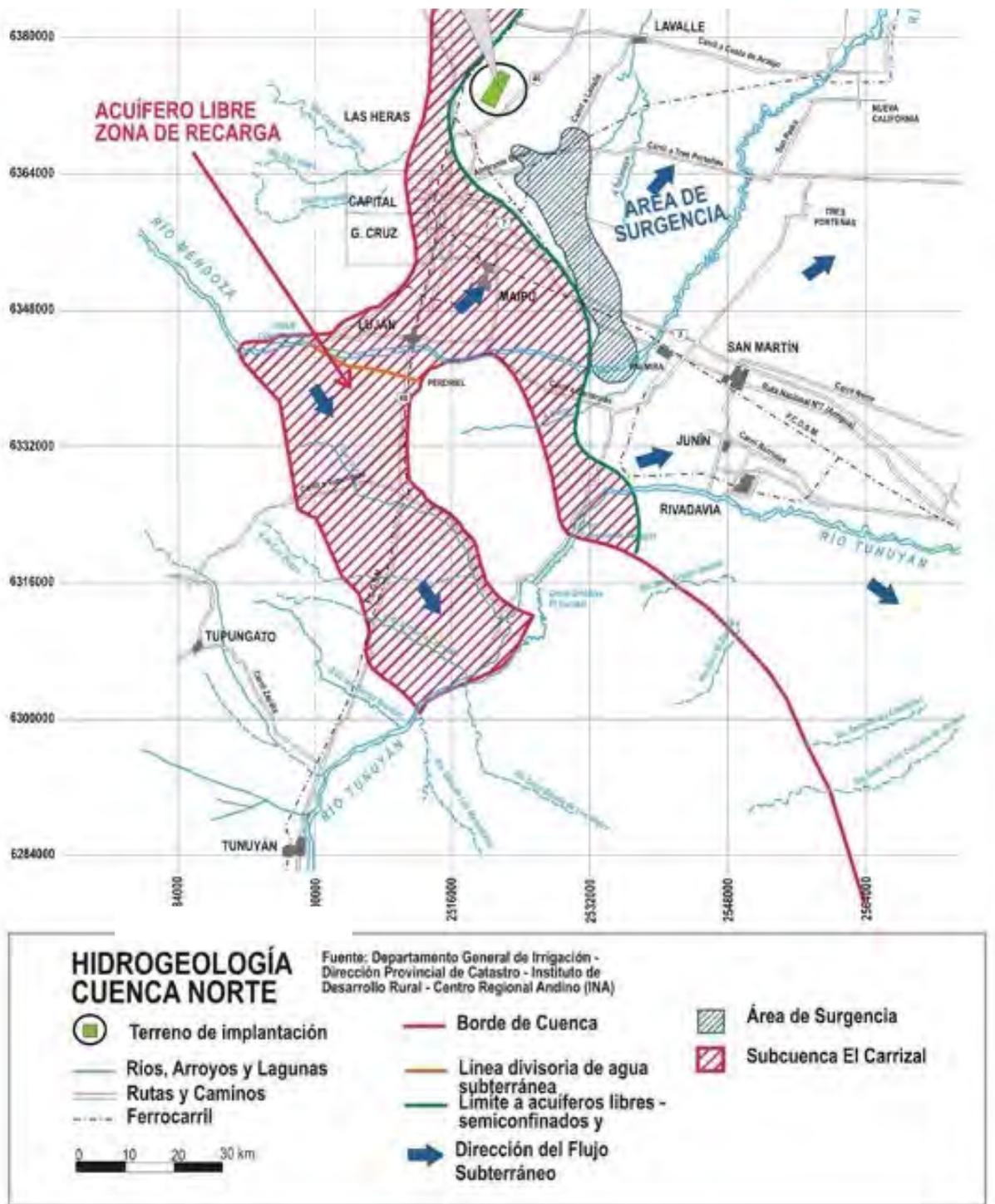
La conductividad eléctrica en la red de riego en verano es de 641 $\mu\text{S}/\text{cm}$ en el canal Gran Matriz, al comienzo de la red de riego.

5.1.7. Hidrogeología - Cuenca Norte (o de los ríos Mendoza y Tunuyán inferior)

Los acuíferos subterráneos, en el centro-Oeste de la República Argentina, son originados por la infiltración de aguas superficiales en los cauces de los principales ríos, que tienen su origen en la fusión nival (Mendoza, Tunuyán), principalmente en la zona pedemontana, una vez que abandonan las áreas de montaña.

La cuenca de agua subterránea Norte se encuentra ubicada, como su nombre lo indica, al norte de la provincia de Mendoza y recostada sobre la ladera este de la Cordillera de los Andes. Superficialmente abarca unos 22.800 km^2 . Los principales acuíferos se encuentran en una cubierta sedimentaria de edad neoterciaria, cuaternaria y reciente. El sustrato está formado por sedimentos impermeables del terciario superior, sobre los que se acumulan depósitos aluviales y fluviales que fueron aportados por el río Mendoza. La sedimentación cuaternaria dio origen a conos aluviales, en cuyos ápices se encuentra el ingreso del río a la cuenca, que se abren con forma de abanico hacia sus zonas distales a partir de las cuales se inicia una extensa llanura de inundación (IADIZA, 1994).

Figura 14. Cuenca Hidrogeológica Norte



Fuente: GIRSU - Informe 1: Diagnóstico y Caracterización, 2017.

En general los acuíferos en la Provincia de Mendoza reciben aportes principalmente del escurrimiento de aguas superficiales por infiltración y por fusión nival en las zonas altas; se estima que el porcentaje del caudal superficial que infiltra y recarga a los acuíferos está en el orden del 16%. Además, los acuíferos reciben recarga del agua que escurre en los canales principales y secundarios, así como también de las acequias sin impermeabilizar que integran la red de riego, correspondiendo a un “caudal de retorno” del orden del 30% . Las pérdidas por infiltración en los

tramos superiores del CCG oscilan entre un 5 y un 15% en función de carga y de las condiciones operativas del canal.

La variación del gradiente topográfico, decreciente de oeste a este, ha regulado la distribución y depositación clasificando el material transportado. Así, se encuentran sedimentos de grano grueso en todo el desarrollo vertical de los conos, conformando acuíferos que se comportan como libres. Esta zona constituye el área principal de recarga de la cuenca. La culminación de los conos coincide con un quiebre topográfico del terreno y disminución del gradiente dando origen a la disminución granométrica de los sedimentos. A partir de ese quiebre de pendiente, los depósitos de sedimentos más finos dan origen a la existencia de formaciones menos permeables y a la aparición de un área de surgencia, cuyo eje mayor, de dirección noroeste sudeste, es transversal a la dirección de flujo del agua subterránea. Ésta es área de descarga natural más importante de la cuenca. Hacia el este, se continúa la planicie con disminución del tamaño de los sedimentos, manteniéndose un cierto predominio de arenas finas sobre los intervalos limoarcillosos. Estas últimas le confieren a los acuíferos características de semiconfinamiento y en algunos casos confinamientos lenticulares locales.

El río Mendoza, cuyo módulo es de 50 m³ /s, ingresa a la cuenca por el este, luego de abandonar las últimas estribaciones de la cordillera. Aporta a la misma el total de su caudal. A través de su lecho, desde su ingreso hasta el límite entre las zonas de acuífero libre y de acuíferos confinados, se produce la recarga natural de acuíferos más importante. Se estima que en ese tramo el río infiltra el 16% de su caudal. El porcentaje del caudal superficial que infiltra y recarga a los acuíferos está en el orden del 16% promedio. Además, los acuíferos reciben recarga del agua que escurre en los canales principales y secundarios, así como también de las acequias sin impermeabilizar que integran la red de riego, correspondiendo a un “caudal de retorno” del orden del 30%⁶.

El río Tunuyán, que se origina más al sur, ha contribuido a la formación de dos cuencas sedimentarias: la cuenca Centro o del Tunuyán Superior y la cuenca Norte. En la primera, parte de caudal es derivado para riego, parte se infiltra recargando acuíferos y el resto continúa su movimiento hacia la cuenca Norte.

En el caso de Mendoza las lluvias totalizan los 200 mm anuales. Por lo tanto, la formación de los acuíferos proviene de la fusión de los glaciares ubicados en las altas cumbres y la posterior infiltración de las aguas en los cauces de los ríos de la alta cordillera. Luego, continúan alimentándose con las aguas de la fusión de las nieves precipitadas en las innumerables quebradas cordilleranas y precordilleranas. Ya en la zona pedemontana los aportes níveos disminuyen considerablemente.

En la zona pedemontana, correspondiente al cono de deyección o zona proximal, los suelos son de escaso desarrollo y, en profundidad están constituidos por materiales gruesos (cantos rodados y gravas, intercalados con arenas gruesas) que poseen altos valores de permeabilidad, dando origen a los acuíferos “libres”. El agua percola en profundidad hasta alcanzar la roca consolidada o material terciario y luego escurren predominantemente en sentido horizontal, siguiendo aproximadamente,

⁶ Adrián Vargas Aranibar. Comunicación Personal.

la topografía de superficie. Los niveles estáticos, en este tramo, son profundos (80-240 m) y a medida que se acercan a la planicie van siendo más someros.

En la zona de llanura, correspondiente a la zona media y distal, el flujo subterráneo transita horizontalmente por espacios porosos más pequeños, por estar los acuíferos constituidos por materiales finos como arcillas y limos intercalados con mezclas de arenas finas. Precisamente esta alternancia, con capas de arcillas de espesor variable y de menor permeabilidad da lugar a la formación de acuíferos artesianos o confinados y semiconfinados.

En los acuíferos semiconfinados, que es el caso del Departamento de Lavalle, el primer nivel de agua se encuentra poco profundo, desde los 4-5 metros de la superficie. La calidad del agua es no apta para usos agrícolas y bebida, lógicamente por ser el receptor de las sales del riego, fertilizantes, agroquímicos, actividades industriales y cloacas.

En profundidad, se desarrollan diferentes "niveles de explotación", que en general son de buena calidad. Según los estudios realizados por el Instituto Nacional del Agua (INA), institución que asimiló al ex-Centro Regional de Aguas Subterráneas (CRAS), se pueden distinguir, para el acuífero Noreste de la provincia, tres niveles de explotación: el 1º desde superficie hasta los 80 m, el 2º nivel de explotación desde los 80 a los 180 m y el 3º desde los 180 m hasta la formación terciaria ubicada alrededor de los 350-380 m de profundidad.

Respecto a la importancia de los acuíferos como fuente de abastecimiento de agua para los diferentes usos (poblacional, agrícola, industrial y recreacional), puede decirse que participa con el 40% del total de recurso hídrico. Mendoza es la provincia de la República Argentina donde la explotación del recurso subterráneo con fines de riego es más intensa. La cantidad de perforaciones registradas, desde 1954 hasta la fecha, asciende a 23.000. En el área de influencia del PISCG el total de perforaciones es de 1.783, según estadísticas del DGI.

En la actualidad se pueden considerar operativas en el orden de 9.500 perforaciones. De éstas, el 95% son de uso agrícola y el 5% restante están destinadas a abastecimiento poblacional y uso industrial. El volumen medio de explotación anual de los acuíferos es del orden de los 500 hm³.

Las pérdidas por infiltración en los tramos superiores del CCG oscilan entre un 5 y un 15% en función de carga y de las condiciones operativas del canal. Algunos estudios expresan que estas infiltraciones constituyen recargas del acuífero de la zona Norte-Este del río Mendoza.

5.1.7.1. Calidad del agua

Las recargas que producen los ríos Mendoza y Tunuyán son determinantes de la tipología hidroquímica del agua subterránea en esas zonas, que es cálcica-sódica predominantemente. A partir de las áreas de mayor recarga, la composición química del agua subterránea evoluciona en su movimiento horizontal sufriendo una mineralización natural progresiva en la dirección del flujo principal, variable para los distintos niveles de explotación y con distinto grado de afectación por acciones antrópicas. En las zonas de acuíferos libres ese proceso muestra cambio en los valores de CEE de 1000 a 2200 µS/cm, desde su sector proximal al distal. En la zona de acuíferos

confinados, el acuífero freático varía su salinidad de 2.600 $\mu\text{S}/\text{cm}$ a valores superiores a 5.500 $\mu\text{S}/\text{cm}$ en zonas de intensa actividad agrícola⁷.

5.1.8. Flora

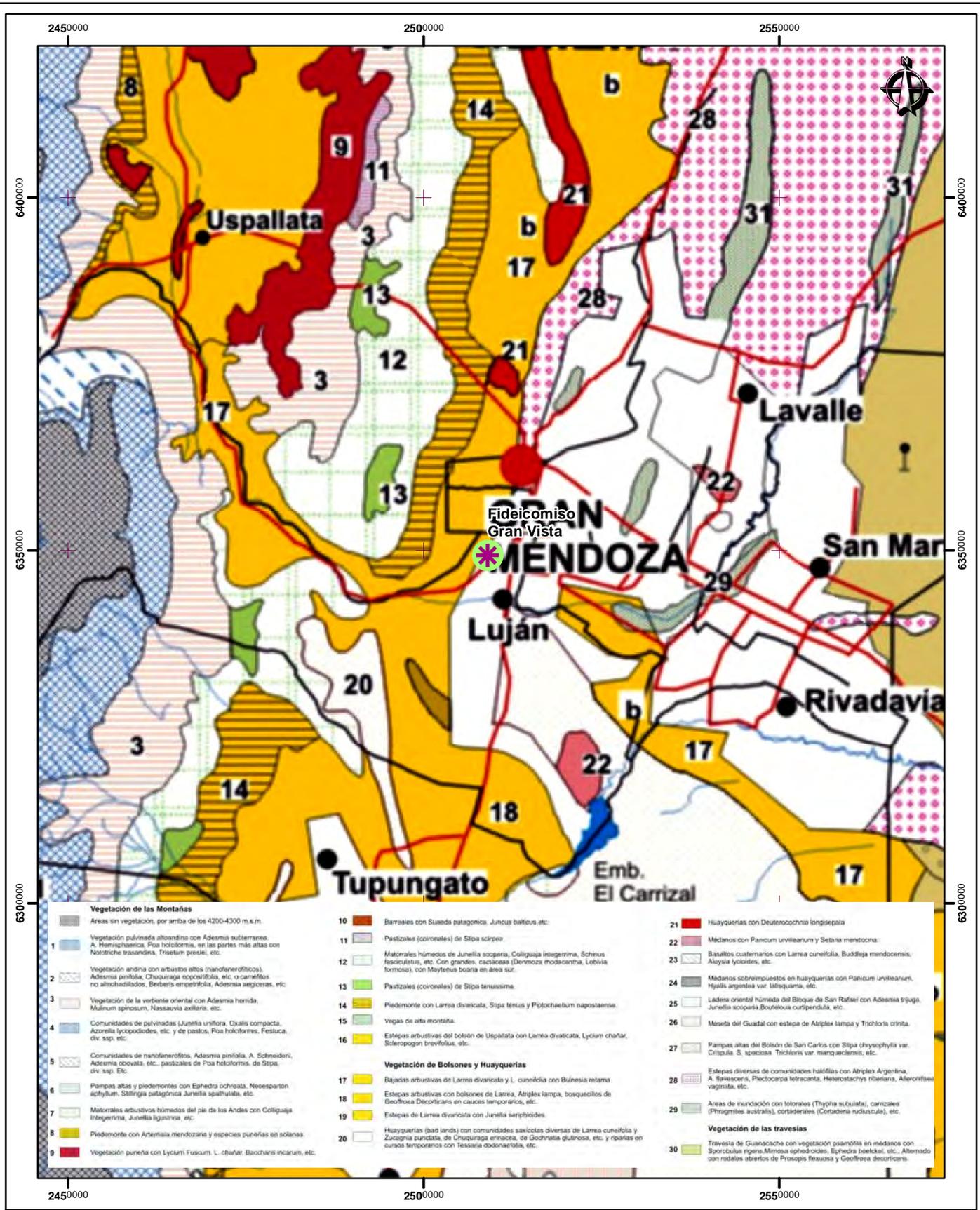
La ubicación geográfica de Mendoza y los marcados contrastes topográficos entre las altas montañas del Oeste y las extensas llanuras al Este, determinan la existencia de una gran diversidad de ambientes que explica también la diversidad florística que se refleja en la convergencia de los grandes biomas que caracterizan al extremo sur de Sudamérica (Roig, Martínez Carretero y Méndez, 2000).

En la provincia de Mendoza confluyen cuatro biomas (Andino, Puneño, Patagónico y Chaqueño) y cinco provincias fitogeográficas (Andina, Puneña, Patagónica, del Monte y del Cardonal). El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) divide a la provincia en once ambientes fisiográficos, de los cuales el área de estudio se encuentra en las denominadas bajadas y cerrilladas pedemontanas.

La zona pertenece a la región fitogeográfica del monte xerófilo occidental. La vegetación dominante en la Provincia del Monte se distingue por su carácter predominantemente arbustivo, aunque también se encuentran especies arbóreas bajas. Es característico el dominio de la familia de zigofiláceas arbustivas, especialmente del género *Larrea* (jarillas) asociadas con *Prosopis* arbustivos.

Se realizó en relevamiento del arbolado presente en el sitio, el cual se adjunta como Anexo.

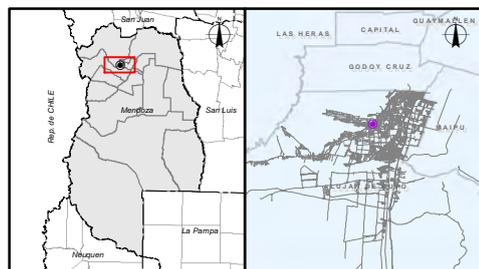
⁷ Hernández y Martinis (2006). Particularidades de las cuencas hidrogeológicas explotadas con fines de riego en la provincia de Mendoza.



Manifestación General de Impacto Ambiental "Fideicomiso Gran Vista"

Vegetación Fuente: LADyOT

Ubicación Relativa: Provincia de Mendoza



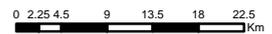
Sistema de Referencia Posgar 98 Sistema de Proyección Gauss Krüger

Referencias



Proyecto

Esc: 1:750,000



5.1.9. Fauna Urbana⁸

La gran biodiversidad que cohabita con el hombre en los espacios de mayor urbanización, se compone por aves, mamíferos, anfibios y reptiles.

Entre las aves pequeñas (paseriformes) se encuentran horneros, zorzales, jilgueros, tordos, pájaros carpinteros, naranjeros, gorriones y tordos músicos, entre otras. Se estima un aumento en cantidades y en especies de este tipo de aves gracias al buen estado y la variedad de arbolado público y arbustos, lugar donde anidan. Se destacan las plazas y parques como el General San Martín, O'Higgins y la misma Alameda, donde por ejemplo la abundancia de la especie tipa es la elegida por horneros.

Entre las aves que causan problemas se reconocen dos tipos, ambas muy ruidosas y dañinas. En el caso de las psitácidas, se encuentra principalmente la cata común o cata verde que habita y anida en la ciudad y, recientemente, su multiplicación progresiva se encuentra causando problemas, por ejemplo, en zonas agrícolas al comerse los brotes y la producción.

La segunda especie es la paloma, ya sea doméstica, manchada o turca, la torcaza y la torcacita, cuyo nicho ecológico es sumamente extenso y han sido elemento de estudio y de propuestas de control desde años atrás. Esto se debe a la insalubridad que generan por ser poco higiénicas y por ser portadoras de vectores como la vinchuca, lo cual las convierte en poco deseables y a su vez muy difíciles de controlar.

Además, se destacan las aves rapaces como Parabuteos (aguiluchos), halcones peregrinos, águilas moras, cernícalos, chimangos, caranchos, lechuzas bodegueras o de campanario, entre otras. Este tipo de aves también ha aumentado su presencia en la ciudad, siendo de suma importancia para el control biológico de catas y palomas, roedores y murciélagos.

Pasando a los mamíferos, se encuentran zorros, comadreja, cuis y conejitos del cerco en las zonas más alejadas del Parque General San Martín, próximos al Cerro de la Gloria y las zonas piedemontanas. Otro mamífero de mucha importancia es el murciélago.

En cuanto a mamíferos indeseables se encuentran los roedores, animales que han aumentado su población por el incremento de basurales y residuos en canales y zanjones. Hay de tres tipos, de campo (chicos), pericotes y de gran tamaño.

Los anfibios son los que han reducido su presencia (ranas y sapos), debido en parte a la contaminación por residuos en acequias y canales y la falta de riego. Su espacio actual, aunque reducido, se localiza en reservorios de agua (lagos) del Parque General San Martín y Parque Central.

En cuanto a reptiles, son comunes las lagartijas, especie inofensiva e insectívora. En zonas distantes del piedemonte existen culebras rosillas o ratoneras, y serpientes peligrosas como la coral y la yarará.

⁸ Plan Municipal de Ordenamiento Territorial - Ciudad de Mendoza. En base a datos aportados por la Fundación Cullunche.

5.2. Medio Socioeconómico

Para la elaboración de los aspectos socioeconómicos a escala regional se realizó un análisis documental de fuentes secundarias para recopilar información existente a nivel provincial (Mendoza) y local (Área Metropolitana de Mendoza). Esta instancia comprendió la recopilación y revisión bibliográfica y documental disponible en organismos locales y nacionales y el relevamiento de datos estadísticos originarios de fuentes oficiales nacionales y provinciales.

5.2.1. Contexto provincial

5.2.1.1. *Distribución de la población en la provincia*

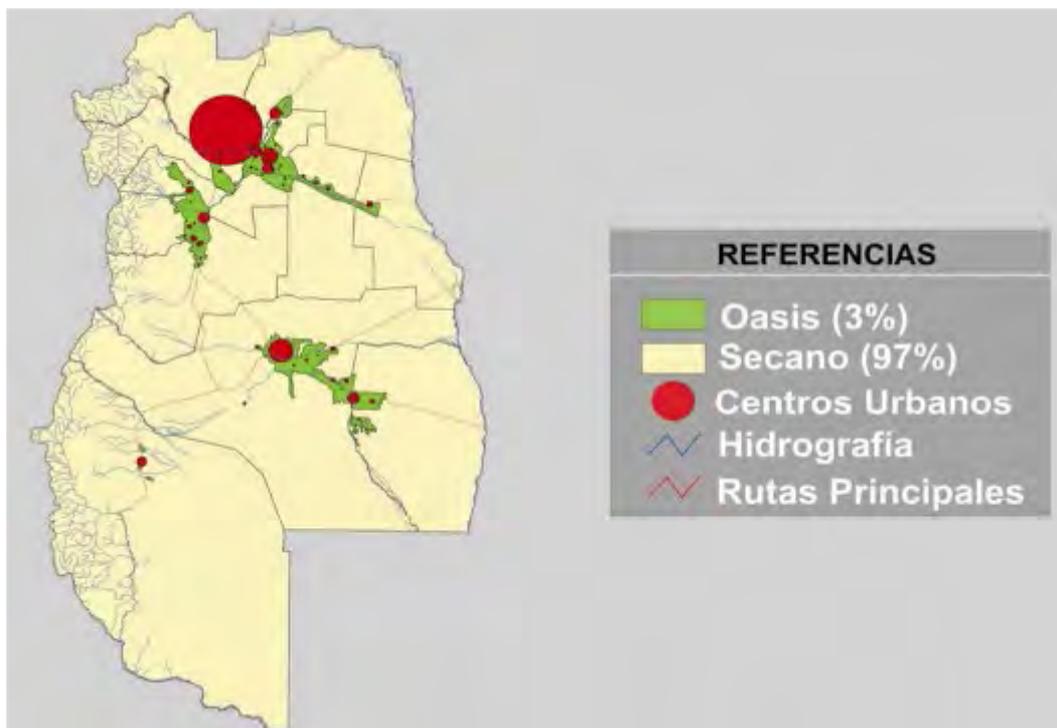
La Provincia de Mendoza, situada al pie de la Cordillera de los Andes, se extiende en el Centro-Oeste argentino. Políticamente se divide en dieciocho departamentos, incluida la Capital. Su población se encuentra distribuida de la siguiente manera: el 62,5% en el Área Metropolitana de Mendoza, el 15% en el Sur, el 12,5% en el Este, el 6% en el Centro Oeste y sólo el 4% en el Noreste, según datos de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano de la provincia. La población urbana representa el 79,3% del total.

El aprovechamiento de los ríos Mendoza y Tunuyán en el Norte, Diamante, Atuel y, en menor proporción, Malargüe, en el Sur, ha permitido conformar oasis que, aun sin alcanzar en términos de superficie más del 3% del territorio provincial, concentran casi el 95% de la población, con densidades máximas en las zonas urbanas que superan los 300 habitantes/km².

El oasis Norte concentra aproximadamente el 60% de la población de la provincia; y prácticamente el 80% de la población reside en localidades urbanas que superan los 2 mil habitantes. Las migraciones no presentan, en los últimos años, valores significativos.

El Área Metropolitana de Mendoza (AMM) nucleada en UNICIPIO se encuentra inserta en el Oasis Norte, al pie de la Cordillera de los Andes, y está conformada por las manchas urbanas de las cabeceras de los departamentos Capital (la propia Ciudad de Mendoza), Godoy Cruz, Guaymallén, Lavalle, Maipú, Las Heras y Luján de Cuyo.

Figura 15. Organización del Territorio. Provincia de Mendoza



Fuente: SEU. UNCUYO. 2004

5.2.1.2. Dinámica económica provincial

Según datos disponibles de 2014, el Producto Bruto Geográfico de la provincia tiene una participación del 3,8% en el Producto Bruto Interno nacional en términos corrientes. Dentro del PBG provincial la participación relativa del sector de Comercios, restaurantes y hoteles representa el 23,97%; Servicios representa el 19,78%, Industria el 16,15%, Minas y canteras el 9,50% y el sector agropecuario solo el 6,48%, disminuyendo este último en tres puntos durante la última década (9,48% en 2004).

El sector agropecuario se distribuye en todo el territorio provincial, aunque se destacan zonas con mayor participación relativa en la generación del Producto Bruto. Considerándolas en conjunto, se observa que las regiones del Este y el Gran Mendoza aportan anualmente el 50%; la zona Sur, el 23%; y la zona del Valle de Uco, el 17%.

Las zonas no irrigadas de montaña y de planicie, el 97% del territorio provincial, albergan mayormente actividades de subsistencia, especialmente actividades ganaderas extensivas débilmente integradas a los principales circuitos de la economía provincial. La excepción la constituyen la minería, el turismo y la extracción de hidrocarburos, de gran incidencia en el total de actividad. La explotación petrolera se localiza fundamentalmente en la zona Sur, en el departamento de Malargüe, y se encuentra otro núcleo en los límites del Gran Mendoza, hacia el Este.

Las principales áreas donde se desarrolla la actividad industrial son los departamentos del Gran Mendoza, principalmente Godoy Cruz, Luján y Maipú, y dos polos en San Rafael y General Alvear, en ubicación coincidente con los oasis de los ríos Diamante y Atuel.

5.2.1.3. *Posicionamiento del AMM en el Contexto Provincial*

El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 8.051 y sus modificatorias, es una norma que responde a los ejes del Plan Estratégico de Desarrollo (PED), y contiene un conjunto de directrices y lineamientos, acciones, programas, criterios, ejes de articulación provincia-municipio e instrumentos de planificación, gestión, ejecución control y coordinación que permiten orientar y administrar el desarrollo del territorio. El plan busca responder a la complejidad del territorio mendocino, contemplando tanto la división política-administrativa como las zonas irrigadas y no irrigadas, áreas urbanas, rurales, su crecimiento y planificación sustentable para los próximos 20 años.

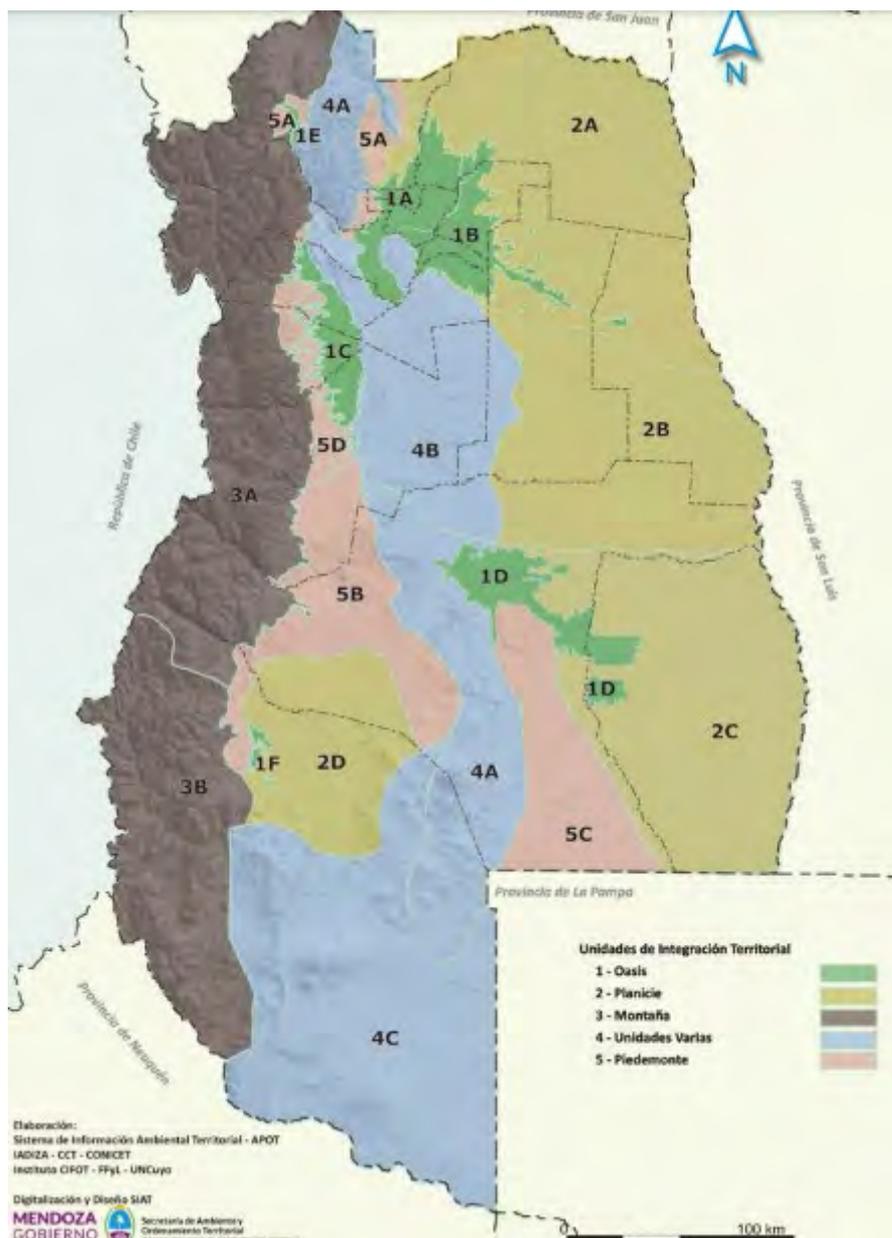
En el “Modelo territorial actual de la provincia de Mendoza” elaborado a partir de la fase de diagnóstico se identifica en el Área Metropolitana de Mendoza (AMM) una Unidad de Integración Territorial (UIT), resultante de la interrelación de lo físico-natural, lo socio-económico y lo político-institucional:

OASIS: Se trata de aquellas zonas donde el aprovechamiento del agua a través una red de riego proveniente de los ríos, permitió el desarrollo de las actividades económicas, especialmente la agricultura.

- UIT 1A, oasis norte donde se ubica el área metropolitana en donde la intensidad del uso del agua ha llevado a limitar su disponibilidad, por lo que el futuro se ve seriamente comprometido. Concentra más de un millón de habitantes como también la industria, el comercio, los servicios más complejos, el turismo y la administración provincial. Aparecen conflictos por la expansión urbana descontrolada, hacia zonas frágiles y tierras fértiles; el congestionamiento vehicular y la contaminación. Se trata del área más expuesta a amenaza sísmica y riesgo aluvional. Sin embargo ha sido la que más se ha desarrollado por su posición estratégica.

El AMM limita al oeste con la UIT 5 Piedemonte: la misma constituye “un área de alta fragilidad ecológica, con presencia de riesgos naturales y problemas de seguridad” (D’Inca, 2009) y que se encuentra conformada por tierras secas no irrigadas. Si bien los expertos ambientales desaconsejan por varios motivos la ocupación urbana del piedemonte, la misma se ha venido produciendo desde hace varias décadas y hoy se constituye en una de las preocupaciones que están siendo abordadas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Mendoza. Entre los principales riesgos ambientales pueden discriminarse amenazas de origen natural (sísmico, climáticos como el viento zonda, heladas, granizo y lluvias que pueden generar aluviones, principalmente) y de origen antrópico (desertificación, contaminación de napas de agua subterránea, degradación de suelos) que afectan al oasis norte y al AMM.

Figura 16. Modelo territorial actual de la Provincia de Mendoza.



Fuente: Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial. Plan de Ordenamiento Territorial, 2014

5.2.2. Contexto local: Área Metropolitana de Mendoza⁹

El Área Metropolitana de Mendoza (AMM) nucleada en UNICIPIO se encuentra inserta en el Oasis Norte, y está conformada por las manchas urbanas de las cabeceras de los departamentos Capital (la propia Ciudad de Mendoza), Godoy Cruz, Guaymallén, Luján de Cuyo, Maipú, Las Heras y Luján de Cuyo.

⁹ Plan de Ejecución Metropolitana del Área Metropolitana de Mendoza. 2017. PEM UNICIPIO – MENDOZA. PROGRAMA DAMI II BID (PRÉSTAMO BID 3780 / OC-AR) DE DESARROLLO DE ÁREAS METROPOLITANAS DEL INTERIOR

Municipio de Capital

La Ciudad de Mendoza es la cuarta ciudad en importancia del país y se encuentra ubicada estratégicamente respecto al Corredor Bioceánico de la Ruta Nacional N° 7 (que une los puertos de la costa atlántica con el puerto chileno de Valparaíso), a 360 km de Santiago de Chile y 1100 km de Buenos Aires, por lo que el sector de logística y transporte cobra gran importancia. También se halla conectada vía aérea con diferentes destinos nacionales y regionales por medio del Aeropuerto Internacional de El Plumerillo.

Ocupa 57 km², aunque su área metropolitana, conocida como Gran Mendoza, se extiende 168 km². Su población es de 127.160 habitantes (INDEC, Censo 2022).

El 20 de enero de 2003 la Municipalidad de Mendoza creó nuevas secciones y renombró alguna de las anteriormente existentes: 1ª Sección: Parque Central, 2ª Sección: Barrio Cívico, 3ª Sección: Parque O'Higgins, 4ª Sección: Área Fundacional, 5ª Sección: Residencial Sur, 6ª Sección: Residencial Norte, 7ª Sección: Residencial Parque, 8ª Sección: Aeroparque, 9ª Sección: Parque General San Martín, 10ª Sección: Residencial Los Cerros, 11ª Sección: San Agustín, 12ª Sección: Piedemonte.

La ciudad de Mendoza se posiciona como una de las más importantes de la República Argentina, posicionada como el cuarto conglomerado del país, punto estratégico del desarrollo socioeconómico del MERCOSUR y vínculo con Chile. La fisonomía de una Ciudad oasis, que encuentra en el riego artificial el fundamento de su existencia. Sus elementos distintivos son las arboledas, las acequias, las anchas veredas y remozados espacios verdes. Mendoza cuenta con un parque artificial de 510 hectáreas, que lleva el nombre del Libertador de América, el General San Martín.

Municipio de Las Heras

Las Heras está situado en el sector noroeste de la Provincia de Mendoza, y su ciudad cabecera se encuentra a 5 kilómetros de la capital. Su Superficie es de 8,955 km² y posee una población de 234.401 habitantes (INDEC, Censo 2022).

La economía de Las Heras se basa en la actividad comercial, industrial y turística.

El municipio de Las Heras está formado por quince distritos: la Ciudad de Las Heras o villa cabecera, Capdevila, El Resguardo, El Pastal, El Algarrobal, La Cieneguita, Panquehua, El Challao, El Zapallar, El Plumerillo, El Borbollón, Uspallata, Penitentes, Las Cuevas y Sierras de Encalada.

Municipio de Guaymallén

Se encuentra a 6 kilómetros de la ciudad de Mendoza limitando en el norte por los departamentos de Las Heras y Lavalle, en el oeste de Capital y Godoy Cruz, y en el sureste de Maipú. Área de 164 km² y tiene una población de 321.966 habitantes (INDEC, Censo 2022). Presenta una densidad de población muy diferente en sus 20 distritos, siendo los de mayor porcentaje de los que están en el oeste, los que están cerca de la ciudad capital de Mendoza. Estos distritos son Dorrego, San José, Pedro Molina, Bermejo El, Belgrano, Nueva Buena, Ciudad Nueva, Villa Nueva, Las Cañas, San

Francisco del Monte, Jesús Nazareno, Rodeo de la Cruz, El Sauce, Colonia Segovia, Los Corralitos, Kilómetro 11, Kilómetro 8, Capilla del Rosario, La Primavera, y el Puente de Hierro.

Su economía se basa principalmente en la industria agro-alimentaria, con la ventaja de estar cerca de las chacras y viñedos, y la presencia de vías fluidas de comunicación entre los centros de consumo locales, nacionales y extranjeros.

Dispone de dos autopistas: el Acceso Sur, que conecta la ciudad de Mendoza con el sur provincial y el Acceso Este, que la conecta con Buenos Aires, capital de Argentina, y con el resto del país.

Municipio de Godoy Cruz

Está en el centro del Gran Mendoza, en la parte noroeste de la Provincia, a 4 kilómetros de la ciudad de Mendoza. Su superficie es de 75 km² y tiene una población de 195.159 habitantes (INDEC, Censo 2022).

Está dividido en cinco distritos: Godoy Cruz de la ciudad, San Francisco del Monte, Las Tortugas, Gobernador Benegas y Sarmiento Presidente.

La actividad industrial es distintivo en Godoy Cruz, ya que concentra el 36% de la actividad en la provincia, con una ubicación estratégica debido a las rutas que conectan a todo el país y Chile. La concentración del mercado, receptor y distribuidor de frutas y verduras y el puerto seco, la zona primaria aduanera, se encuentran en la zona industrial. El puerto seco concentra las operaciones de exportación e importación por vía terrestre, y el intercambio comercial entre los países que conforman el bloque Mercosur.

El suministro de agua se realiza a través de los canales Cacique Guaymallén, Jarillal y Civit, que se ejecutan a través del Departamento de sur a norte y llevar el vital elemento desde el río Mendoza.

Municipio de Maipú

Se encuentra a 16 kilómetros de la ciudad capital. Presenta poca distancia de la capital de provincia, Mendoza. Tiene una Población total de 219.402 (INDEC, Censo 2022). Su superficie es de 617 km².

Está dividido en 12 distritos: Coquimbito, Cruz de Piedra, Fray Luis Beltrán, General Gutiérrez, General Ortega, Las Barrancas, Lunlunta, Luzuriaga, Maipú, Rodeo del Medio, Russell y San Roque.

El municipio de Maipú ofrece una diversidad de atractivos turísticos: museos, viñedos, bodegas famosas en todo el mundo. Además de la vitivinicultura, Maipú es una región privilegiada para el cultivo de olivos.

Municipio de Luján de Cuyo

El Departamento de Luján de Cuyo se encuentra ubicado en zona Centro - Norte de Mendoza, a 19 kilómetros de la Capital de la Provincia de Mendoza. Limita al Norte con Godoy Cruz, Las Heras y Maipú; al Sur con Tupungato; al Este con Junín y Rivadavia; y al Oeste con la República de Chile.

Tiene una Superficie de 4.847 km² y cuenta con una población de 175.056 habitantes (INDEC, Censo 2022).

Sus 15 distritos son: Ciudad de Luján, Mayor Drummond, La Puntilla, Carrodilla, Chacras de Coria, Cacheuta, Potrerillos, Zona Industrial, Vistalba, Las Compuertas, Perdriel, Agrelo, Ugarteche, El Carrizal y Vertientes del Pedemonte.

Su economía se basa en la agricultura, minería, hidrocarburos, industria metalmecánica y el turismo.

El municipio posee un perfil netamente industrial. Su ubicación geográfica resulta privilegiada y estratégica en cuanto está conectada con todos los centros de consumo del interior del país a través de la red camionera y ferroviaria, y a través del Corredor Bioceánico con los centros de consumo del Pacífico.

Es el único distrito de la Provincia que cuenta con una Zona Franca, área del Territorio Nacional, donde se lleva a cabo la actividad comercial, industrial y de servicios.

El municipio posee diques y embalses. Entre ellos se encuentran el Dique Potrerillos, el Dique El Carrizal y el Dique Cipolletti.

Municipio de Lavalle

Se encuentra al norte de la provincia de Mendoza. La superficie aproximada del departamento es de 10.242 km². Representando el 6,8 % de la superficie provincial. Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010, publicado por el INDEC, la población del Departamento de Lavalle es de 47.167 habitantes (INDEC, Censo 2022).

Tabla 7. Cantidad de Población por Departamento del AMM

Departamento	Cabecera	Población (2010)
Ciudad de Mendoza	Ciudad de Mendoza	127.160
Godoy Cruz	Godoy Cruz	195.159
Guaymallén	Villa Nueva	321.966
Las Heras	Las Heras	234.401
Lavalle	Villa Tulumaya	47.167
Luján de Cuyo	Luján de Cuyo	175.056
Maipú	Maipú	219.402
TOTAL DEL AMM		1.320.311

Fuente: Censo Nacional de Población, hogares y viviendas, 2022.

5.2.2.1. Características demográficas¹⁰

El Área Metropolitana de Mendoza es la cuarta ciudad en población de la Argentina con una cantidad aproximada de 1.000.000 habitantes según el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010. Según proyecciones realizadas sobre el último CENSO en el territorio que conforma el área metropolitana de Mendoza habitan aproximadamente 1.081.643 personas (2016), y teniendo en cuenta que la superficie es de 27.403 hectáreas, presenta una densidad de 39 habitantes por hectárea aproximadamente.

El AMM es particularmente importante para la Provincia ya que el 60% de la población provincial se concentra en esta área que ocupa menos del 1% de la superficie total del territorio, identificándose un claro predominio de áreas urbanas sobre las rurales. Se caracteriza por contar con una distribución homogénea de su población, a decir, los municipios de Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo, Maipú y Ciudad de Mendoza presentan niveles de población mayores a los 100.000 habitantes, siendo Lavalle el único municipio con una población menor.

Con el propósito de determinar la población actual, desde la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT) y específicamente el SIAT, se realizaron proyecciones de población para los años 2016 y 2017 a partir de los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010 y de las proyecciones brindadas por la DEIE para los años 2011 a 2015. Se procedió a recortar los radios y fracciones censales según la mancha urbana del AMM y determinó que cuenta a 2010 con una población de 1.144.954 habitantes y concentra el 66 % (931.900 habitantes) de la población urbana provincial. En base a los datos obtenidos, puede decirse que la población urbana aproximada del AMM al 2017 es de 997.439 habitantes con una tasa promedio de crecimiento anual del 0.98%, lo que representa el 52% de la población total provincial en función de las proyecciones de población realizadas por el INDEC para dicho año¹¹.

A pesar de contar con una distribución poblacional homogénea, las actividades administrativas, institucionales, económicas y de servicios se siguen concentrando mayormente en el municipio de Capital. A su alrededor y en forma de satélites se ubican las cabeceras municipales como centros de abastecimientos secundarios, rodeadas por un área de interfaz donde se mezclan los usos urbanos y rurales.

El AMM es la zona con mayor nivel de desarrollo socioeconómico de la provincia, concentrándose allí la mayor riqueza, el empleo y la población en actividades comerciales, industriales y de servicios privados. Sin embargo, esto no se traduce en bienestar para toda la población debido a que las condiciones de vida varían según las zonas y los estratos sociales, variable que se repite en todos los municipios del AMM. En la misma, se manifiestan diferentes calidades de vida que oscilan entre los rangos más altos a los más bajos, siendo ésta una situación común a los siete municipios. En el ámbito rural y zona de interface, las condiciones de vida de los ciudadanos están categorizadas

¹⁰ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018

¹¹ (1.928.304 habitantes. Población estimada al 1 de julio de cada año calendario por sexo. Provincia de Mendoza. Año 2017. Fuente: INDEC)

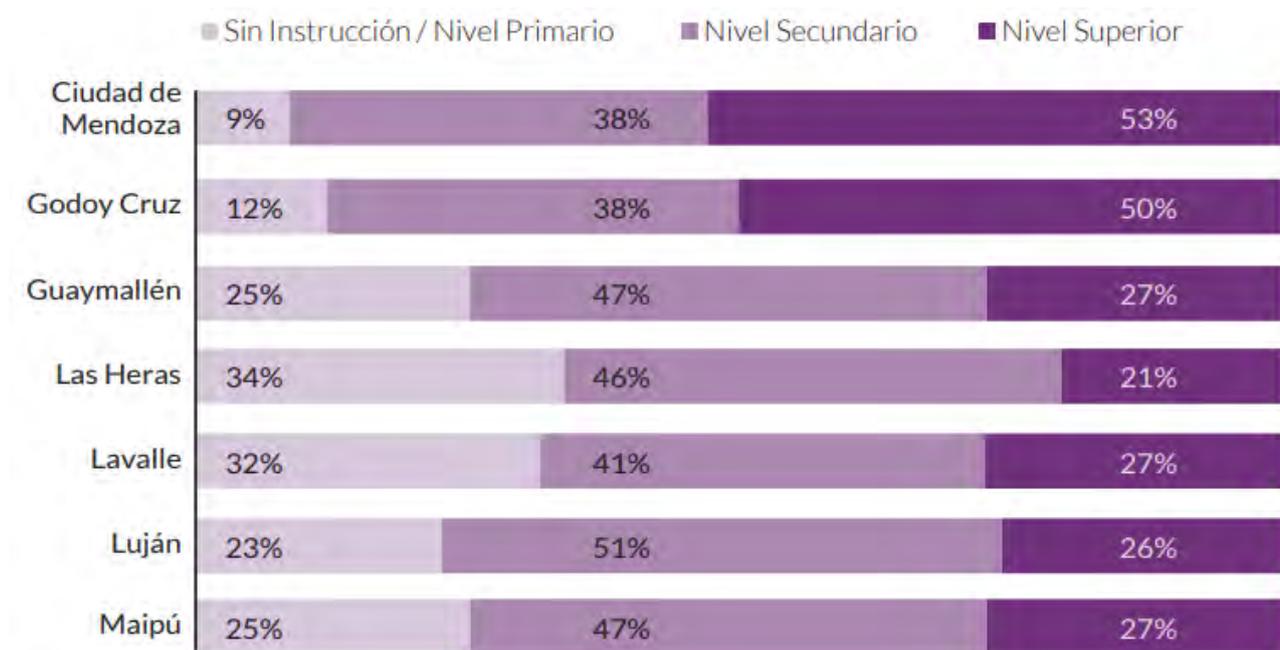
también entre los sectores más vulnerables, variable que se repite en algunos de los municipios que la conforman (Gudiño, Ghilardi, & Dalla Torre, 2015).

5.2.2.2. Educación¹²

La tasa de alfabetismo alcanza casi a la totalidad de la población (99%), superando el 97% en la totalidad de los municipios del AMM, con excepción de Lavalle en donde la misma asciende al 94%.

Según el Censo de Población, Hogares y Vivienda 2010, el AMM cuenta con una proporción de su población económicamente activa con estudios universitarios completos cercana al 11%, siendo el valor provincial del 9%. Esta situación incluye escenarios muy disímiles dentro del AMM; en el municipio de Ciudad de Mendoza, la proporción de trabajadores que posee un alto nivel educativo alcanza el 23% casi duplicando el valor del AMM en su conjunto, en contraposición al municipio de Lavalle, que presenta un porcentaje de ocupados con alto nivel educativo que es apenas un sexto del registrado en el AMM (2%). Godoy Cruz y Luján de Cuyo con un 13% se ubican muy cerca de la media registrada por el AMM; mientras que Guaymallén alcanza el 9%, Las Heras el 6% y Maipú el 5%.

Figura 17. Población por máximo nivel de instrucción alcanzado, por Municipio del AMM.



Fuente: DEIE, ECV 2016

Si se comparan los resultados obtenidos entre el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 20013 - 2010, cabe destacar que los niveles de formación completos de enseñanza primaria y secundaria son mejores para Ciudad de Mendoza en 2010, mientras que la población con formación universitaria ha perdido peso, siendo la población sin formación la que asciende su porcentaje. El

¹² Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

28,1% de la población de 10 años o más alcanza un nivel máximo de formación con terciario y/o universitario completo. Esto refleja en proporción, un descenso de población cualificada.

En el caso de Godoy Cruz, se advierte que en 2001 el porcentaje más elevado representaba a la población con enseñanza secundaria completa, mientras que, en el 2010, aquellos con primaria completa pasan a tener mayor peso relativo. Para el año 2016 el 19,1% de la población cuenta con terciario y/o universitario completo.

En el municipio de Las Heras, se ha mantenido la representatividad de la población con primaria completa, reduciendo al mínimo el porcentaje de universitarios en 2010. Para el año 2016 la población con terciario y/o universitario completo representa el 8,6%.

La situación en Lavalle se mantiene prácticamente semejante entre el 2001 y el 2010, con predominio de población activa (15 a 64 años) que ha alcanzado la enseñanza primaria completa. Al año 2016 el 6,4% de la población de 10 años o más alcanza un nivel de formación de terciario y/o universitario completo.

En el caso de Guaymallén, en 2001 el porcentaje alcanzado tanto para nivel primario y secundario era semejante, pero en 2010 el porcentaje de población que completa la enseñanza primaria representa el mayor peso relativo, mientras que el porcentaje de población sin instrucción sufre un aumento. En el año 2016 el 11,7% de la población cuenta con terciario y/o universitario completo.

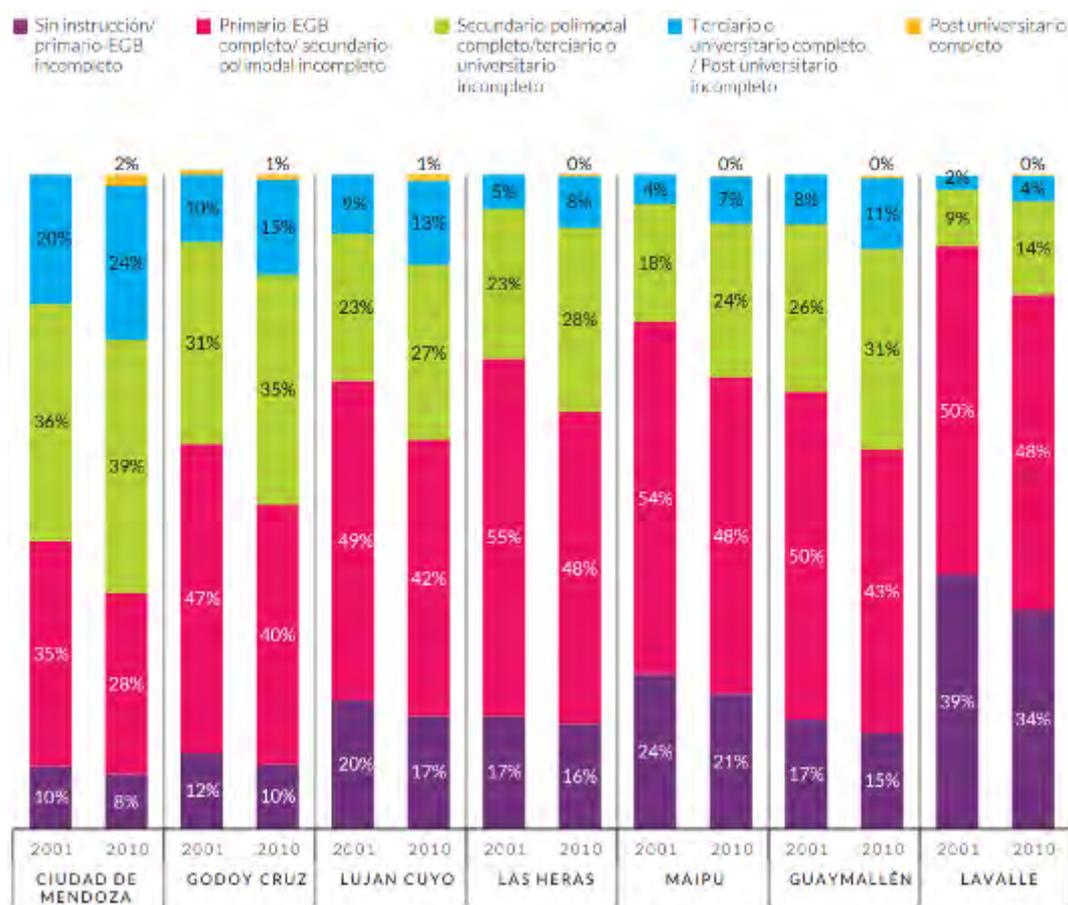
Finalmente, para el caso de Luján de Cuyo y Maipú se observa un aumento en el porcentaje de población que ha alcanzado niveles de formación primaria por sobre aquellos que han alcanzado el nivel secundario. Para el 2016 la población que alcanza un nivel de terciario y/o universitario completo es de 14,4 y 9,2% respectivamente.

Para el conjunto del AMM, en proporción, el peso de nivel de formación alcanzado se mantiene entre la población con enseñanza primaria y secundaria completa, mientras que el porcentaje de población universitaria se ha reducido. En todos los municipios se observa un aumento de los porcentajes de población sin nivel de instrucción.

Resulta importante destacar el nivel de formación alcanzado por la población en edad de trabajar. Tomando de referencia el Anuario Estadístico Social de 2014¹³ se observa un aumento del personal con formación operativa y de personal con formación técnica, sin embargo el porcentaje de personal con formación profesional sigue siendo bajo. Cabe destacar que, los niveles de población sin instrucción son elevados.

¹³ DEIE; Ministerio de Agroindustria y Tecnología. (2014). Anuario Estadístico Social 2014. Mendoza. [http://www.deie.mendoza.gov.ar/backend/uploads/files/2016-08-25%2015:25:47_Estad%C3%ADsticas%20Econ%C3%B3micas%202014%20\(pdf\).pd](http://www.deie.mendoza.gov.ar/backend/uploads/files/2016-08-25%2015:25:47_Estad%C3%ADsticas%20Econ%C3%B3micas%202014%20(pdf).pd)

Figura 18. Niveles de formación alcanzados por la población de 15 años o más. Año 2001-2010.



Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010 - DEIE, ECV 2016

5.2.2.3. Vivienda¹⁴

En el mes de mayo del 2017¹⁵ el AMM presentaba un total de 116 asentamientos informales con 11.216 hogares. Desde el IPV en la última década, se han construido más de 3.000 viviendas y más de 2.500 mejoramientos destinados a la atención de hogares en situación vulnerable.

En relación al déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, la provincia de Mendoza se sitúa debajo de la media nacional, sin embargo, la problemática por hacinamiento de hogares en viviendas ha empeorado.

Los municipios que menores déficit cualitativo presentan son Ciudad de Mendoza y Godoy Cruz; para Luján de Cuyo y Guaymallén se presentan valores moderados, mientras que Lavalle presenta el mayor déficit del conjunto. En términos de déficit cuantitativo, Ciudad de Mendoza y Lavalle se encuentran dentro de los valores considerados como sostenibles con 6,36 % y 6,39%

¹⁴ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

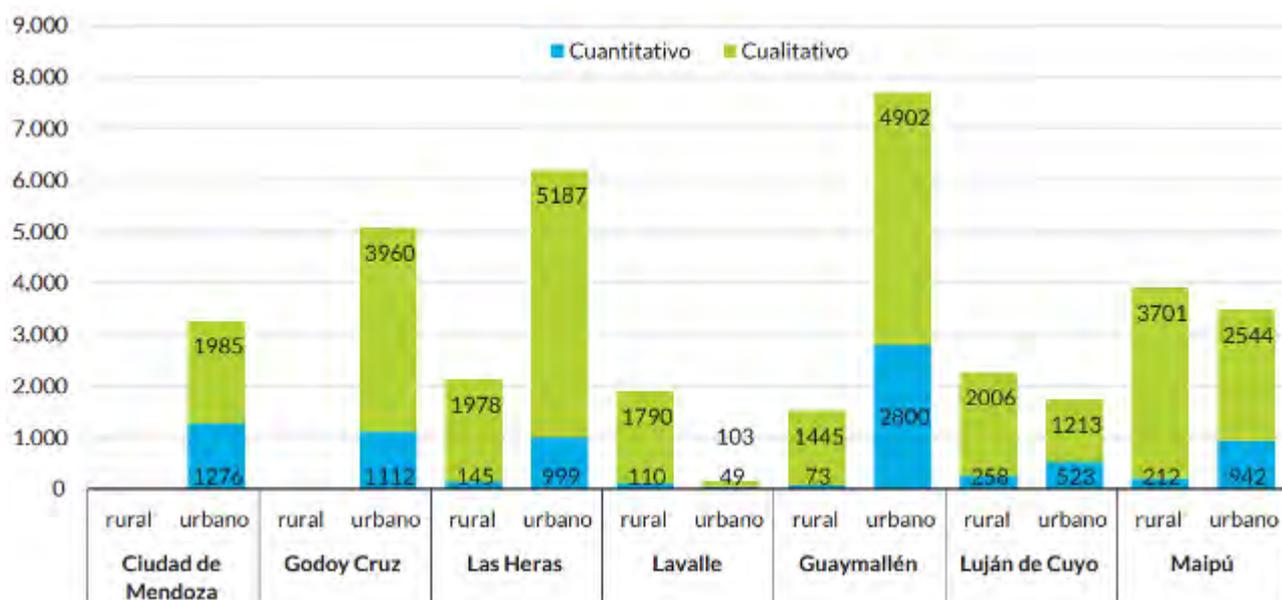
¹⁵ Plataforma Abierta Nacional del Hábitat <https://panh.patagonian.it> Datos proporcionados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza en colaboración con los Municipios de provincia. Mayo 2017.

respectivamente, mientras que Guaymallén y Las Heras tienen los niveles más altos con 20,20% y 22,75% respectivamente. Los departamentos de Godoy Cruz, Maipú y Luján de Cuyo presentan valores intermedios.

La precariedad habitacional está dada por el número de viviendas deficitarias es decir, que no poseen servicios de provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, inodoro con descarga de agua, o tiene piso de tierra. Dentro del AMM las zonas con mayor problemática debido a villas y asentamientos informales se concentran por orden descendente en Las Heras (29 asentamientos), Guaymallén (28), Maipú (25), Luján de Cuyo (25) y Ciudad de Mendoza (23), y en menor nivel en Godoy Cruz (16) y Lavalle (4).

Se observa que el déficit habitacional de cada municipio en comparación con los datos provinciales presenta los mejores valores para Ciudad de Mendoza y Godoy Cruz, siendo los municipios de Lavalle, Maipú, Luján de Cuyo, Las Heras y Guaymallén los que presentan mayores problemas en déficit habitacional.

Figura 19. Déficit de vivienda por Municipio para el AMM



Fuente: Plan de acción UNICIPIO-Mendoza Sostenible

En cuanto a la tipología de la edificación residencial, para el conjunto del AMM, hay que destacar el predominio de la vivienda familiar (casa particular), respecto la vivienda agrupada (edificios de departamento). La comparativa por municipios muestra que el mayor número de vivienda agrupada se encuentra en Ciudad de Mendoza, seguido de Godoy Cruz y Guaymallén, mientras que el municipio con menor número de vivienda agrupada es Lavalle.

Cabe destacar que se detecta un aumento de la cantidad de hogares que comparten vivienda, situación que condiciona las necesidades habitacionales actuales.

En relación al régimen de tenencia se refleja que existe un gran porcentaje de no propietarios en todos los municipios, sin embargo la mayor proporción de viviendas cuyos residentes son

propietarios de la vivienda y del terreno en relación al total de viviendas del departamento se da en Guaymallén con un 73%, mientras que en Ciudad de Mendoza es donde se registra el mayor porcentaje de inquilinos o arrendatarios respecto al total. Lavalle es el municipio que menor porcentaje de propietarios de vivienda y terreno presenta (57%), sin embargo los valores no se alejan de los obtenidos para el conjunto de municipios del AMM.

5.2.2.4. *Servicios*¹⁶

Agua

El sistema de producción de agua potable del AMM obtiene el agua cruda para potabilizar de los Ríos Mendoza y Río Blanco. Esto incluye la instalación de plantas potabilizadoras de tratamiento de las aguas del río Mendoza para alcanzar los niveles de calidad que requiere el uso poblacional.

El sistema está compuesto por 10 plantas potabilizadoras¹ que en total producen 6,275 m³/s y se está construyendo una ampliación, en las plantas existentes operadas por AySAM, que permitirá elevar la producción a 7,225 m³/s. Complementan al sistema 141 perforaciones (en operación u operables) que explotan el agua subterránea, y están ubicadas a lo largo del sistema de distribución aportando un 28% del total de la producción.

La provincia cuenta con 10 establecimientos potabilizadores de los cuales 5 se ubican en el AMM (De las 10 plantas potabilizadoras, 5 las opera AySAM y el resto son operadas por los municipios de Maipú y Luján de Cuyo):

- Establecimiento Potabilizador Potrerillos. Está ubicado aproximadamente a 53 km de la ciudad a orilla del Río Blanco.
- Establecimiento Potabilizador Alto Godoy. Se encuentra ubicado al oeste de la ciudad en el Parque General San Martín a una cota de 846 msnm.
- Establecimiento Potabilizador Benegas. Está ubicada en el departamento de Godoy Cruz al suroeste de la Ciudad a una cota de 850 msnm
- Establecimiento Potabilizador Luján I. Es el de mayor capacidad de producción que posee la empresa, está ubicado aproximadamente a 6 km al sur de la ciudad de Luján, a orillas del Río Mendoza donde se alimenta con agua cruda mediante una única toma.
- Establecimiento Potabilizador Luján II. Está ubicada a 700 m del establecimiento Luján I y tiene una capacidad de tratamiento de 0.32 m³/s.

Para el caso del AMM el agua potable producida en los Establecimientos Potrerillos y Luján I es transportada al sistema de distribución a través de varios acueductos principales de gran diámetro. La producción de ambas plantas llega a una cámara de distribución denominada La Puntilla, desde donde es redistribuida por medio de acueductos de gran diámetro hacia los establecimientos Benegas y Alto Godoy. Desde estos dos últimos establecimientos, que además de funcionar como

¹⁶ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

centros de distribución también potabilizan agua cruda, nacen los acueductos principales que alimentan la red de distribución.

En el AMM el uso del agua se destina principalmente a cuatro usos: poblacional, agrícola, energético y uso industrial; el resto del recurso se destina al uso recreativo y ambiental.

Saneamiento

La red del sistema cloacal del AMM se deriva a dos plantas de tratamiento: Establecimiento Depurador “Campo Espejo” que comprende a Godoy Cruz, Ciudad, Las Heras y en una pequeña proporción a Guaymallén. Establecimiento Depurador “El Paramillo” que comprende al Oeste de Godoy Cruz, Guaymallén, Luján de Cuyo y Maipú; Lavalle cuenta con plantas propias.

El sistema del Canal Cacique Guaymallén funciona como receptor de aguas de reúso, recibe los efluentes excedentes de la planta depuradora de “Campo Espejo” y del colector “Industrial Pescara”.

Los establecimientos depuradores son:

- Establecimiento Depurador Campo Espejo ubicado en el municipio de Las Heras.
- Establecimiento Depurador Paramillos compuesto por subsistemas de lagunas anaeróbicas de estabilización.
- Establecimiento Depurador Costa de Araujo (Lavalle) tienen un tratamiento Secundario, conformado por 1 Series (Primarias y Secundarias) de Lagunas de Estabilización Facultativas.
- Campo de Derrame Villa Tulumaya (Lavalle) no cuenta con un establecimiento Depurador. Se trata de un Campo de Derrame.

Energía

El EPRE (Ente Provincial Regulador Eléctrico) tiene la misión de regular y controlar la actividad eléctrica en todo el territorio provincial, tanto en lo que hace a la calidad de servicio, como a la revisión de las tarifas y la protección de los usuarios. El suministro y comercialización está a cargo de EDEMSA (Empresa Distribuidora de Electricidad de Mendoza S.A) que tiene como áreas a abastecer a todos los municipios que conforman el AMM, menos Godoy Cruz quien tiene el servicio de concesión de la Cooperativa Eléctrica de Godoy Cruz.

El AMM posee infraestructura eléctrica para la generación y transporte de energía eléctrica, ubicada por lo general al margen del río Mendoza. Tres centrales hidráulicas aprovechan los saltos y la fuerza que trae este río para crear energía. En dirección oeste-este, se ubican en este orden las centrales:

- Cacheuta en Luján de Cuyo del tipo CFRD (Concrete, Faced Rockfill Dam) con una capacidad instalada de 120 MW;
- Álvarez Condarco en Luján de Cuyo (para uso exclusivo de generación de energía), con una capacidad instalada de 54,94 MW;

- General San Martín en Luján de Cuyo, del tipo Central Hidroeléctrica de paso, con una capacidad instalada de 6 MW).

En el mismo recorrido, intercaladas con las anteriores, se encuentran las Centrales Térmicas Mendoza en Luján de Cuyo (55,0 MW) gestionadas por diferentes empresas.

Gas

Respecto a la red de gas natural se indica que los hogares ubicados en el área urbana del AMM presentan una cobertura menor a la eléctrica con áreas de notable ausencia de conexión a la red, lo que es notable en Lavalle (45%), Maipú (61%) y Las Heras (66%).

5.2.2.5. Usos del suelo¹⁷

Para la zonificación por usos del suelo del conjunto del AMM, los mayores porcentajes para uso residencial y residencial–mixto están concentrados principalmente en las cabeceras municipales con una morfología urbana continua y consolidada. Hacia la periferia el desarrollo presenta zonas con mixtura de usos y baja densidad poblacional. Resulta importante destacar que la demanda de suelo se ve condicionada por el mercado de suelo y su ocupación se da en función de una variable netamente económica que es el costo. Existe una escasez de espacios verdes en casi la totalidad de municipios del AMM, es decir que el crecimiento urbano no ha ido acompañado de zonas verdes que disminuyan el impacto de la urbanización.

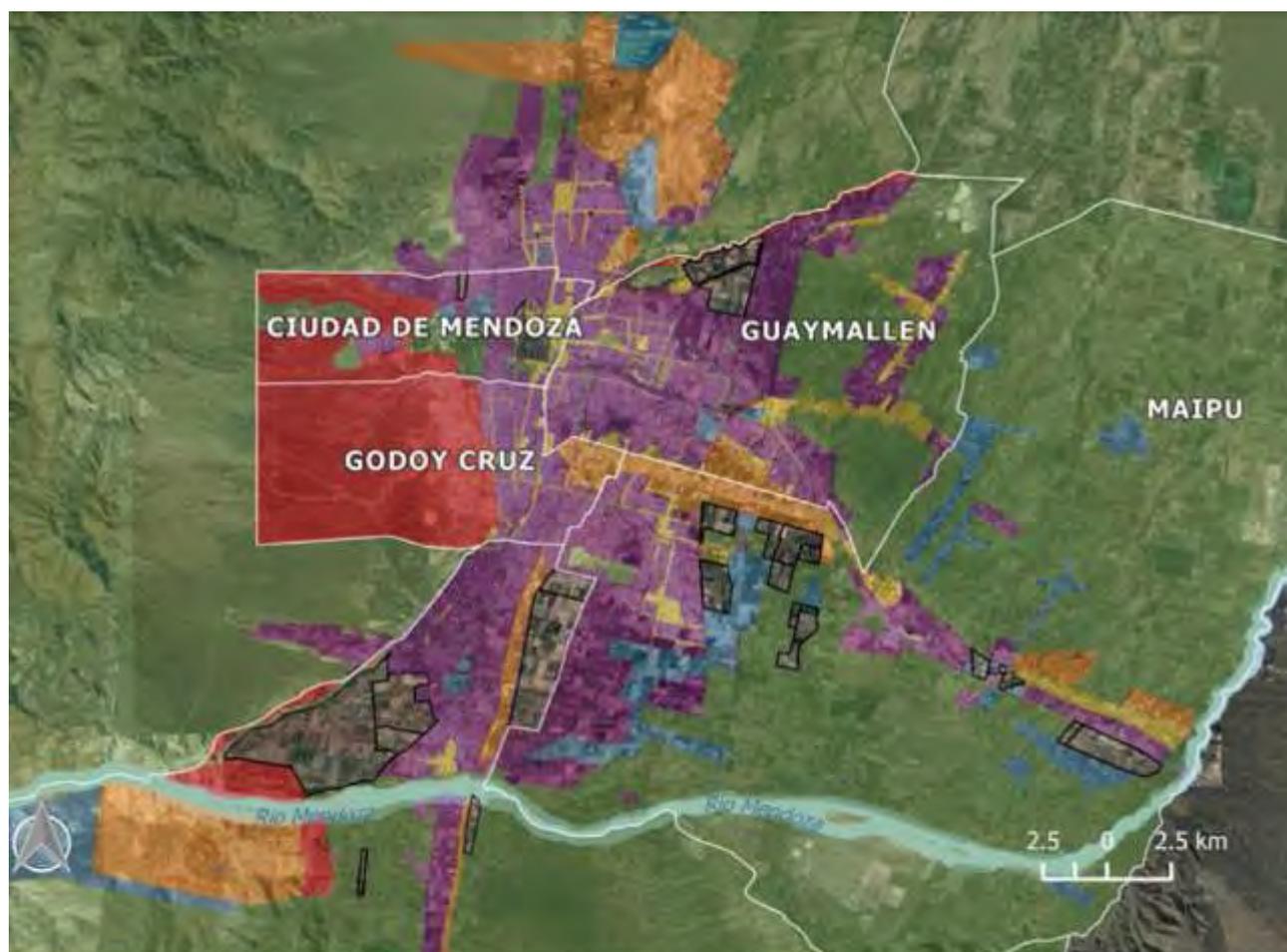
En los últimos 40 años el AMM se ha expandido de manera ineficiente bajo un modelo de ciudad dispersa y de baja densidad. Como consecuencia se observan situaciones de desigualdad respecto a la accesibilidad a servicios básicos y ocupación de zonas con alta vulnerabilidad a amenazas naturales.

La expansión urbana hacia la periferia por parte de sectores de altos ingresos incrementa el valor del suelo, derivando en una escasa oferta de vivienda para los sectores de menores ingresos.

Según la Clasificación del territorio del AMM (Área Metropolitana de Mendoza), el uso de suelo predominante es residencial urbano.

¹⁷ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

Figura 20. Distribución de usos de suelo en el AMM



Fuente: Plan de acción UNICIPIO-Mendoza Sostenible

El departamento de Luján de Cuyo es un municipio donde la parte No Irrigada representa más del 80% de su territorio. En lo que corresponde a la zonificación de usos de suelo hay que destacar la importante presencia de suelos agrícolas (79,77%). La zona residencial e industrial es similar en proporciones (4,96% frente a 3,60% respectivamente). El crecimiento urbano de los últimos años se ha producido hacia el sur, en paralelo al eje viario de la ruta 40 y también hacia el oeste hasta el límite del piedemonte.

- Plan de Ordenamiento Territorial Luján de Cuyo 2016-2030 - Zona Norte Departamental

La Zona Norte del Departamento Luján de Cuyo está integrada por los Distritos de La Puntilla, Carrodilla, Mayor Drummond, Chacras de Coria, Vistalba y Ciudad; abarcaría también por su funcionalidad el Distrito Las Compuertas.

El fenómeno de expansión de la función residencial de alta calidad valorizó especialmente los terrenos rurales que en esta área han entrado en un rápido proceso de fraccionamiento, de especulación fundiaria y se incorporan al mercado de tierras urbanas a precios inicialmente altos para los productores rurales-que venden rápidamente sus predios- pero muy atractivos para ciertas franjas del mercado urbano.

Han ido cobrando interés entre profesionales y empresarios que se acercaban inicialmente a los nuevos campos de trabajo del sur departamental (petróleo, zonas industriales, de servicios, etc.), más recientemente, como consecuencia de las inversiones viales y de servicios a la comercialización internacional por apertura y desarrollo del Corredor Andino Bioceánico. Pero en muchos casos por el tema del "status" y/o la moda de buscar localizaciones tranquilas y frescas.

Los suelos del área más poblada (La Puntilla, Carrodilla, Chacras de Coria, Vistalba y M. Drummond) son adecuados para instalar grandes jardines y áreas forestadas, unidades residenciales amplias, zonas de servicios y esquemas de conectividad privadas, buscando crear entornos poco proclives a las formas urbanas tradicionales: dan privacidad, alejan del ruido, acercan a zonas de trabajo nuevas y, sobre todo, disponen de un ambiente sano. Este proceso de avance es sólido y muy marcado pero no es nuevo, como lo comprueban trabajos anteriores de la década del 70.

Progresivamente esa situación se fue apoderando del espacio de Luján de Cuyo; pero no había líneas claramente definidas en la década del 70:

"Sólo algunos sectores del área de interdependencia manifiestan por ahora una neta vocación en cuanto a función se refiere: la zona de fin de semana y veraneo que abarca: La Puntilla, Chacras de Coria y el distrito de Vistalba al suroeste. Se definen por el apoderamiento de la tierra por parte de determinados estratos profesionales urbanos que han provocado un encarecimiento y fraccionamiento de las propiedades rurales. En estos días es índice de prestigio el poseer una finca o una casa en esta zona: de allí que resulta una respuesta lógica a la demanda de estos grupos. Se llega a extremos, ya que se ha comprobado que el metro cuadrado en los alrededores de Chacras de Coria se cotiza al mismo precio de los barrios más céntricos de la ciudad de Mendoza."

Estos antecedentes indican, por otro lado, una oportunidad para la atracción de mano de obra y tras ella localizaciones que ocuparon lugares menos privilegiados: son el germen de los problemas de barrios que han sido parcialmente solucionados con operatorias de viviendas sociales, también subsisten zonas muy antiguas que fueron invadidas y forman hoy grupos de viviendas o pequeños barrios que han estado marginadas de la instalación de servicios e infraestructuras, con problemas de seguridad durante mucho tiempo.(Ej: Los Alerces, Los Nogales, Luz y Fuerza, etc.).

El proceso sigue adelante y se han vigorizado con los cambios que se producen en el Depto. por impacto de las inversiones vinculadas al Corredor Bioceánico en las últimas décadas.

La tendencia es creciente, en particular:

Al Oeste de Calle San Martín se encuentran también grandes unidades habitacionales en Chacras de Coria, que es el distrito que inició este fenómeno por las bondades de su clima y su altura snm. Más recientemente se produce en Vistalba, donde la instalación de barrios han creado una gran manzana central que ha requerido la intervención municipal para orientar la forma de anexas este

territorio al proceso de crecimiento urbano al noroeste de la ciudad de Luján, creando en ella el "PUEBLO VISTALBA".

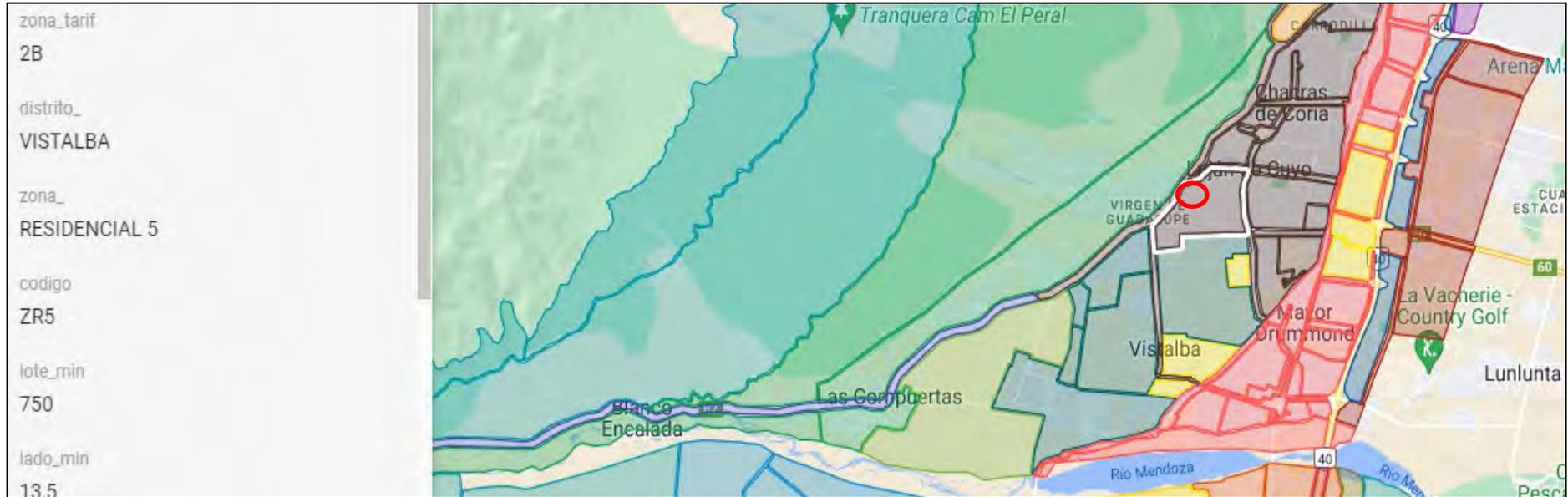
Esa unidad territorial futura tiene ya una reglamentación y normativas urbanas claras para la ocupación de esa súper-manzana central, las que están contenidas en las Ordenanzas del HCD 10.526/11 (Normas Urbanísticas Especiales para Pueblo Vistalba) y la Ordenanza 10,527/11 (Afectación de calles para el Pueblo Vistalba). En este caso, la planificación municipal ha considerado al distrito Vistalba durante años como Zona de Reserva Ambiental, tratando de mantener sus privilegiadas condiciones naturales; se pretende que la urbanización futura respete esos valores y mantenga de alguna forma los estratégicos servicios ambientales que brinda.

..."la Dirección de Ordenamiento Territorial ha venido realizando un trabajo conjunto con la participación activa de los propietarios de las parcelas internas de la súper-manzana mencionada, con quienes ha llegado a consensuar un proyecto de trama vial pública con jerarquías diferenciadas, que estructurará a los actuales y futuros loteos, permitirá la prolongación de vías primarias existentes, y le dará identidad al sector, asegurando que los futuros fraccionamientos y construcciones se realicen teniendo en cuenta el interés general de la comunidad de Luján de Cuyo, además del interés individual de cada emprendedor". (Ord. 10.526/11).

La situación actual lleva a pensar que - en ese sentido- es necesario una ADECUACIÓN para incorporar debidamente los fenómenos presentes en la Zona Norte de Luján de Cuyo en el contexto del Gran Mendoza.

En la siguiente figura se muestra el Mapa de Desarrollo realizada por la Municipalidad de Luján de Cuyo.

**Figura 21. Mapa de Desarrollo Territorial - Distrito Vistalba –
Ubicación del Proyecto** 



Fuente: <https://lujandecuyo.gob.ar/mapa-de-desarrollo-territorial/>

A continuación se detallan las actividades que se encuentran en el entorno al proyecto:

- Salón de Eventos (Desert Eventos)
- Obrador Paolini Hnos. S.A.
- Barrio Privado El Remanso, Barrio Chacras del Sur, Barrio Alto Chacras, Barrio Privado Las Vertientes y residencias particulares, entre otros.
- Barrios al oeste de la Ruta N° 82, ubicados en el piedemonte
- Estación de Servicio YPF
- Construcción de Centro Comercial
- Centro Comercial: Supermercado (Super A Panamericana), Carnicería (Granja Benedetti), Restaurant (Cercano Oeste y Pimienta Rosa Craft Hamburguesa), venta de Sanitarios (Sanitarios Panamericana) y venta de Materiales (HIMAN)

A fin de tener información gráfica de algunas de las actividades y usos de suelo circundantes a la localización del proyecto, se presentan a continuación fotografías del entorno del proyecto.



Foto 8. Estación de Servicio YPF, ubicada en Ruta N° 82.



Foto 9. Vista de la zona residencial al este del predio.



Foto 10. Obra en construcción de un centro comercial, ubicado en Ruta N° 82.



Foto 11. Al sur, se ubica el salón de eventos (Desert).



Foto 12. Ruta Nº 82 (Panamericana)



Ilustración 6. Actividades existentes en el entorno del proyecto.

Fuente: Google Earth Pro 2024

5.2.2.6. Empleo¹⁸

Según el Informe Productivo Provincial de Mendoza, Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, los indicadores laborales muestran que la tasa de empleo (41,9%) se encuentra ligeramente por encima del total nacional (41,7%) en base a datos de la EPH del 2º trimestre de 2016. Del mismo modo, la tasa de actividad (43,9%) no alcanza el valor nacional (46%). Asimismo, cabe destacar que la tasa de desempleo es menor a la registrada a nivel provincial (7%).

Según la encuesta permanente de hogares, para el período 2011-2016 el desempleo en el AMM se mantuvo por debajo del 5%, esto es, con varios puntos por debajo del guarismo del conjunto de aglomerados urbanos del país.

En el AMM el desempleo, según la DEIE, se ha mantenido por debajo del 7% en los últimos ocho años con una informalidad laboral elevada, dado que superó en 2016, en todos los casos, el 40%.

Si bien la tasa de desempleo es relativamente baja, se presentan situaciones disímiles entre los municipios que lo conforman. Siendo el municipio de Ciudad de Mendoza el que presenta mejores valores.

A su vez, la proporción de población ocupada no registrada, es, en todos los municipios muy elevada, con niveles cercanos al 40% en Capital, Godoy Cruz y Luján de Cuyo y superiores al 50% en Guaymallén, Las Heras, Maipú y Llavallée. A partir de la combinación de ambos indicadores es posible apreciar que Capital, Godoy Cruz y Luján de Cuyo presentan la mejor situación laboral con niveles de desempleo bajos o medios y con la menor informalidad, respecto al conjunto del AMM, Maipú y Llavallée muestran bajo o medio desempleo y elevada informalidad y Las Heras y Guaymallén valores elevados (para lo que es el AMM) tanto de desempleo como de informalidad.

5.2.2.7. Desigualdad urbana

Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010, se puede observar que el AMM presenta valores por debajo del promedio provincial para 5 de los 7 municipios que la conforman en temas de desigualdad urbana.

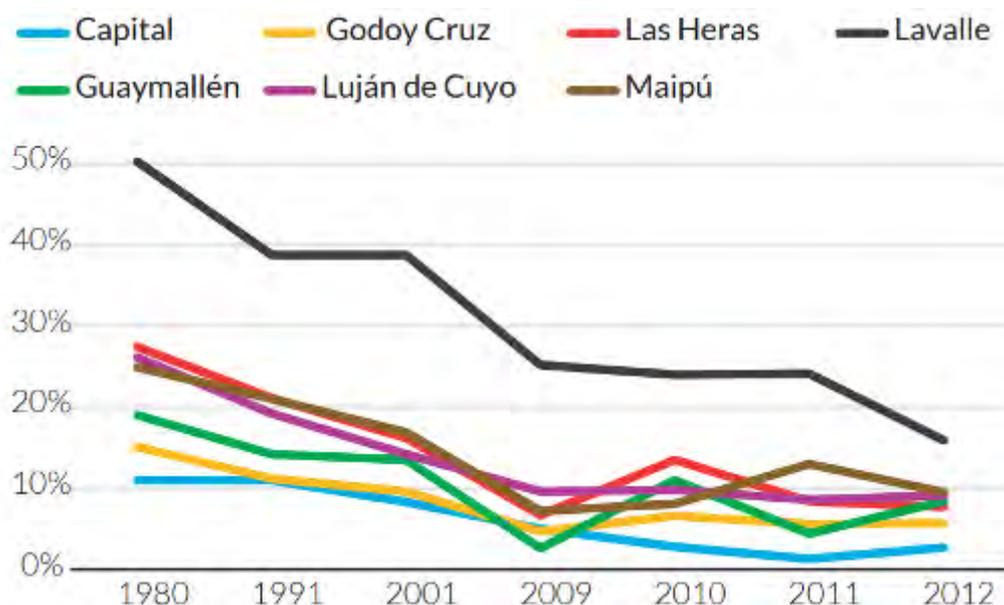
La evolución de la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI) presenta un descenso en la serie histórica analizada 1980-2012, presentando a este último año valores del 8,6% para la población Provincial.

Según datos de la DEIE, el porcentaje por municipio respecto a hogares con NBI al año 2016 resultan con los mejores valores para Godoy Cruz, Ciudad de Mendoza y Las Heras con un porcentaje de población con al menos un componente de NBI del 3,5% , 6,6% y 6,9% respectivamente. Ubicando en el extremo opuesto con los valores más preocupantes se encuentra

¹⁸ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

al municipio de Lavalle que cuenta con un porcentaje de población con al menos un componente de NBI del 18, 5%. El resto de los municipios del AMM presentan valores intermedios siendo el porcentaje de población con al menos un componente de NBI del 8% para Guaymallén, 8,3% para Luján de Cuyo y 10,1% para Maipú.

Figura 22. Evolución de población con NBI



Fuente: Plan de acción UNICIPIO-Mendoza Sostenible

Tomando como referencia el trabajo de Gudiño et al. (2001)¹⁹ se detecta que las áreas suburbanas que bordean al aglomerado del AMM corresponden con los estratos más bajos de la estructura social, en donde se localiza un mayor porcentaje de vivienda precarias y hacinamiento, con falta de equipamientos básicos completos, alto porcentaje de adultos sin formación, y altas tasas de ausentismo escolar y desempleo.

Las zonas con condiciones de vida más críticas afectan a los niveles más bajos de la estructura social, y en concreto, se localizan principalmente en las áreas de interface de los municipios de Las Heras, Guaymallén, Maipú, Lavalle y Luján de Cuyo; mientras que las zonas con mejores condiciones respecto a dotación de servicios y calidad de las viviendas se localizan en la Quinta y Sexta Sección de Ciudad de Mendoza, en los distritos de Dorrego y Villanueva en Guaymallén, y en el distrito Benegas de Godoy Cruz.

5.2.2.8. Salud²⁰

El 50,8% de la población adulta residente en el AMM se encuentra cubierta por el sistema de obras sociales, el 31,8% en el sector público, un 5,1% tiene como principal cobertura la medicina privada

¹⁹ Gudiño, M., Ghilardi, M., y Dalla Torre, J. 2001. El territorio como expresión de las condiciones de vida y las políticas sociales. Bitácora 24 (1), pp. 27-200. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá.

²⁰ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

y el 12,3% restante al Programa de Atención Médica Integral (PAMI). La cobertura según grupos de edad concluye que los jóvenes de entre 18 y 34 años son los que utilizan en mayor porcentaje al sector público como principal cobertura de salud (41,6%), mientras que aquellos entre 35 y 59 años son en mayor proporción los que tienen obra social o medicina privada como principal cobertura de salud (54,9% y 6,1% respectivamente). Siendo el PAMI la principal cobertura para los mayores de 60 años (51,4%).

Tanto los establecimientos sanitarios públicos como privados se encuentran muy dispersos para todo el AMM. Se distinguen hospitales públicos, hospitales o clínicas privadas y centros de salud públicos.

En el AMM hay un total de 12 hospitales destinados a diferentes especialidades, siendo el Hospital Central ubicado en Ciudad de Mendoza, el nosocomio provincial de referencia en alta complejidad. A excepción de Luján de Cuyo, que no está dotado de servicios hospitalarios, los demás municipios albergan al menos un centro.

La esperanza de vida al nacer presenta niveles elevados para el conjunto del AMM. Otro tanto ocurre con la mortalidad infantil de menores de cinco años que es baja en toda el área. La tasa de mortalidad infantil en el año 2016 alcanzó al 7,7 cada mil nacimientos para el total de la provincia de Mendoza, alcanzando un mínimo histórico.

5.2.2.9. Actividad económica productiva²¹

La actividad económica de la Provincia de Mendoza se caracteriza por ser diversificada. En el análisis del PBG 2015, se observa que a nivel provincial, las actividades turísticas representan un 24,7%, los servicios en general un 19,3%, la industria manufacturera un 15,6%, la minería un 7,6%, las actividades financieras 14,9%, las agropecuarias 7,4%, transporte y comunicaciones 7,1%, construcción 1,7% y servicios públicos un 1,7% (DEIE, 2015).

Dentro del sector industrial, en aportes al PBG, los sectores más representativos son: petróleo y petroquímicas, con un 45%, otras actividades industriales un 12%, y bebidas un 28,6%.

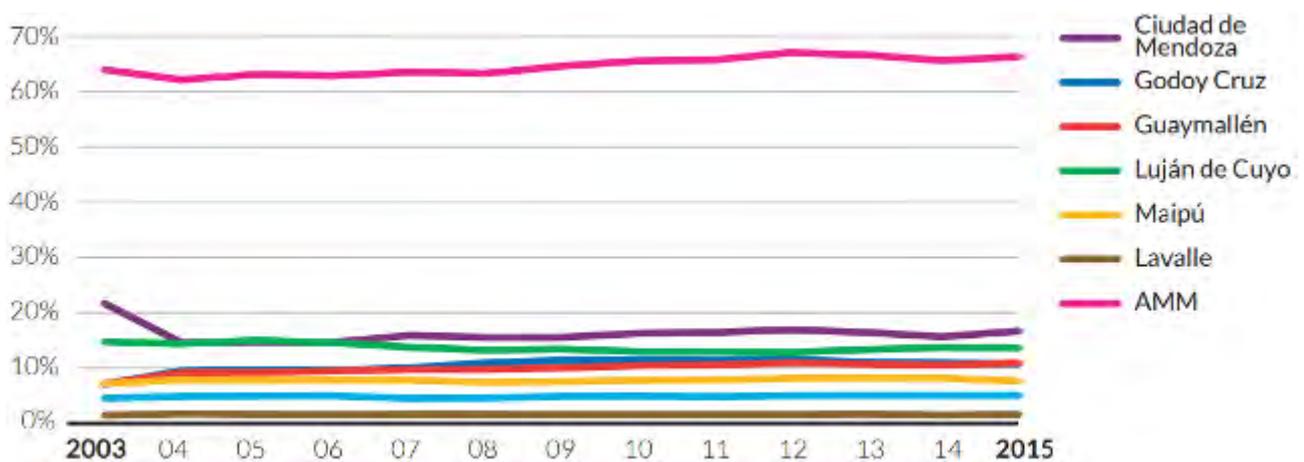
En lo que refiere a exportaciones, los sectores industrial y agropecuario registran la mayor cantidad de exportaciones. Los principales productos exportados son mayormente del rubro vitivinícola, que alcanzó el 55% de las exportaciones totales de la provincia en dólares en el año 2016. En segundo lugar, se encuentran los productos del sector agrícola, con un 14% tales como peras, manzanas y ajo principalmente. Con menor participación relativa se encuentran los productos del sector olivícola y de conservas. Así mismo, el total de manufacturas de origen industrial que se exportaron en 2016, representa un 11% del total.

La participación del AMM en el PBG provincial ha oscilado durante los años 2003 y 2015 en alrededor del 65%. La evolución del PBG total por municipio no presenta variaciones durante la serie temporal analizada. Si se toman los años 2005, 2010 y 2015 se observa que Luján de Cuyo

²¹ Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

era el municipio que mayor aporte realizaba en 2005, seguido de Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz y Guaymallén. Para 2010 la situación se modifica siendo Ciudad de Mendoza el municipio que mayor aporte realiza al PBG provincial, seguido de Luján de Cuyo y Godoy Cruz. Finalmente para 2015 tenemos a Ciudad de Mendoza en primer orden, seguido de Luján de Cuyo y Guaymallén. En líneas generales para el periodo temporal completo 2003-2015 los municipios de Las Heras, Maipú y Lavalle son los que presentan menor participación en el total del PBG.

Figura 23. Evolución del PBG para los Municipios del AMM, 2003 -2015

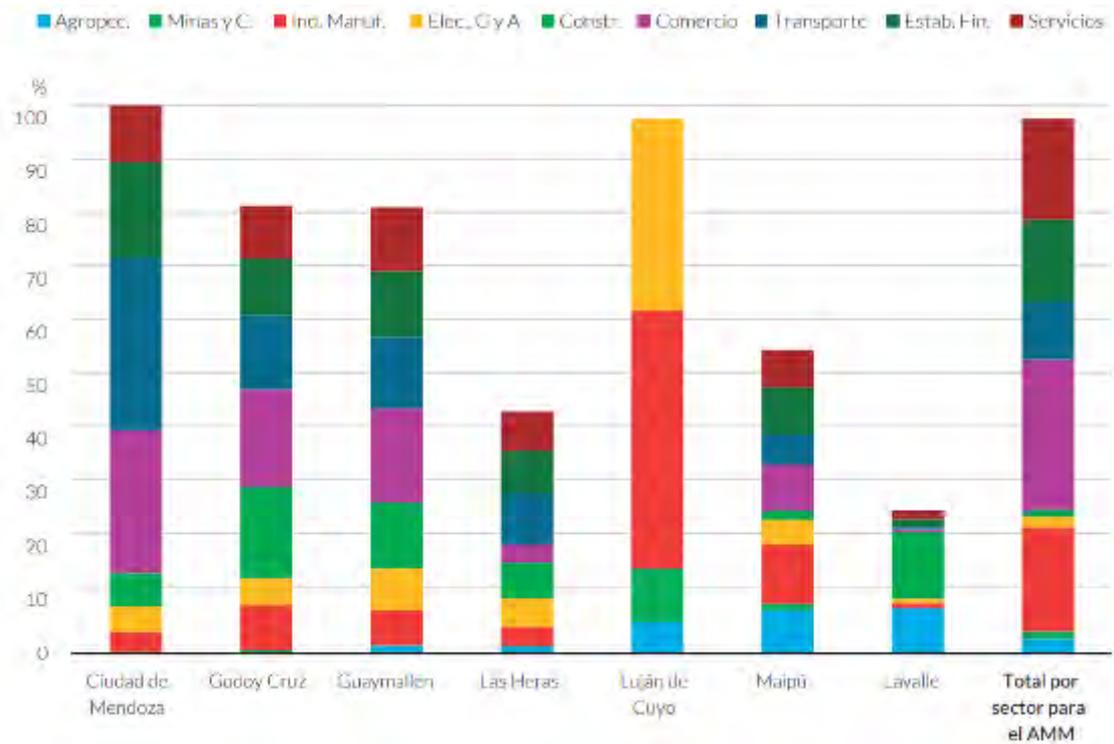


Fuente: DEIE, 2017

En la participación por sector para el conjunto del AMM destacan el sector comercio, industria y servicios seguido de los establecimientos financieros y transporte. Los sectores agropecuarios, minas y electricidad, gas y agua presentan una participación reducida.

En la participación por sector de cada municipio en el PBG total del AMM, Ciudad de Mendoza destaca en las actividades de comercio, servicio, transporte y establecimientos financieros por ser la ciudad central del aglomerado. Godoy Cruz y Guaymallén presentan mayores valores en los sectores comercio y construcción, seguido del sector transporte y servicios. Las Heras además del sector transporte destaca en los servicios y establecimientos financieros. Luján de Cuyo destaca notablemente por su actividad industrial y electricidad. Para Maipú, destacan los sectores de industria y agropecuario seguidos del sector comercio y establecimientos financieros. Lavalle se destaca en la actividad agropecuaria, construcción y en menor medida servicios.

Figura 24. Participación por sector por municipio en el PBG del AMM, año 2015



Fuente: DEIE, 2017

5.2.2.10. Infraestructura vial- Conectividad²²

En lo que a infraestructura vial se refiere, el AMM se vincula con las ciudades del sur por medio de la RN40 y RN143. La Ruta Nacional 40 reviste gran relevancia ya que articula el territorio provincial atravesando el AMM en sentido norte- sur. Este eje vial conecta los tres Oasis de riego, es decir que conecta las zonas de mayor concentración poblacional y permite el intercambio de bienes y servicios a nivel provincial, regional y nacional.

Otro eje de articulación relevante en la estructura territorial del AMM es la RN7 en sentido este-oeste. Esta vía de acceso comunica el conglomerado con los departamentos del Este provincial y es la principal vía de comunicación e intercambio de flujos con la provincia de Buenos Aires y el país de Chile. Asimismo, estos ejes viales permiten la vinculación regional, hacia el norte con la Provincia de San Juan y La Rioja y hacia el este con la Provincia de San Luis. De esta manera el AMM se encuentra conectada directamente con las capitales de las provincias que junto a Mendoza conforman la Región del Nuevo Cuyo.

Resulta importante destacar que el asociativismo entre los municipios que conforman el AMM a través de la figura del UNICIPIO es una herramienta imprescindible para el perfil competitivo de la metrópoli y su desarrollo económico y social. Este Consejo de coordinación favorece la aplicación

²² Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018.

de políticas públicas de alcance regional potenciando el papel que el AMM cumple en la red de ciudades y fortaleciendo la integración tanto a nivel nacional como internacional.

La Provincia de Mendoza se encuentra atravesada por dos importantes corredores comerciales y de comunicación regional: en sentido Norte–Sur la Ruta Nacional N°40 y en sentido Este–Oeste la Ruta Nacional N°7. La RN7 ubica a la Provincia en una posición estratégica respecto al Corredor Bioceánico Central: de los 26 pasos internacionales entre Argentina y Chile el Paso Cristo Redentor, ubicado en el departamento de Las Heras, canaliza el 77%²³ del comercio carretero por paso de frontera con Chile. El rol clave del Paso en la integración regional e internacional resulta una oportunidad clave para Mendoza para potenciar su competitividad económica en el mercado global. En este contexto, el AMM adquiere relevancia a partir de sus características geopolíticas, siendo que las RN40 y RN7 son dos de los principales ejes estructurantes en su configuración territorial, convirtiéndola en un área clave de enlace entre el Pacífico y el Atlántico.

Ingresos y Egresos al Sitio del Proyecto

Su acceso principal es por la Ruta Provincial N° 82. También se puede acceder por calle Chaco ingresando por zona de Chacras de Coria.

La evolución demográfica y funcional del entorno genera problemas de capacidad en los dos intercambiadores que resuelven el acceso formal a la localidad de Chacras de Coria (Pueyrredón y Bajada de la Cuesta) y problemas de accesibilidad a la zona de piedemonte. Esta situación ha generado accesos clandestinos en algunos sitios de la RPN° 81 Besares 93 RPN° 81/82.

Esta rotonda está semaforizada, tiene relación directa al Este con el centro de equipamiento de Chacras de Coria y al Oeste con “Senderos de Chacras de Coria”, un circuito de 9 km. donde se practica mountain bike, running, etc. estos deportes se realizan diariamente y se intensifica los fines de semana. La rotonda se utiliza como punto de encuentro, especialmente por los ciclistas.

Disponibilidad de Medios de Transporte Público

En general, se puede observar que las instalaciones humanas en la zona del piedemonte tienen como uno de los problemas principales- junto con la disponibilidad de agua y servicios - la falta de redes de acceso vial adecuadas y la escasa presencia del transporte público.

La Ruta Panamericana y el Acceso Oeste han brindado una oportunidad para mejorar en parte esta situación; pero beneficia a los que disponen de movilidad privada. La zona frente a Chacras de Coria - zona donde está instalada la mayor parte de la población actual.

Actualmente el servicio de Mendotran que se encuentra disponible en la parada más próxima es el 720 (Luján - Centro por Panamericana), 723 (Luján - Centro por Darragueira - AP. B° Los Castaños), 724 (Beghin – B° Beghin – P. Cívico Luján - Lomas de Chacras x Pueyrredón), 734 (Beghin – P. Cívico Luján - Lomas de Chacras x Plaza Chacras de Coria), 756 (Escolar 36 - Escolar B° Beghin - Vertientes De Pedemonte) y 783 (Luján - Chacras De Coria - Vistalba - Luján).

²³ Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), 2007

En la Ruta Prov. 82 y Las Compuertas, se observa la presencia de accesos a las instalaciones residenciales y a los complejos recreativos con mayor frecuencia, pero sin que penetren los ómnibus. Hay sólo una ciclovía sobre el costado norte de la ruta de referencia que es muy transitada.

Es el automóvil particular más importante y casi único medio de transporte de la zona.

La organización territorial de los equipamientos y servicios existentes en la Zona Norte del Dpto. presenta una distribución general aleatoria que permite pensar que la misma no ha tenido en ninguna etapa de su desarrollo una visión de previsión integral planificada. Se han tenido en cuenta solo los elementos del lugar que recibe la inversión, a través de estudios de las oficinas municipales vinculadas al emprendimiento.

Los equipamientos han ido surgiendo al compás de la instalación de barrios y sectores que han demandado escuelas primarias y secundarias - que es el servicio con mayor extensión en toda la zona - pero el resto se ha movido con muchas dificultades, especialmente aquellos servicios que están vinculados con la asistencia proporcionada por instituciones y prestadores provinciales (policía, salud, y otros).

6.0 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Se considera importante al analizar este ítem definir lo que se entiende por impacto al ambiente. El concepto de Impacto Ambiental es el siguiente:

“El impacto ambiental se define como el cambio que se produce en el medio físico – biológico y socioeconómico, en donde el hombre desarrolla su vida, ocasionada por un Proyecto o actividad que se lleva a cabo”.

Por ello, se considera importante analizar en detalle cada una de las acciones del proyecto que causarán un efecto sobre los factores ambientales, ya sea positivo o negativo. Por lo tanto, se identificará y evaluará los impactos ambientales que surjan de dicha interacción, en la etapa de construcción y funcionamiento/mantenimiento del proyecto.

La Evaluación de Impacto Ambiental del presente Proyecto, comprenderá las siguientes etapas: (i) análisis de la información existente; (ii) relevamiento en terreno y visitas a la zona; y (iii) elaboración de Matrices de Impacto Ambiental.

Para la identificación de los impactos ambientales, se procederá a un análisis de los posibles impactos ambientales que serán identificados para el Proyecto en estudio y que podrían afectar potencialmente a los diversos componentes del ambiente en su área de influencia.

A continuación, se describe el método elegido para la identificación y posterior análisis de los impactos ambientales detectados en el Proyecto.

6.1.1. Metodología

La Metodología adoptada es la de Conesa Fernández-Vítora.

En un primer momento se deben identificar las acciones del proyecto y los factores ambientales que serán impactadas por las mismas.

Una vez identificadas las acciones y los factores del medio la matriz de importancia permitirá obtener una valoración cualitativa al nivel requerido por una Evaluación de Impacto Ambiental simplificada. Esta operación es importante para clarificar aspectos que la propia simplificación del medio conlleva. La Evaluación de Impacto Ambiental es una herramienta fundamentalmente analítica, de investigación prospectiva de lo que puede ocurrir, por lo que la clarificación de todos los aspectos que lo definen y en definitiva los impactos (interrelación acción del proyecto-factor del medio), es absolutamente necesaria.

La valoración cualitativa se efectuará a partir de la matriz de impactos, cada casilla de cruce en la matriz o elemento tipo, nos dará una idea del efecto de cada acción impactante sobre cada factor ambiental impactado. Al ir determinando la importancia del impacto, se está construyendo la matriz de importancia.

En esta matriz se situarán en las columnas las acciones antes descritas, mientras que las filas serán ocupadas por los factores del medio afectados, de tal forma que en las casillas de cruce se podrá comprobar la Importancia del impacto de la acción sobre el factor correspondiente.

El término Importancia, hace referencia al ratio mediante el cual mediremos cualitativamente el impacto ambiental, en función, tanto del grado de incidencia o intensidad de la alteración producida, como de la caracterización del efecto, que responde a su vez a una serie de atributos de tipo cualitativo, tales como extensión, tipo de efecto, plazo de manifestación, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, sinergia, acumulación y periodicidad.

La importancia del impacto viene representada por un número que se deduce del siguiente modelo, donde aparecen en abreviatura los atributos antes citados:

$$I = (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

De tal forma que:

El signo y el valor de la Importancia del impacto surgen del análisis de los siguientes atributos:

Signo o naturaleza (\pm): hace alusión al carácter beneficioso o perjudicial de las acciones. Existe la posibilidad de incluir un tercer carácter: “previsible pero difícil de cualificar o sin estudios específicos”, que reflejaría efectos cambiantes difíciles de predecir o asociados con circunstancias externas al proyecto.

Los impactos pueden ser beneficiosos o perjudiciales. Los primeros son caracterizados por el signo positivo, los segundos se los expresan como negativos.

Impacto positivo	+
Impacto negativo	-
Impacto difícil de predecir	X
Nulo	.

Intensidad (IN): hace referencia al grado de destrucción o mejora (en caso de ser un impacto positivo) que tiene la acción. Representa la incidencia de la acción causal sobre el factor impactado en el área en la que se produce el efecto.

Baja (afección mínima)	1
Media	2
Alta	4
Muy Alta	8
Total (destrucción o mejora total del factor)	12

Extensión (EX): se refiere al área de influencia teórica del impacto (% del área en que se manifiesta el efecto). A veces la incidencia del impacto está circunscrita; en otros casos se extiende disminuyendo sus efectos (contaminación atmosférica e hídrica) hasta que los mismos no son medibles. En algunos casos sus efectos pueden manifestarse más allá del área del proyecto y de la zona de localización del mismo. Por caso, los efectos secundarios sobre la atmósfera (CO2 y su incidencia en el Efecto invernadero) y los efectos de degradación de humedales o de contaminación de cultivos (disminución de áreas reproductivas o de alimentación de aves migratorias y la mortandad directa de las aves, y sus efectos en sistemas ecológicos de otros países).

Puntual (efecto muy localizado)	1
Parcial (menos del 50 % de la totalidad del área)	2
Extenso (más del 50 % de la totalidad del área)	4
Total (Todo el proyecto)	8
Crítico	+4

El atributo “Crítico” indica que se le atribuirá un valor de 4 unidades por encima del que le correspondería en función del porcentaje de extensión en que se manifiesta. Una extensión crítica sería, por ejemplo, que aguas arriba de una planta potabilizadora se realizará un vuelco de efluentes industriales que en cualquier otro lugar no tendría el mismo riesgo para la salud.

Momento (MO): Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto. La predicción del momento de aparición del impacto, será mejor cuanto menor sea el plazo de aparición del efecto

Largo plazo (más de 5 años)	1
Medio plazo (de 1 a 5 años)	2
Inmediato (tiempo nulo)	4
Corto plazo (menos de 1 año)	3
Crítico	+4

El atributo “Crítico” indica que se le atribuirá un valor de 4 unidades por encima del que le correspondería, por ejemplo, si se manifiesta un ruido molesto durante la noche.

Persistencia (PE): tiempo en que permanece el efecto desde su aparición hasta que el factor retorne a las condiciones iniciales previas (por acción natural o antrópica). Un efecto considerado permanente puede ser reversible cuando finaliza la acción causal (caso de vertidos de contaminantes) o irreversible (caso de afectar el valor escénico en zonas de importancia turística o urbanas a través de la alteración de geformas o por la tala de un bosque). En otros casos los efectos pueden ser temporales.

Fugaz (menos de 1 año)	1
Temporal (entre 1 y 10 años)	2
Permanente (más de 10 años)	4

Reversibilidad (RV): posibilidad de reconstrucción del factor afectado por medios naturales. Se considera únicamente aquella recuperación realizada en forma natural después de que la acción ha finalizado. Cuando un efecto es reversible, después de transcurrido el tiempo de permanencia, el factor retornará a la condición inicial.

Corto plazo (menos de 1 año)	1
Medio plazo (1 a 5 años)	2
Irreversible	4
Inmediato	-1

Sinergia (SI): “reforzamiento” de dos o más efectos simples. es decir que cuando los efectos actúan en forma independiente. En caso de “debilitamiento” la valoración del efecto presentará valores de signo negativo, reduciendo al final el valor de la importancia del impacto.

Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

Acumulación (AC): este atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera. Se refiere al aumento del efecto cuando persiste la causa.

Simple	1
Acumulativo	4

Efecto (EF): relación causa-efecto.

Indirecto (impacto secundario)	1
Directo	4

Periodicidad (PR): se refiere a la regularidad de la manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente (efecto periódico), de forma impredecible en el tiempo (efecto irregular) o constante en el tiempo (efecto continuo). Hace referencia al ritmo de aparición del impacto.

Irregular o aperiódico o discontinuo	1
Periódico	2
Continuo	4

Recuperabilidad (MC): posibilidad de reconstrucción del factor ambiental, total o parcial, por medio de la intervención humana (medidas correctoras).

Recuperable de manera inmediata (totalmente recuperable)	1
Recuperable totalmente a medio plazo	2
Mitigable (parcialmente recuperable)	4
Irrecuperable (tanto natural como humanamente)	8
Irrecuperable, pero con medidas compensatorias	4

Variables y Escalas para Calcular la Importancia del Impacto

Signo		Intensidad (I)	
		Baja	1
Beneficioso	+	Media	2
		Alta	4
Perjudicial	-	Muy alta	8
		Total	12
Extensión (EX)		Momento (MO)	
Puntual	1	Largo plazo	1
Parcial	2	Medio plazo	2
Extenso	4	Inmediato	4
Total	8	Corto plazo	8
Crítica	12		
Persistencia (PE)		Reversibilidad (RV)	
Fugaz	1	Corto plazo	1
Temporal	2	Medio plazo	2
Permanente	4	Irreversible	4
Sinergia (SI)		Acumulación (AC)	
Sin sinergismo	1	Simple	1
Sinérgico	2	Acumulativo	4
Muy sinérgico	4		
Efecto (EF)		Periodicidad (PR)	

Indirecto	1	Irregular	1
Directo	4	Periódico	2
		Continuo	4
Recuperabilidad (MC)			
Recuperable inmediatamente		1	
Recuperable a medio plazo		2	
Mitigable		4	
Irrecuperable		8	

Variables y Escalas para Calcular la Importancia del Impacto.

Signo		Intensidad (I)	
		Baja	1
Beneficioso	+	Media	2
		Alta	4
Perjudicial	-	Muy alta	8
		Total	12
Extensión (EX)		Momento (MO)	
Puntual	1	Largo plazo	1
Parcial	2	Medio plazo	2
Extenso	4	Inmediato	4
Total	8	Corto plazo	8
Crítica	12		
Persistencia (PE)		Reversibilidad (RV)	
Fugaz	1	Corto plazo	1
Temporal	2	Medio plazo	2
Permanente	4	Irreversible	4
Sinergia (SI)		Acumulación (AC)	
Sin sinergismo	1	Simple	1
Sinérgico	2	Acumulativo	4
Muy sinérgico	4		
Efecto (EF)		Periodicidad (PR)	
Indirecto	1	Irregular	1
Directo	4	Periódico	2
		Continuo	4
Recuperabilidad (MC)			
Recuperable inmediatamente		1	
Recuperable a medio plazo		2	
Mitigable		4	
Irrecuperable		8	

La importancia del impacto toma valores que pueden llegar hasta 100. Estos valores pueden ser positivos o negativos.

Según el valor que adopte la importancia del impacto, será:

IMPACTOS CON VALORACIÓN NEGATIVA		IMPACTOS CON VALORACIÓN POSITIVA	
Irrelevantes o compatibles	-13 a -24	13 a 24	Levemente positivos
Moderados	-25 a -49	25 a 49	Moderados
Severos	-50 a -74	50 a 74	Severos
Críticos	-75 a -100	75 a 100	Altamente positivos
Neutro			

6.1.2. Identificación y Valoración de Impactos Ambientales y Sociales

A continuación, se procede a la identificación de los factores ambientales y las acciones involucrados en el proyecto.

- Acciones

Las principales acciones a considerar en el análisis de los impactos ambientales, son las que se detallan a continuación:

Tabla 8. Descripción de Acciones – Etapa de Construcción

Acciones	
Preparación de zonas de obras	Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio, delimitando área de trabajo
	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.
	Instalación y operación del obrador
	Construcción de caminos de acceso
Obra Civil	Excavaciones y limpieza del terreno
	Transporte, acopio y movimientos internos de materiales

Acciones	
	Construcción de Strip Center
	Construcción de Autoservicio de Compras
	Construcción de Tiendas Comerciales
	Construcción de Restaurantes
	Construcción de Hostería
	Construcción de Oficinas
	Construcción de Canchas de Padel
Realización de terminaciones	Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, gas, electricidad, etc.
Movimiento de maquinarias y vehículos de obra	Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.
Forestación y paisajismo	Parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica

Tabla 9. Descripción de Acciones – Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento

Acciones	
Funcionamiento/Mantenimiento	Incorporación del proyecto en la zona
	Mantenimiento del parquizado y espacios comunes
	Ingreso y egreso de residentes
	Tránsito vehicular

- Factores Ambientales

En el terreno definido, se puede generar una serie de modificaciones en el ambiente. Los factores ambientales que se identifican como relevantes para ser evaluados, conjuntamente con su área de afectación, son los siguientes:

Tabla 10. Factores Ambientales

Medio	Factor ambiental		Área de afectación potencial
Medio físico	Aire	Calidad del aire (Material Particulado, Emisiones gaseosas y Olores)	Superficie a ocupar por el proyecto y áreas colindantes
		Nivel de Ruido y vibraciones	
	Agua (Superficial y Subterránea)	Agua superficial (escurrimientos.)	Área de influencia directa
		Agua subterránea	
Suelo	Características mecánicas y edáficas	Área estricta de movimientos de suelos	
Medio biótico	Flora	Especies vegetales y forestales	Área de influencia directa
	Fauna	Fauna urbana	
Medio perceptual		Paisaje urbano	Área de influencia directa
Medio Socioeconómico-Cultural	Sociocultural	Población afectada	Área de influencia directa
	Estructura urbana	Cambios usos del suelo	Área de influencia directa
		Desarrollo urbano	Área de Influencia Directa e Indirecta
	Tránsito y transporte	Red Vial/Accesibilidad	Área de Influencia Directa e Indirecta
	Servicios	Energía eléctrica	Área de Influencia Directa
		Agua	Área de Influencia Directa
		Combustible	Área de Influencia Directa
	Economía a nivel provincial y departamental	Desarrollo económico	Provincia de Mendoza, Departamento de Luján de Cuyo y Distrito de Vistalba
		Nivel de empleo	Gran Mendoza

A continuación, se presenta las Matrices de Identificación y de Valoración de los Impactos Ambientales.

**MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL
FIDEICOMISO GRAN VISTA
VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS**

			ETAPA DE CONSTRUCCIÓN													ETAPA DE FUNCIONAMIENTO/MANTENIMIENTO							
IMPACTOS CON VALORACIÓN NEGATIVA		IMPACTOS CON VALORACIÓN POSITIVA																					
Irrelevantes o compatibles	-13 a -24	13 a 24	Levemente positivos																				
Moderados	-25 a -49	25 a 49	Moderados																				
Severos	-50 a -74	50 a 74	Severos																				
Criticos	-75 a -100	75 a 100	Altamente positivos																				
Neutro																							
Sistema	Componente	Factores/Acciones	Obra Civil																				
			Preparación de zonas de obras	Realización de terminaciones (pavimento, pintura, etc.)	Movimiento de maquinarias y vehículos de obra	Parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica																	
			Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	Movimiento de suelo, desmonte, remediación de forestales, nivelación, compactación, etc.	Instalación y operación del obrador	Construcción de caminos de acceso	Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	Transporte, acople y movimientos internos de materiales	Construcción de Strip Center	Construcción de Autoservicio de Compras	Construcción de Tiendas Comerciales	Construcción de Restaurantes	Construcción de Hostería	Construcción de Oficinas	Construcción de Canchas de Padel	Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y energía, gas, electricidad, etc.	Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	Forestación y paisajismo	Incorporación del proyecto en la zona	Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	Ingreso y egreso de residentes	Tránsito vehicular	
Medio Abiótico	Aire	Calidad de Aire (Material Particulado, Emisiones gaseosas y Olores)		-32		-27	-25	-25									-25	28		31		-19	
		Nivel de Ruidos y Vibraciones	-25	-27	-20	-22	-25	-22	-25	-23	-25	-25	-25	-25	-22	-22	-25		-20			-19	
	Agua	Agua superficial (escurremientos)		-23		-21	-20											29	-20	31			
		Agua subterránea																					
Suelo	Características mecánicas y edáficas		-26		-25	-20	-20	-23	-23	-23	-20	-23	-23	-23			-22	31		33			
Medio Biótico	Flora	Especies vegetales y forestales		-25		-25	-22											27		38			
	Fauna	Fauna urbana		-23		-22	-20											27		31			
Medio Perceptual	Paisaje	Paisaje urbano	-29	-27	-23	-22	-23	-20	-23	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-19	-22	25	44	38		-18	
Medio Socioeconómico - Cultural	Sociocultural	Población afectada	-27	-25	-19	-20	-23	-20	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-20	-22	33	46	38	29	28	
		Cambios usos del suelo					31												45				
	Estructura urbana	Desarrollo urbano		33		33	33		31	33	33	31	33	33	33			27	46	33			
		Red Vial/Accesibilidad	-25			-22		-23												-22			-22
	Servicios	Energía eléctrica	-23		-22				-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-23				-31	-20		
		Agua	-20	-21	-23	-23			-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-20			-20	-27	-22		
		Combustible		-25		-23	-23																
Economía local, departamental y provincial	Desarrollo económico		33	31		33		31	31	31	33	31	33	33	27	27	26	43	26				
	Nivel de empleo	31	33	25	27	31	31	33	33	33	33	31	33	32	31	31	28	36	26				

6.1.3. Análisis de los Impactos Ambientales

A continuación, se describen los impactos que se valoraron de acuerdo a la ecuación de ponderación para cada una de las acciones identificadas en la matriz de valoración.

6.1.3.1. Etapa de Construcción

Calidad del aire

La calidad del aire tiene riesgo de ser afectada temporalmente debido a un aumento del nivel de polvo por las diferentes acciones planteadas en esta etapa.

Se incrementarán los niveles de material particulado y gases de combustión (CO, CO₂, SO₂, HC), asociadas al funcionamiento de la maquinaria y de los vehículos. Esta implicancia se considera como un impacto moderado, por la demanda de maquinarias y vehículos para las obras. De igual modo, el área es abierta, lo que permite el recambio de aire.

El trabajo de equipos y maquinarias para movimientos de suelo y el movimiento interno en la obra de equipos y vehículos (camiones, camionetas, volquetes, retroexcavadora, etc.) en circulaciones, provocan un aumento en los niveles de inmisión de material particulado (polvo) y contaminantes gaseosos provenientes de sus motores.

Para el diseño de los edificios se contempla la utilización de materiales livianos, estructuras metálicas y paneles sándwich de poliuretano. Esta combinación produce un menor peso bruto de la edificación y por tanto menos cantidad de material utilizado. Con ello se evita en gran medida movimientos de suelo innecesarios puesto que las fundaciones son puntuales.

Debido a que el proyecto se ubica en zona impactada, los niveles de concentración de estos contaminantes no van a sobrepasar los niveles fijados por la legislación (ley 5.100), y teniendo en cuenta además que los impactos que producen estas actividades son temporales (de un año a diez años de duración) y mitigables, se valoran los impactos como Compatible y Moderado, de carácter compatible, el efecto es fugaz y mitigable con medidas de control de fácil implementación. Se debe destacar que en la zona se está realizando la mega obra de la doble vía de la Ruta Panamericana.

En esta etapa, se implementará un Plan de Gestión de Residuos evitando la dispersión y disposición de los residuos en lugares no autorizados pudiendo generar sitios aptos para la proliferación de vectores y/o taponamiento de sectores de drenajes pluviales.

Estos impactos se consideran negativos, mitigables, directos, de corto plazo con valoración Moderados bajos.

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la recomposición del ambiente por medio de la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes. Su impacto es positivo medio.

Nivel de Ruido

El nivel de ruido y vibraciones aumentará considerablemente en las inmediaciones y en el área a intervenir, debido al funcionamiento de equipos, vehículos livianos, movimiento de suelo, carga y descarga de materiales, por los desvíos temporales de tránsito y limpieza del terreno, entre otras acciones. En base a los efectos adversos generados, estos son temporales porque las actividades son de corta duración. El impacto será negativo durante el tiempo que dure cada actividad.

Deberá tenerse en cuenta que las tareas en esta etapa se efectuarán en horario diurno y de acuerdo a un programa de obra dividido en etapas ya que la obra se ubicará en zona residencial.

El predio donde se ubicará este proyecto posee variadas actividades tales como de diversión (salón de fiesta Desert Eventos), construcción (Obrador Paolini Hnos. S.A.), residencial (Barrio Privado El Remanso, Barrio Chacras del Sur y residencias particulares), etc. por lo que se deberán tomar acciones para minimizar este tipo de impacto.

De acuerdo a lo expresado, los impactos se valorizan de la siguiente manera: negativo, Compatible a Moderado, fugaz y directo.

Agua Superficial (Esguimientos)

Los impactos esperados sobre el factor agua pueden distinguirse entre agua superficial, subterránea, calidad de la misma y el esguimiento natural de las aguas. Dadas las características geomorfológicas de la zona, especialmente hacia el oeste, con existencia de numerosos cauces temporarios que favorecen el esguimiento natural de las aguas, la inserción del proyecto generará importantes impactos sobre este factor.

Las actividades de intervención del terreno (apertura de calles, despeje de materiales, desmonte, nivelación) y de Intervenciones sobre los diferentes espacios del emprendimiento inmobiliario (limpieza y nivelación de los predios, cimentación de estructuras, etc.) generan impactos negativos sobre el esguimiento natural de las aguas. La instalación de obradores y las construcciones de los edificios de la etapa de funcionamiento también generarán impactos, pero estos serán de alcance limitado y de importancia moderada.

De acuerdo a lo expresado, los impactos se valorizan como Compatibles y Moderados, temporales y mitigables.

Con respecto a los efluentes sanitarios generados por los trabajadores se sugiere la instalación de baños químicos a fin de mitigar los posibles impactos.

El recurso hídrico superficial puede ser afectado de manera indirecta a través del vertido de aceite, lubricantes o combustible, por alguna pérdida de una maquinaria o equipos. Puede eventualmente incorporar algún tipo de sustancia asociada o residuos de manera directa al sistema hidrológico. También pueden incorporarse de forma indirecta durante eventos pluviales o de vientos fuertes, residuos sólidos y/o sustancias peligrosas derramadas.

Se deberán tomar las medidas de mitigación expuestas en el ítem 7.0. "Plan de Gestión Ambiental".

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes lo que significa una superficie para contención del agua y evita mayor escurrimiento en los momentos de lluvias torrenciales. Su impacto es positivo medio.

Agua subterránea

Este factor no se ve afectado por las obras a realizar por lo que el impacto se valoriza como Neutro.

Suelo

En esta etapa se pueden producir impactos negativos sobre este factor ambiental como consecuencia de los movimientos de suelo que se realizarán para las diferentes obras a ejecutar en la etapa de construcción.

El movimiento de maquinarias y equipos, movimiento de suelo, fundaciones, preparación del terreno, construcción de caminos de acceso, etc. genera modificaciones en la estructura del suelo. De igual modo, se prevé que los vehículos y maquinarias tengan un acceso de ingreso y egreso predeterminado para no afectar otras superficies innecesarias.

Los efectos negativos están vinculados a la modificación de la geoforma y por consiguiente de los escurrimientos que se produce como consecuencia de la nivelación de terrenos, de la compactación de los suelos, el desmonte y el aumento de la superficie impermeable como consecuencia del trazado de calles y la inserción de construcciones.

La ejecución de obras civiles (construcción de edificios) trae como consecuencia la posible contaminación por derrames accidentales de combustibles, aceites, cementos, agregados, etc. Como también la generación de residuos sólidos, semisólidos y líquidos. De acuerdo a las características de los mismos, se implementará un Plan de Gestión de Residuos para evitar estas situaciones.

Se valoran los impactos de la siguiente manera: compatible a moderado, recuperable a medio plazo, reversible a corto plazo y mitigable.

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes contribuyendo a la mejora de la calidad del suelo. Su impacto es positivo medio.

Flora y Fauna

El predio se encuentra actualmente forestado, sin embargo, el descuido, falta de riego y mantenimiento han provocado que la mayor parte de los forestales se encuentran en un estado de sequedad. Por lo que se está efectuando un profuso riego a los efectos de intentar recuperar parte de dichos forestales. Se complementará la parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica.

Para las tareas asociadas a la etapa de construcción, la afectación sobre el recurso flora y fauna en general, se estima se producirá por el trabajo directo sobre el terreno, involucrando acciones de

extracción de la capa vegetal y/o erradicación de forestales, movimiento de suelo, presencia de vehículos de carga, personal trabajando en la zona, excavaciones, rellenos, entre otras. Estas acciones potencialmente pueden llegar a afectar también a la fauna urbana, pero no ponen en riesgo a comunidades y/o especies ya que cuando la fauna se ve afectada por alguna acción, la misma opta por emigrar a otro sitio. Se destaca que el impacto se genera en una zona que ya se encuentra impactada por la presencia de zona urbana por lo que la fauna que puede llegar a encontrarse, es sólo fauna urbana (doméstica).

El impacto para el factor Flora es compatible a moderado, inmediato, mitigable y directo por lo que se valora como negativo compatible y moderado.

El impacto para el factor Fauna es compatible, directo y mitigable por lo que se valora como negativo compatible.

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes lo que beneficia a la flora y a la fauna que en su momento optó por alejarse debido a la construcción. Su impacto es positivo medio.

Paisaje urbano

La visibilidad puede verse afectada como consecuencia de la generación de material particulado en suspensión o por la construcción de las diferentes obras. Según esto, cualquier obra puede impedir la vista de un paisaje dependiendo de la posición del observador relativa al objeto visual. Estos impactos se consideran negativos Compatibles y Moderados, de intensidad baja a media, efecto directo, duración corta en el tiempo de realización. Se debe aclarar que estas acciones se realizan en sectores ya impactados por lo que los impactos son compatibles y, además, todas estas acciones generan algún mínimo impacto visual negativo en esta etapa. Además se encuentra en ejecución la mega obra de la doble vía de la Panamericana por lo que ya la zona está impactada por esta obra.

El deterioro del paisaje es debido a las tareas asociadas a preparación del terreno, desmonte, compactación y nivelación del terreno, construcción de los edificios y los movimientos de suelos. El avance físico de la obra será de corta duración.

El impacto se valora como compatible a moderado, inmediato, mitigable y directo.

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes lo que contribuye a la mejora del paisaje. Su impacto es positivo medio.

Población

Esta acción generará posibles molestias en los vecinos y/o comerciantes cercanos a las obras debido a los ruidos, movimientos de vehículos, de operarios, cortes de calles por desvíos, etc.

La población directamente afectada por la obra (residentes, automovilistas, personal y visitantes del salón de eventos, etc.) se verá perjudicada durante la etapa de construcción por los ruidos de

maquinarias y vehículos en las zonas de desvíos, por un aumento de los niveles de polvo atmosférico, por restricciones en la accesibilidad hacia y desde sus lugares de trabajo y residencia y por disminución temporal de ingresos en aquellas actividades (Salón de Eventos, Obrador, etc.) que tienen su frente a la zona de la obra.

Por lo que se lo valora como impacto negativo compatible/moderado, directo y mitigable. Sin embargo, se tomarán medidas para mitigar estos impactos en forma permanente mientras la obra esté en operación.

Un punto importante de resaltar es que este proyecto beneficiará a toda la población generando un cambio en el uso del terreno actual proyectando edificios que respetan sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas.

Este conjunto de edificios contempla diferentes actividades como ser deportiva, administrativa, comercial, gastronómica, hotelera, etc. brindando a la población un espacio de oportunidades de inversión generando en esa zona un gran desarrollo urbano a futuro.

La acción de Forestación y Paisajismo se considera positiva con respecto a este factor ya que contribuye a la creación de espacios verdes y recomposición de los forestales existentes lo que significa para la población y especialmente para los visitantes y residentes de los edificios un espacio de esparcimiento y calidez para disfrutar. Su impacto es positivo medio.

Estructura urbana (cambios en el uso de suelo y desarrollo urbano)

Sobre un terreno de 44.931,55 m² ubicado en el Distrito Vistalba, con frente a calle Chaco y Ruta Provincial N° 82, se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos. Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Vistalba, el predio se ubica en zona Residencial por lo que es compatible con el uso que se le dará al proyecto en cuestión.

Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se debe tener en cuenta que el terreno cuenta con 4 parcelas que serán abordadas de manera integral. Según la legislación municipal, se produce un cambio de zona a los 100 desde la línea de cierre, la cual se encuentra en permanente cambio puesto que la Ruta Provincial N° 82 se encuentra en ejecución, y rediseño de la posición del eje de proyecto.

El desarrollo urbano que trae aparejado este proyecto es muy importante para el Distrito Vistalba y Departamento de Luján de Cuyo ya que brinda diferentes servicios ubicados en un mismo sitio dándole a la zona otra impronta a la hora de crecimiento urbano al distrito.

Todo proyecto inmobiliario debe ir acompañado de la creación de espacios verdes ya que estos sitios cumplen un papel fundamental a la hora de considerarlos como un ambiente para la dispersión, recreación y siendo un pequeño pulmón dentro del conjunto de edificios. Su impacto es positivo medio.

Estos impactos se los consideran positivos moderados.

Tránsito y Transporte (Red Vial/Accesibilidad)

Debido a los movimientos vehiculares de traslado de maquinaria y equipos generará un aumento en la fluidez del tránsito en las principales vías de acceso, principalmente en la Ruta N° 82 (Panamericana) y calle Chaco. Los impactos producidos, además de la ocupación de las arterias, se asocian también con ruidos, vibraciones, emisiones gaseosas, vapores y material particulado a la atmósfera.

Durante la construcción se identifican impactos negativos, de compatibles a moderados a los efectos derivados de los desvíos temporales de tránsito relacionados con molestias tales como acceso restringido, mayores distancias en los caminos alternativos, aumento de los tiempos de espera, mayor frecuencia de frenado y posibles embotellamientos, al igual que por la existencia de un mayor movimiento de maquinarias para el traslado de materiales, equipos, personal, etc., todo lo cual puede ocasionar mayor congestión y menor fluidez del tránsito. Sin embargo, se debe tener en cuenta que en la actualidad se encuentra en ejecución de la mega obra de doble vía de la Ruta N° 82 (Panamericana) por lo que ya existe en la zona una carga extra de tránsito y movimiento de maquinarias. De igual modo, se deberá implementar las medidas de mitigación para evitar congestión en el tránsito.

Los impactos poseen una valoración de compatible a moderado bajo.

Servicios (Energía eléctrica, Servicio de agua y Combustible)

Básicamente los impactos en la fase de construcción se resumen en la posible afectación del tendido aéreo y subterráneo de servicios, lo cual implicaría suspensiones temporales de los mismos. La magnitud de estos impactos negativos es compatible.

La demanda de servicios (agua), el uso de combustible, etc. para la utilización de maquinarias y vehículos y realización de las obras civiles, se consideran impactos negativos, compatibles y mitigables. Sin embargo, no generará consumos que interrumpan el normal abastecimiento de la zona.

El diseño ha tenido en cuenta dispositivos para el uso eficiente de la energía. El control domótico de espacios en uso, el control de la iluminación y ventilación natural, así como los materiales adoptados para construcción cumplen su rol en el diseño de los edificios.

Se ha tenido en cuenta en el diseño la implementación de servicios separados de aguas destinadas al consumo humano y de uso sanitario, así como la reutilización de aguas grises para riego.

La incorporación de prácticas y tecnologías sostenibles, como el uso de luminarias LED, equipos eléctricos de bajo consumo y calefones solares, tendrá un impacto positivo en la reducción de la

huella ambiental del proyecto en su totalidad y en cada una de sus unidades funcionales y en las etapas de construcción y operación.

Nivel de Empleo/Economía a nivel provincial/departamental/local

Se contratará personal para las obras proponiendo principalmente mano de obra local. Se producirán nuevos puestos de trabajo, tanto directos (contratación de mano de obra), como indirectos.

Para la economía local, departamental y provincial, esta etapa puede generar impactos positivos y temporales en el sector de servicios donde se realizará el proyecto, traduciéndose en una mayor demanda de bienes y servicios. Por ejemplo, por adquisición de insumos de repuestos o por el movimiento de personas: transporte, despensas, comida, contratistas, subcontratistas, etc. La valoración es positiva y su importancia Moderada.

Las inversiones que se realizarán en la etapa de construcción generarán un efecto multiplicador, típico de la industria de la construcción.

6.1.3.2. Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento

Calidad del aire

En la etapa de funcionamiento se detecta la generación de impactos negativos sobre el componente ambiental aire debido al Movimiento de vehículos. Los mismos interfieren con la circulación normal de las arterias circundantes y la generación de las emisiones gaseosas y material particulado emitidas de gases de escape. Sin embargo, se debe destacar que el conjunto de edificios posee estacionamiento propio por lo que minimizará ese movimiento de vehículos en la zona. El impacto se considera Compatible, directo y fugaz.

El mantenimiento del parquizado y espacios comunes favorece a la mejora de la calidad del aire. Este impacto se lo considera positivo moderado.

Nivel de Ruido

En la etapa de funcionamiento, el nivel sonoro disminuye radicalmente y sólo se lo atribuye principalmente a la puesta en marcha de las diferentes actividades a realizarse en cada edificio, al funcionamiento de los locales comerciales, hostería, oficinas, canchas de padel, al movimiento de personas que ingresan y egresan y al aumento del movimiento de vehículos. Los impactos son considerados Compatibles bajos, directos y fugaces.

Agua (escurrimientos)

La puesta en funcionamiento del proyecto cuenta con superficie impermeabilizada por lo que esto genera mayor escurrimiento en esas zonas. Sin embargo, la creación de espacios verdes servirán como receptor de las aguas de lluvia disminuyendo ese escurrimiento de las zonas impermeabilizadas.

Se valoran estos impactos como negativo compatible y positivo moderado, respectivamente.

Suelo

La creación de espacios verdes en ambas etapas favorecerán al factor suelo a mantener su estructura sirviendo como receptor de las aguas de lluvia disminuyendo el escurrimiento por zonas impermeabilizadas.

Se valora el impacto como positivo moderado.

Flora y Fauna

Los espacios verdes creados compensan de alguna manera la eliminación de especies vegetales en la etapa de construcción y, a su vez, el mantenimiento de los espacios verdes también beneficia en forma prolongada esta compensación. Su valorización es positiva Moderada.

Además se conoce que estos espacios contribuyen a mejorar la imagen urbana, a modificar benéficamente los microclimas, a aumentar la cobertura vegetal con plantas y arbolado, a la disminución de contaminantes en la atmósfera y ser un sitio para la recreación y esparcimiento de la población que concurre o habita en este conjunto de edificios.

Paisaje

Un punto importante de resaltar es que este proyecto generará un cambio en el uso del terreno actual proyectando edificios que respetan sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas.

Este conjunto de edificios contempla diferentes actividades como ser deportiva, administrativa, comercial, gastronómica, inmobiliaria, etc. brindando a la población un espacio de oportunidades de inversión generando en esa zona un gran desarrollo urbano a futuro.

Los espacios verdes creados compensan de alguna manera la eliminación de especies vegetales en la etapa de construcción y, a su vez, el mantenimiento de los espacios verdes también beneficia en forma prolongada esta compensación. Su valorización es positiva moderada.

Por las pautas de diseño, tipo de proyecto, altura y condiciones del entorno, el emprendimiento será compatible en las zonas involucradas. Su valoración es positiva moderada.

Población

Un punto importante de resaltar es que este proyecto beneficiará a toda la población generando un cambio en el uso del terreno actual proyectando edificios que respetan sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas.

También se mejora la seguridad pública y se generan puestos trabajos en lo que respecta a la puesta en marcha de todas las actividades que contemplarán cada edificio tales como hostería, comercial, administrativo, residencial, salud, entretenimiento deportivo, etc.

Se considera que será una oportunidad importante para la zona ya que al contar con tantas actividades en un solo lugar, le dará una nueva impronta a la zona contribuyendo al desarrollo urbano.

Se aplicará la Promoción de Prácticas Sostenibles siendo el objetivo educar a los residentes, empleados y visitantes sobre la importancia de la eficiencia energética y el uso responsable de los recursos puede fomentar prácticas más sostenibles en el largo plazo.

Sus impactos se lo consideran positivos moderados.

Estructura urbana (cambios en el uso de suelo y desarrollo urbano)

El desarrollo urbano es muy importante para este departamento ya que brindará diferentes servicios concentrándolo en un solo espacio.

Estos impactos se los consideran positivos moderados.

Tránsito y Transporte (Red Vial/Accesibilidad)

Se detecta la generación de impactos negativos debido al movimiento de vehículos y de personas. El mismo interfiere con la circulación normal de las arterias circundantes. Sin embargo, se debe destacar que cercano al predio se encuentra la Ruta N° 82, que genera mucho más movimiento de vehículos por lo que el proyecto no generará un cambio rotundo en la zona. Se considera que el impacto es compatible, directo y fugaz.

El proyecto prevé un incremento del flujo vehicular en el área debido al ingreso y egreso de los residentes y visitantes de los diferentes edificios. Este impacto se evalúa como compatible debido a la magnitud del proyecto ya demás por contar estacionamiento propio.

Servicios (Energía eléctrica, Servicio de agua y Combustible)

Se prevé con el proyecto un incremento de la presión sobre los servicios públicos debido al aumento de la demanda. En este sentido, se destaca la baja magnitud del proyecto y que el mismo contará con las factibilidades correspondientes. Por lo que, la demanda de servicios será mayor pero compatible con el abastecimiento de la zona. Este impacto se lo considera Compatible, mitigable y temporal.

Asimismo, se tiene en cuenta la capacidad de minimizar los consumos mediante la aplicación de tecnologías y técnicas de eficiencia hídrica y energética.

La selección de equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, como electrodomésticos y sistemas de climatización eficientes, contribuye a la reducción del consumo de energía. Además se instalarán equipos con encendido / apagado remoto y programables mediante la técnica de la domótica, hoy muy sencilla porque se aplican mediante aplicaciones telefónicas (APP) y los equipos poseen el correspondiente sistema de control remoto.

Se fomentará la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego para minimizar el uso del agua.

El confort ambiental abarca varios aspectos relacionados con las condiciones ambientales, que influyen en la sensación de confort de los ocupantes. Se estima que gran parte de las medidas adaptadas en la arquitectura del proyecto tiene como finalidad de reducir la necesidad de utilizar equipos de climatización de manera permanente o forzados.

Nivel de Empleo/Economía a nivel provincial/departamental/local

En esta etapa se generará una serie de ingresos a los distintos estamentos de la administración pública, tanto en forma directa como indirecta, son los siguientes:

- Generación de nuevas actividades económicas en el entorno
- Inversión en infraestructura vial, eléctrica y de servicios directos e indirectos.

También otro impacto positivo es la generación de empleo en esta etapa ya que demandará puestos de trabajo en lo que respecta a la puesta en funcionamiento de cada uno de las actividades que forma parte de este conjunto de edificios.

6.1.4. Conclusiones

Luego de realizado el análisis de la matriz se puede concluir que el proyecto en cuestión es considerado de impacto medio-bajo ya que el mismo se ubica en zona urbana (residencial) lo que implica que sea una zona ya impactada antrópicamente. Además actualmente se está realizando la ejecución de la doble vía de la Ruta N° 82 por lo que la zona ya se encuentra con tareas de la índole de la construcción.

A continuación se presenta la cantidad de impactos detectados en cada etapa involucrado en este proyecto:

Tabla 11. Resumen de Impactos

Tipo de Impacto		Cantidad
Total de Impactos		188
Etapa de Construcción		159
	Impactos Positivos	51
	Impactos Negativos	108 (36 Moderados y 72 Compatibles)
Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento		29
	Impactos Positivos	18
	Impactos Negativos	11 (2 Moderados y 9 Compatibles)

En general los efectos detectados en la Etapa de Construcción, se presentan como impactos negativos puntuales, temporales, fácilmente mitigables y de baja magnitud, no se detectan impactos severos relacionado con el mismo y se puede observar también, en menor cantidad, impactos positivos en esta etapa. Las medidas de mitigación contemplan el trabajo por etapas y persiguen la

minimización de los mismos, planteando el seguimiento y control en especial de las actividades que tienen relación con estos impactos identificados.

Los factores más afectados son aire, nivel de ruido, agua, suelo, paisaje, población, red vial siendo todos estos mitigables y compatibles con el entorno en donde se manifiestan como impactos.

En la etapa de Funcionamiento/Mantenimiento se puede apreciar que los impactos positivos son mayoritarios y sólo se manifiestan algunos negativos debido a que la finalidad del proyecto es ampliamente beneficioso para el sector donde se implantará.

Es importante destacar que, no se han identificado impactos que corresponda valorar como severos o críticos, en su mayoría los impactos han sido calificados como moderados y compatibles.

Los ruidos generados por el Proyecto, son compatibles con el entorno, aunque se deben respetar las medidas de mitigación planteadas en el informe sobre este factor.

Co respecto a los residuos, se deberá realizar una gestión de los residuos como se indica en las Medidas de Mitigación desarrolladas en el Plan de Gestión Ambiental. Por otro lado, la demanda de agua que requerirá el Proyecto no es significativa para la magnitud del mismo.

Todos los impactos que impliquen contaminación del suelo son valorados como moderados con el ambiente y por ende mitigables.

Los impactos perjudiciales sobre la calidad del paisaje son de importancia compatible o moderada por lo cual se considera mitigable.

La eliminación de la flora en el predio representa un impacto considerado como moderado bajo.

La fauna local, se deberá tomar en cuenta que la pérdida de hábitat de las especies debido a la pérdida de especies vegetales.

Se produce un importante aporte, considerado como beneficioso en el uso del suelo del predio. Por el impacto positivo producido por el uso de suelo, y por la instalación de diferentes actividades con su infraestructura adecuada, se espera que se incremente el valor de la tierra en la zona.

Asimismo, se tiene en cuenta la capacidad de minimizar los consumos mediante la aplicación de tecnologías y técnicas de eficiencia hídrica y energética.

La incorporación de prácticas y tecnologías sostenibles, como el uso de luminarias LED, equipos eléctricos de bajo consumo y calefones solares, tendrá un impacto positivo en la reducción de la huella ambiental del proyecto en su totalidad y en cada una de sus unidades funcionales y en las etapas de construcción y operación.

La selección de equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, como electrodomésticos y sistemas de climatización eficientes, contribuye a la reducción del consumo de energía. Además se instalarán equipos con encendido / apagado remoto y programables mediante la técnica de la domótica, hoy muy sencilla porque se aplican mediante aplicaciones telefónicas (APP) y los equipos poseen el correspondiente sistema de control remoto.

Se fomentará la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego para minimizar el uso del agua.

Además no se detectan impactos irreversibles ni críticos ya que se encuentra en una zona ya impactada, lo cual muchos factores ya fueron modificados hasta llegar a un punto de compatibilidad con el entorno actual.

Las inversiones que se realizarán en este proyecto generan un gran efecto multiplicador, con una incidencia distinta según se analice su influencia a nivel local o provincial. Las obras a realizar constituyen una nueva oferta laboral en la zona.

Por todos estos beneficios es que se considera netamente positivo la puesta en funcionamiento de este proyecto trayendo un nuevo polo de actividades en el Distrito Vistalba.

Por lo que, el proyecto presentado, **NO IMPLICA EFECTOS AMBIENTALES ADVERSOS CONSIDERABLES.**

7.0 PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

Una vez concluida la etapa de identificación y valoración, se procedió a elaborar un Plan de Gestión Ambiental, el mismo tiene como objetivo describir las medidas propuestas para el control y manejo de los impactos ambientales negativos identificados con la ejecución de las acciones del proyecto en estudio. Estas medidas pueden ser de carácter preventivo, correctivo y/o de mitigación. De modo de asegurar el mantenimiento de la calidad ambiental de los diversos factores susceptibles de ser afectados por el proyecto dentro de ciertos límites, exigidos legalmente o perseguidos de acuerdo a criterios estrictamente técnicos.

Las medidas así propuestas se desarrollan en la forma de fichas de trabajo, en las que se sintetizan diversos elementos de caracterización de los impactos, de las medidas de control propuestas y de medidas que permitan el seguimiento posterior de las acciones propuestas en cada caso. A continuación, se detallan las fichas elaboradas en el presente estudio:

Fichas de Trabajo:

- FICHA Nº 1 - Minimización de emisiones a la atmósfera y generación de ruidos
- FICHA Nº 2 - Preservación de calidad de aguas y suelos por sustancias peligrosas
- FICHA Nº 3 - Protección de la vegetación, fauna y paisaje
- FICHA Nº 4 - Manejo de Forestales – Espacios Verdes
- FICHA Nº 5 - Señalización preventiva y acondicionamiento de accesos
- FICHA Nº 6 - Control de Limpieza y Preparación del Terreno
- FICHA Nº 7 - Programa de Contingencias Ambientales
- FICHA Nº 8 - Gestión de Residuos Sólidos Asimilables a Urbanos
- FICHA Nº 9 - Control de Disposición y Transporte de Escombros
- FICHA Nº 10 - Comunicación con la Comunidad
- FICHA Nº 11 - Restauración ambiental después de la finalización de las obras
- FICHA Nº 12 - Control de Tránsito
- FICHA Nº 13 - Uso Racional de Recursos Hídricos
- FICHA Nº 14 - Uso Racional de los Recursos Energéticos e Insumos

Medida 1: Minimización de emisiones a la atmósfera y generación de ruidos	
Impacto a controlar:	Afectación a: aire (emisiones y nivel de ruido), población
Sectores	Sector de obras en general, accesos y calles circundantes.
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Con el objetivo de minimizar la generación de emisiones gaseosas (gases de combustión), material particulado y la generación de ruidos se deberán implementar las siguientes acciones:</p> <p>Control del correcto estado de los vehículos y maquinarias utilizados para los estudios, con el objeto de evitar emisiones contaminantes (gases de combustión) superiores a las permitidas.</p> <p>El estado de los silenciadores de los motores deberá ser bueno, a fin de evitar el exceso de ruidos.</p> <p>Se controlará la velocidad de circulación a fin de minimizar la generación de polvo y potenciales accidentes. La velocidad de circulación interna no deberá superar los 50 km/h.</p> <p>Se controlarán los certificados de revisión técnica obligatoria (RTO) de vehículos y las certificaciones de mantenimiento de las máquinas y equipos.</p> <p>Se establecerán vías de transporte que alejen a los vehículos y maquinarias de zonas pobladas y aseguren que las molestias ocasionadas por las operaciones de transporte se reduzcan al mínimo.</p> <p>Humedecer el terreno periódicamente para evitar polvo en suspensión en forma desmedida, evitando en lo posible la simultaneidad de tareas contaminantes. Se deberá extremar las precauciones los días de viento, para mitigar la emisión del material particulado en suspensión. Estas medidas deberán ejecutarse por lo menos con una frecuencia mínima de dos veces durante la jornada de trabajo.</p> <p>Otra medida es cubrir con nylon o tela media sombra, los materiales acopiados que se descargan a granel si se estiban por varios días. Al igual que seleccionar lugares acotados para escombros y movimiento de suelos producidos por la obra, los que deberán ser retirados diariamente. Además, exigir a los camiones de transporte de materiales de construcción y los de traslado de escombros circulen cubiertos. La carga no deberá exceder la capacidad permitida del vehículo. Establecer velocidades mínimas y máximas de vehículos, máquinas y equipos mediante señalización correspondiente en sectores de tierra.</p> <p>El horario de funcionamiento de la maquinaria deberá ser acorde a los horarios de actividades normales de toda la población, evitando la generación de ruidos por actividades en horarios o días de descanso y no se deberá superar los niveles admitidos según Norma IRAM 4062 de Ruidos Molestos en el vecindario.</p> <p>Brindar información a la población afectada sobre los trabajos a realizar y los plazos.</p> <p>Conformar una gestión informativa al personal de permanencia en la propiedad para evitar las potenciales molestias que podrían causar algunas acciones fuera del horario y/o debido al funcionamiento incorrecto de maquinarias, vehículos, etc.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsables de Medio Ambiente/Seguridad e Higiene
Indicadores de efectividad:	Certificados de RTO y de mantenimiento y fotos. Ausencia de reclamos de vecinos
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 2: Preservación de calidad de aguas y suelos por sustancias peligrosas

Impacto a controlar:	Prevenir la posible afectación de la calidad del agua superficial y del suelo por derrames de sustancias potencialmente contaminantes desde depósitos de sustancias, maquinarias y demás equipos utilizados en la ejecución de las obras. Inadecuada disposición de los residuos.
Sector	Sector de obras y entorno inmediato
Etapa:	Construcción
Descripción:	Selección del sitio más adecuado para el estacionamiento de vehículos y delimitarlo adecuadamente, alejados de cualquier sistema de drenaje pluvial y/o aluvional. Contar con protección impermeable en las zonas de mantenimiento de maquinaria, vehículos, lubricantes y de acopio de residuos. Disponer de material absorbente granulado u otro similar, para contener derrames accidentales. Colocar y mantener adecuados elementos de seguridad y señalización. Instalar baños químicos y/o prever otro tipo de sanitario, adecuado para el personal. Separar los distintos tipos de fluidos y demás elementos potencialmente contaminantes que se puedan generar en obrador y áreas de estudio. Realizar un depósito para residuos peligrosos, con contenciones e impermeabilizado.
Responsable de ejecución:	Responsables de Medio Ambiente/Seguridad e Higiene de la obra
Indicadores de efectividad:	Informes, fotos. Reclamos de vecinos
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 3: Protección de la vegetación, fauna y paisaje	
Impacto a controlar:	Afectación a: vegetación, fauna (terrestre y aérea) y paisaje.
Sector	Áreas de obras y entorno inmediato
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Priorizar la integridad de la cobertura, estratificación y composición de especies de vegetación y de hábitats terrestres.</p> <p>La remoción de vegetación deberá ser la mínima indispensable vinculada al desarrollo a las obras.</p> <p>Los masa vegetal o material de descarte obtenido de la afectación a la vegetación no deberán llegar a sistemas de drenaje, y se deberán disponer en zonas alejadas de estos sistemas, evitando taponamiento en ocasiones de lluvias.</p> <p>El Responsable de las obras tomará todas las precauciones razonables para evitar que los trabajadores enciendan fuegos innecesarios.</p> <p>Queda expresamente prohibido que los trabajadores efectúen actividades predatorias sobre la fauna y la flora. Se adoptarán medidas necesarias para proteger el arbolado en toda la zona de la obra.</p> <p>Se prevé la correcta disposición de los residuos generados en obra a fin de evitar la proliferación de vectores.</p> <p>El diseño de la infraestructura eléctrica deberá incluir medidas de seguridad para evitar la colisión y electrocución de la avifauna, teniendo en cuenta la diversidad local y corredores biológicos:</p> <p>Medidas anticolidión: Medidas enfocadas a aumentar la visibilidad de las estructuras. Se conoce que es más importante la frecuencia de marcadores que el tamaño de estos.</p> <p>Medidas anti electrocución: Basadas en el aislamiento de los cables conductores, aislamiento de la cruceta, instalación de dispositivos que dificultan o impiden la posada de aves en puntos peligrosos, y la modificación del diseño del apoyo.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de Medio Ambiente
Indicadores efectividad:	Informes, fotos.
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 4: Manejo de Forestales – Espacios Verdes	
Impacto a controlar:	Afectación a: Forestales y/o vegetación Posible eliminación de algún forestal en la etapa de construcción y deterioro de los espacios verdes.
Sector	Áreas de obras y Espacios verdes
Etapa:	Construcción/Funcionamiento
Descripción:	Asegurar medidas de riego y fertilización que garanticen el normal desarrollo de las especies plantadas y la incorporación de plaguicidas una vez finalizada la obra. Utilizar especies nativas como elemento adicional en el diseño de espacios verdes. Realizar mantenimiento de los espacios verdes con el objetivo de preservar las especies existentes en ellos.
Responsable de la ejecución:	Responsable de Medio Ambiente de la contratista. Encargado del mantenimiento de espacios verdes
Indicadores efectividad:	Registro sobre el mantenimiento de los espacios verdes
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 5: Señalización preventiva y acondicionamiento de accesos

Impacto a controlar:	Modificación de las pautas de circulación y movilidad Conflictos con la población y garantizar la seguridad en la circulación de vehículos y maquinarias
Sector	Áreas de obras y entorno inmediato
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Con el fin de evitar posibles accidentes viales, se deberán mantener en correcto estado de conservación los caminos de acceso. Para ello:</p> <p>Se habilitará la señalización necesaria y accesos seguros para la maquinaria de modo que produzca las mínimas molestias al tránsito habitual.</p> <p>No podrá obstruirse completamente ningún camino.</p> <p>Se establecerán horarios de circulación de máquinas y equipos, los cuales no podrán circular en horarios crepusculares o nocturnos.</p> <p>Se dispondrá la señalización provisional necesaria, tanto vertical como horizontal, para facilitar la fluidez del tránsito y evitar accidentes.</p> <p>No podrán circular vehículos pesados y maquinarias en caminos de tierra hasta las 48 horas posteriores a los episodios de lluvias intensas.</p> <p>Colocar señales preventivas, normalizadas según Vialidad Nacional y/o Provincial. Como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cartelería: obra en construcción (señalizando la distancia), precaución y desvío. - Dispositivos de canalización: vallas, conos, tambores. <p>Área adelantada de precaución, Área de transición, Áreas de prevención, Áreas de trabajo y Área final, según lineamientos de Vialidad Nacional y/o Provincial.</p> <p>Proveer al personal que realice tareas en accesos, la vestimenta adecuada (mameluco o camisa y pantalón de color claro, con logotipo o elementos reflectantes en pecho y espalda). El personal que se desempeña como banderillero deberá estar provisto con chalecos o ponchos reflectivos.</p> <p>Señalizar debidamente todos los equipos que se utilicen en la ejecución de los trabajos, de acuerdo a las características de cada uno. Las movildades deberán estar provistas de balizas destellantes o giratorias de color ámbar.</p> <p>Prohibir totalmente el estacionamiento de elementos, equipos o materiales durante las 24 horas del día en zonas de calzada, banquetas que pudiera significar peligro o riesgo de accidente para el tránsito vehicular.</p>
Responsable ejecución:	Responsable de las Obras
Indicadores de efectividad:	<p>No se registraron accidentes viales.</p> <p>No se registraron accidentes de peatones.</p> <p>No se registraron quejas.</p>
Periodicidad fiscalización:	Diaria

Medida 6: Control de Limpieza y Preparación del Terreno

Impacto a controlar:	Generación de escombros y material en desuso. Obstáculos en la visión – paisaje.
Sector	Áreas de obras y entorno inmediato
Etapas:	Construcción
Descripción:	Generar el mínimo movimiento de suelos. Humedecer el terreno para evitar la generación de polvo en suspensión. Mantener limpias y en buenas condiciones los canales de desagüe. Delimitar las áreas de trabajo. Realizar la limpieza periódica de las instalaciones.
Responsable ejecución:	Responsable de las Obras
Indicadores de efectividad:	El encargado de la obra deberá controlar el cumplimiento de las medidas de manejo, para lo cual deberá efectuar revisiones visuales e inspecciones. Ausencia de denuncias de los vecinos.
Periodicidad fiscalización:	Diaria

Medida 7: Programa de Contingencias Ambientales	
Impacto a controlar:	Riesgos de contingencias ambientales
Sector	Áreas de Obras
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>El Programa de Contingencias Ambientales implica los procedimientos de emergencia que se activan rápidamente al ocurrir eventos inesperados, dando máxima seguridad al personal.</p> <p>Los objetivos básicos del Programa de Contingencias son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un procedimiento para todos los trabajadores para la prevención, limpieza e informe de escapes de productos que dañen al ambiente. - Brindar información al personal para responder ante una emergencia. - Definir una guía para la movilización del personal y de los recursos necesarios para hacer frente a la emergencia hasta lograr su control. - Capacitar a todo el personal involucrado en el proyecto en lo relacionado con medidas de prevención y respuesta a emergencias. <p>Se asignará un responsable del manejo de equipos e instalaciones de extinción de fuego. En caso de incendios el mismo informará con celeridad a la autoridad local competente colaborando con la misma en el informe, prevención y eliminación de los incendios.</p> <p>Los procedimientos del Programa serán implementados por todo el personal en caso de una emergencia (inundación, explosión, errores humanos), para facilitar rapidez y efectividad para salvaguardar vidas humanas y recursos ambientales.</p> <p>Los planes de respuesta ante las emergencias/contingencias serán documentados, de fácil acceso y divulgados en forma concisa.</p> <p>Todo el personal será instruido en el sitio sobre procedimientos de reporte y respuesta en el caso de una emergencia; los números telefónicos de emergencia para reportar incidentes o accidentes se expondrán en todos los obradores y será suministrada durante la inducción del empleado en la etapa de incorporación.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de Seguridad e Higiene
Indicadores de efectividad:	Estadísticas, informes, fotos.
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 8: Gestión de Residuos Sólidos Asimilables a Urbanos

Impacto a controlar:	Inadecuado manejo de los residuos sólidos
Sector	Áreas de Obras
Etapa:	Construcción/Funcionamiento
Descripción:	<p>Delimitar, señalizar (cartelería) y acondicionar el sitio transitorio para la acumulación de residuos asimilables a domiciliarios hasta su retiro por el servicio de recolección municipal.</p> <p>Durante la obra, los residuos asimilables a domiciliarios deberán ser embolsados y colocados en recipientes y/o contenedores tapados de modo que no ingrese agua o vectores.</p> <p>Colocar cestos de residuos en cantidad suficiente para la correcta disposición de los residuos generados por los operarios.</p> <p>Contar con recipientes plásticos resistentes, de capacidad adecuada, con tapa y bolsas, para el acopio de residuos generales o no reciclables. Estos deberán estar debidamente identificados.</p> <p>Vaciado periódico de los cestos de residuos por el servicio de recolección municipal.</p> <p>Mantener en adecuadas condiciones de limpieza los espacios urbanos comunes.</p> <p>Controlar que no se arrojen residuos sobre el terreno ni lugares inadecuados que luego puedan por medio de lluvias o vientos depositarse en cauces o río cercanos.</p> <p>El Plan de Gestión de Residuos deberá efectuarse mientras duran las actividades de construcción de las obras del proyecto, y continuar en la etapa de funcionamiento.</p> <p>Capacitaciones al personal sobre la separación de los residuos y los distintos puntos de acopio de la obra.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras Personal de mantenimiento de las Municipalidades.
Indicadores de efectividad:	Ausencia de desechos acumulados. Correcta clasificación o disposición de los residuos sólidos asimilables a urbanos. Reclamos de vecinos
Periodicidad fiscalización:	Diaria

Medida 9: Control de Disposición y Transporte de Escombros

Impacto a controlar:	Inadecuada separación de los residuos de obra (escombros) de aquellos asimilables a domiciliarios
Sector	Áreas de Obras
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Depositarán los residuos inertes en un sitio adecuado para su acopio transitorio en montículos, para luego ser cargados en camiones volcadores.</p> <p>Contar con contenedores de 5 m³ para el acopio de escombros y residuos de obra.</p> <p>Vigilar el manipuleo y almacenamiento transitorio de los residuos de obra, evitando la mezcla con residuos asimilables a domiciliarios.</p> <p>Transporte y Disposición Final de los residuos de obra a un sitio debidamente habilitado a tal fin.</p> <p>Los vehículos que transporten los escombros deben ir tapados (media sombra, carpa, otros).</p> <p>Se adoptarán los recorridos que produzcan la menor molestia posible al entorno.</p> <p>Se seleccionarán los accesos a la obra para disminuir o controlar los conflictos originados localmente por maniobras de entrada y salida de camiones.</p> <p>El programa de control de escombros deberá efectuarse mientras duran las actividades de construcción de las obras del proyecto.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras
Indicadores de efectividad:	Adecuada disposición final de los escombros. Remitos del Sitio de Disposición Final
Periodicidad fiscalización:	Diaria

Medida 10: Comunicación con la Comunidad	
Impacto a controlar:	Potenciales conflictos con la comunidad local por efectos no deseados como consecuencia del desarrollo de las obras
Sector	Áreas de Obras y entorno inmediato
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Mantener una comunicación y notificación permanente a las autoridades y pobladores locales respecto de las tareas que se van a desarrollar con una anticipación suficiente como para que éstos puedan organizar sus actividades en caso de ser necesario. Los canales institucionales serán cartas, e-mail, y los canales públicos periódicos y radios locales, talleres y/o reuniones con los representantes de organizaciones sociales, para notificar aquellas acciones que requieran de una difusión amplia como calendario de obras, tareas más significativas, avisos de desvíos, corte de servicios, etc.</p> <p>Se deberá contar con un sistema de comunicación que permita informar a los interesados y al mismo tiempo recibir cualquier requerimiento, sugerencia o inquietud por parte de la comunidad y/o las autoridades de aplicación</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras
Indicadores de efectividad:	<p>El responsable de obra verificará in situ el cumplimiento de las acciones preventivas.</p> <p>Ausencia de reclamos de vecinos</p>
Periodicidad fiscalización:	Semanal

Medida 11: Restauración ambiental después de la finalización de las obras

Impacto a controlar:	Afectación a: suelos, vegetación, población. El objetivo es restablecer las condiciones ambientales y paisajísticas del sitio afectado a una condición lo más cercana posible a la situación previa, sin proyecto.
Sector:	Áreas de obras
Etapa:	Construcción
Descripción:	Una vez terminados los trabajos, el Responsable de la Obras será responsable de implementar acciones de recomposición ambiental de manera que el área quede en condiciones similares o mejores que las existentes antes de los estudios. Se deberán completar las siguientes acciones Deberá retirar las instalaciones, residuos y estructuras provisionarias. Se deberá dejar el área operativa libre de residuos y de presencia de rezagos del desmalezado y de obstáculos que constituyan un efecto barrera al escurrimiento de las aguas, que puedan provocar procesos de erosión activa. El Inspector deberá constatar la ejecución de esta medida antes de que se retiren.
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras
Indicadores de efectividad:	Informes, fotos
Periodicidad fiscalización:	Semanal.

Medida 12: Control de Tránsito	
Impacto a controlar:	<p>Afectación a: red vial, accesibilidad.</p> <p>Prevenir potenciales conflictos con la población aledaña por el movimiento de peatones, vehículos y maquinarias.</p> <p>Congestión del tránsito de la zona.</p>
Sector:	Áreas de obras y sus accesos principales
Etapa:	Construcción
Descripción:	<p>Señalización preventiva de obra.</p> <p>Señalización de zonas de carga y descarga de materiales.</p> <p>Se adoptarán los recorridos que produzcan la menor molestia posible al entorno.</p> <p>Se seleccionarán los accesos a la obra para disminuir o controlar los conflictos originados localmente por maniobras de entrada y salida de camiones.</p> <p>Colocación de cartelería informativa, de salida y entrada.</p> <p>Demarcación de calles o ampliación de trocha que permitan ingresos y egresos</p> <p>En cada zona de trabajo se instalará un esquema de control de tránsito. Con una anticipación mínima de quince (15) días hábiles a la iniciación de los trabajos.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras
Indicadores de efectividad:	<p>El encargado de obra deberá controlar el cumplimiento de las medidas de manejo, para lo cual deberá efectuar revisiones visuales y las medidas se efectúen correctamente.</p> <p>Adecuada disposición de la cartelería y señalización.</p> <p>Informes, fotos</p>
Periodicidad fiscalización:	Semanal.

Medida 13: Uso Racional de Recursos Hídricos	
Impacto a controlar:	Afectación de la calidad y cantidad del agua
Sector:	Áreas de obras/sectores en funcionamiento y sus accesos principales
Etapa:	Construcción/Funcionamiento
Descripción:	<p>Durante el proyecto se optimizará el empleo del agua, reutilizándose en los procesos.</p> <p>El uso del recurso hídrico no deberá superar los valores estipulados para el presente proyecto.</p> <p>Se fomentará la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego para minimizar el uso del agua.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras/Encargado del mantenimiento
Indicadores de efectividad:	<p>Se realizarán controles de obra para constatar que el uso del recurso hídrico no supere los valores estipulados para el presente proyecto.</p> <p>Registro de control sobre la adecuada ejecución de las actividades que requieren utilización del recurso hídrico</p>
Periodicidad fiscalización:	Semanal.

Medida 14: Uso Racional de los Recursos Energéticos e Insumos	
Impacto a controlar:	Consumo excesivo de los recursos de energéticos, combustibles y lubricantes, insumos.
Sector:	Áreas de obras/sectores en funcionamiento y sus accesos principales
Etapa:	Construcción/Funcionamiento
Descripción:	<p>Se evitará la ineficiencia y el derroche mediante el uso racional y responsable de los recursos naturales y de la energía.</p> <p>Se utilizarán tecnologías que reduzcan el consumo de los recursos energéticos</p> <p>Se procurará no excederse de los valores de consumo de recursos energéticos e insumos declarados en el presente estudio.</p> <p>Todos los materiales reutilizables serán separados y consignados a almacenes para su reuso o post venta.</p> <p>Todos los materiales se identificarán con etiquetas y/o conservará la identificación de fábrica.</p> <p>incorporación de prácticas y tecnologías sostenibles, como el uso de luminarias LED, equipos eléctricos de bajo consumo y calefones solares, tendrá un impacto positivo en la reducción de la huella ambiental del proyecto en su totalidad y en cada una de sus unidades funcionales y en las etapas de construcción y funcionamiento.</p>
Responsable de la ejecución:	Responsable de las obras
Indicadores de efectividad:	<p>En función de los requerimientos de obra, se inspeccionarán todos los productos adquiridos para el proyecto y se realizarán verificaciones de aquellos productos que requieran elaboración controlada.</p> <p>Controlar si las tecnologías nuevas fueron implementadas o colocadas.</p>
Periodicidad fiscalización:	Semanal.

8.0 DOCUMENTO DE SÍNTESIS

La Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) correspondiente al Proyecto “Fideicomiso Gran Vista”, se presenta en cumplimiento con lo establecido en los Artículos 2º a 8º del Decreto N° 2109/1994, Reglamentario de la Ley Provincial N° 5961; e incorpora el análisis y la información territorial según el artículo n° 34 de la Ley N° 8051.

El Proyecto, ha sido categorizado por la la Unidad de Evaluaciones Ambientales del Ministerio de Energía y Ambiente, mediante EX-2024-00066162-GDEMZA-SAYOT, como Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA), según los términos del Decreto 2.109/94, reglamentario de la Ley 5.961 (art. 2 a 8).

El objetivo del proyecto es integrar prácticas sostenibles en el diseño y la construcción para minimizar el impacto ambiental y utilizar tecnologías y materiales ecológicos que reduzcan el consumo de energía y promuevan la eficiencia.

Examen de alternativas

Se presentan 3 alternativas analizadas para el proyecto:

- Alternativa 1:

La Alternativa N°1, tiene diferencias con la distribución de edificios internos, respecto a la alternativa escogida (Alternativa N° 3). En este caso, incluía un conjunto de departamentos de propiedad horizontal se encontraba en un sector bajo del cerro haia calle Chaco, lo que implica necesidad de tala de muchos arboles. Asimismo, donde se encuentran las tiendas comerciales, hacia el centro norte del predio, presenta mucho desnivel y gran cantidad de forestales. Esta tiendas comerciales fueron planteadas originalmente con edificaciones de mayores dimensiones.

- Alternativa 2:

La Alternativa N°2 fue descartada debido a la dimensión del hotel solicitado en la Pre-Factibilidad puesto que la revisión de la reglamentación provincial impone la construcción una gran cantidad de servicios y amenidades que afectarían gran parte del terreno.

- Alternativa 3:

La Alternativa N°3, es el proyecto presentado en la presente MGIA.

Justificación de la solución adoptada:

La Alternativa Seleccionadas N°3, es el proyecto tal como ha sido planteado en el presente estudio de impacto ambiental. Mejora la adopción de volumetrías en relación a las condiciones del terreno, tal es así que se fragmentan las tiendas para ser reubicadas entre arboles y diferentes niveles, se elimina la construcción de PH (departamentos) sobre calle Chaco a los efectos eliminar el impacto sobre la abundante forestación alojada en ladera del terreno sobre esa calle. Puesto que la construcción de los PH implicaría la tala y desmonte de gran parte del talud y forestales. El hotel se elimina y se instalan canchas de padel, las que se ubican en 3 terrazas según niveles de terreno.

Descripción del proyecto

Sobre un terreno de 44.931,55 m² ubicado en el Distrito Vistalba, con frente a calle Chaco y Ruta Provincial N° 82, se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos.

Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se debe tener en cuenta que el terreno cuenta con 4 parcelas que serán abordadas de manera integral. Según la legislación municipal, se produce un cambio de zona a los 100 desde la línea de cierre, la cual se encuentra en permanente cambio puesto que la Ruta Provincial N° 82 se encuentra en ejecución, y rediseño de la posición del eje de proyecto.

A continuación se mencionan algunas variantes de diseño que han sido tenidas en cuenta para el desarrollo del proyecto:

- La particular topografía, que presenta una cerrillada que corta en dos al terreno en sentido norte-sur dota de gran particularidad y belleza al sitio. La arquitectura se adaptará y/o apoyará en estos relieves para provocar la integración de ambos.
- El predio se encuentra actualmente forestado, pero lamentablemente, años de descuido y falta de riego y mantenimiento han provocado que la mayor parte de la forestación implantada se seque. En este momento se está efectuando un profuso riego a los efectos de intentar recuperar parte de dicha forestación. Se complementará la Parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica.
- Sin duda el clima establece parámetros básicos de diseño y construcción para evitar que las contingencias climáticas afecten tanto los edificios como la necesidad de incorporar elementos de control ambiental onerosos. Es así que se diseñan edificios, que si bien, por su magnitud, presentan fachadas relativamente grandes, las mismas se diseñan con elementos verticales y horizontales de control del asoleamiento y curvaturas para producir patios entre edificios con sombras.
- El diseño ha tenido en cuenta dispositivos para el uso eficiente de la energía. El control domótico de espacios en uso, el control de la iluminación y ventilación natural, así como los materiales adoptados para construcción cumplen su rol en el diseño de los edificios.
- Se ha tenido en cuenta en el diseño la implementación de servicios separados de aguas destinadas al consumo humano y de uso sanitario, así como la reutilización de aguas grises para riego.
- El conjunto arquitectónico deberá ser representativo de su función, pero la identidad se focalizará en los valores que propone el diseño bioclimático y las costumbres mendocinas. Se cuentan entre ellas, la forestación, jardines, galerías con enredaderas, la integración espacial y secuencial de espacios cerrados y abiertos.
- Lejos de proponer construcciones monumentales, se propone una armonía arquitectónica en la que las dimensiones mantengan un equilibrio entre los elementos

naturales y contruidos, los elementos verticales y horizontales, llenos y vacíos, materiales pesados y livianos.

- Los usos previstos condicionan el diseño del espacio y éste, a la materialidad de la arquitectura. De ese modo puede determinarse que los espacios comerciales se ejecutarán con sistemas constructivos livianos y los residenciales en los llamados tradicionales basados en las estructuras de hormigón armado.

A continuación se detallan los diferentes usos para cada edificio proyectado:

- Strip Center

El mismo tendrá su acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82 y ocupará una superficie de 1.990 m² cubiertos y 1.808 m² de galerías. Contará con 20 locales comerciales de aproximadamente 90 m² cada uno. Se prevé que el destino de los locales sea para tiendas de abastecimiento diario, indumentaria, decoración, farmacia, etc. También se proyecta la construcción de 3 canchas de padel, un gimnasio que incluya zona de pesas y gimnasia de piso, con sus correspondientes baños y vestidores, y una clínica médica ambulatoria.

El Strip Center contará con unidades funcionales y usos que doten de vitalidad al conjunto. En el Primer Piso se desarrollan oficinas en 593 m² (ver 4.1.6), gimnasio de 940 m² y una clínica de consultorios de 730 m², todas estas unidades se proyectan con pérgolas en su perímetro.

- Autoservicio de Compras

Se propone la construcción de locales integrados tipo Free Shop de autoservicios, sobre una superficie de 540 m² cubiertos, con acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82.

- Tiendas Comerciales

Estarán destinadas a ropa y moda, en locales de marca y multimarca, sobre una superficie de 400 m² cubiertos. El acceso a las mismas se realizará por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82.

- Restaurantes

Se propone un espacio de esparcimiento con la construcción de dos restaurantes diferenciados según la oferta gastronómica, que incluya alternativas de comidas asiáticas, vegetarianas, almuerzos, cafetería y brunch. Ocupará un espacio de 1070 m² cubiertos y también tendrá su acceso por la calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82. En el caso que la actividad comercial lo requiera, ambos restaurantes se podrán unificar, manteniendo la superficie proyectada.

- Hostería

Contará con 5 habitaciones de aproximadamente 70 m² cada una, Salón de Usos Múltiples destinado a actividades recreativas de los huéspedes y un SPA con sauna, baño turco y piscina temperada. Se estima una superficie cubierta total de 1.160 m².

- Oficinas en Strip Center

Se ofrecerá un espacio de coworking, donde los trabajadores podrán realizar sus actividades laborales, compartiendo el sitio entre profesionales, autónomos, empresarios o empleados. También habrá un espacio de oficinas privadas (Variable por la modulación. Aproximadamente 15 unidades) y un sector para usos complementarios (sala de máquinas, baños, cocina, recreación, etc.). Se destinará un espacio de 593 m² cubiertos para éste ítem.

- Padel

Se proyectan 6 canchas de pádel, con sus respectivos espacios de vestidores, baños, recepción, depósito y estacionamiento. Contará con 3 canchas al aire libre y otras 3 bajo techo. Los cerramientos de las canchas serán de vidrio templado y la superficie de piso de césped sintético. Las medidas serán las reglamentarias.

Evaluación de Impactos Ambientales del Proyecto

La Metodología adoptada es la de Conesa Fernández-Vítora.

En un primer momento se deben identificar las acciones del proyecto y los factores ambientales que serán impactadas por las mismas.

Una vez identificadas las acciones y los factores del medio la matriz de importancia permitirá obtener una valoración cualitativa al nivel requerido por una Evaluación de Impacto Ambiental simplificada. Esta operación es importante para clarificar aspectos que la propia simplificación del medio conlleva. La Evaluación de Impacto Ambiental es una herramienta fundamentalmente analítica, de investigación prospectiva de lo que puede ocurrir, por lo que la clarificación de todos los aspectos que lo definen y en definitiva los impactos (interrelación acción del proyecto-factor del medio), es absolutamente necesaria.

La valoración cualitativa se efectuará a partir de la matriz de impactos, cada casilla de cruce en la matriz o elemento tipo, nos dará una idea del efecto de cada acción impactante sobre cada factor ambiental impactado. Al ir determinando la importancia del impacto, se está construyendo la matriz de importancia.

- Acciones

Las principales acciones a considerar en el análisis de los impactos ambientales, son las que se detallan a continuación:

Tabla 12. Descripción de Acciones – Etapa de Construcción

Acciones	
Preparación de zonas de obras	Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio, delimitando área de trabajo
	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.
	Instalación y operación del obrador
	Construcción de caminos de acceso
Obra Civil	Excavaciones y limpieza del terreno
	Transporte, acopio y movimientos internos de materiales
	Construcción de Strip Center
	Construcción de Autoservicio de Compras
	Construcción de Tiendas Comerciales
	Construcción de Restaurantes
	Construcción de Hostería
	Construcción de Oficinas
Construcción de Canchas de Padel	
Realización de terminaciones	Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, gas, electricidad, etc.
Movimiento de maquinarias y vehículos de obra	Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.
Forestación y paisajismo	Parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica

Tabla 13. Descripción de Acciones – Etapa de Funcionamiento/Mantenimiento

Acciones	
Funcionamiento/Mantenimiento	Incorporación del proyecto en la zona
	Mantenimiento del parqueizado y espacios comunes
	Ingreso y egreso de residentes
	Tránsito vehicular

- Factores Ambientales

En el terreno definido, se puede generar una serie de modificaciones en el ambiente. Los factores ambientales que se identifican como relevantes para ser evaluados, conjuntamente con su área de afectación, son los siguientes:

Tabla 14. Factores Ambientales

Medio	Factor ambiental		Área de afectación potencial
Medio físico	Aire	Calidad del aire (Material Particulado, Emisiones gaseosas y Olores)	Superficie a ocupar por el proyecto y áreas colindantes
		Nivel de Ruido y vibraciones	
	Agua (Superficial y Subterránea)	Agua superficial (escurrimientos.)	Área de influencia directa
		Agua subterránea	
Suelo	Características mecánicas y edáficas	Área estricta de movimientos de suelos	
Medio biótico	Flora	Especies vegetales y forestales	Área de influencia directa
	Fauna	Fauna urbana	
Medio perceptual		Paisaje urbano	Área de influencia directa
Medio Socioeconómico-Cultural	Sociocultural	Población afectada	Área de influencia directa
	Estructura urbana	Cambios usos del suelo	Área de influencia directa
		Desarrollo urbano	Área de Influencia Directa e Indirecta

Medio	Factor ambiental		Área de afectación potencial
	Tránsito y transporte	Red Vial/Accesibilidad	Área de Influencia Directa e Indirecta
		Servicios	Energía eléctrica
	Agua		Área de Influencia Directa
	Combustible		Área de Influencia Directa
	Economía a nivel provincial y departamental	Desarrollo económico	Provincia de Mendoza, Departamento de Luján de Cuyo y Distrito de Vistalba
		Nivel de empleo	Gran Mendoza

En la Sección 6.0 del presente informe, se llevó a cabo la identificación y la valoración de los impactos relacionados con la ejecución del Proyecto. A continuación, se resume la valoración de dichos impactos.

Se identificaron en total 179 impactos ambientales, correspondiendo a 66 impactos positivos y 113 impactos negativos, siendo 77 Compatibles y 36 Moderados.

Luego de realizado el análisis de la matriz se puede concluir que el proyecto en cuestión es considerado de impacto medio-bajo ya que el mismo se ubica en zona urbana (residencial) lo que implica que sea una zona ya impactada antrópicamente. Además actualmente se está realizando la ejecución de la doble vía de la Ruta N° 82 por lo que la zona ya se encuentra con tareas de la índole de la construcción.

En general los efectos detectados en la Etapa de Construcción, se presentan como impactos negativos puntuales, temporales, fácilmente mitigables y de baja magnitud, no se detectan impactos severos relacionado con el mismo y se puede observar también, en menor cantidad, impactos positivos en esta etapa. Las medidas de mitigación contemplan el trabajo por etapas y persiguen la minimización de los mismos, planteando el seguimiento y control en especial de las actividades que tienen relación con estos impactos identificados.

Los factores más afectados son aire, nivel de ruido, agua, suelo, paisaje, población, red vial siendo todos estos mitigables y compatibles con el entorno en donde se manifiestan como impactos.

En la etapa de Funcionamiento/Mantenimiento se puede apreciar que los impactos positivos son mayoritarios y sólo se manifiestan algunos negativos debido a que la finalidad del proyecto es ampliamente beneficioso para el sector donde se implantará.

Además, no se detectan impactos irreversibles ni críticos ya que se encuentra en una zona ya impactada, lo cual muchos factores ya fueron modificados hasta llegar a un punto de compatibilidad con el entorno actual.

Los ruidos generados por el Proyecto, son compatibles con el entorno, aunque se deben respetar las medidas de mitigación planteadas en el informe sobre este factor.

Co respecto a los residuos, se deberá realizar una gestión de los residuos como se indica en las Medidas de Mitigación desarrolladas en el Plan de Gestión Ambiental. Por otro lado, la demanda de agua que requerirá el Proyecto no es significativa para la magnitud del mismo.

Todos los impactos que impliquen contaminación del suelo son valorados como moderados con el ambiente y por ende mitigables.

Los impactos perjudiciales sobre la calidad del paisaje son de importancia compatible o moderada por lo cual se considera mitigable.

La eliminación de la flora en el predio representa un impacto considerado como moderado bajo.

La fauna local, se deberá tomar en cuenta que la pérdida de hábitat de las especies debido a la pérdida de especies vegetales.

Se produce un importante aporte, considerado como beneficioso en el uso del suelo del predio. Por el impacto positivo producido por el uso de suelo, y por la instalación de diferentes actividades con su infraestructura adecuada, se espera que se incremente el valor de la tierra en la zona.

Asimismo, se tiene en cuenta la capacidad de minimizar los consumos mediante la aplicación de tecnologías y técnicas de eficiencia hídrica y energética.

La incorporación de prácticas y tecnologías sostenibles, como el uso de luminarias LED, equipos eléctricos de bajo consumo y calefones solares, tendrá un impacto positivo en la reducción de la huella ambiental del proyecto en su totalidad y en cada una de sus unidades funcionales y en las etapas de construcción y operación.

La selección de equipos eléctricos con certificación de eficiencia energética, como electrodomésticos y sistemas de climatización eficientes, contribuye a la reducción del consumo de energía. Además se instalarán equipos con encendido / apagado remoto y programables mediante la técnica de la domótica, hoy muy sencilla porque se aplican mediante aplicaciones telefónicas (APP) y los equipos poseen el correspondiente sistema de control remoto.

Se fomentará la reutilización de aguas pluviales o sistemas eficientes de riego para minimizar el uso del agua.

Además, no se detectan impactos irreversibles ni críticos ya que se encuentra en una zona ya impactada, lo cual muchos factores ya fueron modificados hasta llegar a un punto de compatibilidad con el entorno actual.

Las inversiones que se realizarán en este proyecto generan un gran efecto multiplicador, con una incidencia distinta según se analice su influencia a nivel local o provincial. Las obras a realizar constituyen una nueva oferta laboral en la zona.

Por todos estos beneficios es que se considera netamente positivo la puesta en funcionamiento de este proyecto trayendo un nuevo polo de actividades en el Distrito Vistalba.

Todos los factores ambientales se verán compensados en todas las etapas debido a la aplicación de medidas preventivas y correctivas además de la implementación del Plan de Contingencia que posee la empresa operadora. Estas prácticas adoptadas ayudarán a mitigar los impactos negativos generados en el proyecto dando como resultado un proyecto sustentable con su entorno ambiental.

Plan de Gestión Ambiental

Una vez concluida la etapa de identificación y valoración, se procedió a elaborar un Plan de Gestión Ambiental, el mismo tiene como objetivo describir las medidas propuestas para el control y manejo de los impactos ambientales negativos identificados con la ejecución de las acciones del proyecto en estudio. Estas medidas pueden ser de carácter preventivo, correctivo y/o de mitigación. De modo de asegurar el mantenimiento de la calidad ambiental de los diversos factores susceptibles de ser

afectados por el proyecto dentro de ciertos límites, exigidos legalmente o perseguidos de acuerdo a criterios estrictamente técnicos.

Las medidas así propuestas se desarrollan en la forma de fichas de trabajo, en las que se sintetizan diversos elementos de caracterización de los impactos, de las medidas de control propuestas y de medidas que permitan el seguimiento posterior de las acciones propuestas en cada caso. A continuación, se detallan las fichas elaboradas en el presente estudio:

- Fichas de Trabajo:

FICHA N° 1 - Minimización de emisiones a la atmósfera y generación de ruidos

FICHA N° 2 - Preservación de calidad de aguas y suelos por sustancias peligrosas

FICHA N° 3 - Protección de la vegetación, fauna y paisaje

FICHA N° 4 - Manejo de Forestales – Espacios Verdes

FICHA N° 5 - Señalización preventiva y acondicionamiento de accesos

FICHA N° 6 - Control de Limpieza y Preparación del Terreno

FICHA N° 7 - Programa de Contingencias Ambientales

FICHA N° 8 - Gestión de Residuos Sólidos Asimilables a Urbanos

FICHA N° 9 - Control de Disposición y Transporte de Escombros

FICHA N° 10 - Comunicación con la Comunidad

FICHA N° 11 - Restauración ambiental después de la finalización de las obras

FICHA N° 12 - Control de Tránsito

FICHA N° 13 - Uso Racional de Recursos Hídricos

FICHA N° 14 - Uso Racional de los Recursos Energéticos e Insumos

9.0 BIBLIOGRAFIA

Abraham, E. 2000 "Geomorfología de Mendoza". En: Catálogo de Recursos Humanos e información relacionada con la temática ambiental en la Región Andina.

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial. Plan de Ordenamiento Territorial, 2014.

Ahumada, E.A.; Costa, C.H.; Gardini, C.E.; Diederick, H. 2006. La estructura del extremo sur de la sierra de las Peñas-Las Higueras, precordillera de Mendoza. Revista de la Asociación Geológica Argentina, Publicación Especial 9, Serie D: 11-17.

Bastías, H.; Tello, G.E.; Perucca, J.L.; Paredes, J.D. 1993. Peligro sísmico y geotectónica. In Congreso Geológico Argentino, No. 12 y Congreso de Exploración de Hidrocarburos, No. 2. Geología y Recursos Naturales de Mendoza (Ramos, V.A.; editor), Relatorio 6-1: 645-658. Mendoza.

Bastías, H.; Weidmann, N.; Pérez, A. 1984. Dos zonas de fallamiento Plio-Cuaternario en la Precordillera de San Juan. In Congreso Geológico Argentino, No. 9, Actas 2: 329-341. San Carlos de Bariloche.

Benítez, R. A; Allende, D. G. 2016. La calidad de aire en el Área Metropolitana de Mendoza. Aportes para su gestión pública local. Plataforma de información para políticas públicas de la Universidad Nacional de Cuyo.

Boninsegna, J. Villaba, R. 2009. Impacto del Cambio Climático en la región Centro Oeste de Argentina y posibles medidas de adaptación. Instituto Argentino de Nivología, Glaciología y Ciencias Ambientales. Mendoza, Argentina: IANIGLA-JICA.

Capitanelli, R G. 1967. Climatología de Mendoza: En: Boletín de Estudios Geográficos, No. 54-57, p. 1-441. Dirección URL del artículo: <https://bdigital.uncu.edu.ar/11181>.

Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010 - DEIE, ECV 2016

Conesa Fernández – Vítora. Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental. Año 1997.

Chambouleyron, J. L. (1984). El riego en la provincia de Mendoza a 100 años de la creación del Departamento General de Irrigación; Mendoza, Argentina, pp 5-16.

Costa, C.H.; Machette, M.N.; Dart, R.L.; Bastías, H.E.; Paredes, J.D.; Perucca, L.P.; Tello, G.E.; Haller, K.M. 2000a. Map and Database of Quaternary Faults and Folds in Argentina. United States Geological Survey (USGS), Open-File Report 00-0108: 81 p.

DEIE; Ministerio de Agroindustria y Tecnología. (2014). Anuario Estadístico Social 2014. Mendoza. [http://www.deie.mendoza.gov.ar/backend/uploads/files/2016-08-25%2015:25:47_Estad%C3%ADsticas%20Econ%C3%B3micas%202014%20\(pdf\).pdf](http://www.deie.mendoza.gov.ar/backend/uploads/files/2016-08-25%2015:25:47_Estad%C3%ADsticas%20Econ%C3%B3micas%202014%20(pdf).pdf)

DGI- Departamento General de Irrigación (1997). Descripción preliminar de la cuenca Río Mendoza; Mendoza; Argentina; 110 pp, 48-89.

DGI. Consejo de Asociaciones e Inspecciones de Cauces del río Mendoza. 2006. Problemática actual del sistema hídrico Canal Caci que Guaymallén. Documento Síntesis-Año 2006.

Fernández, R. Allende, D. Castro, F. Cremades, P.; Puliafito, E. 2010. Modelado regional de la calidad de aire utilizando el modelo Wrf/Chem: Implementación de datos globales y locales para Mendoza. Avances en Energías Renovables y Medio Ambiente Vol. 14, pp 01.43 -01.60. ISSN 0329-5184, <http://www.asades.org.ar/>

Furlani, M. 2009. Nuevo rol del estado, nuevo rol de los municipios. Seminario de la Red Muni. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales (FCPyS), UNCuyo.

GIRSU. 2017. Informe 1: Diagnóstico y Caracterización. Zona Metropolitana de la provincia de Mendoza.

Gobierno de la Provincia de Mendoza (2017) c. Proyecto Integral de Forestación y Reforestación Urbana. Sustentabilidad ambiental del bosque urbano para ciudades de zonas áridas de Argentina. Disponible en: <https://www.mendoza.gov.ar/unicipio/wp-content/uploads/sites/32/2018/06/Plan-de-Forestaci%C3%B3n-y-Reforestaci%C3%B3n-Urbana.pdf>

Gonzalez Diaz y Fauque. 1993: Geomorfología de Mendoza. Relatorio XII Congreso Geológico. 19 pp. V. Ramos Ed.

Gudiño, M. E., Ghilardi, M., & Dalla Torre, J. 2015. El mapa social de Mendoza. Geografía y Sistemas de Información Geográfica (GEOSIG), Año 7, Número 7, 63-75.

Hernández y Martinis (2006). Particularidades de las cuencas hidrogeológicas explotadas con fines de riego en la provincia de Mendoza.

IADIZA. 1994. Catálogo de Recursos Humanos e Información Relacionada con la Temática Ambiental en la Región Andina Argentina, CRICYT, Mendoza.

INPRES (Instituto Nacional de Prevención Sísmica). 1995. Microzonificación sísmica del Gran Mendoza. Instituto Nacional de Prevención Sísmica. Resumen Ejecutivo. Publicación Técnica, No. 19: 269 p. San Juan.

Irigoyen, M.V., Buchan, K.L., Brown, R.L., 1999. Magnetostratigraphy of Neogene Andean foreland-basin strata, lat 33°S, Mendoza Province, Argentina: Geological Society of America, Bulletin 112(6), 803-816.

Martinez Carretero, E. 2008. La flora sinantrópica del área urbana de Mendoza. XXIII Reunión Argentina de Ecología. Universidad Nacional de San Luis, Argentina.

Martinez, C. F. 2011. Incidencia del déficit hídrico en forestales de ciudades oasis: caso del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. Tesis Doctoral. PROBIOL, Programa de Posgrado en Biología. Universidad Nacional de Cuyo.

Microzonificación del Gran Mendoza” Ing. Juan Carlos Castaño (Director Nacional de INPRES – San Juan) y Nafa-Zamarbide Ingenieros Consultores SRL.

Moreiras, S.M. 2010. Riesgo geológico del piedemonte mendocino. Amenazas naturales y antrópicas en el piedemonte de la precordillera de San Juan y Mendoza (Alberto, I.; Vich, J.; editores). Propuestas para su mitigación y control. Editorial Zeta: 75-90.

Morey, F. 1938. Los temblores de tierra. Mendoza Sísmica. Editorial D'Accurzio: 102 p. Mendoza.

Municipalidad de Capital. 2012. 1° Censo Georreferenciado del Arbolado Público de la Ciudad de Mendoza. Municipalidad de la Ciudad de Mendoza. Inédito.

Municipalidad de Luján de Cuyo. 2019. Plan de Ordenamiento Territorial.

Norte, F.1988. Tesis Doctorado en Ciencias Meteorológicas: "Características del Viento Zona en la Región de Cuyo", Facultad de Ciencia Exactas y Naturales, Universidad de Buenos Aires.

Plan de Acción Área Metropolitana de Mendoza Sostenible, 2018

Plan de acción UNICIPIO-Mendoza Sostenible

Plan de Ejecución Metropolitano del Área Metropolitana de Mendoza. 2017. PEM UNICIPIO – MENDOZA. Programa DAMI II BID (PRÉSTAMO BID 3780 / OC-AR) de desarrollo de áreas metropolitanas del interior.

Plataforma Abierta Nacional del Hábitat <https://panh.patagonian.it> Datos proporcionados por el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza en colaboración con los Municipios de provincia. Mayo 2017.

Polansky, J., 1954. Rasgos geomorfológicos del territorio de la provincia de Mendoza. Ministerio Economía, Instituto Investigaciones Económicas y Tecnológicas. Cuadernos de Investigaciones y Estudios, 4: 4-10, Mendoza.

Proyecto Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos Zona Metropolitana de la Provincia De Mendoza. 2017. Anexo 11 Características Geológicas y Geomorfológicas.

Proyecto Metrotranvía – Sector de Incidencia en Luján de Cuyo - Informe y Diagnóstico Social. Agosto 2022.

Puliafíto, E., Allende, D. 2007. Calidad del aire en ciudades intermedias. Proyecciones. Publicación de posgrado e investigación de la F.R. Buenos Aires, Año 5, N.2, Universidad Tecnológica Nacional, pp. 33-52.

Reigaraz, A.C.; Zambrano, J.J. 1991. Unidades morfoestructurales y fenómenos neotectónicos en El norte de la provincia de Mendoza (Andes Centrales argentinos entre 32° y 34° de latitud sur). Bamberger Geografische Schriften 11: 1-21.

Roig, F. A., Martínez Carretero, E. y Méndez, E. (2000). Vegetación de la provincia de Mendoza. En: Abraham, E. y Rodríguez Martínez, F. Argentina. Recursos y Problemas Ambientales de la Zona Árida, GTZ.

SEU. UNCUYO. 2004

Siame, L.; Bellier, O.; Sebrier, M. 2006. Active tectonics in the Argentine Precordillera and western Sierras Pampeanas. *Revista de la Asociación Geológica Argentina* 61 (4): 604-619.

Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación - Dirección General de Investigación y Desarrollo (DIGID). (1973). *Estudio de Cuencas Aluvionales en las Provincias de San Juan y Mendoza*.

Vich, A. y López Rodríguez, M. B. (2013). *Estrategias de Mitigación y Control de Aluviones e Inundaciones en el Centro Oeste Argentino. Caso: Gran Mendoza*. Experimentia. ISSN 1853-905X.

Wallace, B. 1986. New horizons in digital signal processing. *Noise and Vibration Worldwide* 17 (8): 234-237.

10.0 ANEXOS

- Anexo 1: Documentación del Proponente y del Responsable Profesional de la MGIA
- Anexo 2: Planos de Mensura y de Proyecto
- Anexo 3. Factibilidades
- Anexo 4 Relevamiento de arbolado
- Anexo 5: Cálculos de la Matriz de Impacto Ambiental

Anexo 1 – Documentación
del Proponente y del
Responsable Profesional del
EIA



MENDOZA, 27 MAR 2024

RESOLUCIÓN N° 06

VISTO el Expediente **EX-2021-05932768-GDEMZA-SAYOT**, en relación a la Inscripción en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, denominado "**FOUGERE, GASTON - INSCRIPCIÓN REGISTRO DE CONSULTORES AMBIENTALES Y CENTROS DE INVESTIGACIÓN - CATEGORÍA B**"; y

CONSIDERANDO:

Que en orden 18 obra Resolución N° 645/2021-SAYOT que inscribe a FOUGERE, GASTÓN en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, en la Categoría "B", como Consultor individual, en las categorías 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, otorgándole el Certificado CA-0007.

Que en orden 22 y 23 obra Ticket N° 4420159 y su respectivo comprobante de ingreso, ambos provenientes del Sistema Tickets Mendoza, donde consta el formulario de solicitud de renovación de la inscripción en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación.

Que en orden 24 el consultor presenta Nota donde solicita la Renovación de su Inscripción en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, ratificando todos los datos aportados al momento de la inscripción.

Que en orden 25 obra comprobante pago de la Tasa de Renovación de su Inscripción por un monto de NUEVE MIL SETENTA CON 00/100(\$9.070,00) según lo establecido en el Artículo 58° (Anexo I) de la Ley Impositiva N° 9.432, vigente al momento del pago.

Que en orden 26 obra Informe Técnico elaborado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales donde se analiza la documentación presentada por el solicitante, y se concluye que "*Por lo tanto se sugiere renovar la Inscripción a FOUGERE, GASTON, D.N.I. N° 23.949.296, en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, en la CATEGORÍA B en carácter de CONSULTOR INDIVIDUAL, con el Certificado CA-0007, en las siguientes categorías del Anexo I de la Ley N° 5.961 y modificatorias: 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15*

Por ello, en virtud de lo dispuesto mediante la Ley N° 5961 y modificatorias, su Decreto Reglamentario N° 2109/1994 y modificatorio, Resolución N° 375/2021-SAYOT y complementaria N° 136/2022, y conforme lo dictaminado por Asesoría Legal de la ex Secretaría de Ambiente,




Sr. SEBASTIAN MELCHOR
SUBSECRETARIO DE AMBIENTE
MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE



-2-

El
SUBSECRETARIO DE AMBIENTE
R E S U E L V E:

Artículo 1° - Renuévase la inscripción en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación a **FOUGERE, GASTÓN, D.N.I. N° 23.949.296**, dentro de la **Categoría B** (Personas Humanas o Jurídicas), en calidad de Consultor Individual, de acuerdo a la Resolución N° 375/2021-SAYOT.

Artículo 2° - El consultor FOUGERE, GASTÓN se encuentra autorizado para realizar Estudios de Impacto Ambiental, en las siguientes categorías del Anexo I de la Ley N° 5.961 y modificatorias, en virtud de las capacidades adquiridas por sus estudios de grado, y la idoneidad que le otorga sus antecedentes laborales en el área ambiental:

1. Generación de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica.
2. Administración de aguas servidas urbanas y suburbanas.
3. Manejo de residuos peligrosos.
4. Localización de parques y complejos industriales.
5. Exploración y explotación de hidrocarburos y minerales utilizados en la generación de energía nuclear, en cualquiera de sus formas.
6. Construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energías sustancias.
7. Conducción y tratamiento de aguas
8. Construcción de embalses, presas y diques
9. Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas y aeropuertos
10. Emplazamiento de centros turísticos o deportivos en alta montaña
11. Extracción minera a cielo abierto.
12. Construcción de hipermercados y grandes centros comerciales con una superficie total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) y ampliaciones de los ya existentes en superficies mayores de mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).
13. Instalación de Antenas de Telecomunicaciones
14. Todas aquellas obras o actividades que puedan afectar directa o indirectamente en equilibrio ecológico de diferentes jurisdicciones territoriales




Sr. SEBASTIÁN MELCHOR
SUBSECRETARIO DE AMBIENTE
MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

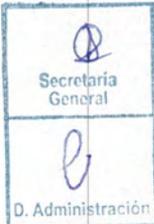


-3-

15. Todos los proyectos de obras o actividades emplazadas en el área de influencia de embalses de agua y lagunas que, por sus características, puedan modificar en forma significativa el equilibrio ecológico.

Artículo 3° - Extiéndase la vigencia del **Certificado N° CA-0007** del Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, a FOUGERE, GASTÓN, DNI N° 23.949.296, el cual tendrá una validez de DOS (2) años a partir de su fecha de emisión, y obra como Anexo de la presente resolución.

Artículo 4° - Comuníquese a quien corresponda y archívese.



Sr. SEBASTIAN MELCHOR
SUBSECRETARIO DE AMBIENTE
MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE



-4-



MENDOZA

Ministerio
de Energía
y Ambiente

Res N°

Registro Provincial de Consultores Ambientales y Centros de Investigación

CA -0007.....

Se otorga el presente certificado de inscripción en
el Registro Provincial de Consultores Ambientales
según Resolución N°375/2021 - SAYOT a:

FOUGERE, GASTON

**CATEGORÍA
B**

Expediente N°: EX-2021-05932768-GDEMZA-SAYOT

Cuit N°/DNI: 23.949.296

Fecha de emisión: 27 MAR 2024

(Validez: 2 años a partir de la fecha de emisión)

Registrado bajo las categorías: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15
(Según anexo I de la ley 5961 y modificatorias)

ES COPIA
Dr. LUCAS GABRIEL LLOPART
MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Secretaría
General

D. Administración

Arqu. Soledad Barros
Coordinadora de Unidad
Evaluaciones Ambientales

Sebastián Melchor
Subsecretario de
Ambiente

Sr. SEBASTIAN MELCHOR
SUBSECRETARIO DE AMBIENTE
MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Resolución firma ológrafa

Número:

Mendoza,

Referencia: RESOLUCIÓN N° 06-SSA-2024

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES -
- 1383 -

J 00259433
CE CE DO CI NU CU TR TR



N°144

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

CESION DE POSICION CONTRACTUAL del FIDEICOMISO "GRAN VISTA": -
LEONARDO FABIÁN BENDINELLI y OTROS a favor de HERNAN PIMENTEL y
OTROS. ESCRITURA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO.- En la Ciudad de
Mendoza, República Argentina, a DIECINUEVE días del mes de OCTUBRE
del año DOS MIL VEINTITRES, ante mí, FEDERICO MIGUEL CASTELLINO,
abogado en ejercicio de la Función Notarial, Titular del Registro
Número Ciento Cuarenta y Uno de Capital, COMPARECEN: Por una parte:
los señores Leonardo Fabián BENDINELLI, argentino, Documento
Nacional de Identidad 17.619.845, CUIT/L 20-17619845-2, nacido el
18 de abril de 1965, quien manifiesta ser de estado civil casado en
segundas nupcias, y estar domiciliado en Barrio Dalvián, Manzana
48, Casa 13, Las Heras, Provincia de Mendoza, en adelante (LFB);
Carlos Alberto GRANZOTTO, argentino, Documento Nacional de
Identidad 18.447.491, CUIT/L 20-18447491-4, nacido el 22 de octubre
de 1967, quien manifiesta ser de estado civil casado en primeras
nupcias, y estar domiciliado en Barrio Vistalba Country, Manzana C,
Casa 16, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza en adelante (CAG);
Daniel Horacio SALAS, argentino, Documento Nacional de Identidad
número 13.396.430, CUIT/L 20-13396430-5, nacido el 05 de diciembre
de 1959, quien manifiesta ser de estado civil casado en segundas
nupcias y domiciliarse domiciliado en Barrio Dalvián, Manzana 1,
Casa 8, Capital, Provincia de Mendoza, en adelante (DHS); y
Fernando Jorge MICHELLI, argentino, Documento Nacional de Identidad
37.273.823, CUIT 20-37273823-6, nacido el 12 de enero de 1993,



J 00259433
CE CE DO CI NU CU TR TR

quien manifiesta ser de estado civil soltero y domiciliarse en Barrio Dalvian, Manzana 1 Casa 1, Capital, Provincia de Mendoza, en adelante (FJM), y todos en adelante LOS CEDENTES; y por la otra parte: Hernán PIMENTEL, argentino, Documento Nacional de Identidad 30.435.215, CUIT/L 23-30435215-9, nacido el 05 de agosto de 1983, quien manifiesta ser de estado civil soltero y estar domiciliado en Ruta Nacional 7, Kilometro 1062, Bodega Caelum, Agrelo, Lujan de Cuyo, Provincia de Mendoza, en adelante (HP); la señora la señora María Constanza PIMENTEL, argentina, Documento Nacional de Identidad 31.661.713, CUIT/L 27-31661713-7, nacida el 25 de junio de 1985, quien manifiesta ser de estado civil soltera y estar domiciliada en calle Coronel Rodríguez 1059, 3 7, Ciudad de Mendoza, en adelante (MCP); y el señor Alejandro Cesar PIMENTEL, argentino, Documento Nacional de Identidad 13.466.239, CUIT/L 20-13466239-6, nacido el 11 de noviembre de 1957, quien manifiesta ser de estado civil divorciado y estar domiciliado en calle Junta de Mayo 1705, del partido de Ituzaingó, provincia de Buenos Aires, (ACP) y todos en adelante LOS CESIONARIOS, de tránsito en esta Provincia. Todos los comparecientes declaran tener capacidad de ejercicio sin restricción alguna registrada a quienes individualizo de conformidad a lo prescripto por el artículo 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación, de los que agrego copia debidamente autenticada al final del presente protocolo; como así también de que INTERVIENEN todos por si y propio derecho,



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO -
- 1384 -

J 00259434
CE CE DO CI NU CU TR CU

1 haciéndolo: (i) los señores BENDINELLI, GRANZOTTO, SALAS y MICHELI,
2 en su calidad de Fiduciantes Inversores, Fideicomisarios y
3 Beneficiarios, del FIDEICOMISO GRAN VISTA lo que acreditan con
4 contrato de Fideicomiso Ordinario denominado "FIDEICOMISO GRAN
5 VISTA", (en adelante el Fideicomiso), celebrado el día 20/08/2021,
6 debidamente intervenido por ATM el 01/09/2021, protocolizado por
7 escritura pública 159, ante mí, de fecha 29 de octubre de 2021,
8 obrante a fojas 1077 del Protocolo a mi cargo; (ii) además, el
9 señor GRANZOTTO, en nombre y representación de "EL ESQUIADOR
10 Sociedad Anónima", CUIT 30-65418808-8, con domicilio social en la
11 calle Las Heras 463, Ciudad, Provincia de Mendoza, en su carácter
12 de Presidente del Directorio, haciéndolo la Sociedad en su calidad
13 de Fiduciante Propietario, Fideicomisario y Beneficiario, del
14 FIDEICOMISO GRAN VISTA precitado, asegurando la existencia de su
15 representada, vigencia de la representación que invoca y facultades
16 suficientes lo que acredita con: 1) Escritura de Constitución de
17 "EL ESQUIADOR S.A." número 33, de fecha 09 de Junio de 1992,
18 obrante a fojas 96, autorizada ante el escribano Darío Cesar
19 CARRIERI Adscripto al Registro Notarial N° 132 de Capital,
20 inscripta a fojas 1 del LEGAJO 2245 del Registro Público de
21 Sociedades Anónimas de la Provincia de Mendoza en fecha 3 de Julio
22 de 1992; 2) Acta de Asamblea General Ordinaria Unánime de fecha
23 12/06/2020, obrante a fojas 100 del Libro de Actas de Directorio y
24 Asambleas N°2, perteneciente a "EL ESQUIADOR S.A.", aprobado por



J 00259434
CE CE DO CI NU CU TR CU

Resolución de D.P.J N° 310/86, de donde surge su designación y cuyo mandato se encuentra en vigencia conforme al artículo 257 2° Parte de la Ley General de Sociedades y sus modificatorias; por último, (iii) el señor Alejandro Cesar PIMENTEL, lo hace en nombre y representación de: (a) su hija, señora María Alejandra PIMENTEL, argentina, Documento Nacional de Identidad 33.018.944, CUIT/L 23-33018944-4, nacida el 22 de marzo de 1987, quien manifiesta ser de estado civil soltera y estar domiciliada en Las Liebres Lote 55 sin número, Barrio las Vizcachas, Cuartel 2°, Los Cardales Exaltación de la Cruz, 2814, Provincia de Buenos Aires, lo que acredita con la Primera Copia de la Escritura número 336, de Poder General Amplio de Administración y Disposición, pasada ante la Notaria Natalia Cassarino, a fojas 696 del Registro 5 de la Ciudad y Partido de Ituzaingó, provincia de Buenos Aires a su cargo, de fecha 11 de Octubre de 2023, legalizado por el Colegio de escribanos de la Provincia de Buenos Aires bajo N° BAA17955058, en fecha 11 de octubre 2023, pendiente de inscripción en la Provincia de Mendoza; y (b) en nombre y representación de "LOS JACARANDAES Sociedad Anónima", CUIT 30-67809875-9, con domicilio social en calle Suipacha 570 Piso 3, Departamento B, de CABA, en su carácter de Presidente del Directorio, al solo efecto de constituirse como fiador solidario de las obligaciones aquí asumidas, asegurando la existencia de la sociedad, la vigencia de su representación y facultades suficientes lo que acredita con: 1) Constitución de "LOS

PROTOCOLO NOTARIAL

Ley 4735



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO -
- 1385 -

J 00259435
CE CE DO CI NU CU TR CI

1 JACARANDAES S.A." labrado mediante escritura número 295, de fecha
2 13 de Diciembre de 1994, pasada ante el Notario Hugo R. Gómez Mac
3 Gregor, a fojas 1061, del Protocolo del Registro Notarial 26 de
4 San Isidro a su cargo, inscripta en la Inspección General de
5 Justicia el 10/01/1995 bajo Número 341 del Libro 116 Tomo de
6 Sociedades por Acciones; 2) Acta de Asamblea General Ordinaria
7 Número 29 de fecha 10 de febrero 2023, obrante a fojas 33 del libro
8 de Actas de Asambleas número 2, donde surge su designación en el
9 cargo. Copia autenticada de la documentación relacionada agrego al
10 presente Protocolo como documentación habilitante. Y los
11 Comparecientes, en el respectivo carácter en que concurren,
12 **MANIFIESTAN** que han convenido suscribir esta escritura de cesión de
13 posición contractual, derechos y obligaciones, y el autorizante
14 efectúa las constancias notariales pertinentes, conforme a los
15 siguientes capítulos y condiciones: Y DICEN: PRIMERO:
16 CONSIDERANDOS: a) Que el "FIDEICOMISO GRAN VISTA", en el cual los
17 señores BENDINELLI, GRANZOTTO, SALAS, y MICHELLI, junto a "EL
18 ESQUIADOR S.A." actuaron como Fiduciarios/Beneficiarios y
19 Fideicomisarios, y "GRAN VISTA CERRO S.A.", como Fiduciario, cuyo
20 objeto y manda fiduciaria fue la transmisión del dominio
21 fiduciario, a favor del Fiduciario, por parte de los Fiduciarios,
22 de: (i) bienes Inmuebles ubicados con frente a Ruta Provincial
23 Numero 82 Sin Numeración Municipal, Distrito VISTALBA, Departamento
24 LUJAN DE CUYO, Provincia de MENDOZA, cuyas medidas superficies y



J 00259435
CE CE DO CI NU CU TR CI

demás características constan en sus Títulos de propiedad y se dan
por aquí reproducidos; (ii) como así también los fondos necesarios
para desarrollar sobre dichos inmuebles un Proyecto Inmobiliario
que oportunamente decidieran realizar conforme lo establece el
Contrato de Fideicomiso precitado; b) QUE, Leonardo Fabián
BENDINELLI; Carlos Alberto GRANZOTTO; Daniel Horacio SALAS y
Fernando Jorge MICHELI son titulares, cada uno, del VEINTE POR
CIENTO de los BENEFICIOS del Fideicomiso en su calidad de
Fiduciantes/Beneficiarios/Fideicomisarios; c) QUE, tanto la
titularidad, como el porcentaje, de cada uno de los CEDENTES
mencionados, y demás especificaciones de sus derechos constan
detalladamente en el Contrato de Fideicomiso precitado, a la que se
remite "brevitatis causae", d) QUE los comparecientes han convenido
y negociado sobre la operación íntegra de la adquisición por parte
del señor PIMENTEL y su familia, del Fideicomiso Gran Vista y,
consecuente Cesión de derechos de sus Fiduciantes, Beneficiarios,
personas humanas, como así también de la cesión de las acciones de
EL ESQUIADOR S.A., y de la Sociedad Fiduciaria GRAN VISTA CERRO
S.A.; e) Que el Patrimonio Fiduciario está constituido por bienes
inmuebles, por un total de (59.881 m²) según Títulos, ubicados en
la Provincia de MENDOZA, Departamento LUJÁN DE CUYO, Distrito
VISTALBA, con frente a calle RUTA PROVINCIAL N° 82 Sin Numeración
Municipal, Esquina Callejón Chaco, cuyas superficies, linderos y
demás especificaciones constan en sus Títulos de Propiedad y se dan



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS -
- 1386 -

J 00259436
CE CE DO CI NU CU TR SE



1 por aquí reproducidos. f) Que GRAN VISTA CERRO S.A. es la titular
2 de dominio fiduciario de los bienes inmuebles antes mencionados; g)
3 QUE, en el marco de lo expuesto supra, los CESIONARIOS desean
4 comprar la totalidad y no menos de la totalidad de los derechos que
5 les corresponden a los CEDENTES sobre el Fideicomiso Gran Vista, es
6 decir el Ochenta por ciento de los derechos, aclarando las partes
7 que el veinte por ciento restante para completar el cien por ciento
8 de los derechos, son de titularidad de El Esquiador S.A. CUIT 30-
9 65418808-8, cuya transferencia de acciones es adquirida por los
10 CESIONARIOS en instrumento separado en el día de la fecha. POR LO
11 **EXPUESTO**, en el marco de la confianza mutua, lo expuesto supra, los
12 compromisos y acuerdos establecidos en el presente, las Partes
13 acuerdan lo siguiente: **SECCIÓN I: DEFINICIONES:** Artículo 1.01.
14 **Definiciones.** Para todos los fines del Contrato, salvo que se
15 establezca expresamente de otro modo o que del contexto deba
16 interpretarse de manera diferente: (i) los términos definidos en
17 este Contrato tienen el significado que se les asigna en el mismo e
18 incluyen el plural así como el singular, y (ii) las expresiones "en
19 el presente", "del presente" y "en virtud del presente", así como
20 cualquier otra de similar tenor, se refieren a este Contrato como
21 un todo y no a una cláusula u otra subdivisión en particular.
22 **SECCIÓN II: CESIÓN, y TRANSFERENCIA DE POSICION CONTRACTUAL:**
23 **Artículo 2.01. OBJETO:** (a) De acuerdo con los restantes términos y
24 condiciones establecidos en este Contrato, por el presente acto Los



J 00259436
CE CE DO CI NU CU TR SE

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

CEDENTES ceden, y transfieren a título oneroso, en forma definitiva a los CESIONARIOS, su posición contractual del Contrato de Fideicomiso "GRAN VISTA", a favor de los hermanos Hernán, María Constanza y María Alejandra PIMENTEL, quienes aceptan de conformidad, y adquieren en condominio e iguales partes, los derechos y obligaciones derivados de dicha posición contractual. Por tanto, quedan subrogados los CESIONARIOS en todos los derechos que le corresponden a los CEDENTES emanados del Contrato precitado, asumiendo además la totalidad de las obligaciones contraídas por este último en el mismo. En consecuencia, los CESIONARIOS quedan colocados en el mismo lugar, grado y prelación que los CEDENTES tenían en razón del Contrato de Fideicomiso "GRAN VISTA".- **Artículo 2.02. PRECIO y FORMA DE PAGO:** Como contraprestación única, total y definitiva, la presente cesión se realiza por el precio total y convenido, de común acuerdo entre las partes, de **DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS NOVENTA MIL (U\$S 90.000.-)** según el siguiente detalle: (1) la suma de dólares estadounidenses billetes Tres Mil Cuatrocientos Veinte (u\$D 3.420,00), los que son abonados en este acto, al contado y en efectivo, sirviendo el presente de suficiente recibo y formal carta de pago; (2) el saldo de precio es decir la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE OCHENTA Y SÉIS MIL QUINIENTOS OCHENTA (U\$S 86.580) serán abonados, en tres cuotas y en efectivo, en el domicilio del Escribano Interviniente Federico Castellino, sito en la Calle Agustín Álvarez 555 de la Ciudad de la

PROTOCOLO NOTARIAL

Ley 4735



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE -

- 1387 -

J 00259437

CE CE DO CI NU CU TR SI



1 Provincia de Mendoza de la siguiente manera (2.1) el día Tres de
2 Enero del año Dos mil Veinticuatro (03/01/2024), la suma de dólares
3 estadounidenses billete veintiséis mil setecientos treinta (U\$S
4 26.730-), (2.2) el día Cinco de Abril del año Dos mil Veinticuatro
5 (05/04/2024), la suma de dólares billetes estadounidenses Treinta y
6 Un mil trescientos cincuenta (u\$D 31.350.-), y (2.3) el día Cinco
7 de Julio del año Dos mil Veinticuatro (05/07/2024), la suma de
8 dólares billetes estadounidenses Veintiocho Mil Quinientos (u\$D
9 28.500.-). El pago del Saldo del Precio, deberá efectuarse en
10 dólares estadounidenses billete, teniendo en cuenta que La Parte
11 acreedora sólo aceptará billetes de alta denominación, a partir de
12 cincuenta dólares, y los denominados "cabeza o cara grande", siendo
13 la moneda de pago una condición esencial e insustituible para el
14 pago del Saldo del Precio, entendiéndose que la operación propuesta
15 en esta Escritura no se considerará vigente ni hábil si no se abona
16 el precio en la forma estipulada, aunque la razón exceda a la
17 voluntad de LAS PARTES o se derivare de actos públicos,
18 legislativos o imposiciones gubernamentales. En todo sentido debe
19 interpretarse que este acto jurídico no habría sido celebrado si la
20 moneda de pago entregada al día de la fecha y/o de la cancelación
21 del Saldo del Precio no fuera dólares estadounidenses y ha sido
22 convenida en los términos del Artículo 766 del Código Civil y
23 Comercial de la Nación. Por lo tanto, dicha obligación no podrá ser
24 novada, cumplida o satisfecha mediante la entrega de ninguna otra



J 00259437
CE CE DO CI NU CU TR SI

moneda. Los CESIONARIOS manifiestan bajo juramento que poseen, al
día de la fecha esa especie de moneda extranjera en cantidad
suficiente para pagar el saldo de precio, y que ha ponderado
adecuadamente los riesgos que asume al celebrar este instrumento
por lo que renuncia a invocar los derechos emergentes de los
artículos 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial de la
Nación respecto a la "teoría de la imprevisión" y/o a la "excesiva
onerosidad sobreviviente" por considerar que ninguna alteración del
valor del dólar estadounidense billete puede considerarse
imprevisible ni excesivamente onerosa, y en consecuencia, pagará el
Saldo del Precio en la fecha señalada en la presente. Los
CESIONARIOS renuncian irrevocable e incondicionalmente en este acto
y en beneficio de la otra Parte y ésta acepta, la renuncia a
ejercer la facultad prevista en el último párrafo del Artículo 765
del Código Civil y Comercial de la Nación por considerar que dicha
norma es de carácter supletorio. En consecuencia, los CESIONARIOS
sólo quedarán liberadas del pago de del Saldo del Precio y demás
accesorios, mediante la entrega de la moneda extranjera convenida.
Por último, para el supuesto caso de resultar exigible la
conversión de la deuda a la moneda de curso legal en la República
Argentina, ya sea por decisión gubernamental o judicial, que deban
imperiosamente las Partes cumplir, pactan expresamente tomar como
pauta de conversión, alguna de las siguientes: 1) La cantidad de
moneda de curso legal en el país suficiente para que libre de

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO -
- 1388 -

J 00259438
CE CE DO CI NU CU TR OC



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

gastos y comisiones la otra parte adquiera en el Mercado de
Montevideo o Zurich o Nueva York los Dólares Billetes
Estadounidenses correspondientes a los pagos de que se trata; 2) La
suma de moneda de curso legal en el país suficiente para que la
otra parte adquiera en el Mercado de Buenos Aires, la cantidad de
BONOS EXTERNOS y/o TÍTULOS PÚBLICOS de la República Argentina en
cualquiera de sus series, suficientes para que, negociados en el
Mercado de Montevideo o Nueva York, le permitan adquirir la
cantidad de Dólares Billetes Estadounidenses correspondientes al
pago que se trate, siempre teniendo en cuenta la cotización de esos
mercados al cierre de las operaciones del día hábil anterior al de
su pago. A los efectos de la determinación de las cotizaciones
mencionadas en la presente cláusula, siempre de ser necesario, las
Partes convienen que se tomará como base la información que
produzca alguna de las publicaciones especializadas a elección de la
parte Acreedora, estimulándose como tales a los que actualmente
circulan, como son los diarios "Ámbito Financiero", "La Nación" o
"El Cronista", del día anterior a la fecha del pago. Si el día de
pago designado fuera inhábil se tomará el día hábil bancario
inmediato posterior. SECCION III: Artículo 3.01. MANIFESTACIONES DE
LAS PARTES y ACTOS SIMULTANEOS: Las Partes manifiestan que tienen
plena autoridad y legitimación para otorgar y suscribir el presente
Contrato, conforme a los términos y condiciones aquí establecidos, y
ninguna autorización, consentimiento ni ratificación por parte de



J 00259438
CE CE DO CI NU CU TR OC

terceras personas es necesaria para su celebración y/o perfeccionamiento, más que las establecidas en el presente. Asimismo, manifiestan que, en el día de la fecha, se realizarán los contratos de Cesión de Acciones de El Esquiador S.A. y Gran Vista Cerro S.A. Asimismo, las partes en el respectivo carácter en que concurren, hacen constar que en la presente operación cada uno ha actuado con cuidado y previsión. En consecuencia los cedentes, transmiten a los cesionarios la propiedad y titularidad plena de la totalidad de las derechos que son objeto de este acto, desistiéndose plenamente de todos los derechos inherentes a tales bienes aquí transmitidos para que, colocándose ellos en su mismo lugar, grado y prelación, los ejerciten y hagan valer de aquí en más, en la forma que mejor les convenga, conforme las potestades que los derechos conceden a sus titulares, tanto por el Código Civil y Comercial de la Nación, como en el Contrato de Fideicomiso, ajustado a dicha norma. **SECCION IV: DECLARACIONES ASEVERACIONES Y GARANTIAS DE LOS CEDENTES: ARTICULO 4.01. Declaraciones de los Cedentes:** Los CEDENTES declaran y garantizan a los CESIONARIOS que, salvo que se indique lo contrario, las siguientes manifestaciones serán verdaderas en todos sus aspectos significativos: (a) Los CEDENTES son personas físicas y tienen la plena capacidad necesaria para (i) vender, ceder y transferir los Derechos del FIDEICOMISO GRAN VISTA; (ii) celebrar y suscribir en forma simultánea los documentos adicionales conforme el detalle indicado en el presente,

PROTOCOLO NOTARIAL

Ley 4735



- MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE -
- 1389 -

J

00259439
CE CE DO CI NU CU TR NU



1 de los que es parte; y (iii) asumir las obligaciones a su cargo en
2 virtud del presente Contrato y el resto de los documentos, los
3 cuales, luego de la firma del mismo, constituyen obligaciones
4 válidas y exigibles a los CEDENTES de conformidad con sus términos;
5 (b) La celebración y ejecución del presente Contrato y del resto
6 de los documentos indicados precedentemente por parte de los
7 CEDENTES no se encuentra en contravención ni constituye violación
8 de: (i) previsión alguna de ninguna ley aplicable, reglamentación,
9 sentencia, mandato, orden, decreto o cualquier otra disposición
10 aplicable al Vendedor; o (ii) disposiciones, términos o condiciones
11 de cualquier contrato o acuerdo que los CEDENTES sean parte, cuya
12 aplicación no haya sido dispensada con anterioridad a la fecha del
13 presente; (c) los CEDENTES no requieren ningún consentimiento,
14 aprobación o dispensa para celebrar el presente Contrato o el resto
15 de los documentos y los mismos, o las transacciones contempladas en
16 los mismos, no deben ser notificadas, consentidas, aprobadas o
17 dispensadas por ninguna autoridad gubernamental o un tercero para
18 ser consideradas válidas, vinculantes y exigibles al Vendedor; (d)
19 Todos los Derechos del FIDEICOMISO GRAN VISTA son de propiedad de
20 los CEDENTES, quienes tienen título perfecto respecto de las
21 mismas, los cuales se encuentran libres de todo usufructo, prenda,
22 embargo u otro gravamen y/o de toda opción o derecho a favor de
23 cualquier tercero que impida, o de algún otro modo condicione, el
24 derecho de los CEDENTES de disponer incondicionada y libremente de



J 00259439
CE CE DO CI NU CU TR NU

todas o parte de sus Derechos; (e) Los CEDENTES garantizan a los
CESIONARIOS que lo mantendrá indemne de: i) cualquier atribución de
responsabilidad ilimitada y/o solidaria que como Fiduciante y
Beneficiario pudiera serle demandada o que tengan origen o guarde
relación con hechos o documentos de fecha anterior al día 19 de
octubre de 2023; ii) cualquier atribución de responsabilidad
ilimitada y/o solidaria que tenga origen o esté relacionada con la
actuación del Directorio de GRAN VISTA CERRO S.A. o por el
incumplimiento de las obligaciones previstas a cargo de los
directores de GRAN VISTA CERRO S.A. Consecuentemente; los CEDENTES
asumen de manera irrevocable a favor de los CESIONARIOS el
compromiso de mantenerlos indemnes por todos y cada uno de los
daños, reclamos, intimaciones, juicios, embargos y medidas
cautelares iniciados o que se inicien en el futuro, por o contra el
FIDEICOMISO GRAN VISTA, sus directores, funcionarios o empleados, o
por cualquier otra persona o entidad pública o privada, como así
también por los daños y perjuicios, multas, costos, gastos y demás
obligaciones determinadas o determinables (incluyendo, pero no
limitado a honorarios legales, intereses, costos, costas
judiciales, desembolsos) reclamados, incurridos, soportados o
erogados por o hacia los Cesionarios o el Fideicomiso que tuvieran
causa u origen en fecha anterior al 19 de Octubre de 2023. Las
declaraciones y garantías efectuadas por los CEDENTES, son
exclusivamente las incluidas en esta SECCIÓN, no hay otras



- MIL TRESCIENTOS NOVENTA -
- 1390 -

J 00259440
CE CE DO CI NU CU CU CE



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

declaraciones y garantías implícitas o explícitas, y reemplazan en su totalidad a cualquier otra declaración o garantía, expresa o implícita, que pudiera haber hecho los CEDENTES a favor de los CESIONARIOS en cualquier otro documento y prevalece respecto de cualquier otra declaración o garantía de los CEDENTES en cualquier otro documento. SECCIÓN V: DECLARACIONES ASEVERACIONES y GARANTIAS de los CESIONARIOS. Artículo 5.01. Declaraciones de los CESIONARIOS: Los CESIONARIOS declaran y garantizan a los CEDENTES que, salvo que se indique lo contrario, las siguientes manifestaciones serán verdaderas en todos sus aspectos significativos: (a) Que son personas física y tienen la capacidad necesaria para (i) adquirir las Acciones Ordinarias de GRAN VISTA CERRO S.A.; (ii) celebrar los restantes documentos de los que son parte; y (iii) asumir las obligaciones a su cargo en virtud del presente Contrato y el resto de los documentos, las cuales, luego de la firma del mismo, constituyen obligaciones válidas y exigibles a los hermanos PIMENTEL de conformidad con sus términos; (b) Que la celebración y ejecución del presente Contrato y del resto de los documentos indicados precedentemente no se encuentra en contravención ni constituye violación de (i) previsión alguna de ninguna ley aplicable, reglamentación, sentencia, mandato, orden, decreto o cualquier otra disposición aplicable a ellos; o (ii) disposiciones, términos o condiciones de cualquier contrato o acuerdo del que los CESIONARIOS sean parte, cuya aplicación no haya



J 00259440
CE CE DO CI NU CU CU CE

sido dispensada con anterioridad a la fecha del presente; (c) Que no requieren ningún consentimiento, aprobación o dispensa para celebrar el presente Contrato o el resto de los documentos y los mismos, o las transacciones contempladas en los mismos, no deben ser notificadas, consentidas, aprobadas o dispensadas por ninguna autoridad gubernamental o un tercero para ser consideradas válidas, vinculantes y exigibles a los CESIONARIOS; (d) que conocen y aceptan la Servidumbre/s de Tránsito que registra/n los inmuebles, que integran el Patrimonio Fiduciario como así también estar en conocimiento de la superficie afectada a ensanche por la nueva Ruta 82 la cual se encuentra en proceso de expropiación por la Dirección Provincial de Vialidad Nacional mediante Expedientes N° 2019-00662414-GDEMZA-DPV; 2019-00662368-GDEMZA-DPV y 2019-00662339-GDEMZA-DPV, (e) Que conocen y aceptan, que al día de la fecha, se registran dos Contratos de Comodatos y dos Convenios de Desocupación, sobre las casas que pisan sobre los Inmuebles que integran el patrimonio fiduciario, suscriptos con los señores Leandro Javier SILVA, argentino, DNI 36.756.408 y Gabriel Alejandro San Martin Castillo, argentino, DNI 41.251.875, ambos suscriptos el día 07 de Julio de 2023, con firmas debidamente certificadas por Escribano Publico, celebrados por el término de 12 meses, los cuales son entregados en este acto a los CESIONARIOS sirviendo el presente de suficiente recibo; (f) Que, reciben en este acto, copia del Contrato de Fideicomiso, que constituye el

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



- MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO -
- 1391 -

J 00259441
CE CE DO CI NU CU CU UN

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

documento probatorio de los derechos cedidos a los términos del art. 1.619 del Código Civil y Comercial de la Nación; (e) Que las declaraciones y garantías efectuadas por los CESIONARIOS, son exclusivamente las incluidas en esta sección, no hay otras declaraciones y garantías implícitas o explícitas, y reemplazan en su totalidad a cualquier otra declaración o garantía, expresa o implícita, que pudieran haber hecho en favor de los CEDENTES en cualquier otro documento y prevalece respecto de cualquier otra declaración o garantía de los CESIONARIOS en cualquier otro documento. SECCION VI: GARANTIA, MORA e INCUMPLIMIENTO: Artículo 6.01. Garantía: En seguridad y como garantía de cumplimiento del pago del Saldo del Precio, contraído en la presente, los CESIONARIOS, aceptan en dejar en garantía los propios derechos adquiridos por el presente, es decir que las derechos adquiridos, como así también los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Fiduciario, no podrán ser vendidas ni gravadas de ningún modo hasta la total cancelación de las obligaciones dinerarias asumidas por los CESIONARIOS, en consecuencia constituyen prenda a favor de los CEDENTES sobre la totalidad de las DERECHOS y POSICION CONTRACTUAL, que representan el ochenta por ciento (80%). Artículo 6.02. Mora: Se deja establecido que, desde la producción de cualquier incumplimiento de las obligaciones contraídas en la presente, la parte acreedora deberá intimar fehacientemente al deudor por un plazo de veinte (20) días corridos luego del cual se producirá la



J 00259441
CE CE DO CI NU CU CU UN

mora de pleno derecho y la caducidad de todos los plazos acordados, tornándose de esta manera exigibles todas las obligaciones asumidas en la presente. Pudiendo, los CEDENTES, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, a su exclusivo criterio, iniciar el proceso de resolución del presente Contrato y/o iniciar reclamo judicial a los efectos de lograr su cumplimiento. A partir del momento en que se produzca la mora y por todo el tiempo que dure la misma hasta el total y efectivo pago por parte de los CESIONARIOS, se devengará un interés punitorio equivalente dos veces y media la tasa activa en dólares emitida por el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Artículo 6.03. Incumplimiento. Pacto Comisorio: A partir del momento en que los CESIONARIOS incurran en mora en los términos aquí establecidos será opción de los CEDENTES:

- a) Exigir el cumplimiento del presente Contrato, con más las multas y los daños y perjuicios ocasionados establecidos en el presente; o
- b) Declarar resuelto el presente Contrato, quedando a su favor la/s suma/s que hayan sido entregadas, en el día de la fecha, y el cincuenta por ciento (50%) de la/s suma/s que hayan sido entregadas a cuenta del Saldo de precio, en calidad de única y total indemnización contractualmente pactada, recuperando los "DERECHOS y POSICION CONTRACTUAL" pudiendo los CEDENTES disponer libremente de ellos. Artículo 6.04. Cumplimiento: Una vez cancelado el Saldo del Precio de Compra, los CEDENTES quedarán obligados a otorgar el pertinente recibo cancelatorio al notario designado, depositario de



- MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS -
- 1392 -

J 00259442
CE CE 00 CI NU CU CU DO



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

los Títulos de Propiedad de los inmuebles que integran el Patrimonio Fiduciario, para que proceda a la inmediata entrega de los documentos dejados a su custodia a los CESIONARIOS. SECCIÓN VII INDEMNIZACIÓN. Artículo 7.01. Incumplimiento por los CEDENTES. Los CEDENTES acuerdan indemnizar y mantener indemne a los CESIONARIOS de todos los daños, pérdidas, perjuicios o gastos (incluyendo sin limitación, intereses y punitorios, pagos anticipados, depósitos, honorarios razonables de abogados y gastos) sufridos o pagados, en forma directa o indirecta, como resultado de, o que surja de la falta de veracidad o corrección de cualquier declaración o garantía realizada por los CEDENTES en el presente Contrato. Artículo 7.02. Incumplimiento por los CESIONARIOS. Los CESIONARIOS acuerdan indemnizar y mantener indemne a los CEDENTES, de todos los daños, pérdidas, perjuicios o gastos (incluyendo sin limitación, intereses y punitorios, pagos anticipados, depósitos, honorarios razonables de abogados y gastos) sufridos o pagados, en forma directa o indirecta, como resultado de, o surgiendo de la falta de veracidad o corrección de cualquier declaración o garantía realizada por los CESIONARIOS en este Contrato. Artículo 7.03. Contingencias: Las partes acuerdan que los CEDENTES se hace cargo de las contingencias por todo tipo de reclamos, ya sean civiles, comerciales, laborales, impositivos, aduaneros, ambientales, penales, y de cualquier otra índole, que tengan su causa en hechos anteriores al día 19 de Octubre de 2023. En el supuesto de que GRAN VISTA CERRO S.A sea



J 00259442
CE CE DO CI NU CU CU DO

condenada, ya sea en instancia judicial o administrativa, al pago de un reclamo indemnizable o se llegue a un acuerdo de pago a dicho respecto, los CEDENTES deberá proceder, dentro de los diez (10) días corridos, a abonarle a GRAN VISTA CERRO S.A. el mismo importe del reclamo indemnizable en cuestión, con más los gastos directamente relacionados. Artículo 7.04. Permanencia de las

Declaraciones y Garantías. La responsabilidad de las Partes del presente por reclamos derivados de violaciones a las declaraciones y garantías formuladas en el presente prescribirán para las Partes en los respectivos plazos de prescripción establecidos por la ley.

SECCIÓN VIII. ASENTIMIENTO CONYUGAL y NOTIFICACION: Artículo 8.01.

presente en este acto, las señoras Roxana Carina FERNANDEZ, argentina, Documento Nacional Identidad 21.863.602, CUIT/L N° 27-21863602-6, nacida el 11 de Octubre de 1970, María Elcira POL, argentina, Documento Nacional Identidad 23.531.885, CUIT/L 27-23531885-2, nacida el 05 de enero de 1974; y Mariana Elena ROMAIRONE, argentina, Documento Nacional de Identidad 17.295.228, CUIT/L 27-17295228-9; nacida el 02 de Marzo de 1965, cónyuges de los señores BENDINELLI, GRANZOTTO, y SALAS respectivamente, quienes por la presente otorgan en forma expresa su asentimiento conyugal en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación; Artículo 8.02. EL ESQUIADOR S.A., a través de su representante, señor Carlos Alberto Granzotto, en su calidad de Fiduciante Propietario, Beneficiario Fideicomisario del Fideicomiso GRAN VISTA, consiente



PROCOLO NOTARIAL

Lev 4735



- MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES -

J

00259443

CE CE DO CI NU CU CU TR

- 1393 -

1 la cesión de posición contractual instrumentada en la presente
2 Escritura de conformidad al Artículo 1.636 del CCCN.- SECCIÓN IX.

3 OTORGAMIENTO DE FIANZA: Artículo 9.01. En garantía por el pago del
4 saldo precio adeudado, intereses moratorios y punitorios, en su
5 caso; gastos de cobranza, si hubiere lugar a la demanda; daños y
6 perjuicios, costas, costos y demás accesorios, como así también de
7 toda clase de obligaciones actuales y futuras, que existan,
8 personal, solidaria o subsidiariamente a cargo de los Cesionarios y
9 a favor de los CEDENTES, el señor **ALEJANDRO CESAR PIMENTEL** y **LOS**
10 **JACARANDAES S.A.**, a través de su representante, se constituyen,
11 fiador de las obligaciones contraídas por los CESIONARIOS en este
12 contrato, asumiendo el carácter de deudor liso, llano y principal
13 pagador y obligado solidariamente con renuncia de los beneficios de
14 excusión y división en particular respecto del pago integral y
15 completo del saldo del precio asumido por los CESIONARIOS en esta
16 Escritura. SECCIÓN X. DISPOSICIONES VARIAS: Artículo 10.01.

17 Domicilio Especial. Notificaciones y Correo Electrónico: Domicilio
18 Especial. Para todos los efectos legales las Partes en este acto
19 constituyen domicilios especiales en los referidos en el
20 encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones y
21 diligencias que se practiquen. Notificaciones. Todas las
22 notificaciones, reclamos, demandas y otras comunicaciones conforme
23 a este Contrato deberán hacerse por escrito simultáneamente por
24 correo electrónico y correo certificado o Courier registrado, en



J 00259443
CE CE DO CI NU CU CU TR

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

todos los casos, acompañadas de toda la documentación relevante relacionada con dicha notificación. Correo Electrónico. A los fines establecidos, los comparecientes denuncian los siguientes domicilios electrónicos: Los CEDENTES a: *granzottocarlos@gmail.com*; y los CESIONARIOS a: *alejandro_pimentel@bajocerosa.com* . Artículo 10.02. Modificaciones. Este Contrato podrá ser reformado o modificado sólo mediante instrumento escrito firmado por las Partes del presente. Artículo 10.03. Ley Aplicable. Este Contrato se interpretará y ejecutará de acuerdo con las leyes de la República Argentina. Artículo 10.04. Esfuerzos para consumir la Transacción. Los comparecientes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para tomar, hacer tomar o dejar de tomar todas las medidas que resulten necesarias, adecuadas y/o convenientes para consumir la transacción en los términos previstos en el presente tan pronto como sea posible. Artículo 10.05. Cesión. Este Contrato no podrá ser cedido por ninguna de las Partes del presente sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte. Artículo 10.06. Divisibilidad. Si cualquier término u otra disposición de este Contrato fuesen inválidos, ilegales o imposibles de ser aplicados por cualquier ley aplicable, todas las demás condiciones y disposiciones de este Contrato permanecerán en plena vigencia y efecto en tanto los fundamentos jurídicos o económicos de la transacción no afectaren de manera alguna a cualquiera de las Partes. Por tal determinación, si cualquier término u otra



PROTOCOLO NOTARIAL

Ley 4735

- MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO -

J

00259444

- 1394 -

CE CE DO CI NU CU CU CU

1 disposición de este Contrato sea declarado inválido, ilegal o
2 imposible de ser impuesto, las Partes deberán negociar de buena fe
3 la modificación de este Contrato a fin de reflejar alternativamente
4 la intención original de las Partes de manera mutuamente aceptable
5 a fin de que la transacción se lleve a cabo como fue contemplada
6 originalmente en la mayor medida posible. Artículo 10.07 Totalidad.
7 Este Contrato constituye todo el acuerdo de las Partes respecto al
8 objeto del presente y sustituye todos los acuerdos anteriores y las
9 negociaciones, tanto escritas como orales, entre los CEDENTES y
10 CESIONARIOS respecto a cualquier asunto reflejado en el presente,
11 salvo disposición en contrario aquí expresamente establecida.
12 10.08. Resolución de Conflictos y Jurisdicción. (a) Las Partes
13 realizarán sus mejores esfuerzos para solucionar amigablemente, y
14 por el plazo de diez (10) días corridos, cualquier divergencia que
15 surja entre ellas relacionada directa o indirectamente con la
16 interpretación, ejecución, incumplimiento, terminación, rescisión o
17 validez de este Contrato (la "Controversia"); (b) Si vencido el
18 término de la negociación previsto en el párrafo (a) precedente la
19 Controversia no pudiere solucionarse amigablemente las Partes
20 acuerdan someter a arbitraje de derecho en la Bolsa de Comercio de
21 la provincia de Mendoza o las acciones judiciales ante los
22 Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la
23 Provincia de Mendoza, a elección de quien realice el reclamo en
24 primer término, haciendo expresa renuncia del fuero federal o



J 00259444
CE CE DO CI NU CU CU CU

cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

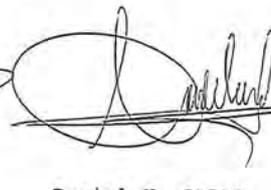
CONSTANCIAS NOTARIALES: A- Inhibiciones: De acuerdo a los Informes obtenidos en forma personal, en el día de la fecha, ante el Registro de la Propiedad Raíz de Mendoza, LOS CEDENTES, no se encuentran INHIBIDOS para disponer de sus bienes; B) Impositiva - ATM: Impuesto a los Sellos: se retiene la suma correspondiente, para ser aplicado al Impuesto a los Sellos.- LEO, la presente Escritura a los comparecientes, en el carácter invocado y acreditado, quienes así la otorgan y firman de conformidad, por ante mí, Notario Autorizante, DOY FE.- *Sobre rasgado: "CEDENTES" VAE*



Leonardo F. BENDINELLI



Carlos A. GRANZOTTO



Daniel H. SALAS



Fernando J. MICHELI



Hernán PIMENTEL



María C. PIMENTEL



- MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO -
- 1395 -

J 00259445
CE CE DO CI NU CU CU CI

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

Alejandro C. PIMENTEL

Roxana C. FERNANDEZ

Mariana E. ROMAIRONE

Mariana E. ROMAIRONE

Acto mi:

CONCUERDA en foja de Actuación Notarial N° 800313519



J 00259445
CE CE DO CI NU CU CU CI

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24



B 00313519
CE CE TR UN TR CI UN NU



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

// CUERDA con su escritura matriz que obra al folio **MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES (1383)**
protocolo del año **2023** del Registro Notarial N° **141**
de **Mendoza**, Provincia de Mendoza, autorizada por **EL NOTARIO**
FEDERICO MIGUEL CASTELLINO Para **HERNAN PIMENTEL**
en mi carácter de **Titular** de dicho Registro expido este
PRIMER testimonio, en **TRECE (13)** fotocopia/s
y la presente foja que sello y firmo en **La Ciudad de Mendoza**
el **19** de **OCTUBRE** de **2.023.-**

A



MARIA INES PRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. OF. MENDOZA

-234-

DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO

J 00311644
CE CE TR UN UN SE CU CU

Nº 75.

PODER GENERAL AMPLIO DE ADMINISTRACIÓN: "GRAN VISTA CERRO S.A." en su calidad de Fiduciaria del "FIDEICOMISO GRAN VISTA" a favor de MARIA CONSTANZA PIMENTEL.- ESCRITURA NUMERO SETENTA Y CINCO.- En la Ciudad de Mendoza, República Argentina, a **DIECISEIS** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTITRES**, ante mí, **MARIA INES PRATS VUOTTO**, Notario Titular del Registro Número **Novecientos Noventa y Seis** de Capital, **COMPARECE**: el señor **Alejandro Cesar PIMENTEL**, argentino, Documento Nacional de Identidad **13.466.239**, CUIT/L **20-13466239-6**, nacido el **11** de noviembre de **1957**, quien manifiesta ser de estado civil divorciado de sus primeras nupcias, y estar domiciliado en calle Junta de Mayo 1705, del Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires, y de tránsito por esta Provincia de Mendoza. Quien declara ser plenamente capaz de ejercicio, no tener su capacidad restringida por sentencia alguna ni inhabilidad que le impida el otorgamiento del acto, y que se encuentra debidamente informado que el ocultamiento por su parte de alguna restricción a sus capacidades, lo hará incurrir en la actuación dolosa prevista por el artículo 388 del Código Civil y Comercial de la Nación. La notario autorizante deja constancia que el firmante justifica su identidad conforme al Artículo 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe; como así también de que **INTERVIENE**: El señor **Alejandro César Pimentel**, interviene -con facultades suficientes- en nombre y representación "**GRAN VISTA CERRO Sociedad Anónima**", CUIT **30-71703378-3**, con domicilio social en calle Avellaneda 102, Ciudad, Provincia de Mendoza, en su carácter de *Presidente y Director Titular* acreditando la existencia de la sociedad, carácter invocado, domicilio de la sociedad y facultades suficientes con los siguientes instrumentos: **1) Escritura de Constitución de "GRAN VISTA CERRO S.A."**, otorgado mediante número **87**, de fecha **22** de octubre de **2020**, pasada ante el Escribano **Federico Miguel Castellino**, obrante a fojas **567**, del Registro Notarial Nº **141** de Capital a su cargo, inscripto en el Registro Público de la Sociedad al **LEGAJO-MATRICULA Nº 31.619 P**, conforme



J 00311644
CE CE TR UN UN SE CU CU

Resolución N° 2.478, de fecha 03 de noviembre de 2020, de la Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público de la Provincia de Mendoza; y 2) Acta de Asamblea General Extraordinaria Unánime, de fecha 19 de Octubre de 2023, corriente a fojas 9 del Libro de Actas de Directorio y Asambleas N° 1, donde se lo designa en el cargo de Director Titular y Presidente al compareciente en esta escritura, el señor Pimentel; haciéndolo además la sociedad en su calidad de Fiduciario del "Fideicomiso GRAN VISTA", lo que acredita con Contrato de Fideicomiso Ordinario de Administración "FIDEICOMISO GRAN VISTA", suscripto en fecha 20 de Agosto de 2021, celebrado en instrumento privado, debidamente sellado en fecha 01/09/2021 por Administración Tributaria Mendoza, y PROTOCOLIZADO ante el Escribano Federico Miguel Castellino, mediante escritura número 159, de fecha 20 de octubre de 2021, obrante a fojas 1077 del Registro Notarial 141 de Capital a su cargo. Copia debidamente autenticada de la documentación relacionada agrego al final del corriente protocolo en calidad de documento habilitante de la presente escritura. El compareciente, actuando en nombre y representación de *Gran Vista Cerro Sociedad Anónima* en su calidad de *Fiduciaria del Fideicomiso Gran Vista*, **DICE:** que confiere **PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN** a favor de la señorita **María Constanza PIMENTEL**, argentina, Documento Nacional de Identidad **31.661.713**, CUIT/L **27-31661713-7**, nacida el 25 de junio de 1985, de estado civil soltera y con domicilio en calle Coronel Rodríguez 1059, 3 7, Ciudad de Mendoza, para que actuando en nombre y representación de la mencionada sociedad, y además en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso precitado, realice los siguientes actos: 1) **Administración:** Administrar todos los bienes muebles, inmuebles, semovientes, rodados, que actualmente posea o ingrese posteriormente al patrimonio fideicomitado por cualquier causa, razón o título, debiendo velar por la buena conservación de los mismos; realizar y abonar los gastos propios de la administración y los que se originen por la refacción de los bienes; abonar tasas e impuestos de toda índole; cobrar alquileres o arrendamientos y créditos de cualquier



-235-

J 00311645
CE CE TR UN UN SE CU CI

DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO

MARIA NESTRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. N° 996 - MENDOZA

1 naturaleza; pólizas de seguros en caso de siniestros, celebrar toda clase de contratos; retirar la
2 correspondencia epistolar y telegráfica y los valores, giros, certificadas, cargas de pago, retirar
3 valores y cheques. 2) **Gestiones Administrativas:** representar a la poderdante y gestionar en
4 cualquier punto de la República Argentina y ante las Reparticiones, sean Nacionales, Provinciales
5 o Municipales o Privadas, y sus respectivas dependencias, Ministerios, Servicios Sanitarios, AFIP;
6 Empresas Públicas o Privadas, Empresas de Seguros, de Gas, Telecomunicaciones, de Energía
7 Eléctrica, de Correos y Telégrafos, Dirección General de Rentas, Registro de la Propiedad del
8 Automotor y de Propiedad Inmueble, Compañías de Seguro, cajas Previsionales, ANSES,
9 Dirección Nacional de Aduanas, Organismos de Control de Convenio Multilateral, Dirección de
10 Personas Jurídicas, Gendarmería Nacional Argentina, Comisión Nacional de Regulación de
11 Transporte (C.N.R.T.), con la persona Física o Jurídica encargada de la Administración de los
12 inmuebles propiedad del mandante, en toda clase de instituciones, Institutos o Personas, Humanas
13 o Jurídicas donde se involucren de asuntos de su representado, con facultad para presentar
14 solicitudes, escritos, títulos, o documentos de toda índole, hacer reclamos, notificarse de
15 resoluciones recaídas, abonar gastos e impuestos, y exigir recibos; presentarse en licitaciones
16 públicas o privadas, y toda clase de asuntos de su competencia. 3) **Locación:** Dar o tomar en
17 arrendamiento bienes muebles o inmuebles, celebrando los contratos respectivos por los precios,
18 plazos y condiciones de la locación, pudiendo renovar los mismos a su vencimiento, con facultad
19 para otorgar, aceptar, rescindir, modificar, renovar, prorrogar o aceptar cesiones, cobrar, percibir,
20 abonar alquileres y arrendamientos; prestar y exigir fianzas o depósitos; requerir pagos de
21 impuestos y reparaciones. 4) **Operaciones Bancarias:** Librar, endosar, descontar, adquirir, dar en
22 cesión y negociar cualquier modo en los Bancos e Instituciones de Crédito del país, cualquier tipo
23 de papel comercial, sea pagaré, letra de cambio, cheque, título, bono o cédula hipotecaria; actuar
24 como girante, endosante, aceptante, avalista o en cualquier otro carácter; abrir y cerrar cuentas



J 00311645
CE CE TR UN UN SE CU CI

corrientes y caja de ahorros; intervenir en gestiones relativas a la obtención de pagos y
amortizaciones, cancelaciones y protestos, y toda clase de actos vinculados con este tipo de
operaciones; girar en descubierto hasta la cantidad autorizada por los Bancos; dar en caución
títulos, acciones y otros efectos, renovar documentos firmados con anterioridad al poder,
amortizar, abonar y cancelar letras y otros papeles de negocios, hacer y firmar manifestaciones de
bienes; percibir el importe de las obligaciones que realicen; depositar títulos, dinero o valores y
extraerlos; retirar títulos o valores depositados a la orden del poderdante; Tomar en préstamo
dinero, cédulas, bonos u otros valores de los bancos o de cualquier institución o entidad o de
particulares, del país o del extranjero, oficial, mixto o privado, de conformidad a sus leyes, cartas
orgánicas o reglamentos, con o sin garantías reales o personales, y sin limitación de tiempo ni de
cantidad; extraer depósitos, aún aquellos efectuados con anterioridad a este poder. 5) **Intervención
en Juicios:** Intervenir en toda clase de juicios que deban sustanciarse en los Tribunales
Provinciales, Nacionales e Internacionales de cualquier Fuero o jurisdicción, ejercitando todas las
acciones y derechos que le asiste la actora, demandada o cualquier otro carácter; con facultad para
presentar escritos, partidas, títulos y toda clase de documentos; recusar, promover y contestar
querellas; asistir a juicios verbales y al cotejo de documentos, firmas, letras o exámenes periciales;
interponer recursos; comprometer en árbitros y o arbitradores; tachar, rescindir transacciones;
prestar o diferir juramentos; pedir embargos preventivos o definitivos; acordar términos; nombrar
administradores de bienes, peritos y profesionales; prestar o exigir fianzas, cauciones, arraigos, y
demás garantías; diligenciar exhortos, mandamientos, oficios, intimaciones y citaciones; solicitar
medidas conservatorias, testimonios, inscripciones, declaratorias; hacer cargos por daños y
perjuicios; cobrar indemnizaciones; fijar domicilios legales y especiales; solicitar testimonios. 6)
Cobrar y Percibir: Cobrar y percibir créditos de toda clase, indemnizaciones de cualquier tipo,
alquileres, dividendos, títulos, cédulas, derechos de autos, sumas de dinero o valores, dando y

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



-236-

J 00311646
CE CE TR UN SE CU SE

MARIA NIES PRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. N° 998 - MENDOZA

DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS

1 otorgando en cada caso los recibos y/o cartas de pago correspondientes; otorgar y firmar las
2 escrituras públicas y los documentos privados que fueran menester para ejecutar los actos
3 enumerados; y finalmente recibir notificaciones; modificar; rectificar, aclarar, renovar o extinguir
4 contratos; protocolizar instrumentos públicos y privados que exijan este requisito, y finalmente
5 para que practiquen cuanto más actos y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del
6 presente poder, el que se otorga con las más amplias facultades y sin limitación alguna al objeto
7 encomendado, inclusive la intervención directa de la poderdante en alguno de sus asuntos no
8 revocará el presente poder.- Además se la faculta también para otorgar y firmar las escrituras
9 públicas y los documentos privados que fueran menester para ejecutar los actos enumerados; y
10 finalmente recibir notificaciones; modificar; rectificar, aclarar, renovar o extinguir contratos;
11 protocolizar instrumentos públicos y privados que exijan este requisito, cuando se relacione con el
12 inmueble en cuestión. 7) **Poderes:** Otorgar todo tipo de poderes o autorizaciones para llevar a cabo
13 la actuación del presente poder a fin de lograr el cumplimiento del mismo y finalmente para que
14 practique cuanto más actos y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente poder,
15 el que se otorga con las más amplias facultades y sin limitación alguna al objeto encomendado.-

16 LEO, al compareciente la presente Escritura, quien así la otorga y firma de conformidad, ante mí,
17 DOY FE.-

18
19
20
21
22

23
24

Ante mí

MARIA NIES PRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. N° 998 - MENDOZA



J 00311646
CE CE TR UN UN SE CU SE

CORRESPONDE A ACTUACION NOTARIAL N° B-00334300

[Handwritten signature]

MARIA INES PRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. N° 996 - MENDOZA

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

[Faint blue stamp]
Directorio de la Provincia de Mendoza
Mendoza



B 00334300
CE CE TR TR CU TR CE CE

1 // CUERDA con su escritura matriz que obra al folio — Doscientos Treinta y Cuatro (234) —
 2 protocolo del año — 2.023 — del Registro Notarial N° — 996 —
 3 de — Capital — , Provincia de Mendoza, autorizada por — María Inés —
 4 — PRATS VUOTTO — Para — “Gran Vista Cerro S.A.” —
 5 _____
 6 en mi carácter de — Titular — de dicho Registro expido este
 7 — Primer — testimonio, en — TRES — fotocopia/s
 8 y la presente foja que sello y firmo en — Mendoza, República Argentina —
 9 el 16 de — NOVIEMBRE — de — 2.023.-

Archivo Judicial
Área Mandatos
garcía

MARIA INES PRATS VUOTTO
NOTARIA
REG. N° 996 - MENDOZA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

COLEGIO ROTUNDO MENDOZA
Ley Convenio 6.279/95

B28 - BOLSA DE COMERCIO MENDOZA

Terminal Fecha Pago Hora Transaccion
82807204 21/11/2023 13:38 000973212
Usuario: 1522

-858-1ra.3ra.4ta.CIRCUNS.Ley6279/95

Importe: \$1.000,00

DETALLE DE SU PAGO:

pesos: 1.000,00

Control: NDZRM3 011XFD M
85800000100000

-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-

DEFENSA DEL CONSUMIDOR MZA.08002226678

B28 - BOLSA DE COMERCIO MENDOZA

Terminal Fecha Pago Hora Transaccion
82807204 21/11/2023 13:38 000973211
Usuario: 1522

-888-TASA RETRIB. POR SERVICIOS

Cod.de TASA: 00676

Ren.de poder-esp o asent cony, pod gra-

Importe: \$2.700,00

DETALLE DE SU PAGO:

pesos: 2.700,00

Control: 2886YY 011XFD M
8580067600000027000019

-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-

DEFENSA DEL CONSUMIDOR MZA.08002226678

PODER JUDICIAL
MENDOZA



PODER JUDICIAL
Mendoza
Dirección de Reg. P.
1°, 3° y 4° Circ.
Man...



DRP

Dirección de Registros
Públicos y Archivo Judicial
Mendoza Argentina



DRP - Dirección de Registros Públicos

1°, 3° y 4° Circunscripción - Provincia de Mendoza

Inscripto y resguardado en el SIRC. INSCRIPCIÓN DE MANDATOS del Poder GENERAL ADMINISTRATIVO, con Escritura Nro 75, a los días 16/11/2023. SE INSCRIBE CONFORME A LO ROGADO. Con Nro de Entrada 200656, Mendoza 22/11/2023. Derechos \$ 2700 de tasa y \$ 1000 de sobretasa.

Firmado Digitalmente

Por: QUIROGA DAVID

Fecha de Firma: 24/11/2023

Tramite: 74839

Entrada: 200656

QUIROGA DAVID

1222-42-RAA-71713
Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial
Provincia de Mendoza
Argentina

Anexo 2 – Planos de Mensura y de Proyecto

RESOLUCION 287/97

Table with columns: TITULO, POLIG, PUNTAJE, COD, Σ PUE, AÑO, USO Y DESTINO, SUP, CUBIERTA. Includes a total row at the bottom.

RESUMEN DE SUPERFICIES

Table with columns: Poligono, Superficie Segun Mensura, Superficie Segun Titulo. Rows I, II, III.

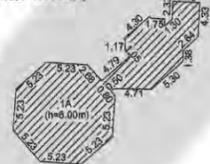
Detalle Derecho de Riego

Table with columns: Poligono, Titulo, Derecho de Riego. Rows I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

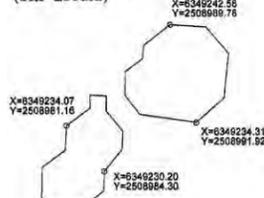
Detalle de Inscripcion

Table with columns: Poligono, Titulo, Inscripcion, Fecha de Insc, Fecha de Exc, Superficie S/Titulo, Superficie S/Mensura. Rows I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, V.

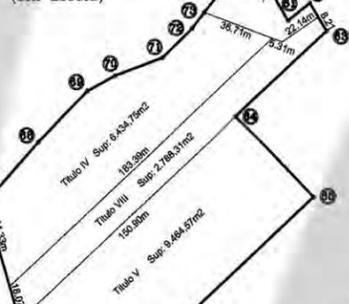
CROQUIS DE SUPERFICIE CUBIERTA (Sin Escala)



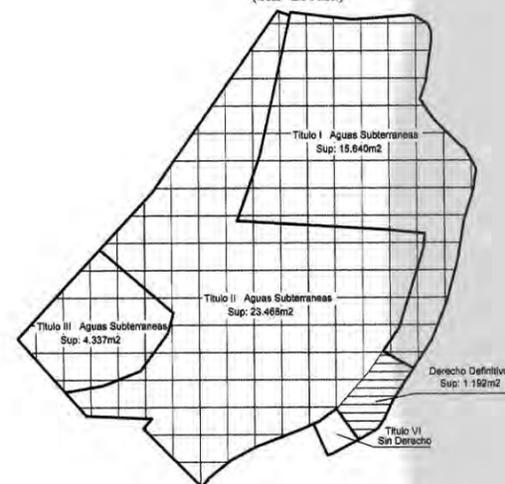
VINCULACION PILETAS (Sin Escala)



CROQUIS DE TITULO (Sin Escala)



CROQUIS DE RIEGO (Sin Escala)



DETALLE AFECTACION RUTA PROVINCIAL N°82 (Sin Escala)



POLIGONO I

Table with columns: Lado, Rumbo, Distancia, Vertice, Angulo Interno, Y, X. Rows 1-33.

POLIGONO II

Table with columns: Lado, Rumbo, Distancia, Vertice, Angulo Interno, Y, X. Rows 33-53.

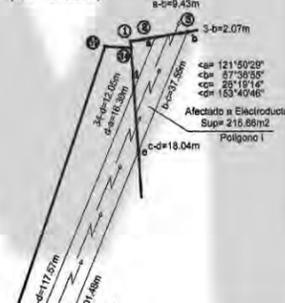
POLIGONO III

Table with columns: Lado, Rumbo, Distancia, Vertice, Angulo Interno, Y, X. Rows 53-74.

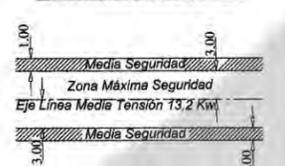
POLIGONO IV

Table with columns: Lado, Rumbo, Distancia, Vertice, Angulo Interno, Y, X. Rows 74-95.

CROQUIS DE ELECTRODUCTO (Sin Escala)



CROQUIS DE SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO L.M.T. 13.2KW



Legal document form containing: CERTIFICACIONES, OBSERVACIONES Y NOTAS; NOM. CAT.; VER DETALLE; PROPIETARIO: EL ESQUIADOR S.A.; OBJETO: MENSURA Y UNIFICACION; INSCRIPCION DEL DOMINIO; DERECHO DE RIEGO; SUP. SEGUN MENSURA; SUP. SEGUN TITULO; CROQUIS DE UBICACION; APODERADO: LEONARDO FABIAN BENDINELLI; Domicilio: Ruta Provincial N° 82 S/N° Esq. Callejon Chaco Vistalba - Lujan de Cuyo.

EL ESQUIADOR S.A.

49468

PROVINCIA: MENDOZA

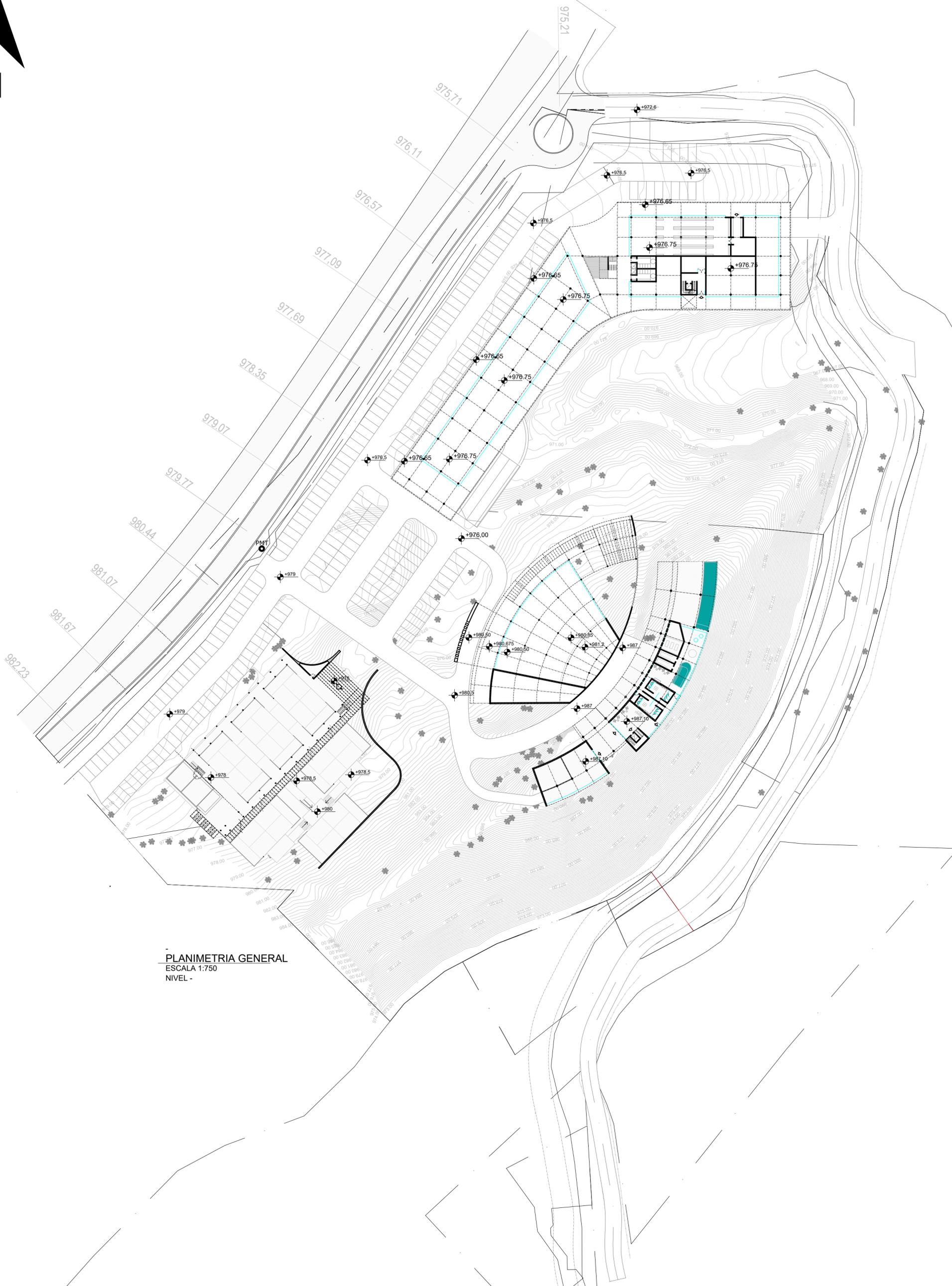
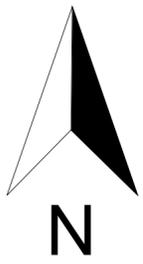
DEPARTAMENTO: LUJAN DE CUYO

DISTRITO: VISTALBA

CALLE: RUTA PROVINCIAL N° 82 S/N° ESQUINA CALLEJON CHACO

17 MAR 2020

ESCALA: 1:1500



PLANIMETRIA GENERAL
ESCALA 1:750
NIVEL -



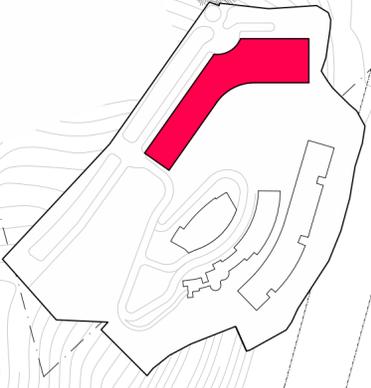
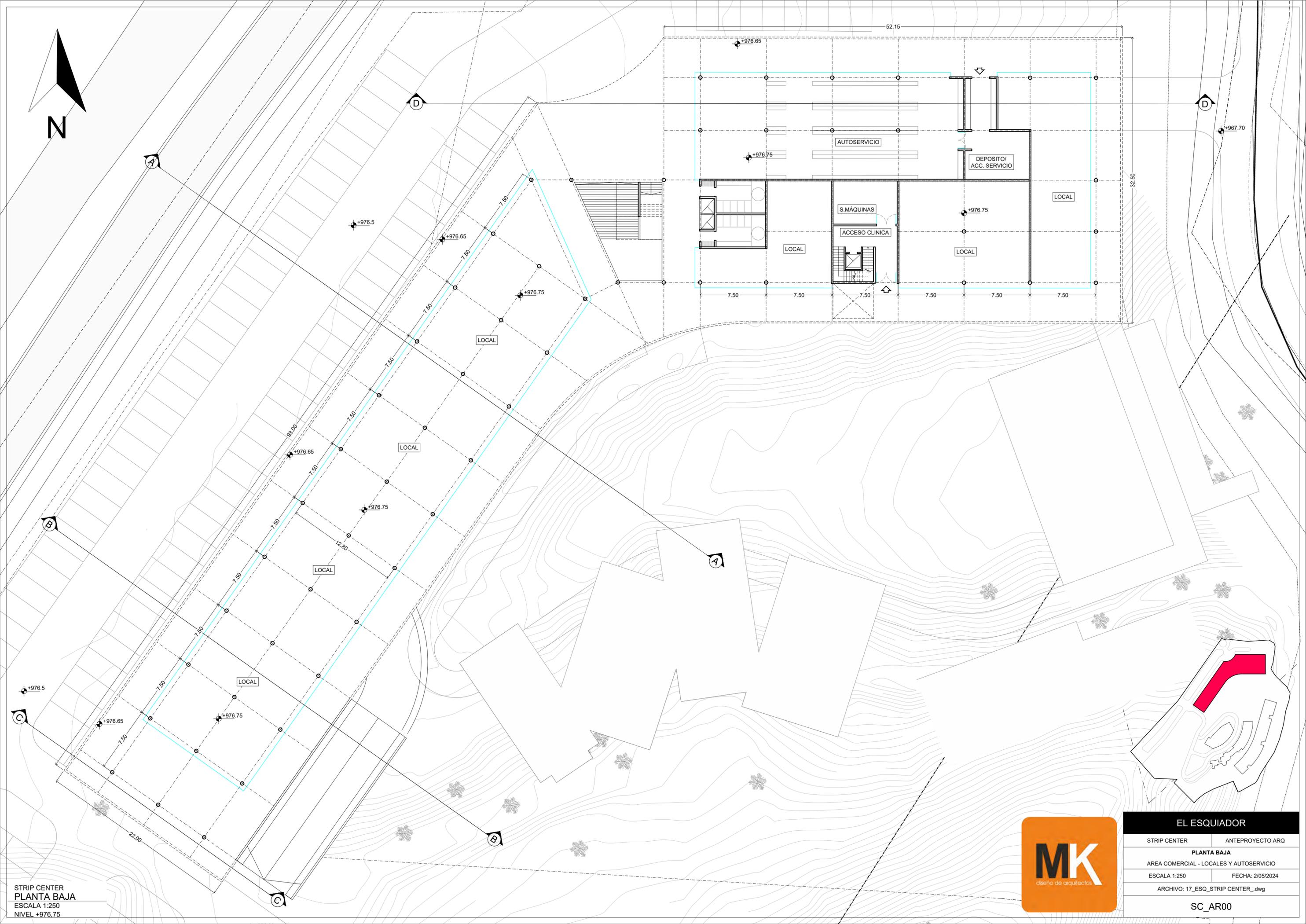
EL ESQUIADOR	
ANTEPROYECTO ARQ	
PLANIMETRIA GENERAL	
STRIP CENTER, PADDLE, HOSTERIA Y RESTAURANTE	
ESCALA 1:750	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: 03_ESQ_PLANIMETRIA GENERAL.dwg	
PL_AR00	

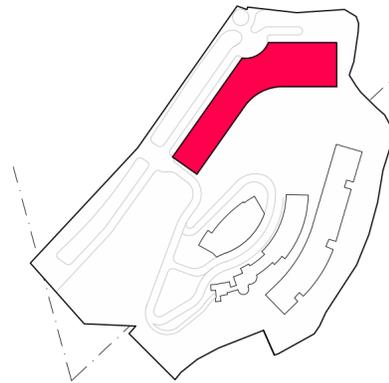
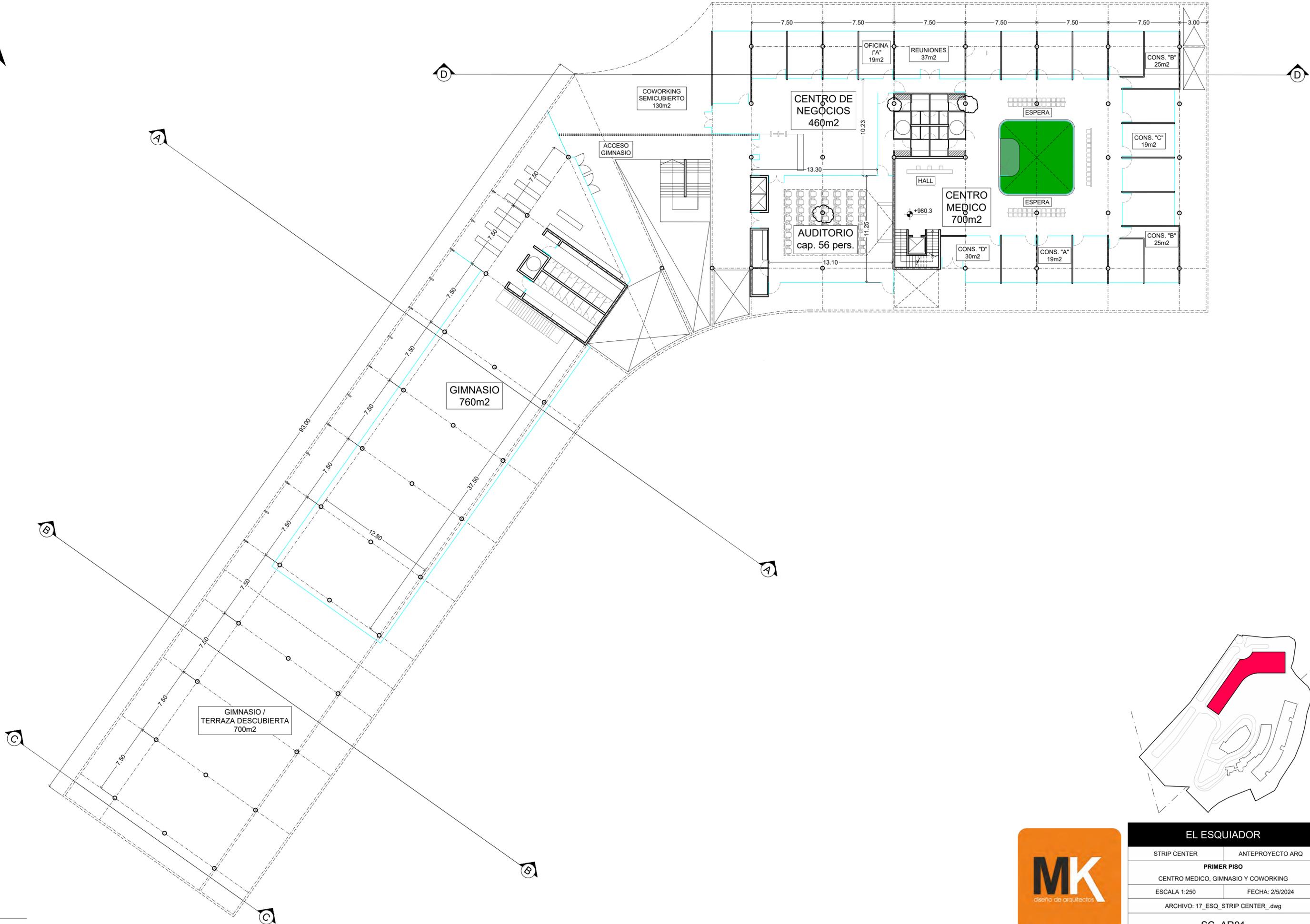


STRIP CENTER
 PLANTA BAJA
 ESCALA 1:250
 NIVEL +976.75

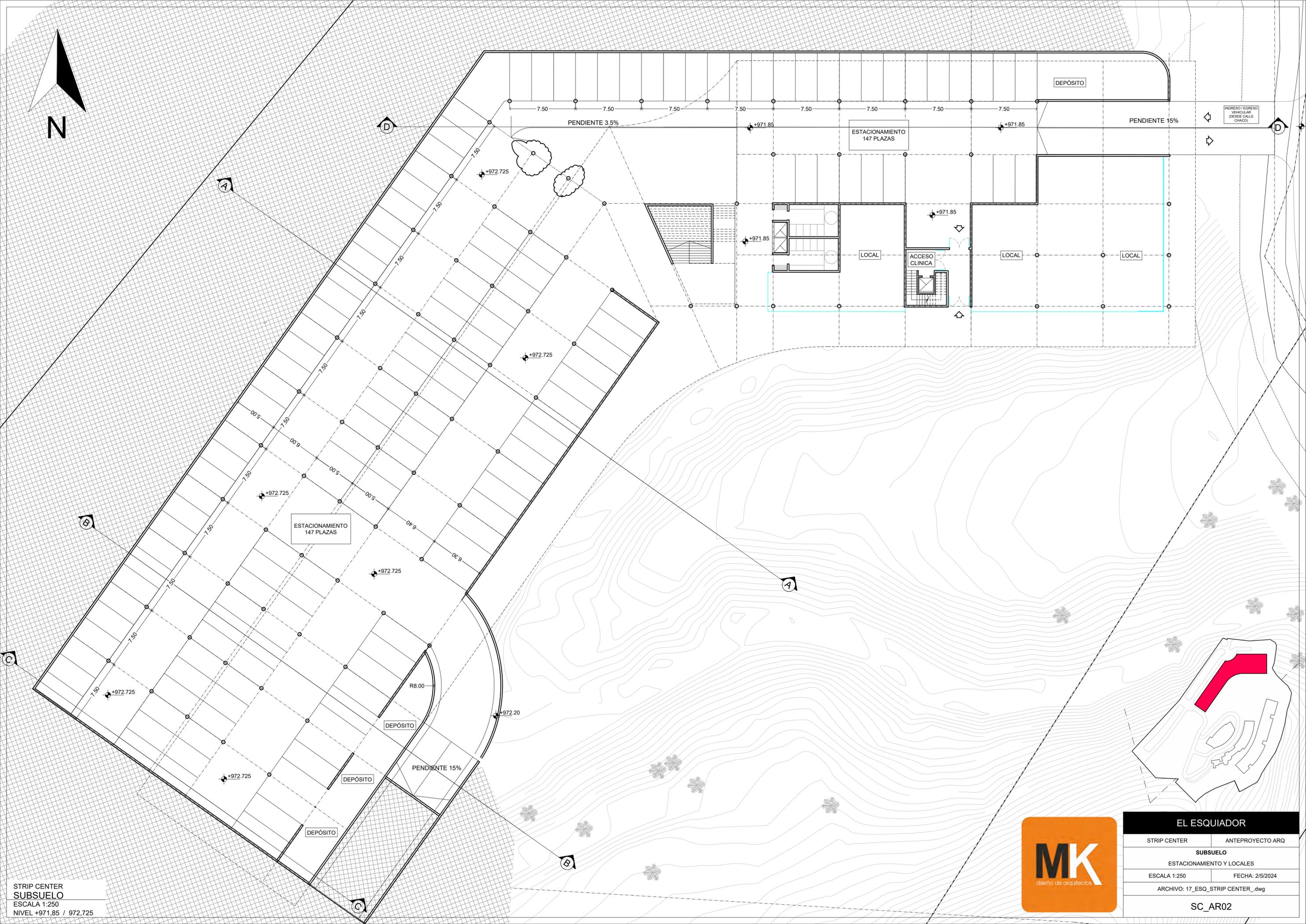
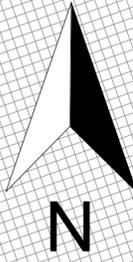


EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
AREA COMERCIAL - LOCALES Y AUTOSERVICIO	
ESCALA 1:250	FECHA: 2/05/2024
ARCHIVO: 17_ESQ_STRIP CENTER_dwg	
SC_AR00	





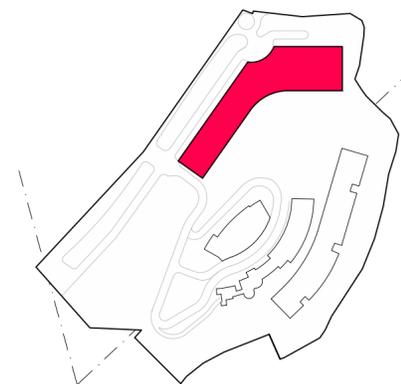
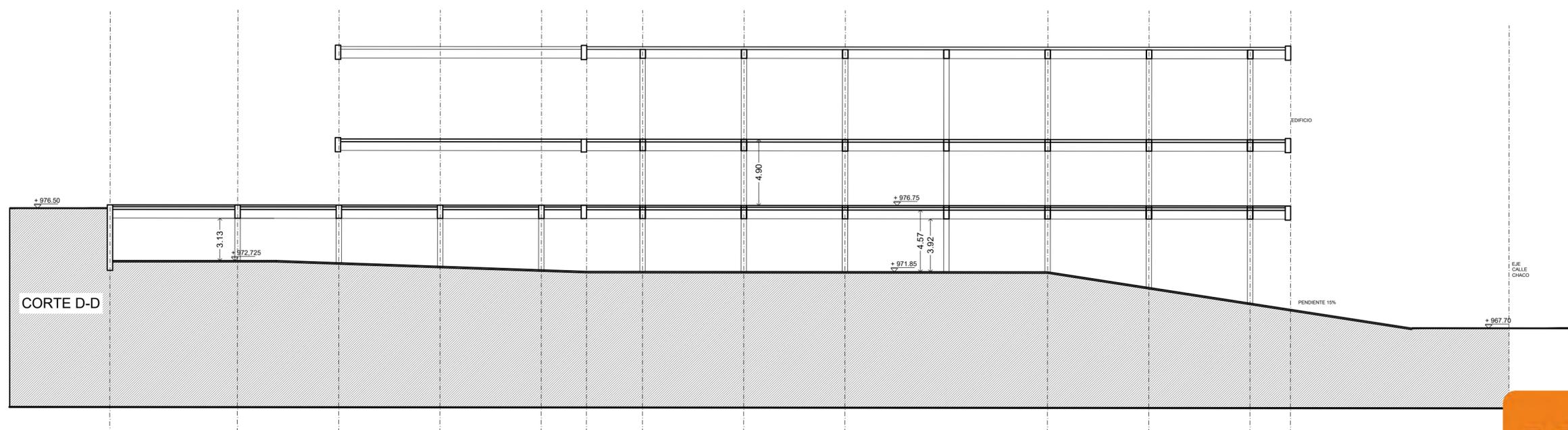
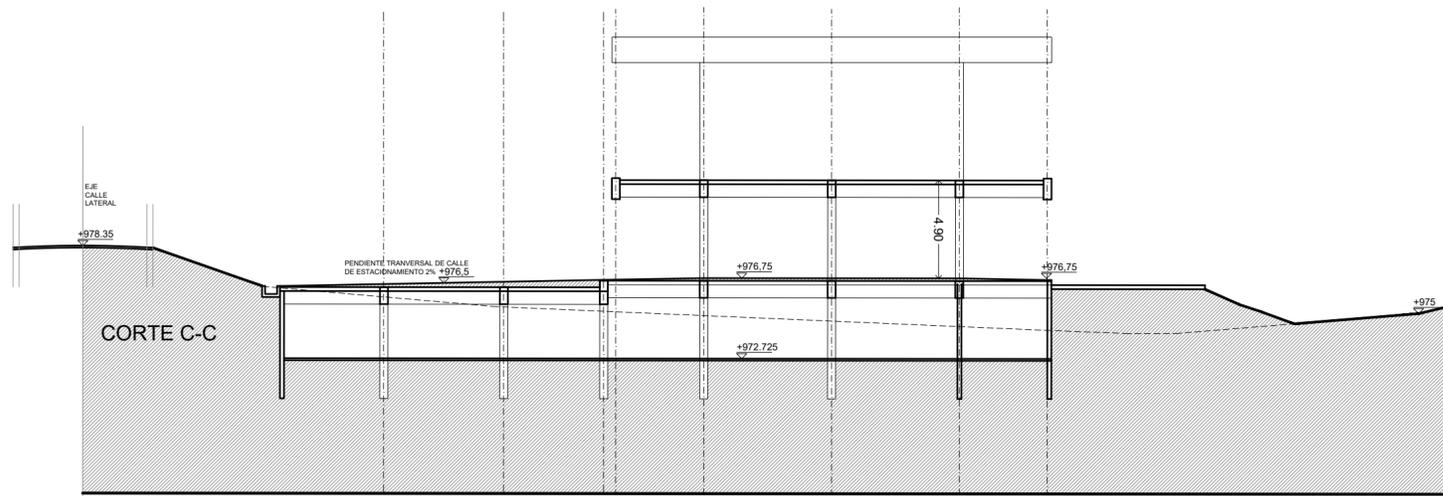
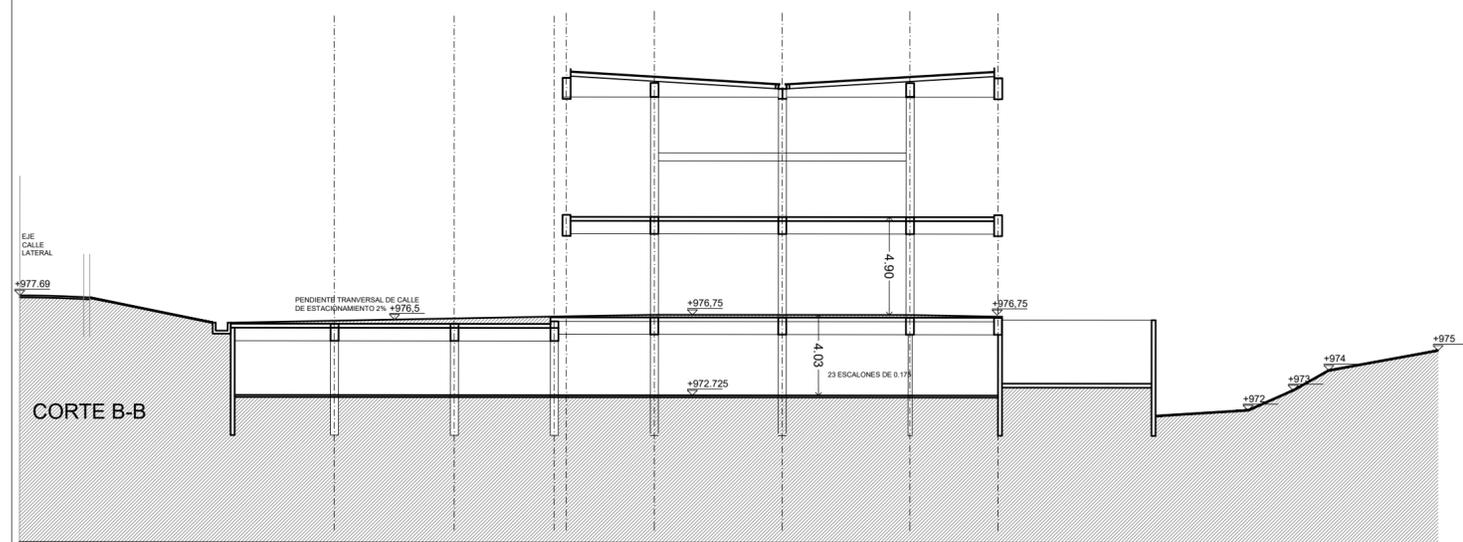
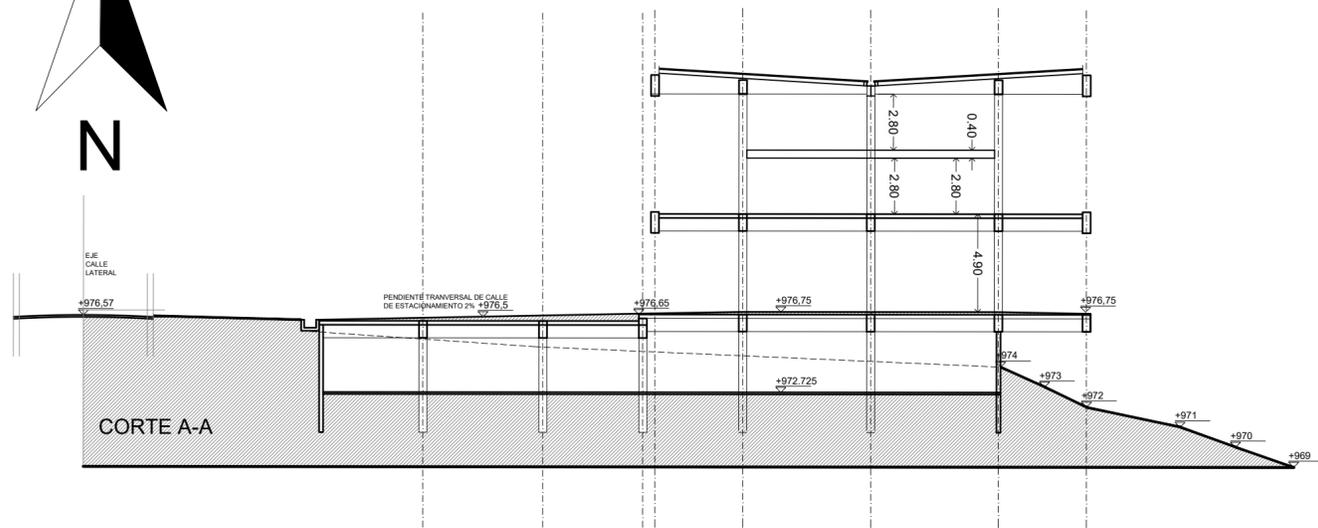
EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
PRIMER PISO	
CENTRO MEDICO, GIMNASIO Y COWORKING	
ESCALA 1:250	FECHA: 2/5/2024
ARCHIVO: 17_ESQ_STRIP CENTER_dwg	
SC_AR01	



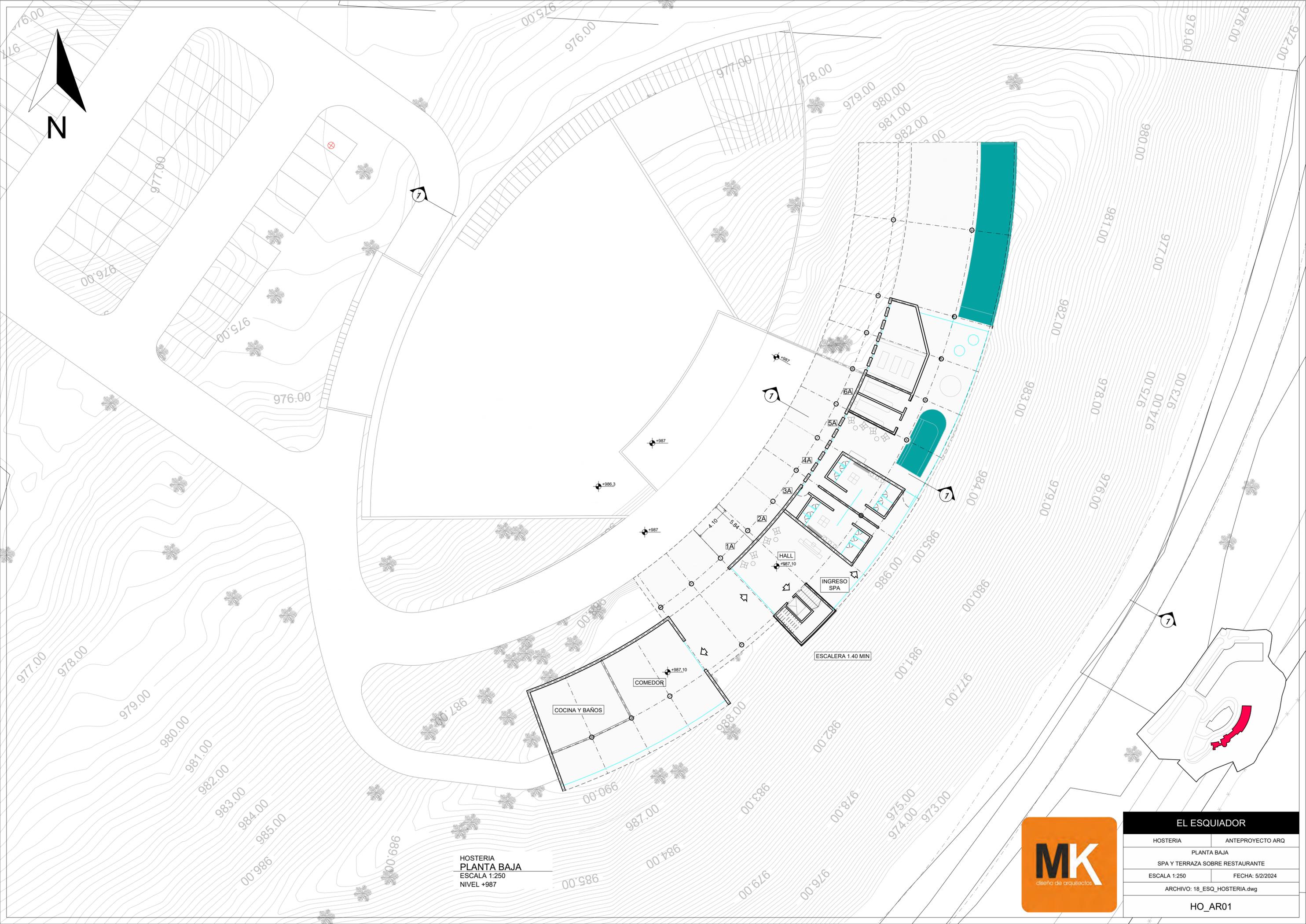
STRIP CENTER
SUBSUELO
ESCALA 1:250
NIVEL +971.85 / 972.725



EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
SUBSUELO	
ESTACIONAMIENTO Y LOCALES	
ESCALA 1:250	FECHA: 2/5/2024
ARCHIVO: 17_ESQ_STRIP CENTER_dwg	
SC_AR02	



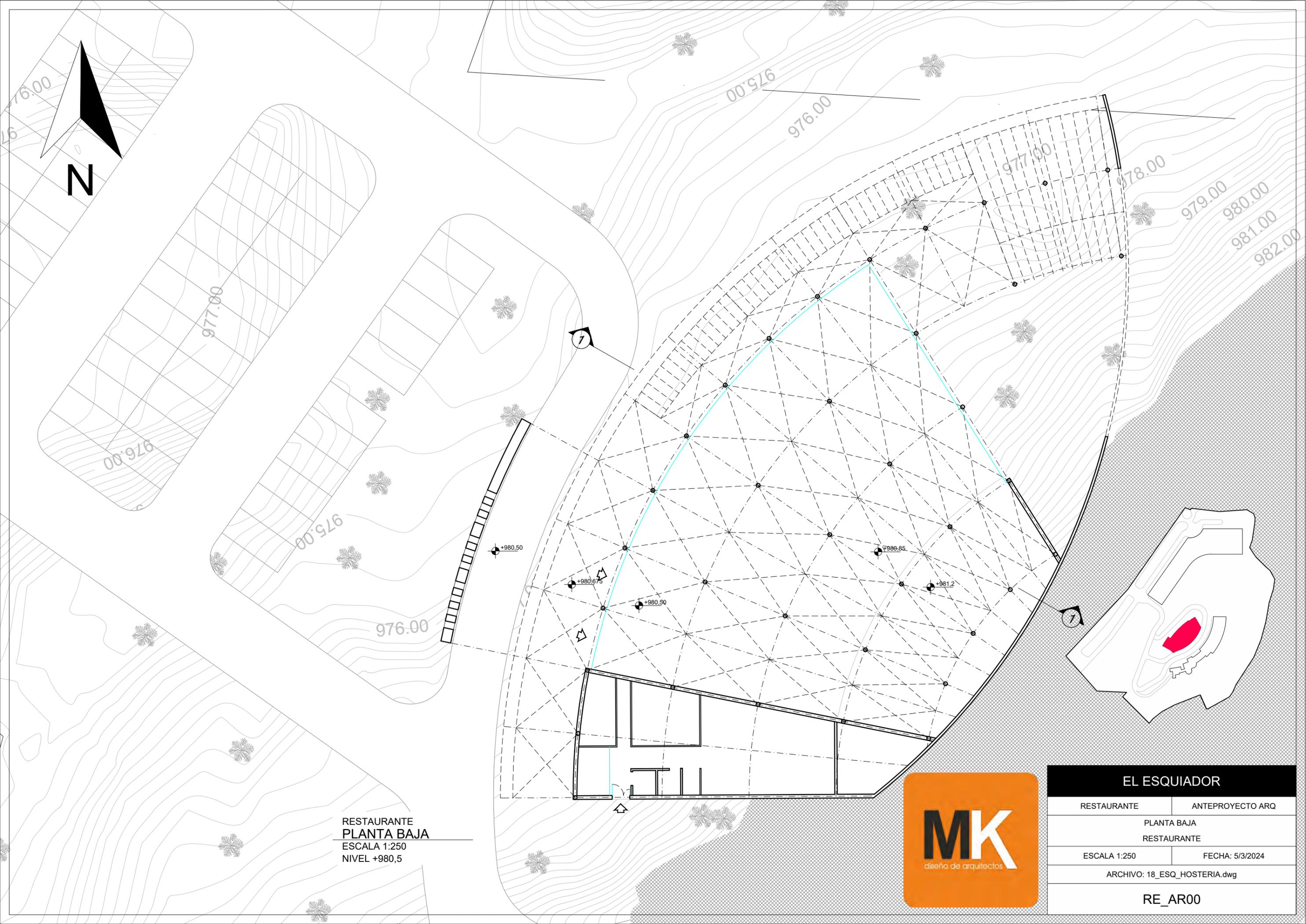
EL ESQUADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
CORTES	
A-A, B-B, C-C, D-D	
ESCALA 1:250	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: 17_ESQ_STRIP CENTER_dwg	
SC_AR03	



HOSTERIA
 PLANTA BAJA
 ESCALA 1:250
 NIVEL +987



EL ESQUADOR	
HOSTERIA	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
SPA Y TERRAZA SOBRE RESTAURANTE	
ESCALA 1:250	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: 18_ESQ_HOSTERIA.dwg	
HO_AR01	



N

RESTAURANTE
 PLANTA BAJA
 ESCALA 1:250
 NIVEL +980,5



EL ESQUIADOR	
RESTAURANTE	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA RESTAURANTE	
ESCALA 1:250	FECHA: 5/3/2024
ARCHIVO: 18_ESQ_HOSTERIA.dwg	
RE_AR00	

EJE CALLE LATERAL RUTA 82

EJE CALLE INTERNA

HOSTERIA Y RESTAURANT
CORTE TRANSVERSAL 1-1
ESCALA 1:250
NIVEL

RELLENO SOBRE TERRENO NATURAL

TERRAZA ACCESIBLE SOBRE RESTO

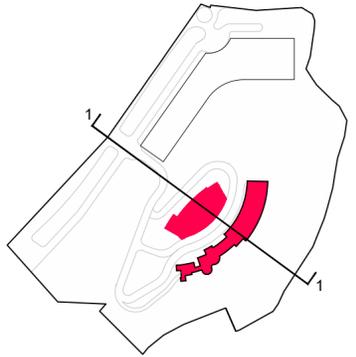
RELLENO SOBRE TERRENO NATURAL

HOSTERIA Y RESTAURANT
CORTE TRANSVERSAL 1-1
ESCALA 1:150
NIVEL

RESTAURANTE

HOSTERIA NIVEL SUITES

HOSTERIA NIVEL SPA



EL ESQUIADOR	
HOSTERIA Y RESTAURANT	ANTEPROYECTO ARQ
CORTE TRANSVERSAL 1-1	
HOSTERIA, RESTO Y ESTACIONAMIENTOS	
ESCALAS 1:250 / 1:150	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: 18_ESQ_HOSTERIA.dwg	
HO_AR02	

N

CANCHAS DE PADDEL
PLANTA BAJA
ESCALA 1:250_XREF
NIVEL +978



EL ESQUIADOR

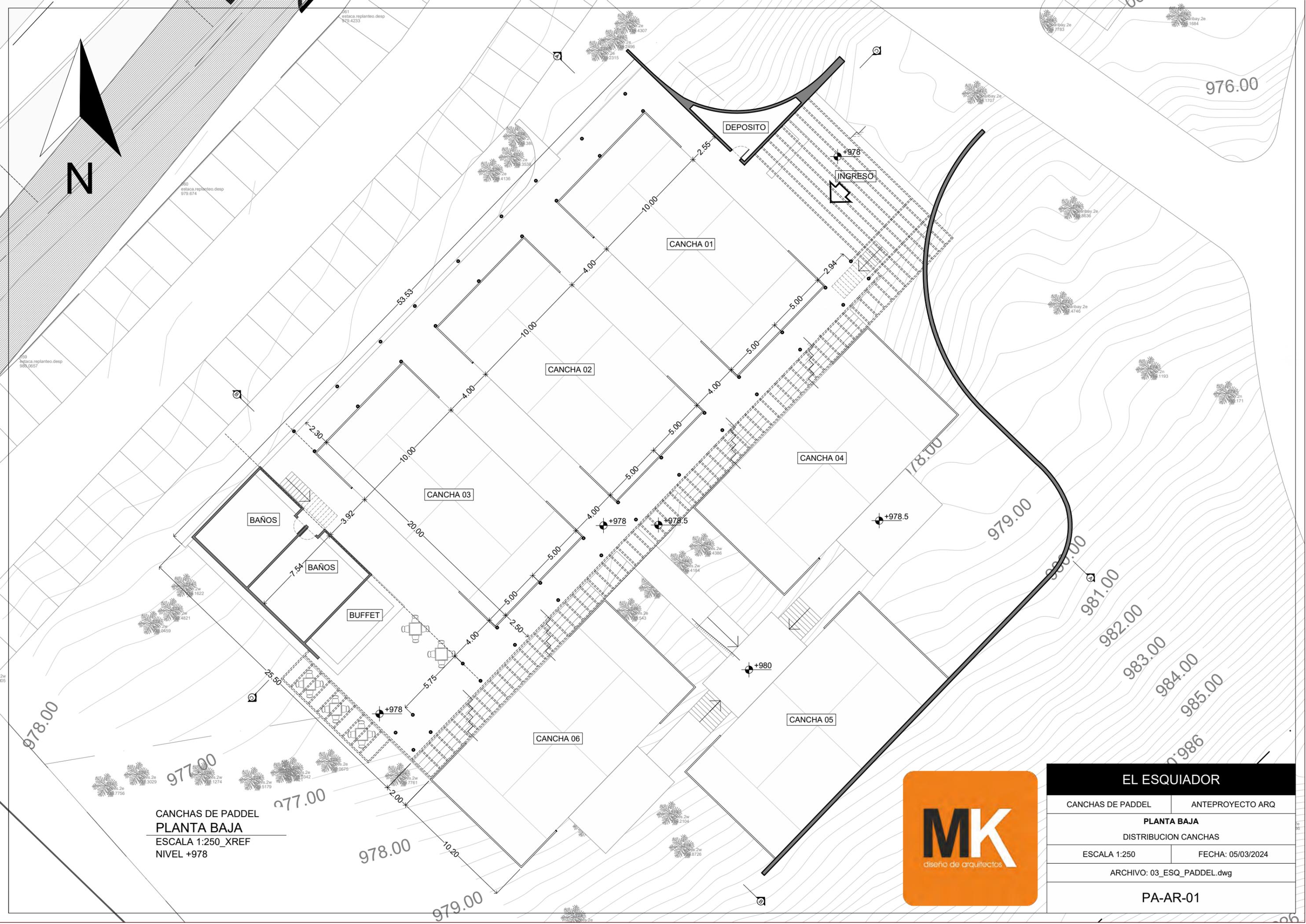
CANCHAS DE PADDEL ANTEPROYECTO ARQ

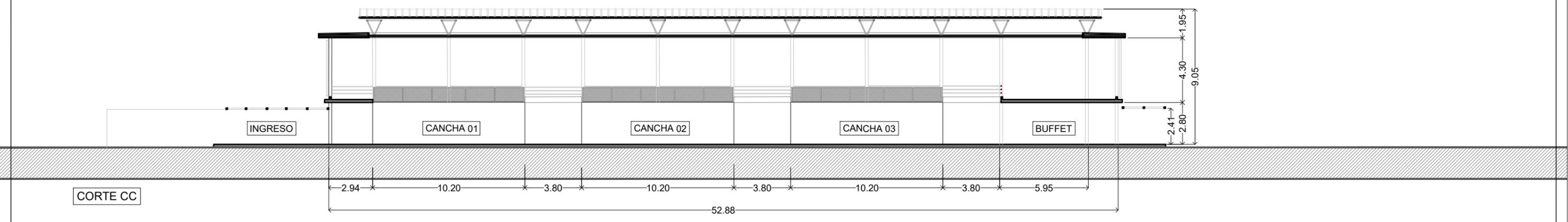
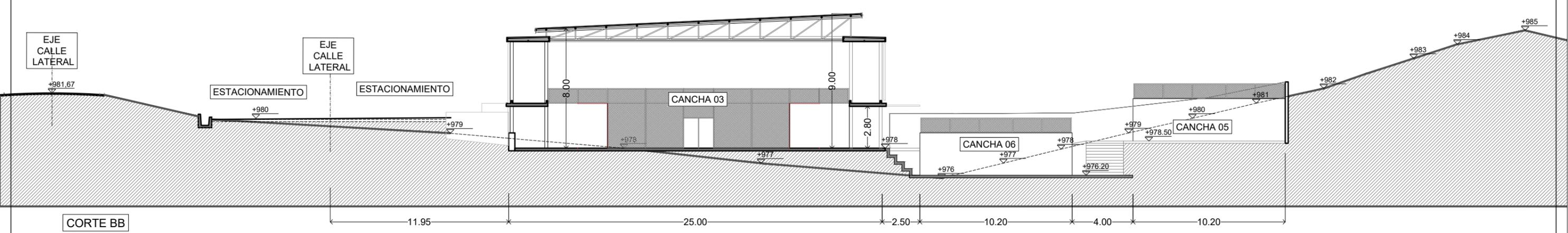
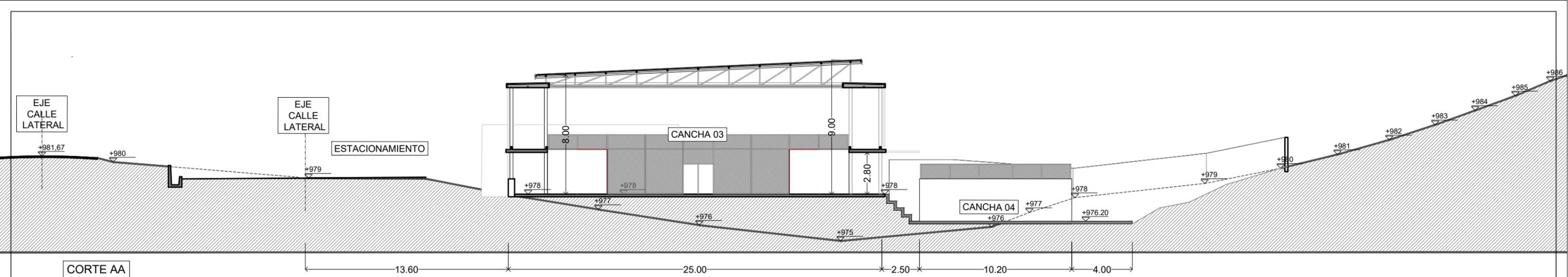
PLANTA BAJA
DISTRIBUCION CANCHAS

ESCALA 1:250 FECHA: 05/03/2024

ARCHIVO: 03_ESQ_PADDEL.dwg

PA-AR-01

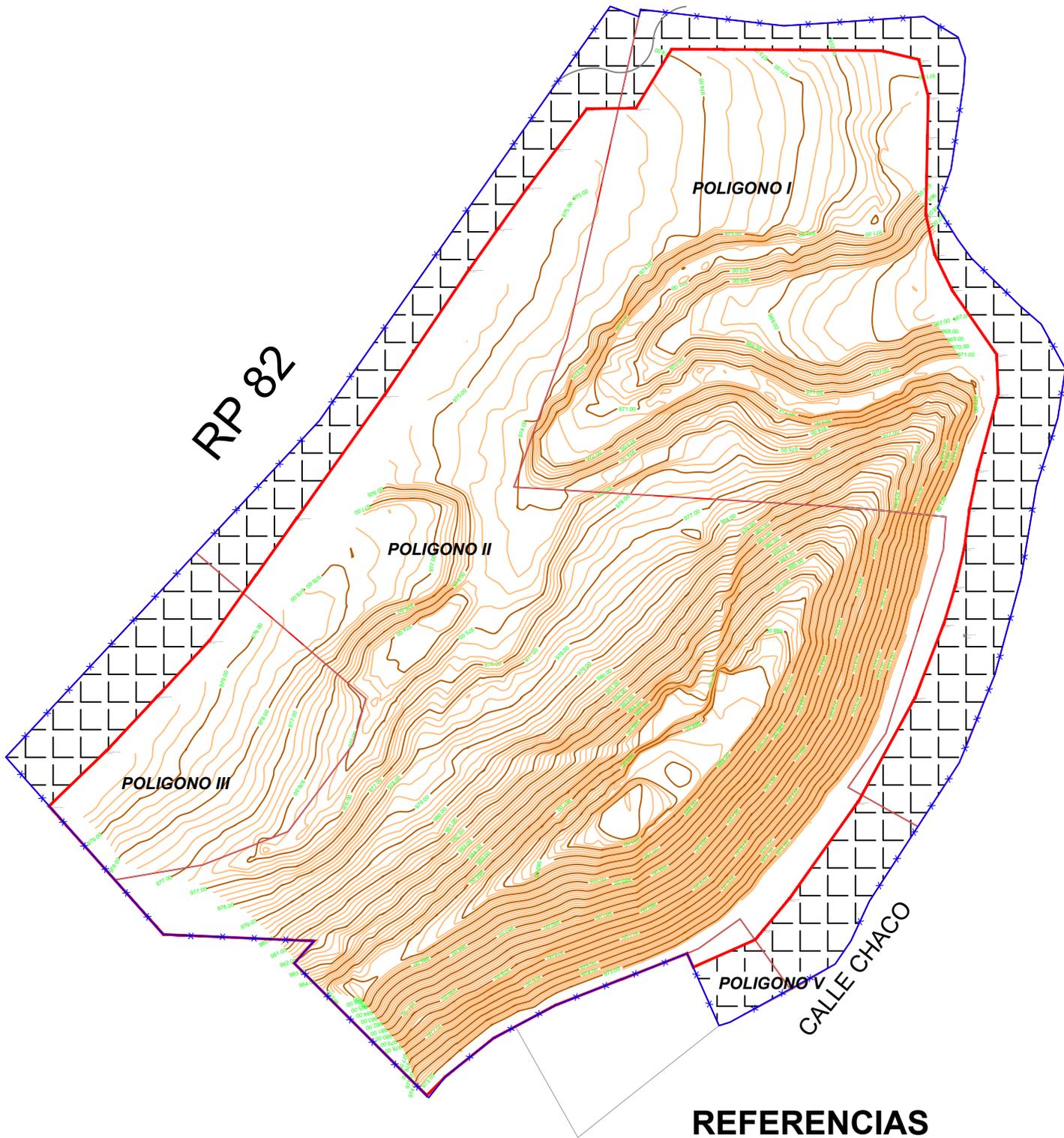




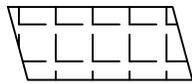
CANCHAS DE PADDEL
 CORTES
 ESCALA 1:250_XREF
 NIVEL +978



EL ESQUIADOR	
CANCHAS DE PADDEL	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
CORTES ALTURAS	
ESCALA 1:250	FECHA: 05/03/2024
ARCHIVO: 03_ESQ_PADDEL.dwg	
PA-AR-02	



REFERENCIAS



POLIGONO AFECTADO 7.419,30m²



LINEA DE EXPROPIACIÓN Y PROYECTO



LINEA DEL TITULO

Anexo 3 – Factibilidades

NOTA DE PEDIDO N° 160

OBRA: "Mejora del Corredor de la RP N° 82 Tramo II: Fin del Corredor del Oeste-Sección III (Tijera) – Rotonda Gobernador Ortiz. Ubicación: Depto. Luján de Cuyo – Provincia de Mendoza" Lic. Pública Nacional N° 1 DPV Mendoza, Ad referéndum Contrato de Préstamo BID 4779/OC-AR

COMITENTE: Dirección Provincial de Vialidad (DPV) del Gobierno de Mendoza

Emisor	Receptor
Ing. Graciela María Gutiérrez Jefe Inspección Inspección Técnica y Socio Ambiental AC&A SA	Ing. Daniel Alberto Cebberos Supervisión General de Obra Dirección Provincial de Vialidad Gobierno de Mendoza

FECHA: 05 de agosto 2022

REFERENCIA: Eleva NP N° 450 "Salida de Colectora Este y calle Chaco a Rama Sureste del Intercambiador Pueyrredón"

De mi consideración:

Con fecha 25 de julio de 2023 la Contratista elevó a esta Inspección de Obra la Nota de Pedido de la referencia, en respuesta a la Ordenes de Servicio N° 321 y N° 332, donde la Supervisión a través de esta Inspección de Obra ordenaba dar conexión a la Colectora Este con la Rama de Sureste del Intercambiador Pueyrredón.

En la Nota de Pedido N° 450, que se adjunta a la presente, la Contratista eleva para su evaluación un anteproyecto con la posible solución al problema planteado. Luego de ser evaluada por esta Inspección de Obra la propuesta elevada, se considera que la alternativa planteada es correcta. Para poder seguir desarrollando este proyecto de modificación vial es necesario contar con la liberación de traza en dos catastros que se ven afectados por las obras a realizar, tal como queda documentado en el plano que contiene la nota de pedido antes mencionada.

Para instruir a la Contratista en la elaboración completa de la documentación necesaria para la revisión, evaluación y aprobación del Proyecto Ejecutivo Vial de esta modificación de obra, es necesario que la Dirección de Vialidad disponga de las superficies afectadas por el alcance de este nuevo proyecto y de esa manera poder concretar la ejecución del mismo.

Por este motivo, elevamos a la Supervisión de la DPV para su consideración, los planos con las nuevas superficies y polígonos de expropiación de las dos propiedades afectadas por la modificación de proyecto anteriormente descripta.

El detalle de los planos de los catastros afectados, son los siguientes:

- 1- Propietario Martha Beatriz Mon y Otros. N.C. 06-99-00-0200-743153 - Plano 06-19351
- 2- Propietario El Esquiador S.A. N.C.: 06-05-040018-000020 - Plano 06-49468



Ing. DANIEL CEBBEROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4779 OC/AR - DPV
Gobierno de Mendoza

Página 1 de 2

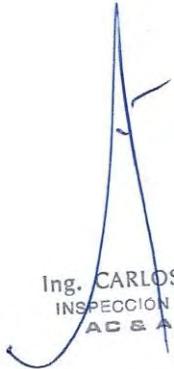


Ing. CARLOS CALMA
INSPECCIÓN DE OBRA
AC&A S.A.



Se adjuntan a la presente nota planos con las nuevas afectaciones de los catastros anteriormente indicados, para que la Supervisión de la DPV disponga y arbitre las gestiones pertinentes, para poder liberar la traza en los sectores afectados.

Atentamente



Ing. CARLOS CALMA
INSPECCIÓN DE OBRA
AC & A S.A.



Ing. DANIEL CEBREROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4779 OC/AR - DPV
Gobierno de Mendoza

Adjuntos:

- 1- Nota de Pedido N° 450 de la Contratista a la Inspección de Obra
- 2- Plano Nueva Expropiación Martha Beatriz Mon - Plano 06-19351
- 3- Plano Nueva Expropiación El Esquiador S.A. - Plano 06-49468



NOTA DE PEDIDO N° 450

OBRA: "Mejora del Corredor de la RP N° 82 Tramo II: Fin del Corredor del Oeste-Sección III (Tijera) – Rotonda Gobernador Ortiz. Ubicación: Depto. Luján de Cuyo – Provincia de Mendoza" Lic. Pública Nacional N° 1 DPV Mendoza, Ad referéndum Contrato de Préstamo BID 4779/OC-AR

COMITENTE: Dirección Provincial de Vialidad (DPV) del Gobierno de Mendoza

Emisor	Receptor
Ing. Gustavo Valdivieso Representante Técnico Contratista de la Obra Paolini Hnos. SA	Grac Ing. Graciela María Gutiérrez Jefe Inspección Inspección Técnica y Socio Ambiental AC&A SA

FECHA: 25/07/2023

REFERENCIA: ORDEN DE SERVICIO N° 332, NOTA DE PEDIDO N° 428 Y ORDEN DE SERVICIO N°321.

SALIDA DE COLECTORA ESTE Y CALLE CHACO A RAMA SURESTE DE INTERCAMBIADOR PUEYRRREDÓN.

De mi consideración,

De acuerdo a las instrucciones indicadas por la Inspección de Obra en su Orden de Servicio N° 332 y también en base a las conversaciones mantenidas con el Supervisor de la Obra, Ing. Daniel Cebberos, se ha desarrollado una solución a la inquietud manifestada de falta de salida de Colectora Este y calle Chaco a la Ruta Provincial N° 82, la que se propone realizar en el sector de Prog. 0+100,00 a Prog. 0+190,00 de la Rama Sureste de salida de la RP 82 a la Rotonda Pueyrredón.

El proyecto propuesto considera la salida de calle Chaco y Conexión de Colectora Este en el empalme de calle Chaco con la ubicación de una mini rotonda, que puede ser montable y un diámetro de 12,00m permitiéndose la conexión entre estas dos calles secundarias y a su vez conectar hacia el norte mediante una conexión que se ubicará paralela a la rama sureste y separada de la misma con una defensa de New Jersey lateral para impedir la salida de éstas dos directamente a la RP82 y conectando a los 97,00 m hacia el norte y una vez que la posible conexión con la RP82 sea solo a través de la rotonda Pueyrredón y luego la rama noreste.

Con este proyecto que se propone no se ven afectados los servicios públicos ya realizados de gasoductos de acero de 10" y polietileno de 90mm y tampoco se requiere la necesidad de realizar traslado de línea eléctrica de media tensión existente.

En el caso del gasoducto de acero de 10", el mismo quedará en forma permanente por debajo de esta colectora este y en lo que podríamos denominar colectora este ramal norte de conexión de Chaco a Rama Sureste Pueyrredón.

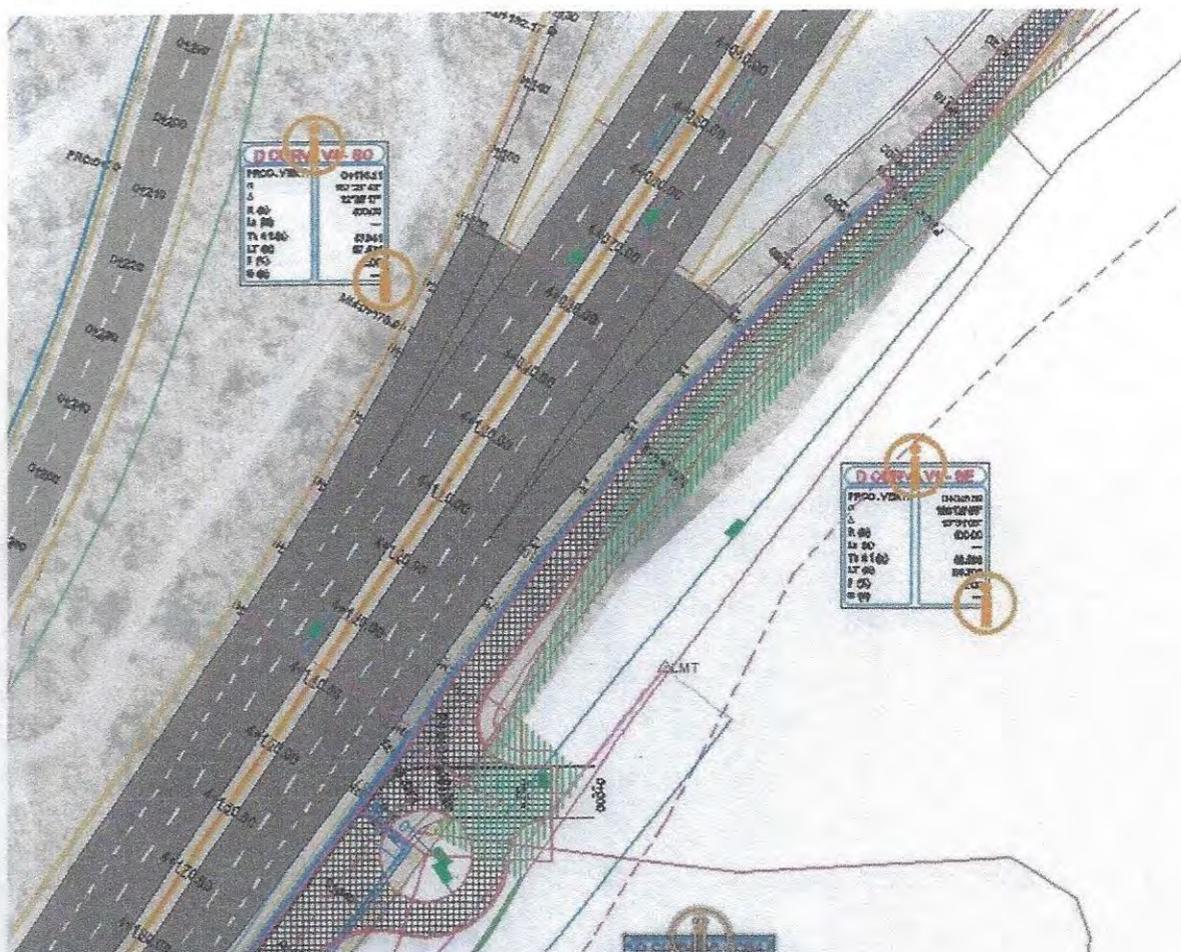
Cabe destacar y seguramente será necesario que la Inspección de la Obra y la DPV generen los permisos necesarios para poder realizar la construcción de este proyecto dado que la línea georeferenciada que nos entregaron al inicio de la obra en este sector y que representa la línea de cierre de la propiedad al este de la rama sureste del intercambiador de calle Pueyrredón se ubicaría en el sector en el que se debe construir esta prolongación norte de la Colectora Este, desde calle Chaco hasta el empalme con la rama sureste.


ING. DANIEL CEBBEROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4779 OC/AR - DPV
Gobierno de Mendoza

ING. CARLOS CALMA
ING. GRACIELA M. GUTIERREZ
INSPECCIÓN DE OBRA
JEFE DE INSPECCIÓN DE OBRA
AC&A S.A.

Página 1 de 2
ADJUNTO: RP N° 160
REPRESENTANTE TÉCNICO
AC&A S.A.

Lo anteriormente mencionado se puede observar en el sector sombreado en color verde en la figura que sigue:



En esta figura anterior, se puede observar sombreado en cuadrículado color negro el sector de prolongación norte de la Colectora Este, desde calle Chaco.

A los fines de que la Inspección y Supervisión de Obra puedan considerar la documentación necesaria para los posibles liberaciones de traza que puedan ser necesario realizarse, se enviará conjuntamente con la presente propuesta de diseño vial un correo electrónico con el archivo CAD que se ha estado trabajando, el mismo se encuentra en un bloque y está georeferenciado.

Atentos a sus nuevos comentarios y aprobación de este propuesta preliminar para poder proseguir con el desarrollo del proyecto ejecutivo pertinente.

Atte.

AC&A S.A.
25/07/2023
RECIBIDA NO IMPLICA
CONFORMIDAD NI APROBACION

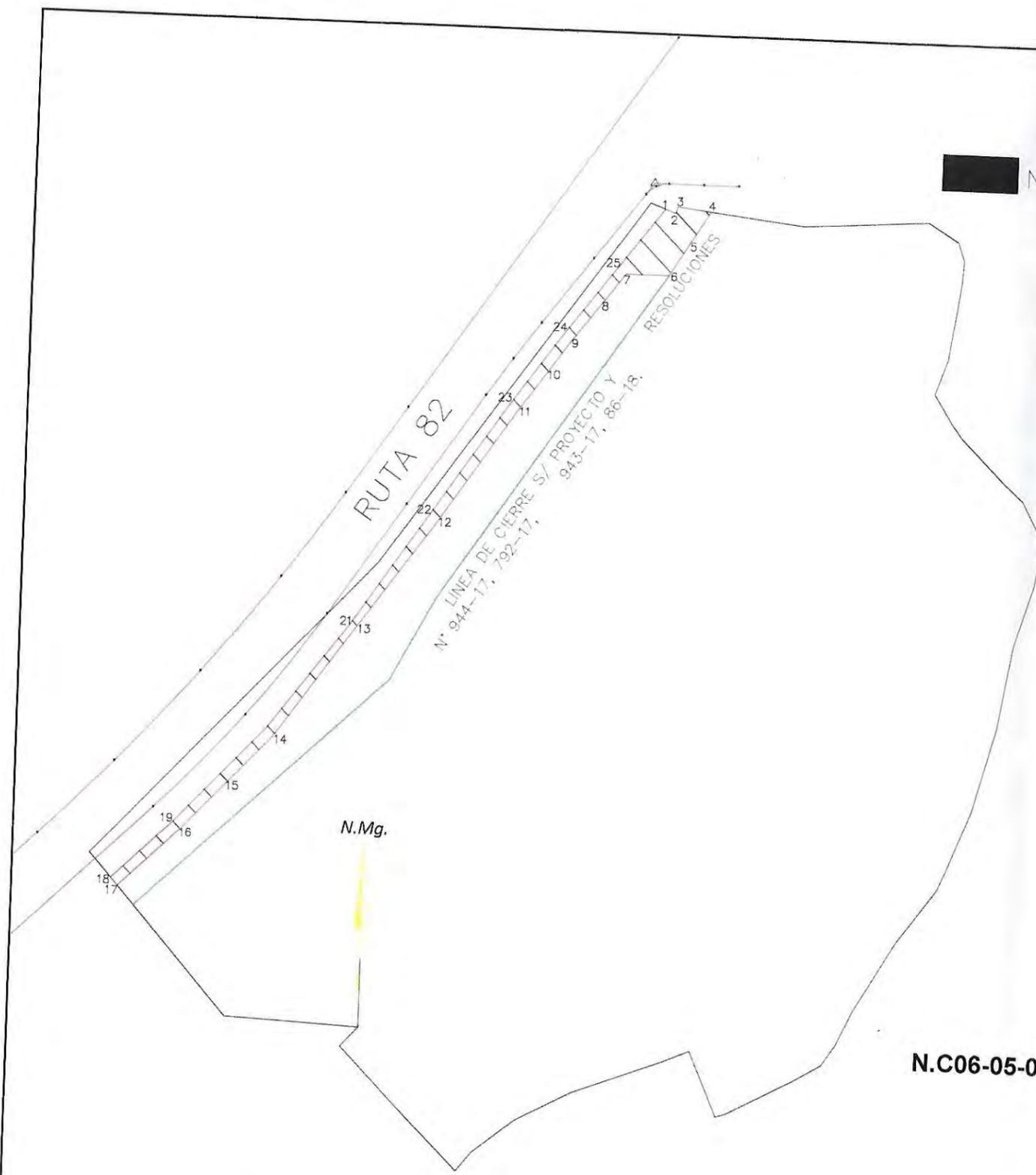
Ing. CARLOS CALMA
INSPECCION DE OBRA
AC&A S.A.

Ing. Gustavo Valdivieso
Representante Técnico
Paolini Hnos. SA

Ing. CARLOS CALMA
INSPECCION DE OBRA
JEFE DE INSPECCION
AC&A S.A.

Ing. DANIEL CEBREROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4779 OC/AR - DPV
Gobierno de Mendoza

■ NUEVA EXPROPIACION EL ESQUIADOR S.A.



NUEVA EXPROPIACION EL ESQUIADOR S.A.

LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	AVG. MT.	Y	X	COLINDANTE
1-2	S 70°18'08" E	3.22	109°40'52"	1	107°15'58"	6,349,428.51	2,508,981.96	X
2-3	N 12°31'52" E	1.94	12°31'52"	2	277°9'0"	6,349,427.42	2,508,985.00	X
3-4	S 82°57'24" E	4.01	97°2'36"	3	95°29'16"	6,349,429.31	2,508,985.42	X
4-5	S 82°59'22" E	5.59	97°0'38"	4	180°1'58"	6,349,428.82	2,508,989.40	X
5-6	S 31°26'11" W	21.51	211°26'11"	5	65°34'27"	6,349,428.14	2,508,994.95	X
6-7	S 89°15'47" W	12.34	269°15'47"	6	122°10'25"	6,349,409.79	2,508,983.74	X
7-8	S 36°56'50" W	12.44	216°56'50"	7	232°18'57"	6,349,409.63	2,508,971.40	X
8-9	S 36°56'50" W	12.44	216°56'50"	8	180°0'0"	6,349,399.69	2,508,963.92	X
9-10	S 35°27'57" W	12.68	215°27'57"	9	181°28'52"	6,349,389.75	2,508,956.44	X
10-11	S 35°27'57" W	12.68	215°27'57"	?	180°0'0"	6,349,379.42	2,508,949.09	X
11-12	S 33°59'05" W	38.31	213°59'5"	?	181°28'52"	6,349,369.09	2,508,941.73	X
12-13	S 35°29'29" W	38.12	215°29'29"	?	178°29'36"	6,349,337.33	2,508,920.31	X
13-14	S 35°29'29" W	38.12	215°29'29"	?	180°0'0"	6,349,306.29	2,508,898.18	X
14-15	S 43°03'57" W	18.98	223°3'57"	?	172°25'32"	6,349,275.25	2,508,876.05	X
15-16	S 43°03'57" W	18.98	223°3'57"	?	180°0'0"	6,349,261.39	2,508,863.09	X
16-17	S 46°05'34" W	23.42	226°5'34"	?	176°58'23"	6,349,247.52	2,508,850.13	X
17-18	N 41°35'01" W	2.90	318°24'59"	?	87°40'35"	6,349,231.28	2,508,833.26	X
18-19	N 46°05'34" E	23.30	46°5'34"	?	92°19'25"	6,349,233.45	2,508,831.33	X
20	N 40°02'20" E CENTRO DE CURVA DELTA = 126°29" RADIO = 356.50	75.20	40°2'20"	?	186°3'15"	6,349,249.61 6,349,506.46	2,508,848.12 2,508,600.89	X
20-21	N 33°59'05" E	38.31	33°59'5"	?	186°3'15"	6,349,307.18	2,508,896.49	X
21-22	N 33°59'05" E	38.31	33°59'5"	?	180°0'0"	6,349,338.95	2,508,917.91	X
22-23	N 35°27'57" E	25.51	35°27'57"	?	178°31'8"	6,349,370.71	2,508,939.32	X
24-25	N 36°56'50" E	24.48	36°56'50"	24	178°31'8"	6,349,391.49	2,508,954.13	X
25-1	N 36°56'50" E	21.83	36°56'50"	25	180°0'0"	6,349,411.06	2,508,968.84	X

SUPERFICIE = 1862.38 m²

N.C06-05-04-0018-000014

DANIEL CEBREROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4770 OC/AR - DPV
Gobierno de Mendoza

Obra: MEJORA DEL CORREDOR DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 82
Tramo II: Fin Corredor del Oeste Sección III (Tijera) - Rotonda Gob. Ortíz
Ubicación: Dpto. Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza

NUEVA EXPROPIACION EL ESQUIADOR S.A.
PLANO 06-49468

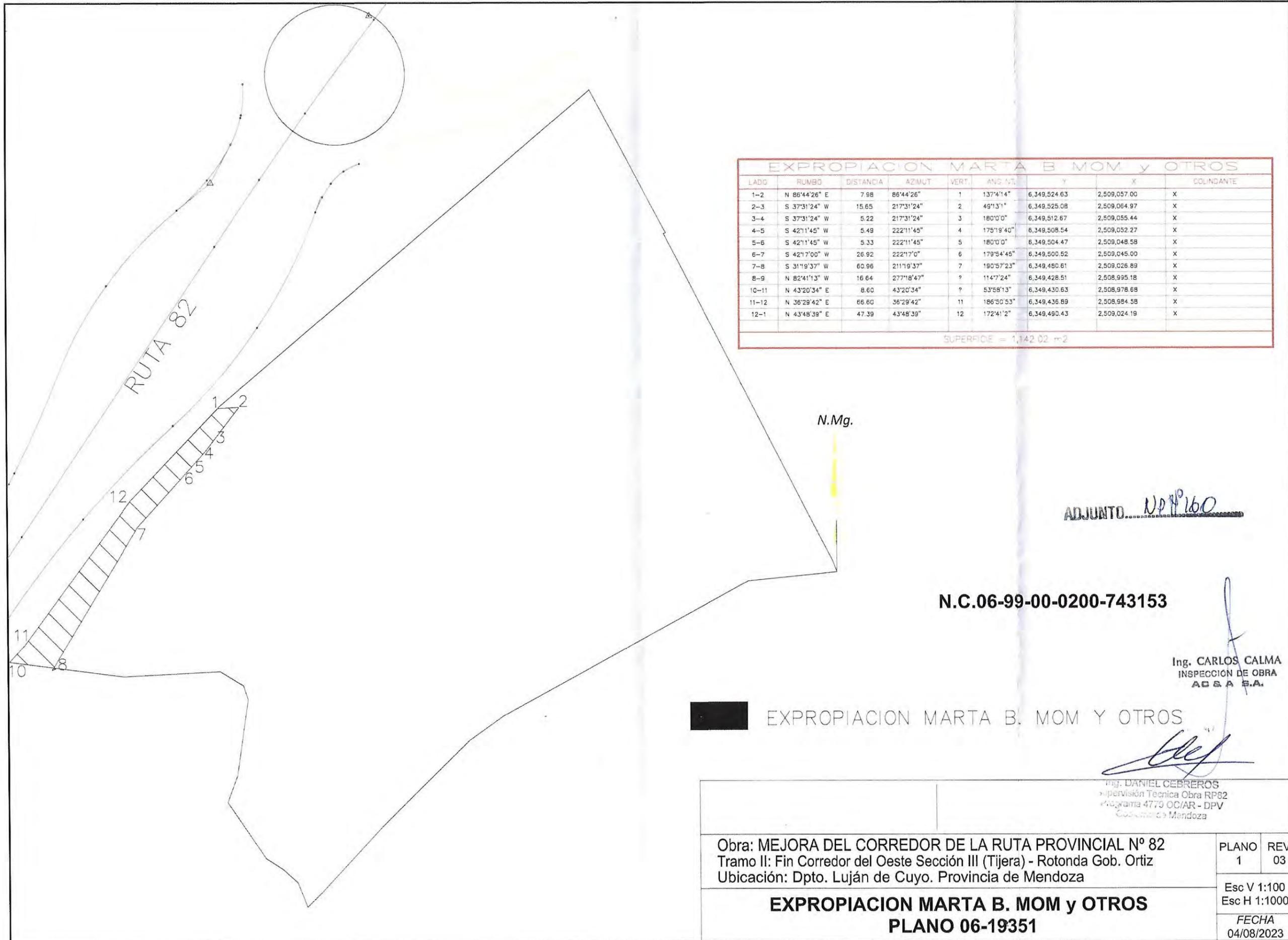
PLANO	REV
1	03

Esc V 1:100
Esc H 1:1000

FECHA
04/08/2023

ING. CARLOS CALVA
INSPECCION DE OBRA
ACSA S.A.

ADJUNTO HP Nº 160



EXPROPIACION MARTA B. MOM. y OTROS									
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG. INT.	Y	X	COLINDANTE	
1-2	N 86°44'26" E	7.98	86°44'26"	1	137°4'14"	6,349,524.63	2,509,057.00	X	
2-3	S 37°31'24" W	15.65	217°31'24"	2	49°13'1"	6,349,525.08	2,509,064.97	X	
3-4	S 37°31'24" W	5.22	217°31'24"	3	180°0'0"	6,349,512.67	2,509,055.44	X	
4-5	S 42°11'45" W	5.49	222°11'45"	4	175°19'40"	6,349,508.54	2,509,052.27	X	
5-6	S 42°11'45" W	5.33	222°11'45"	5	180°0'0"	6,349,504.47	2,509,048.58	X	
6-7	S 42°17'00" W	26.92	222°17'0"	6	179°54'45"	6,349,500.52	2,509,045.00	X	
7-8	S 31°19'37" W	60.96	211°19'37"	7	190°57'23"	6,349,480.61	2,509,026.89	X	
8-9	N 82°41'13" W	16.64	277°18'47"	?	114°7'24"	6,349,428.51	2,508,995.18	X	
10-11	N 43°20'34" E	8.60	43°20'34"	?	53°58'13"	6,349,430.63	2,508,978.68	X	
11-12	N 36°29'42" E	66.60	36°29'42"	11	186°50'53"	6,349,436.89	2,508,984.58	X	
12-1	N 43°48'39" E	47.39	43°48'39"	12	172°41'2"	6,349,490.43	2,509,024.19	X	

SUPERFICIE = 1,142.02 m²

ADJUNTO Nº 160

N.C.06-99-00-0200-743153

Ing. CARLOS CALMA
INSPECCION DE OBRA
ACSA S.A.

EXPROPIACION MARTA B. MOM Y OTROS

[Signature]

Ing. DANIEL CEBREROS
Supervisión Técnica Obra RP82
Programa 4779 OC/AR - DPV
Córdoba Mendoza

Obra: MEJORA DEL CORREDOR DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 82
Tramo II: Fin Corredor del Oeste Sección III (Tijera) - Rotonda Gob. Ortiz
Ubicación: Dpto. Luján de Cuyo. Provincia de Mendoza

PLANO	REV
1	03
Esc V 1:100 Esc H 1:1000	
FECHA 04/08/2023	

EXPROPIACION MARTA B. MOM y OTROS
PLANO 06-19351



VIALIDADMENDOZA



RESOLUCIÓN N° 1369

MENDOZA, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

REF.: EX-2023-05866710-GDEMZA-DPV - APROBACIÓN DE TRAZA Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA OBRA: MEJORA DEL CORREDOR DE LA RUTA PROVINCIAL N° 82 – TRAMO II: FIN CORREDOR DEL OESTE – SECCIÓN III - ROTONDA DE GOBERNADOR ORTIZ – DPTO. LUJAN DE CUYO - PROVINCIA DE MENDOZA. -

Ing. OSVALDO MIGNOLO
ADMINISTRADOR
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en IF-2023-05887465-GDEMZA-DPV Coordinación de Áreas Técnicas eleva documentación correspondiente a la obra: MEJORA DEL CORREDOR DE LA R.P. N° 82, TRAMO II: FIN CORREDOR DEL OESTE-SECCION III – ROTONDA GOBERNADOR ORTIZ, DPTO.: LUJAN DE CUYO, PROVINCIA DE MENDOZA;

Que mediante IF-2023-06872141-GDEMZA-DPV Dpto. Gestión y Control de Tierras adjunta Proyecto de Resolución de Aprobación de Trazo y Declaración de Utilidad Pública de la obra de referencia en lo respecta al Tramo II: Fin Corredor del Oeste-Sección III – Rotonda Gobernador Ortiz, Dpto. Lujan de Cuyo, Provincia de Mendoza;

Que para poder materializar este proyecto se deben **afectar** terrenos de privados cuya gestión de donación o expropiación es conveniente **iniciar**;

Que, por modificaciones realizadas al proyecto, las Resolución N° 944/17 y 880/22 quedan sin efecto en el tramo comprendido entre: FIN CORREDOR III – GOBERNADOR ORTIZ;

Que por NOTA PEDIDO N° 450 de fecha 25/07/2023, se eleva un anteproyecto para solucionar la inquietud de falta de salida de colectora este y calle CHACO a la RUTA PROVINCIAL N° 82;

Que por NOTA PEDIDO N° 160 de fecha 05/08/2023, la inspección de obra considera correcta la propuesta elevada;

Que Dpto. Jurídico en PV-2023-06942778-GDEMZA-DPV **dictamina** que, visto el proyecto de resolución de modificación de traza de la R.P. N° 82 **glosados** en los obrados, no encuentra óbice legal para la aprobación y emisión de la **misma**;

Que por lo expuesto y de acuerdo a la documentación adjunta, corresponde aprobar el proyecto de traza de la obra RUTA PROVINCIAL N° 82 TRAMO: FIN CORREDOR III – ROTONDA GOBERNADOR ORTIZ, DEPARTAMENTO LUJAN DE CUYO en el sector de intervención y efectuar las tareas conducentes para la reserva de los terrenos necesarios para su concreción conforme a los planos obrantes , y efectuar la declaración de utilidad pública de los terrenos afectados y sujetos a expropiación con visión de futuro, que permitan la realización de la obra;

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 10° de la Ley 6063;

EL CONSEJO EJECUTIVO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- APRUÉBESE la TRAZA DE LA ZONA DE CAMINO DE LA OBRA RUTA PROVINCIAL N° 82 - TRAMO II: FIN CORREDOR DEL OESTE - SECCION III – ROTONDA GOBERNADOR ORTIZ, DPTO.: LUJAN DE CUYO, PROVINCIA DE MENDOZA, conforme los planos obrantes en EX-2023-05866710-GDEMZA-DPV. –

JORGE F. GARCIA SALAZAR
CONSEJERO EJECUTIVO
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA



VIALIDADMENDOZA



RESOLUCIÓN N° 1369

MENDOZA, 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023

/// 2. - REF.: EX-2023-05866710-GDEMZA-DPV. -

ARTÍCULO 2°.- APRUÉBESE la modificación a la expropiación tramitada por Expediente N° EX-2020-00662368-GDEMZA-DPV para la ejecución de la obra: RUTA PROVINCIAL N° 82, TRAMO: FIN CORREDOR III – CALLE GOBERNADOR ORTIZ, DEPARTAMENTO DE LUJAN DE CUYO, conforme a los planos obrantes. -

ARTÍCULO 3°.- DECLÁRESE DE UTILIDAD PÚBLICA y sujeto a Expropiación de Urgencia con visión de futuro los terrenos afectados a la presente obra y que conforman la documentación obrante en el expediente de referencia, debiendo previamente contarse con el respectivo presupuesto para atender las expropiaciones.-

ARTÍCULO 4°.- DERÓGUESE parcialmente las Resoluciones N° 944/2017 y N° 880/2022 dictadas por Consejo Ejecutivo, únicamente en lo referido a la Línea de Cierre – Afectación a aplicarse a la Propiedad 1: 06-03-07-0015-000020-0000-1 y Propiedad 2: 06-05-04-0018-000020-0000-0 de los tramos mencionados en el Artículo 1° de la presente. -

ARTÍCULO 5°.- ENCOMIÉNDESE a Dpto. Gestión y Control de Tierras a realizar las respectivas gestiones para la liberación de la traza. -

ARTÍCULO 6°.- AUTORÍCESE a Dpto. Jurídico a iniciar los juicios de Expropiación de Urgencia para obtener la fracción de terreno necesaria que conlleven a la ejecución de la obra. -

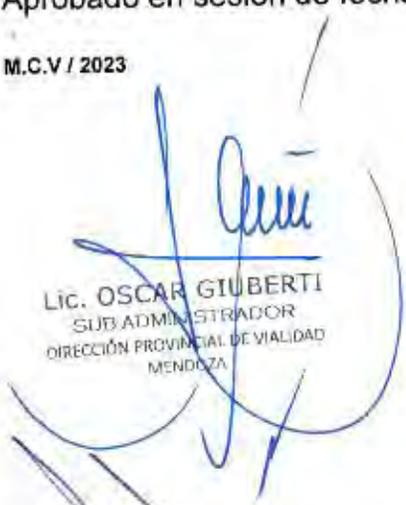
ARTÍCULO 7°.- Por Secretaría General remítase copia de la presente a Gerencia de Planificación Estratégica, Gerencia de Economía y Finanzas, Gerencia Técnica, Dpto. Gestión y Control de Tierras, Dpto. Planeamiento, Dpto. Estudios y Proyectos, Dpto. Contaduría, Dpto. Jurídico, Dpto. Control de Gestión y Consejo Ejecutivo respectivamente. -

ARTÍCULO 8°.- Comuníquese y regístrese. -

Aprobado en sesión de fecha: 20/09/2023

Acta N° 41

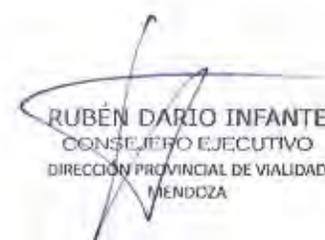
M.C.V / 2023


Lic. OSCAR GIUBERTI
SUBADMINISTRADOR
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA


Ing. OSVALDO ROMAGNOLI
ADMINISTRADOR
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA


DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA


JORGE GARCIA SALAZAR
CONSEJERO EJECUTIVO
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA


RUBÉN DARIO INFANTE
CONSEJERO EJECUTIVO
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Resolución

Número:

Mendoza,

Referencia: Resolución N° 1369/2023 de Consejo Ejecutivo – TRAZA DE LA ZONA DE CAMINO DE LA OBRA RUTA PROVINCIAL N° 82.-

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Nota GING/GP N° 1570/24
Mendoza, 26/04/2024

Sr/Sra.: PIMENTEL CONSTANZA
LUJAN DE CUYO - MENDOZA
Mail: djsanguinetti@gmail.com
Tel:

Ref.: Disponibilidad de Gas Natural D-802/2024

Nos dirigimos a Ud. en respuesta a vuestro pedido de disponibilidad de gas natural, para el suministro a 24 usuarios residenciales y 102 clientes no residenciales cuyo consumo es de 252 m³/h (sólo consumos no residenciales) según el máster plan "El Esquiador" del Fideicomiso Gran Vista, ubicado en RUTA PROV N° 82 S/N del departamento de Luján de Cuyo, provincia de Mendoza, se informa que no existen inconvenientes para la provisión de gas natural al emprendimiento en cuestión desde nuestras instalaciones existentes en la zona, previa ejecución de las obras que fueran menester de acuerdo al siguiente detalle.

1. Red de aproximación en cañería de PE Ø90mm de aproximadamente 480 metros de longitud, como se indica en la siguiente imagen:



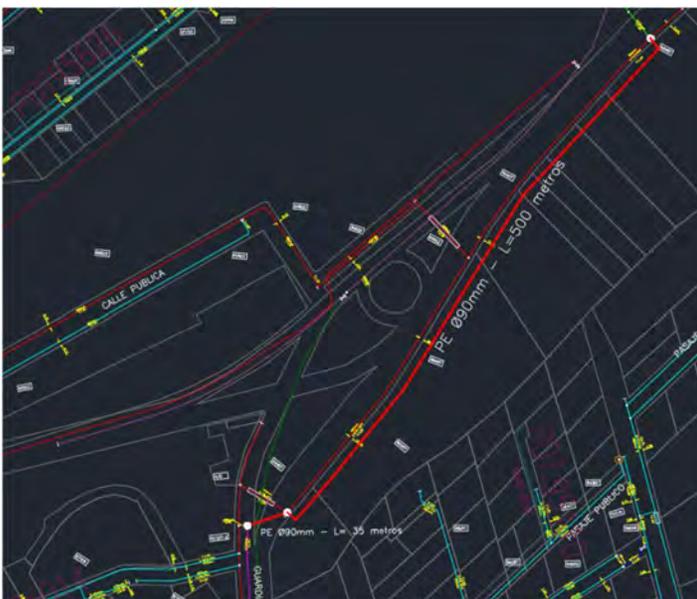
- a) Servicio 1: en cañería de PE Ø25mm, que abastecerá 24 departamentos para el cual se consideró 1m³/h por departamento.
- b) Servicio 2: en cañería de PE Ø40mm, que abastecerá un consumo estimado de 83 m³/h (dato del solicitante).
- c) Servicio 3: en cañería de PE Ø50mm, que abastecerá un consumo estimado de 169 m³/h (dato del solicitante). Este servicio se ejecutará sobre red existente de PE Ø90mm (CAO 90217).

Obras de potenciamiento:

2. En cañería de PE Ø90mm - L=35 metros, que interconecte la red existente de PE Ø180mm (CAO92127-2) con la red de PE Ø90mm (CAO 88987) ambas ubicadas por calle Guardia Vieja como se indica en la siguiente imagen en línea de trazo color rojo.



3. Loop en cañería de PE Ø90mm - L=500 metros paralelo a la red existente de PE Ø90mm ubicada en Ruta Panamericana. El loop se conectará a la red de PE Ø90mm y a la red existente de PE Ø125mm (CAO90958) como se indica en la siguiente imagen en línea de trazo color roja.





Se informa que de persistir su interés en realizar la obra deberá solicitar la Propuesta de Traza adjuntando copia de la presente disponibilidad y la siguiente documentación:

a) Plano de loteo aprobado o visado por la autoridad competente con la certificación en original de calles públicas por parte del organismo que corresponda, incluyendo las calles públicas de interconexión (acotadas) entre el loteo para el cual se solicita la Propuesta de Traza y los barrios colindantes.

Se deberán indicar las parcelas para las cuales se solicita provisión del fluido y el emplazamiento propuesto de los servicios domiciliarios, en especial, en aquellos casos de lotes de grandes dimensiones y/o con varios frentes donde se proyectan las viviendas de tipología multifamiliar. De ser posible, entregar una copia del plano en formato digital (dwg).

b) De corresponder deberá indicar la ubicación de consumos no residenciales previstos – comercios, establecimientos educacionales, de salud, clubes, etc.-, cuyos datos serán volcados en las Planillas de consumo correspondientes.

La presente disponibilidad se otorga por un período de ciento ochenta (180) días corridos a partir de emitida la presente.

Vencido dicho plazo, la misma caducará automáticamente, debiendo solicitar una nueva disponibilidad, la que se otorgará previo analizar si han cambiado las condiciones de suministro que hagan necesaria la adecuación de las obras de infraestructura para proveer dicho servicio.

Quedamos a su disposición para asesorarle y acompañarle en la concreción del trámite. Ante cualquier consulta deberá comunicarse con el área Gestión de Proyectos al correo desarrollocomercial@ecogas.com.ar

Sin otro particular, lo saludamos a Ud. atentamente.

Atentamente.

Firma:

Aclaración:

DNI:

Fecha de Recepción:

AS/rv D 802/2024 – L 29861

Distribuidora de Gas Cuyana S.A. – Las Tipas 2221 – (M5547DWD) Godoy Cruz – Mendoza – Argentina

TE: (0261) 441-2500 - Fax: (0261) 427-0542 - E-mail: ecogascuyana@ecogas.com.ar

Sede Soc.: Av. Leandro N. Alem 855, piso 25, (C1001AAD) CABA, Argentina. RPC - IGJ Bs.As. - 01/12/92 N° 11669 - L° 112 - T° A de S.A.



PREFACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELECTRICO LOTEOS/URBANIZACIONES/PROPIEDADES HORIZONTALES

De acuerdo a TW N°: 1066051/2024 presentada con fecha 01 de Marzo de 2024, informamos que es posible dotar de energía eléctrica al inmueble identificado como loteo/urbanización/propiedad horizontal El Esquiador S.A., Nom. Cat. N°:06-49468, ubicación calle Ruta Panamericana s/n° esq. Calle Chaco - Distrito Vistalba – Departamento L de Cuyo Maipú. Potencia solicitada = 1500 kW (135 fracciones); considerando la necesidad de ejecución de obras troncales en alta, media y/o baja tensión. -----

Para obtener la **Factibilidad Definitiva** deberá presentar un **Anteproyecto de Electrificación del loteo/urbanización/propiedad horizontal**, a los efectos de que los Departamentos de Planeamiento y Proyecto elaboren un Informe Técnico/Económico previo del inicio de cualquier obra. En el mismo, se determinarán y desarrollarán las alternativas de obra existentes proyectadas por EDEMSA, con el propósito de dotar de energía eléctrica al mismo. Además, se describirá el detalle de los trabajos a realizar, según lo establecido en el Artículo 10° del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, y los valores y modalidad de reintegro que correspondieran. -----

La ejecución de la obra deberá ser a través del Sistema de Obras por Tercero, EDEMSA le notifica que para el caso de calles internas deberá gestionar una Servidumbre de Electroducto en caso de corresponder y no asumirá los costos vinculados a materiales y mano de obra, atribuibles al Alumbrado Público, según Resolución de Directorio N° 200/96. -----

El importe del Reintegro por Obra que EDEMSA considerará, se basa en la "Alternativa de Obra del Mínimo Costo", es decir, en el costo según Baremo de EDEMSA, de la que permita a las redes existentes cumplir con la calidad de servicio, en función de la demanda existente, y utilizando sistemas constructivos normalizados.-----

Se extiende el presente certificado de Prefactibilidad a solicitud del Sr.Diego J Sanguinetti, al solo efecto de su presentación ante las autoridades públicas o privadas que así lo requieran, en la ciudad de **Mendoza, a los doce (12) días del mes de Marzo de 2.024.**-----

Alicia M. Oreira



CONSTANCIA DE INICIO DE TRÁMITE

N° Expediente Electrónico: EE-2406-2024

Interesado: djsanguinetti@gmail.com

CUIT: 27300677

Mail: djsanguinetti@gmail.com

Zona: GRAN MENDOZA

Tipo de Trámite: FACTIBILIDADES

Trámite: FACTIBILIDAD PARA CONEXION

Comentarios: El proyecto está en etapa de pre factibilidad y es por ello que se solicita la factibilidad de AySAM, para poder avanzar con otros trámites, tales como la Manifestación General de Impacto Ambiental.



CUIT: 30654188080
 Ingresos Públicos
 Est. N° 101
 Sede Timbre
 Res. DGR N° 101/2023
 Inicio Act. 31/12/2023
 Situación frente a
 Belgrano 815 - Caseros
 Mendoza - M5500E30
 Tel: 0800-3333672

LIQUIDACIÓN DE
 SERVICIOS PÚBLICOS
 (RG AFIP 3571/13)

NIC | 1505047

Número Identificación Suministro

Id - Suministro | 115050471505047

FACTURA N°: 0003-01710116	
Fecha emisión: 16/01/2024	Vencimiento actual: 29/01/2024
Período Facturado: MES 01/2024	Próximo Vencimiento: 14/02/2024

C.E.S.P. N°: 35024005038987
 Fecha Vto. C.E.S.P.: 21/01/2024
 CÓDIGO PAGO ELECTRÓNICO 1505047

EL ESQUIADOR S.A.,
 CL LAS HERAS 463

5500 MENDOZA CAPITAL MENDOZA
 CAT. IVA: Responsable Inscripto

N° CUIT: 30654188080

Domicilio suministro:
 CL NO RELEVADO 0 CALLE 269 4144
 (8046-2500)
 5507 LUJAN DE CUYO LUJAN DE CUYO
 MENDOZA
 Id Factura: 1505047-568

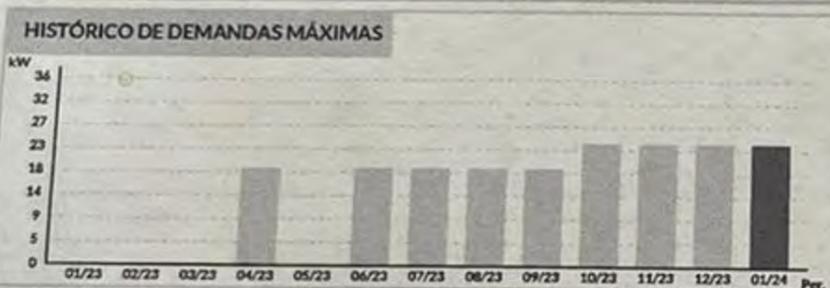
Tarifa: T2 Especial

Detalle, Medición, Lectura y Consumo			Medidor N°: 205853		Tipo Lectura: Real			
Fecha Lec. Anterior	Fecha Lec. Actual	Días	Tramos Horarios	Lectura Anterior	Lectura Actual	Factor Multipl.	Consumo KWh	Potencia Regist.kwh
01/12/2023	01/01/2024	31	Pico 18 a 23hs Valle 23 a 5hs Resto 5 a 18hs Reactiva	18948,90 1359,00 37160,50 37388,00	19908,20 1572,80 38850,20 39258,10	1,00 1,00 1,00 1,00	959,00 214,00 1690,00 1870,00	24 24 24

Potencia Contratada: 37,000 Máxima Registrada: 24,000 Exceso: 0 Coseno de phi: 0,830

TOTAL A PAGAR	VENCIMIENTO
\$ 221.746,00	29/01/2024

1. Conceptos Eléctricos	\$ 156.208,77
2. Conceptos Eléctricos no alcanzados por imp.	\$ -0,11
3. Impuestos	\$ 65.537,34
4. Conceptos no eléctricos	\$ 0,00
TOTAL	\$ 221.746,00



1. Conceptos Eléctricos				
	Unidad	Consumo	P.Unitario	Importe
Cargo Comercialización	\$/per			3.250,60
Cargo Fijo	\$/per			1.226,62
Cargo Variable	kWh	2863	51,769200	148.215,22
Subsidio Estado Nacional				-16.114,11
Recargo Factor Potencia	kVArh			14.944,18
Impuestos Provinciales Leyes 6922/8398 I188	3,89%			4.686,26

Información al usuario

No existen deudas pendientes.

Cuadro Tarifario aplicado
 Res.EPRE N° 131/23 (31 días)

No se incluyen facturas incluídas en planes de pago. El pago de este recibo no presume la cancelación de facturas anteriores.

Subtotal \$ 156.208,77

2. Conceptos Eléctricos no alcanzados por Impuestos				
	Unidad	Consumo	P.Unitario	Importe
Ajuste redondeo factura anterior				0,15
Redondeo				-0,26

Subtotal \$ -0,11

3. Impuestos, tasas y contribuciones			
	Alícuota	Base	Importe
Nacionales			
I.V.A. Resp. Inscripto	27,00%	156.208,77	42.176,37
Provinciales			
Tasa Fisc.y Control-Ley6497;Res.MEyM 6/16	1,58%	172.322,88	2.584,84
CCCE Ley6497;Dto1742/16;Res.MEyM 6/16	7,50%	172.322,88	12.924,22
Imp.sellos-Art246 Cod Fiscal-Ley8523 - nuevo contrato		146.527,19	2.197,91
Municipales			
CAP Mun.Sist.Sol.-Ley 9.219 art.22 y Res.SSP 91/20		5.654,00	5.654,00

Subtotal \$ 65.537,34

A. TOTAL \$ 221.746,00

4. Conceptos No Eléctricos

B. TOTAL \$ 0,00

VENCIMIENTO
 29/01/2024

\$ 221.746,00
 TOTAL CONCEPTOS
 ELÉCTRICOS (A)



58191505047568240360000002217460071



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO
2024
INFORMES

Número: 0 - 2024 - 1534

Luján de Cuyo, MENDOZA
Jueves 4 de Abril de 2024

EXPEDIENTE-6-2024-229--0

INFORME DE USO DE SUELO

Ref.: Expte. N° 229-2024 - Kotlik, Diego
As.: Informe de Uso del Suelo

Se presenta la construcción de distintas unidades edilicias destinadas a Strip Center (Paseo Comercial), Gimnasio Privado, Centro Médico, Oficinas/Coworking, Restaurantes, Hostería, Vivienda Colectiva y Hotel 5 estrellas, con una superficie de proyecto de 27330,2 m², ubicadas en 4 parcelas de 45.034 m² de superficie, ubicadas en Ruta Provincial 82 y Calle Chaco, del distrito de Vistalba, registradas con PM 94237, 42266, 42265 y 42792 y NC 06-05-04-0018-000014-00004, 06-05-04-0018-000020-00000, 06-05-04-0018-000021-00004 y 06-05-04-0018-000024-00008.

Los inmuebles se encuentran en zona RECREACIÓN 1 y RESIDENCIAL 5, según ordenanza N° 14517-2023.

Rubros ubicados en Zona Recreación 1

El rubro **STRIP CENTER (PASEO COMERCIAL hasta 2.000 m² de superficie construida)**, nomencado como Comercio Tipo III, es de **uso permitido sujeto a tamaño y control de molestias**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **GIMNASIO PRIVADO**, nomencado como Deporte A, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **CENTRO MÉDICO**, nomencado como Asistencia Privada C, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **RESTAURANTE**, nomencado como Esparcimiento C, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **OFICINAS**, nomencado como Oficinas Privadas B, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **HOTEL**, nomencado como Residencial E, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

Rubros ubicados en Zona Residencial 5

El rubro **VIVIENDA COLECTIVA**, nombrado como Residencial D, es de **uso permitido para usos residenciales manteniendo la cantidad de viviendas por lote mínimo permitido en la zona**, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro **HOSTERÍA**, nombrado como Residencial F, es de **uso permitido**, según ordenanza N° 14517-2023.

Le corresponden las siguientes normas urbanísticas, según ordenanza N° 14517-2023:

ZONA RECREACIÓN 1

- Superficie mínima de terrenos: 500 m²
- Lado mínimo: 12.00 m.
- F.O.S. máximo y retiros en relación a la altura de las construcciones:

Altura Máxima	F.O.S. máximo	Retiro Frontal	Retiro Bilateral	
Retiro Posterior				
Hasta 10 m. m	45%	4 m	4 m	4
Hasta 12 m. m	35%	5 m	5 m	5
Hasta 15 m. m	30%	6 m	6 m	6

- Retiros en lotes en esquina o con frente a más de una calle: Cuando tengan una superficie igual o mayor a 2.000 m² (dos mil metros cuadrados), deberá respetar el retiro reglamentario de acuerdo a la altura máxima de edificación establecido en el punto anterior en ambos frentes, manteniendo en todos los casos el mismo retiro en la ochava. El retiro correspondiente a la ochava se medirá en forma perpendicular, entre la línea de cierre de la ochava existente y una línea paralela imaginaria ubicada hacia el interior del predio, a una distancia correspondiente al retiro frontal reglamentario en la zona. Se extenderá desde la intersección de dicha línea imaginaria con la línea de retiro frontal obligatoria adoptada en uno de los lados, hasta la intersección con la línea de retiro frontal obligatorio del otro frente.

- Altura máxima: 15 m.
- Cierres: 2m. de altura máxima. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes.
- Veredas: se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o canto rodado fino de 0,50 m (cincuenta centímetros) x 0,50 m (cincuenta centímetros). Tendrán un ancho un

ancho mínimo de 1.50 m. (un metro y cincuenta centímetros) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parqueada el resto del área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado.

- Fachadas: Las construcciones y paramentos, incluidos techos, tanques de agua y chimeneas, con vista de la vía pública deberán tener tratamiento de fachada.

ZONA RESIDENCIAL 5

- Superficie mínima de terrenos: 750 m²

- Lado mínimo: 12.00 m.

- F.O.S. máximo: 35%

- Retiro Frontal: 3 m.

- Retiro bilateral y posterior: 1.50 m.

- Retiros en lotes en esquina y con frente a más de una calle: En el caso de que su superficie sea mayor o igual a 750 m² (setecientos cincuenta metros cuadrados), se deberá retirar las construcciones 3 m. (tres metros) de la línea de cierre en ambos frentes, manteniendo en todos los casos el retiro correspondiente a la ochava.

- Altura máxima: 8 m. medidos desde el nivel de terreno natural. En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota más baja del terreno natural donde ésta se ubique, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.

- Cierres: 2m. de altura máxima. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes.

- Veredas: Tendrán un ancho un ancho mínimo de 1.20 m. (un metro con veinte centímetros) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parqueada el área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado.

- Fachadas: Tratamiento de terminación integral en todas las fachadas, con terminaciones de calidad constructiva y estética.

El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a la ordenanza N°2064-01:

COMERCIO (2100 m² aprox.) Superficie destinada a este uso que supere los 200 m², deberán contar con estacionamientos que será el 20% de la superficie utilizada para el o los comercios en el predio. CORRESPONDE A 33 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

GIMNASIO (300 m² cub. y 300 m² desc. aprox.): Deberán contar con una superficie destinada a estacionamiento equivalente al 20 % (veinte por ciento) de la superficie cubierta destinada a tal fin, y del 10 % (diez por ciento) de la superficie descubierta destinada a dichos usos. CORRESPONDE A 12 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

CONSULTORIOS MÉDICOS (795,7 m²): Los edificios que tengan más de tres consultorios particulares, deberán contar con un estacionamiento por consultorio. CORRESPONDE A 19 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

OFICINA (478 m²): Mínimo 1 auto hasta 50 m² de superficie destinada a la actividad.. CORRESPONDE A 10 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

RESTAURANTE (1075m² cub., 150m² semic. y 150m² desc.) Se deberá proveer de estacionamientos en una proporción correspondiente al 25% de la superficie destinada a dicha actividad, ya sea cubierta o descubierta. **CORRESPONDE A 28 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

HOTELES: Se destinará un espacio para estacionamientos, por cada cinco habitaciones para huéspedes. **CORRESPONDE A 20 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a las ordenanzas N° 7632-2007:

VIVIENDA COLECTIVA: (24 unidades de vivienda) Se destinará un espacio para estacionamiento o cochera por cada unidad de vivienda. **CORRESPONDE A 24 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

HOSTERÍA (5 habitaciones): Se destinará un espacio para estacionamiento o cochera por cada unidad de vivienda o habitación que posea el edificio. **CORRESPONDE A 5 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

CORRESPONDE A 151 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

Además, mediante el EIA se determinará si corresponde ampliar la cantidad de plazas de estacionamiento destinando algunas a ser utilizadas por visitantes.

La calle Chaco es de jurisdicción Municipal con L.M.: 10.00 m y L.E.: 13.00 m. Deberá preverse la apertura y prolongación de calle Chaco.

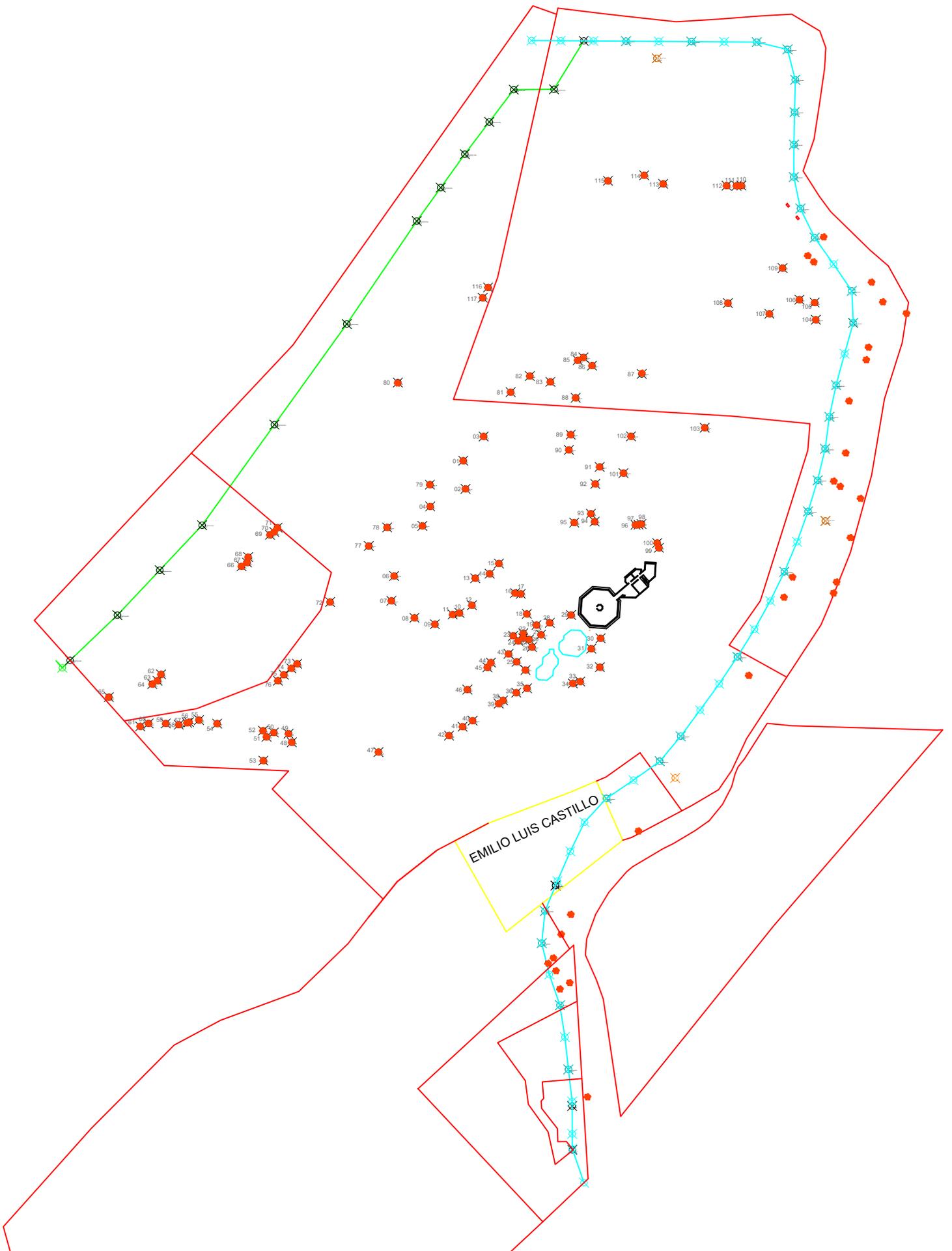
La Ruta N° 82 pertenece a la D.P.V. Se deberá pedir certificación de línea, instrucciones de ingreso/egreso y obras de urbanización ante dicha repartición. Deberá acreditar proyecto vial (resolución de ingreso y egreso) aprobado por la Dirección Provincial de Vialidad, siempre que no cuenten con la posibilidad de realizar dichos ingresos y egresos sobre calle de jurisdicción municipal.

Deberán verificarse posibles afectaciones y/o servidumbres de electroductos, gasoductos, cauces, etc.

Sin otro particular saludamos a Uds. muy atentamente.

Anexo 4 – Relevamiento de Forestales





ARBOLES	ESPECIE	COMENTARIOS
1	PINO	Ya no se encuentra. Fue talado.
2	AGUARIBAY	Media altura. Muy tupido.
3	PINO	Buen estado. Joven. Poco tupido.
4	PINO	Buen estado. Joven. Poco tupido.
5	AGUARIBAY	Buen estado. Bajo. Muy tupido.
6	AGUARIBAY	Buen estado. Bajo. Muy tupido.
7	AGUARIBAY	Regular. Poco tupido. Bajo
8	PINO	Buen estado. Bajo y robusto.
9	PINO	Buen estado. Bajo y robusto.
10	PINO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
11	PINO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
12	PINO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
13	PINO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
14	PINO	Seco
15	ARBOL	Seco
16	CIPRES	Buen estado. Joven. Poco tupido.
17	CIPRES	Buen estado. Joven. Poco tupido.
18	MORA	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
19	EUCALIPTO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
20	EUCALIPTO	Regular. Esbelto. Poco tupido
21	EUCALIPTO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
22	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
23	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
24	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
25	PINO	Buen estado. Muy Joven.
26	EUCALIPTO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
27	EUCALIPTO	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
28	PINO	Seco
29	PINO	Seco
30	PINO	Seco
31	CIPRES	Regular
32	PINO	Regular
33	PINO	Regular
34	PINO	Regular
35	PINO	Buen estado. Tupidos.
36	PINO	Buen estado. Tupidos.
37	PALMERA	Mal estado. Descuidada. Seca.
38	CIPRES	Buen estado. Tupidos.
39	CIPRES	Buen estado. Tupidos.
40	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos.
41	CIPRES	Seco
42	CIPRES	Buen estado. Tupidos.

43	PINO	Seco
44	PINO	Buen estado. Joven. Poco tupido.
45	PINO	Buen estado. Joven. Poco tupido.
46	CIPRES	Seco
47	CIPRES	Buen estado. Muy Joven.
48	CIPRES	Seco
49	CIPRES	Seco
50	CIPRES	Seco
51	CIPRES	Seco
52	CIPRES	Seco
53	CIPRES	Seco
54	CIPRES	Regular
55	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
56	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
57	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
58	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
59	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
60	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
61	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
62	PINO	seco
63	PINO	seco
64	PINO	seco
65	CIPRES	seco
66	PINO	Buen estado. Muy alto. Muy tupido.
67	PINO	Buen estado. Muy alto. Muy tupido.
68	PINO	Buen estado. Muy alto. Muy tupido.
69	PINO	seco
70	PINO	seco
71	PINO	seco
72	PINO	Buen estado. Tupido.
73	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos.
74	CIPRES	seco
75	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos.
76	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos.
77	AGUARIBAY	Buen estado. Joven. Bajo.
78	AGUARIBAY	Buen estado. Joven. Bajo.
79	AGUARIBAY	Regular. No tan tupido.
80	PINO	Regular. No tan tupido.
81	PINO	Regular. No tan tupido.
82	AGUARIBAY	Muy grande. Desprolijo.
83	PINO	Buen estado. Tupidos. Bajo.
84	EUCALIPTO	Buen estado. Esbelto. Tupido
85	CIPRES	Buen estado. Tupidos. Altos.
86	EUCALIPTO	Buen estado. Esbelto. Tupido

87	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Bajo.
88	EUCALIPTO	Regular. Poco tupido. Alto.
89	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
90	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
91	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
92	CIPRES	Seco
93	CIPRES	Seco
94	CIPRES	Seco
95	CIPRES	Seco
96	PINO	Buen estado. Tupido.
97	CIPRES	Buen estado. Tupido.
98	PINO	Buen estado. Tupido.
99	CIPRES	Buen estado. Tupido.
100	ALAMO	Seco
101	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
102	AGUARIBAY	Buen estado. Tupidos. Altos y robustos.
103	EUCALIPTO	Seco
104	AGUARIBAY	Buen estado. Tupido.
105	MORA	Buen estado. Joven.
106	ALAMO	Seco
107	HIGUERA	Seco
108	PINO	Muy alto. Seco
109	CIPRES	Regular. Muy alto. Poco tupido.
110	ALAMO	Seco
111	ALAMO	Seco
112	ALAMO	Seco
113	CIPRES	Ya no se encuentra. Fue talado.
114	CIPRES	Ya no se encuentra. Fue talado.
115	PINO	Seco
116	CIPRES	Ya no se encuentra. Fue talado.
117	CIPRES	Seco

Anexo 5 – Cálculos de la Matriz de Impactos Ambientales

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL
FIDEICOMISO GRAN VISTA
PONDERACIÓN DE LA MATRIZ

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración											
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
	Calidad de Aire (Material Particulado, Emisiones gaseosas y Olores)	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	4	1	4	1	1	2	1	4	1	4	-32
		Construcción de caminos de acceso	(-)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	-27
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Forestación y paisajismo	(+)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	1	28
		Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	4	31
		Tránsito vehicular	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19
	Aire	Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	-27
		Instalación y operación del obrador	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-20
		Construcción de caminos de acceso	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
		Construcción de Strip Center	(-)	2	1	4	1	1	1	4	1	4	-25	

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
Medio Abiótico	Nivel de Ruido y Vibraciones	Construcción de Autoservicio de Compras	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Tiendas Comerciales	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Construcción de Restaurantes	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Construcción de Hostería	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Construcción de Oficinas	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Construcción de Canchas de Padel	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-22
		Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-22
		Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Incorporación del proyecto en la zona	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-20
	Tránsito vehicular	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	1	-19	
	Agua (Superficial y Subterránea)	Agua superficial (escurrimientos)	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	2	2	1	1	2	1	1	1	4	-23
			Construcción de caminos de acceso	(-)	2	1	2	1	1	2	1	1	1	4	-21
			Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	1	4	-20
			Forestación y paisajismo	(+)	4	2	2	1	1	2	1	1	1	4	29
			Incorporación del proyecto en la zona	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	1	4	-20

Sistema	Factor Ambiental		Acción	Cálculo de Valoración											
				Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
			Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	2	4	1	1	2	1	1	1	4	31
	Suelo	Características mecánicas y edáficas	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	2	2	1	1	2	1	4	1	4	-26
			Construcción de caminos de acceso	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	1	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-20
			Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(-)	1	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-20
			Construcción de Strip Center	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Autoservicio de Compras	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Tiendas Comerciales	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Restaurantes	(-)	1	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-20
			Construcción de Hostería	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Oficinas	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Canchas de Padel	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Forestación y paisajismo	(+)	4	2	2	1	1	1	1	4	1	4	31
			Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
					Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1
			Construcción de caminos de acceso	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25

Sistema	Factor Ambiental		Acción	Cálculo de Valoración											
				Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
Medio Biológico	Flora	Especies vegetales y forestales	Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Forestación y paisajismo	(+)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	27
			Mantenimiento del parqueizado y espacios comunes	(+)	4	4	4	1	1	2	1	4	1	4	38
	Fauna	Fauna urbana	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	1	1	4	1	1	2	1	4	1	4	-23
			Construcción de caminos de acceso	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	1	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-20
			Forestación y paisajismo	(+)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	27
			Mantenimiento de espacios urbanos y ciclovía	(+)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	4	31
	Medio Perceptual	Paisaje	Paisaje urbano	Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	2
Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.				(-)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	-27
Instalación y operación del obrador				(-)	1	1	4	1	1	2	1	4	1	4	-23
Construcción de caminos de acceso				(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno				(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-23
Transporte, acopio y movimientos internos de materiales				(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-20
Construcción de Strip Center				(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-23
Construcción de Autoservicio de Compras				(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22
Construcción de Tiendas Comerciales				(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22
Construcción de Restaurantes				(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-23

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturalaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
		Construcción de Hostería	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Oficinas	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Canchas de Padel	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	1	-19
		Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-22
		Forestación y paisajismo	(+)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	25
		Incorporación del proyecto en la zona	(+)	8	1	4	1	1	2	1	1	4	1	4	44
		Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	4	2	1	1	4	1	1	4	1	4	38
		Tránsito vehicular	(-)	1	1	2	1	1	1	1	1	4	1	2	-18
		Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	2	2	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-27
		Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Instalación y operación del obrador	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	4	-19
		Construcción de caminos de acceso	(-)	1	1	4	1	1	2	1	1	1	1	4	-20
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	4	1	4	-23
		Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(-)	1	1	2	1	1	1	1	1	4	1	4	-20
		Construcción de Strip Center	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	4	1	4	-23

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
	Sociocultural	Población afectada	Construcción de Autoservicio de Compras	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Tiendas Comerciales	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Restaurantes	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Hostería	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Oficinas	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Construcción de Canchas de Padel	(-)	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	-23
			Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	2	-20
			Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Forestación y paisajismo	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Incorporación del proyecto en la zona	(+)	8	2	4	1	1	2	1	4	1	4	46
			Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	4	4	1	1	1	1	4	2	4	38
			Ingreso y egreso de residentes	(+)	2	2	4	1	1	2	1	4	2	4	29
	Tránsito vehicular	(+)	2	2	4	1	1	1	1	4	2	4	28		
		Cambios usos del suelo	Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(+)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	4	31
			Incorporación del proyecto en la zona	(+)	8	2	4	1	1	1	1	4	1	4	45
			Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de caminos de acceso	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
	Estructura Urbana	Desarrollo Urbano	Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de Strip Center	(+)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	4	31
			Construcción de Autoservicio de Compras	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de Tiendas Comerciales	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de Restaurantes	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	2	31
			Construcción de Hostería	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de Oficinas	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Construcción de Canchas de Padel	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33
			Forestación y paisajismo	(+)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	27
			Incorporación del proyecto en la zona	(+)	8	2	4	1	1	1	2	4	1	4	46
	Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	4	2	4	1	1	1	1	4	1	4	33		
	Tránsito y Transporte	Red Vial/Accesibilidad	Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de caminos de acceso	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	2	4	-23
			Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Incorporación del proyecto en la zona	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22

Sistema	Factor Ambiental		Acción	Cálculo de Valoración											
				Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
Medio Socioeconómico-Cultural			Tránsito vehicular	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	1	4	-22
			Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	1	1	4	1	1	2	1	4	1	4	-23
			Instalación y operación del obrador	(-)	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-22
			Construcción de Strip Center	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de Autoservicio de Compras	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de Tiendas Comerciales	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
		Energía eléctrica	Construcción de Restaurantes	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de Hostería	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de Oficinas	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Construcción de Canchas de Padel	(-)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-25
			Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(-)	1	1	4	1	1	2	1	4	1	4	-23
			Incorporación del proyecto en la zona	(-)	4	1	4	1	1	1	1	4	1	4	-31

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
Cultural	Servicios	Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-20
		Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-20
	Agua	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	1	1	2	1	1	1	1	2	4	1	4	-21
		Instalación y operación del obrador	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	4	1	4	-23
		Construcción de caminos de acceso	(-)	2	1	2	1	1	1	1	1	4	1	4	-23
		Construcción de Strip Center	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Autoservicio de Compras	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Tiendas Comerciales	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Restaurantes	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Hostería	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Oficinas	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Construcción de Canchas de Padel	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-20
		Forestación y paisajismo	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-20
		Incorporación del proyecto en la zona	(-)	2	2	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-27
		Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(-)	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	4	-22

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración												
			Naturalaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)	
	Combustible	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(-)	2	2	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-25
		Construcción de caminos de acceso	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(-)	2	1	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-23
		Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(-)	2	2	4	1	1	1	1	1	4	1	2	-25
	Desarrollo económico	Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	33
		Instalación y operación del obrador	(+)	4	1	2	1	1	2	2	2	4	1	4	31
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Strip Center	(+)	4	1	2	1	1	2	2	2	4	1	4	31
		Construcción de Autoservicio de Compras	(+)	4	1	2	1	1	2	2	2	4	1	4	31
		Construcción de Tiendas Comerciales	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	2	31
		Construcción de Restaurantes	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Hostería	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	2	31
		Construcción de Oficinas	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Canchas de Padel	(+)	4	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	33
Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(+)	2	2	2	1	1	2	2	2	4	1	4	27		

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración											
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
	Economía local, departamental y provincial	Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(+)	2	2	2	1	1	2	2	4	1	4	27
		Forestación y paisajismo	(+)	2	2	2	1	1	1	2	4	1	4	26
		Incorporación del proyecto en la zona	(+)	8	2	2	1	1	2	2	4	1	2	43
		Mantenimiento del parqueado y espacios comunes	(+)	2	2	1	1	1	2	2	4	1	4	26
		Desvíos temporales de tránsito y relocalización de redes de servicio	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31
		Movimiento de suelo, desmonte, erradicación de forestales, nivelación, compactación, etc.	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
		Instalación y operación del obrador	(+)	2	1	4	1	1	1	1	4	1	4	25
		Construcción de caminos de acceso	(+)	2	2	4	1	1	1	1	4	1	4	27
		Excavaciones para fundaciones y limpieza del terreno	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31
		Transporte, acopio y movimientos internos de materiales	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31
		Construcción de Strip Center	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Autoservicio de Compras	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Tiendas Comerciales	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Restaurantes	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
Construcción de Hostería	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31		

Nivel de empleo

Sistema	Factor Ambiental	Acción	Cálculo de Valoración											
			Naturaleza (+/-)	Intensidad (I)	Extensión (EX)	Momento (MO)	Persistencia (PE)	Reversibilidad (RV)	Sinergia (SI)	Acumulación (AC)	Efecto (EF)	Periodicidad (PR)	Recuperabilidad (MC)	Importancia del Impacto (I)
		Construcción de Oficinas	(+)	4	2	2	1	1	2	2	4	1	4	33
		Construcción de Canchas de Padel	(+)	4	2	2	1	1	2	1	4	1	4	32
		Colocación de equipamientos, instalaciones y servicios de agua y cloaca, electricidad, etc.	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31
		Utilización de vehículos, equipos y maquinarias para transporte de personal, materiales, accesorios y elementos, etc.	(+)	4	1	2	1	1	2	2	4	1	4	31
		Forestación y paisajismo	(+)	4	1	2	1	1	1	2	4	1	2	28
		Incorporación del proyecto en la zona	(+)	4	4	2	1	1	1	2	4	1	4	36
		Mantenimiento del parqueizado y espacios comunes	(+)	2	2	2	1	1	1	2	4	1	4	26

Mendoza, 20 de Mayo de 2024

Gobierno de Mendoza

Ministerio de Energía y Ambiente

Unidad de Evaluaciones Ambientales (UEA)

Arquitecta Soledad Barros

Ref.: **EX-2024-00066162-GDEMZA-SAYOT "S/ Fideicomiso Gran Vista, Proyecto el Esquiador**

Me dirijo a Ud. a fin de incorporar información a la MGIA presentada, según Expte. de referencia.

En primer lugar, se rectifica información sobre los efluentes cloacales, los cuales serán derivados al sistema de AYSAM, y no al Municipio como se mencionó en la MGIA.

A continuación, se presenta información adicional sobre cada una de las unidades a construir, con detalles arquitectónicos, planos de cada una de las instalaciones y renders:

Todos los edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se prevé la construcción de 18.200m², de los cuales 13.900m² aproximadamente serán cubiertos y 4.300m² serán semi cubiertos.

Los edificios son 4 y sus niveles se anclan al nivel del terreno natural, buscando, no solo reducir costos de construcción, sino potenciar las terrazas del predio.

- Strip Center: que cuenta una altura del edificio 10m promedio con:
 1. Subsuelo: donde se alojan estacionamientos a los cuales se accede desde la Lateral de la Ruta 82 y por calle Chaco
 2. Planta Baja donde se alojan locales comerciales
 3. Primer Piso donde se aloja un Centro Medico, Oficinas y un Gimnasio
- Restaurantes: Es un gran salón ubicado en un nivel intermedio en el terreno. Es de un piso. Altura del edificio 6m.
- Hostería: La Hostería prevé la construcción de 5 suites con sus amenidades, tales como Spa, Comedor, Sala de Estar o Juegos. Se realiza en 2 niveles. Altura del edificio 7,5m.
- Canchas de Padel: Se proyectan 6 canchas de pádel,
 1. Tres canchas semi cubiertas: se diseña un espacio techado y con laterales parcialmente cerrados para controlar el asoleamiento de las canchas. Se encuentran unos 2 metros por debajo del nivel de la ruta. Altura del galpón 8m

2. Tres canchas descubiertas ubicadas en terrazas y en sectores donde no existen forestales o están en muy mal estado vegetativo.



Lic. Gastón Fougere

Notificaciones electrónicas a diegokotlik@gmail.com y gaston.fougere@gmail.com

MEMORIA DE ARQUITECTURA

Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Se prevé la construcción de 13.900m² aproximadamente cubiertos.

Los edificios son 4 y sus niveles se anclan al nivel del terreno natural, buscando, no solo reducir costos de construcción, sino potenciar las terrazas del predio.

1. Strip Center que cuenta con:

- Subsuelo: donde se alojan estacionamientos a los cuales se accede desde la Lateral de la Ruta 82 y por calle Chaco
- Planta Baja donde se alojan locales comerciales
- Primer Piso donde se aloja un Centro Medico, Oficinas y un Gimnasio

Altura del edificio 10m promedio

2. Club de Padel:

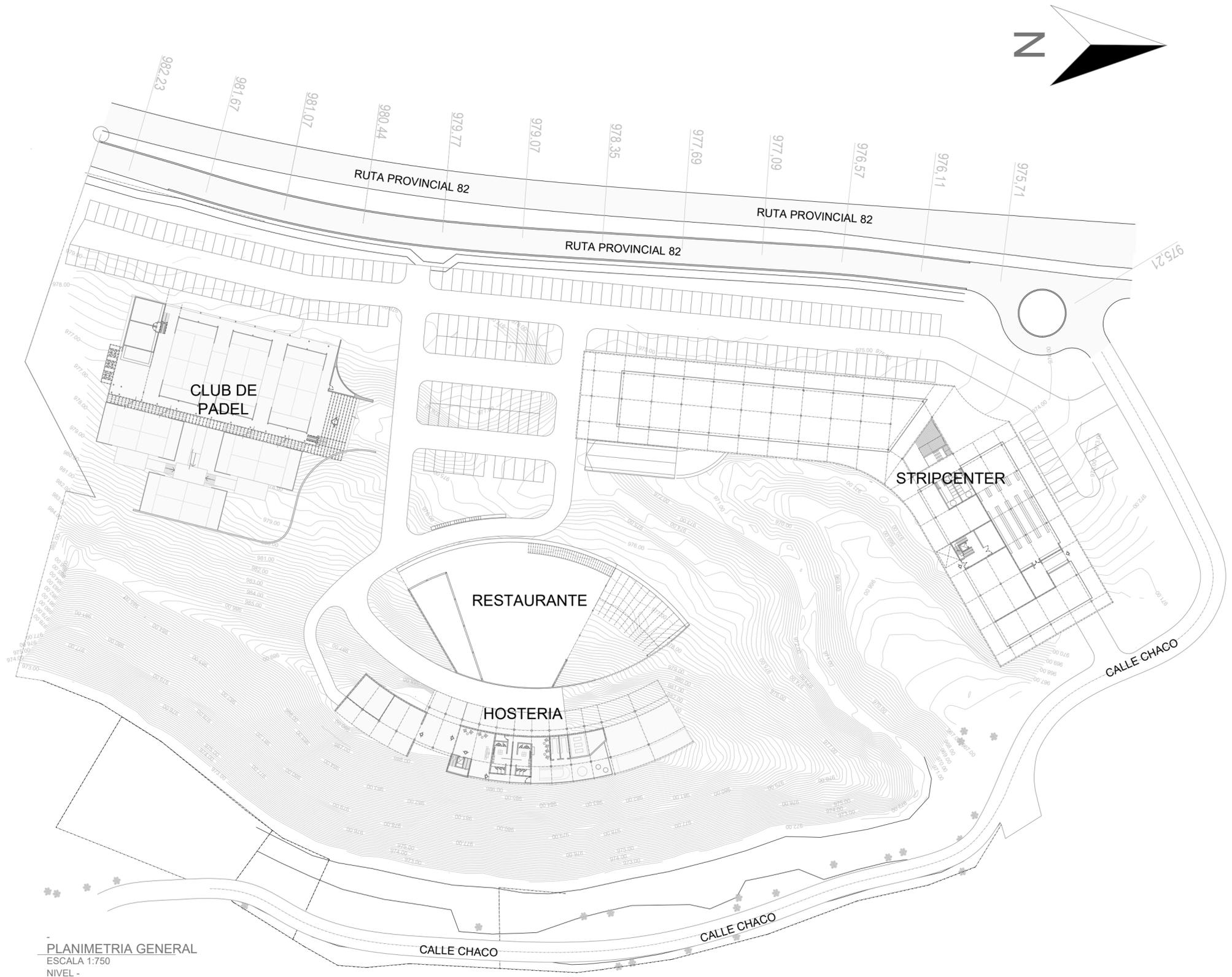
- 3 canchas semi cubiertas: se diseña un espacio techado y con laterales parcialmente cerrados para controlar el asoleamiento de las canchas. Se encuentran unos 2 metros por debajo del nivel de la ruta. Altura del galpón 8m
- 3 canchas descubiertas ubicadas en terrazas y en sectores donde no existen forestales o están en muy mal estado vegetativo.

3. Restaurante/s:

- Es un gran salón ubicado en un nivel intermedio en el terreno. Es de un piso. Altura del edificio 6m.

4. Hostería:

- La Hosteria prevé la construcción de 5 suites con sus amenidades, tales como Spa, Comedor, Sala de Estar o Juegos. Se realiza en 2 niveles. Altura del edificio 7,5m



EL ESQUIADOR

ANTEPROYECTO ARQ

PLANIMETRIA GENERAL

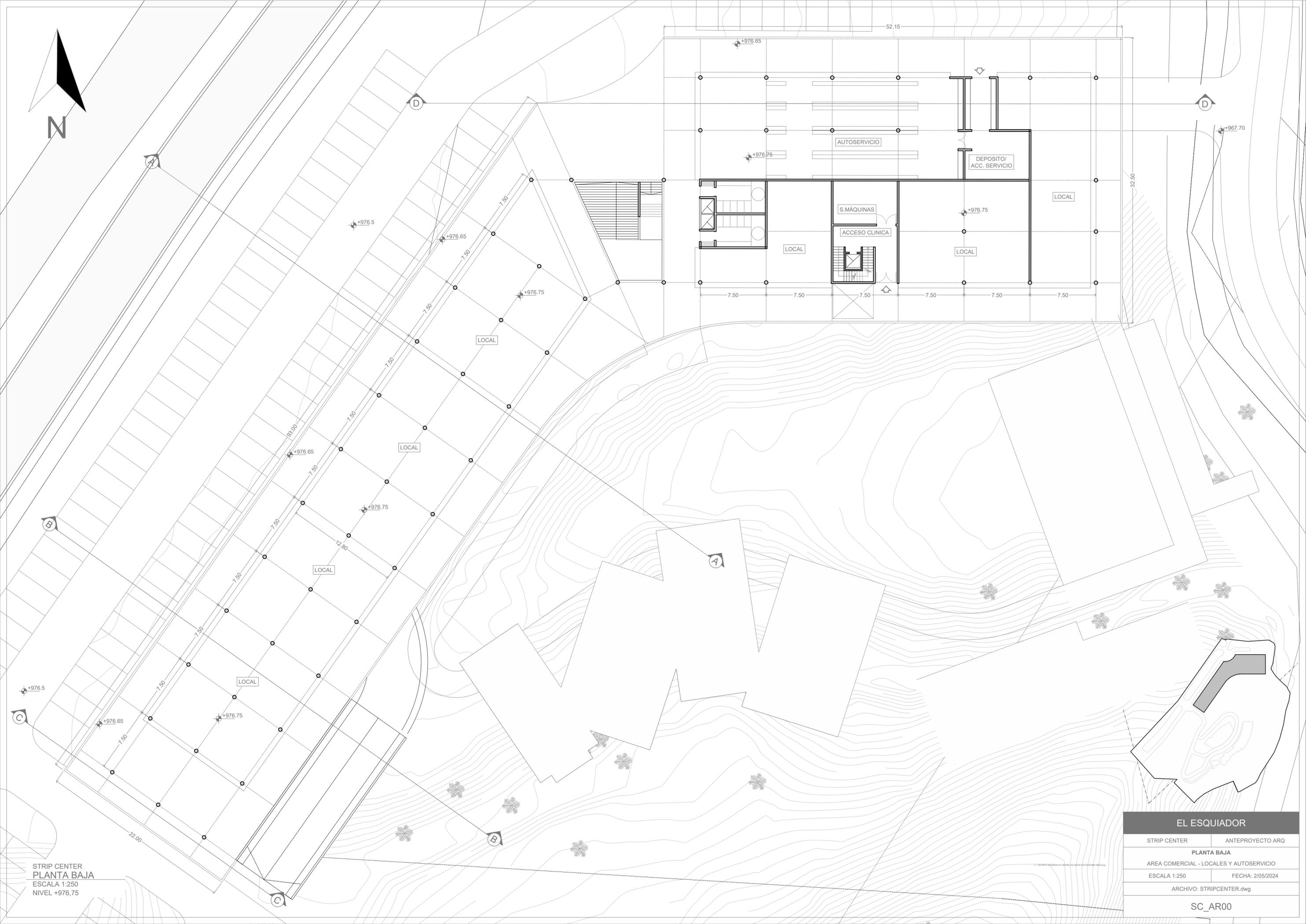
STRIP CENTER, PADDLE, HOSTERIA Y RESTAURANTE

ESCALA 1:750

FECHA: 5/2/2024

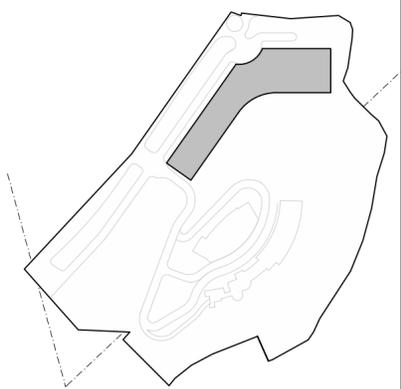
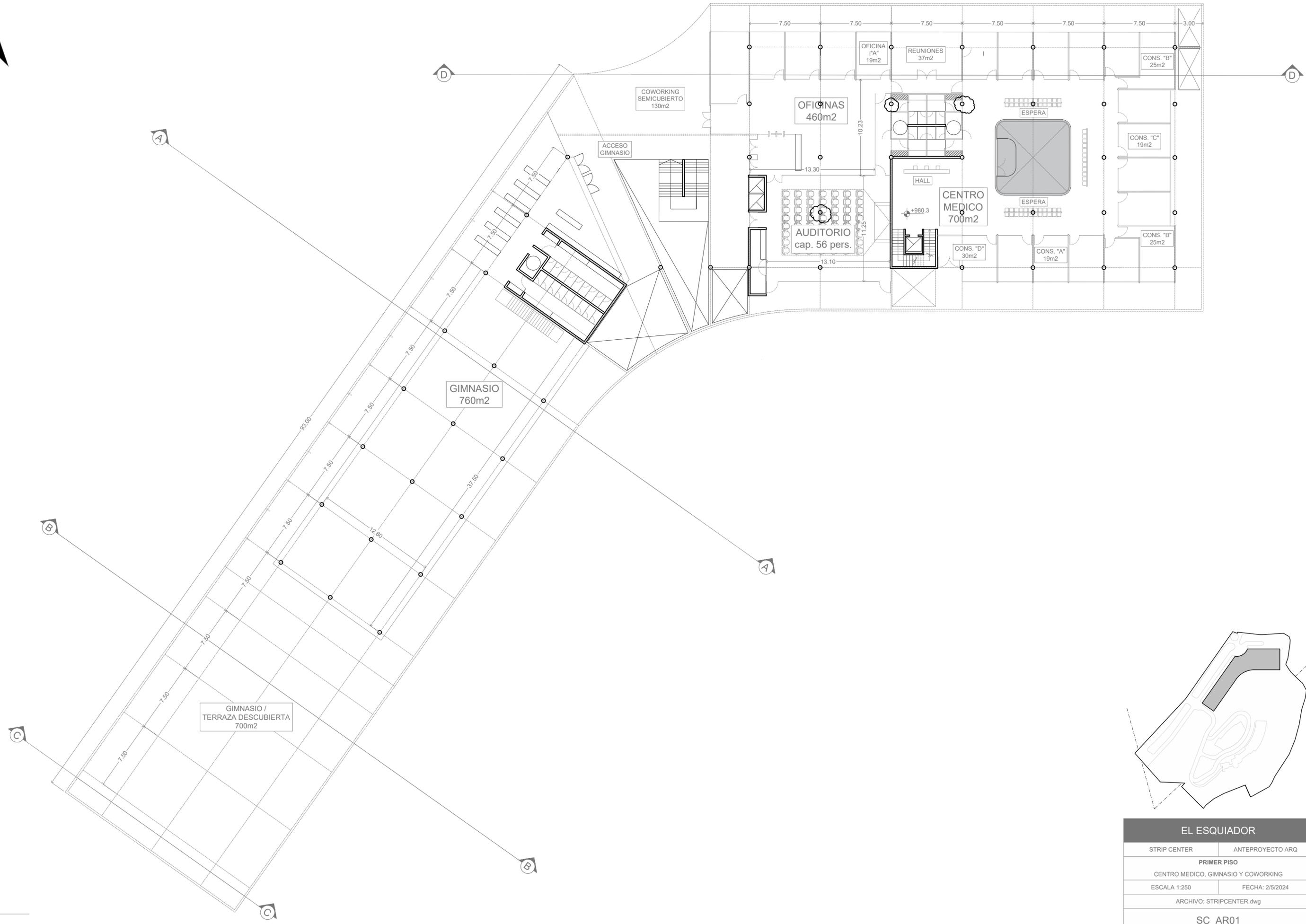
ARCHIVO: PLANIMETRIA EL ESQUIADOR 16-05.dwg

PL_AR00

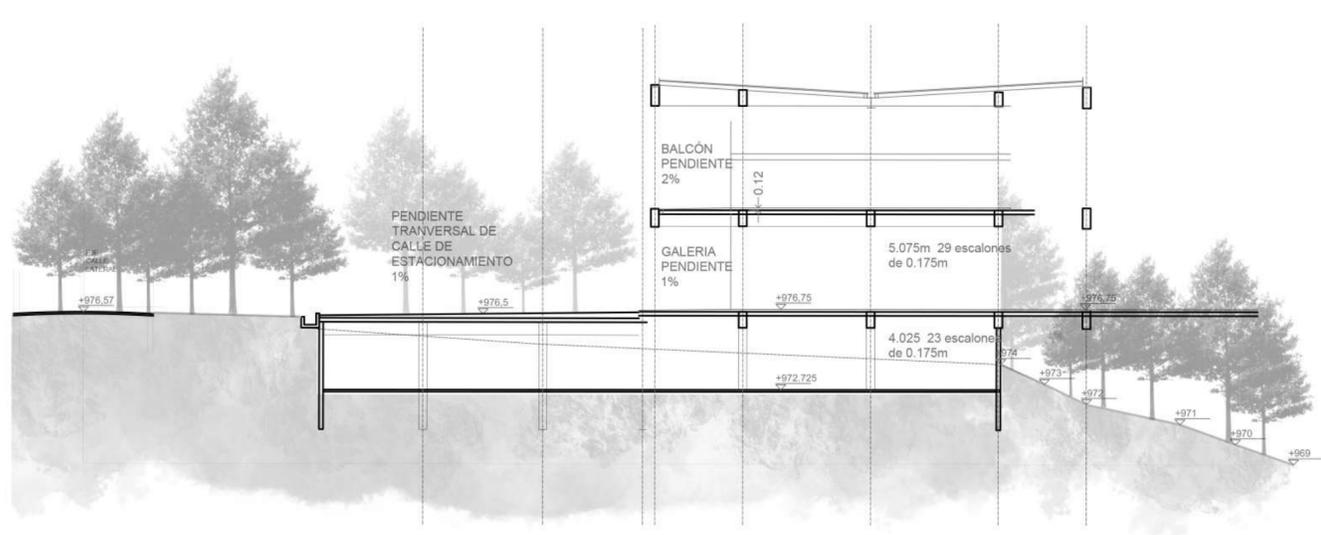


STRIP CENTER
 PLANTA BAJA
 ESCALA 1:250
 NIVEL +976,75

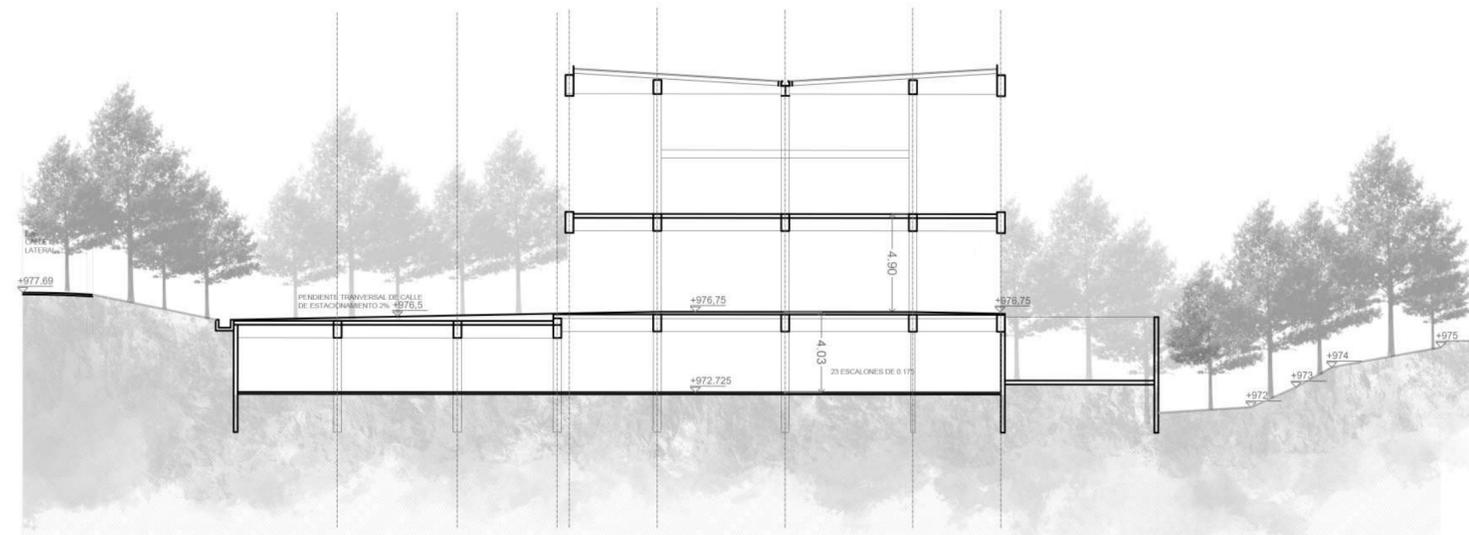
EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
AREA COMERCIAL - LOCALES Y AUTOSERVICIO	
ESCALA 1:250	FECHA: 2/05/2024
ARCHIVO: STRIPCENTER.dwg	
SC_AR00	



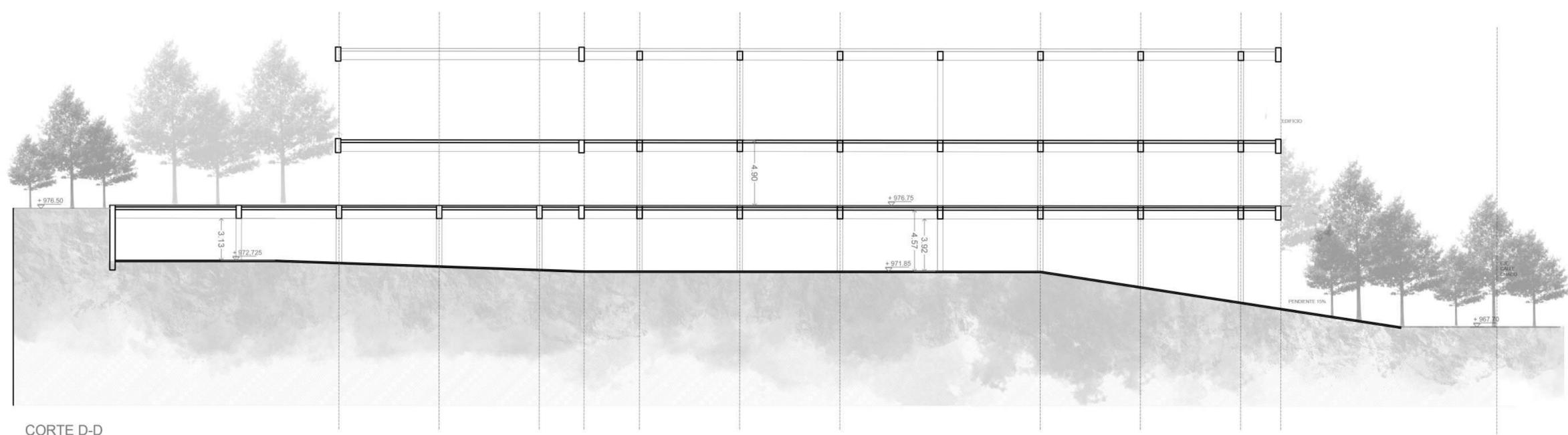
EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
PRIMER PISO	
CENTRO MEDICO, GIMNASIO Y COWORKING	
ESCALA 1:250	FECHA: 2/5/2024
ARCHIVO: STRIPCENTER.dwg	
SC_AR01	



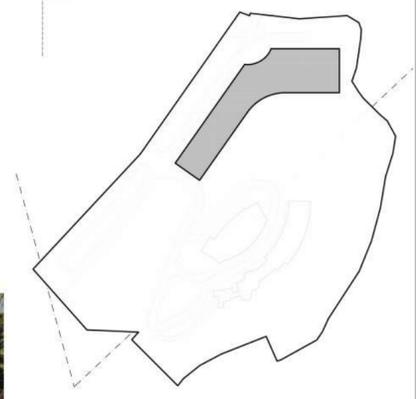
CORTE A-A



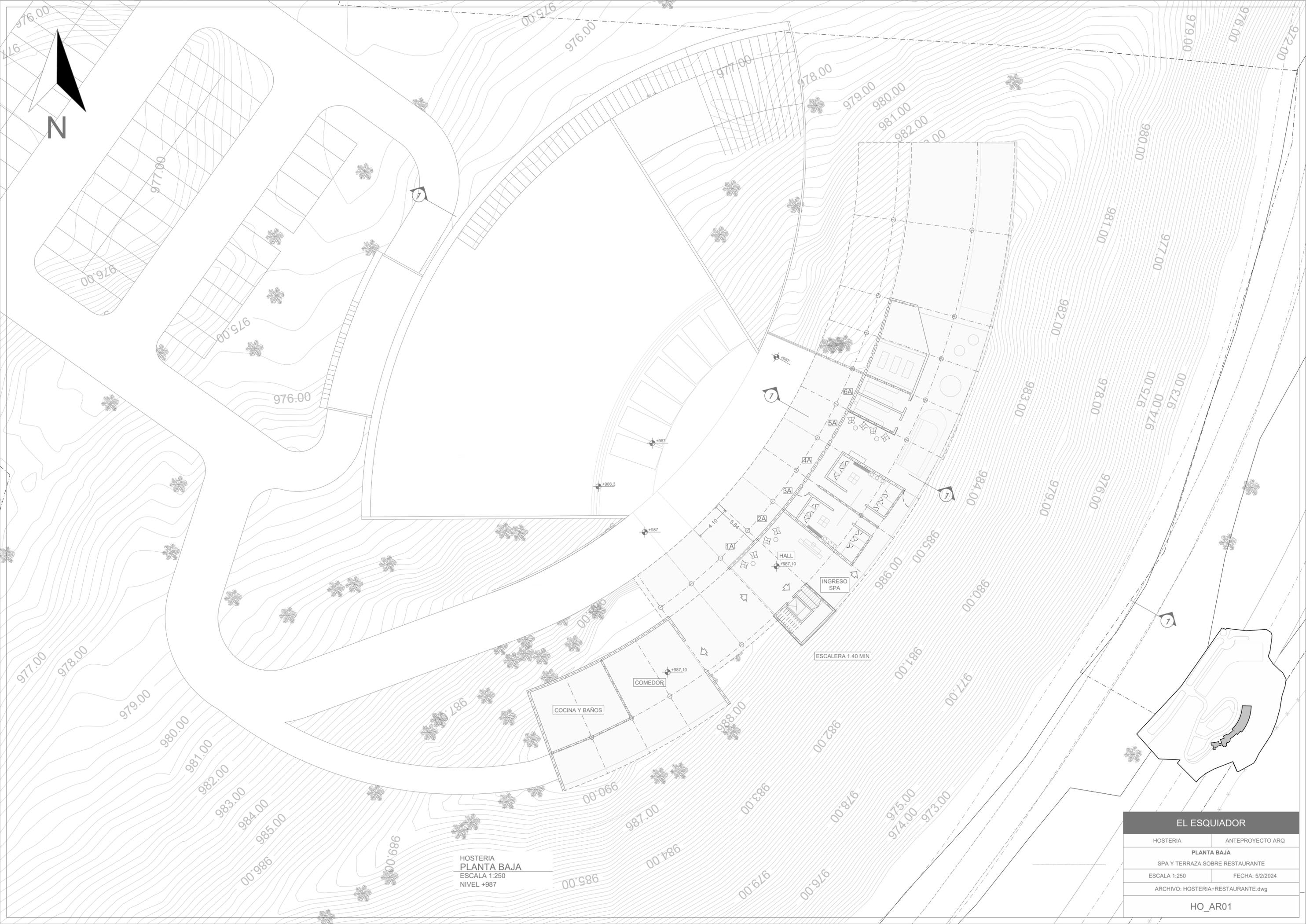
CORTE B-B



CORTE D-D



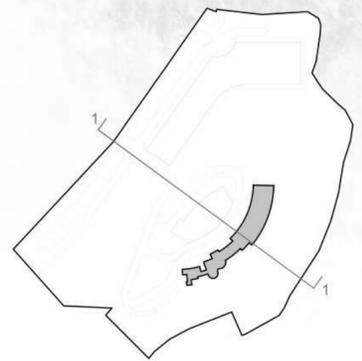
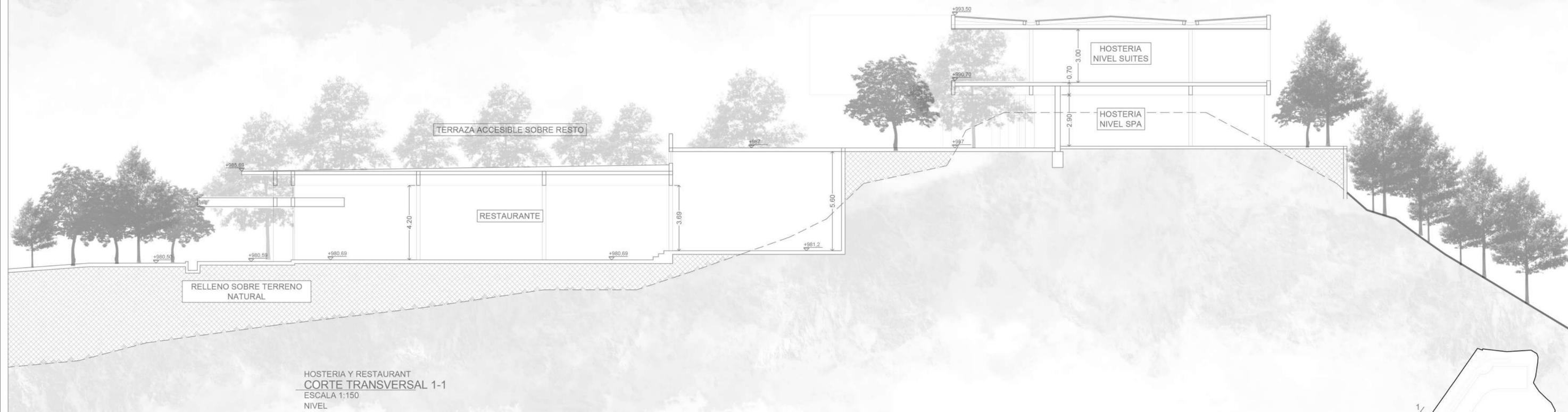
EL ESQUIADOR	
STRIP CENTER	ANTEPROYECTO ARQ
CORTES	
A-A, B-B, C-C, D-D	
ESCALA 1:250	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: STRIPCENTER.dwg	
SC_AR03	



N

HOSTERIA
 PLANTA BAJA
 ESCALA 1:250
 NIVEL +987

EL ESQUIADOR	
HOSTERIA	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
SPA Y TERRAZA SOBRE RESTAURANTE	
ESCALA 1:250	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: HOSTERIA+RESTAURANTE.dwg	
HO_AR01	

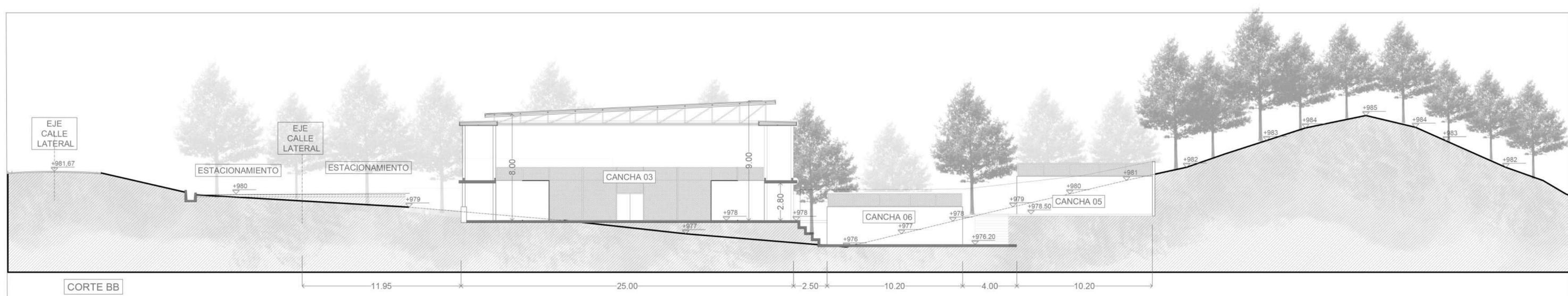


EL ESQUIADOR	
HOSTERIA Y RESTAURANT	ANTEPROYECTO ARQ
CORTE TRANSVERSAL 1-1	
HOSTERIA, RESTO Y ESTACIONAMIENTOS	
ESCALAS 1:250 / 1:150	FECHA: 5/2/2024
ARCHIVO: HOSTERIA+RESTAURANTE.dwg	
HO_AR02	

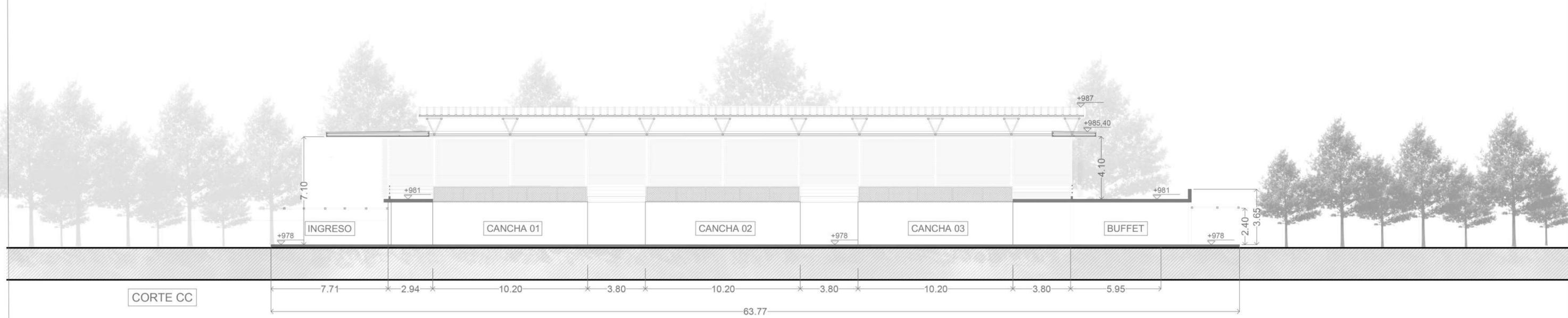


CANCHAS DE PADDEL
PLANTA BAJA
ESCALA 1.200
NIVEL +978

EL ESQUIADOR	
CANCHAS DE PADDEL	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
DISTRIBUCION CANCHAS	
ESCALA 1:250	FECHA: 05/03/2024
ARCHIVO: CLUB DE PADDEL.dwg	
PA-AR-01	



CANCHAS DE PADDEL
 CORTES BB
 ESCALA #####
 NIVEL +978



CANCHAS DE PADDEL
 CORTES CC
 ESCALA #####
 NIVEL +978



EL ESQUIADOR	
CANCHAS DE PADDEL	ANTEPROYECTO ARQ
PLANTA BAJA	
CORTES ALTURAS	
ESCALA 1:250	FECHA: 05/03/2024
ARCHIVO: CLUB DE PADEL.dwg	
PA-AR-02	