

DICTAMEN SECTORIAL	
INFORME TÉCNICO	
Area:	RESIDUOS PELIGROSOS
Fecha:	23 de Diciembre de 2024
Autor:	Ing. Verónica Pacheco
Proyecto:	“CAÑADONES DEL PEDEMONTE”
Proponente:	NORBERTO ESTEBAN REY (presidente de INMUEBLES ARGENTINOS S.A.)
Objetivo	Establecer INSTRUCCIONES relacionadas con residuos peligrosos que el proponente deberá cumplimentar en forma obligatoria en las etapas de construcción y funcionamiento del proyecto.

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

A través de la Comunicación Oficial NO-2024-09719320-GDEMZA-SAYOT, la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Subsecretaría de Ambiente, solicita a la Dirección de Protección Ambiental de acuerdo al Artículo 6 de la Resolución N° 212-SSA-2024, la elaboración del Dictamen Sectorial de la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto **“CAÑADONES DEL PEDEMONTE”** . A tal fin se mencionan los siguientes documentos electrónicos, los cuales fueron consultados para la elaboración del presente Dictamen Sectorial:

GEDO RES. DE INICIO DE PROCEDIMIENTO:

RS-2024-07069659-GDEMZA-ENERGAMB

GEDO IIA: IF-2024-05503546-GDEMZA-SAYOT

GEDO DICTAMEN TÉCNICO: IF-2024-07835018-GDEMZA-SAYOT



2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto en estudio se denomina “MASTER PLAN CAÑADONES DEL PEDEMORTE” y consiste en un desarrollo inmobiliario, turístico, comercial y de servicios a materializarse en un predio de 27,5 ha ubicado en Ruta Provincial N° 82, del Distrito Vertientes de Piedemonte, del Departamento Luján de Cuyo.

Se trata de una urbanización integral que contempla la apertura de calles, bicisendas y rotondas que posibilitan la construcción en etapas de: un hotel 5 estrellas con 300 habitaciones, un loteo tipo jardín con 60 lotes de 1000 m cada uno, 4 estructuras edilicias en forma de puente sobre el cañadón con 172 departamentos, 28 locales comerciales sobre Ruta Provincial N° 82, un Colegio Primario y Secundario y un Centro Deportivo de Alto Rendimiento. Esta propuesta única en Mendoza posee un alto valor estético y paisajístico y ofrece actividades heterogéneas y compatibles entre sí que buscan darle funcionalidad a un sector que se encuentra en pleno proceso de desarrollo territorial.

3. INSTRUCCIONES

A continuación, se detallan una serie de pautas en cuestiones relacionadas con las operaciones de la obra:

En la compra, selección y uso de materiales:

- Asegurar que los materiales se ajustan a las necesidades y en buen estado mediante inspección antes de compra. Calcular cantidades exactas de materia prima para evitar residuos o sobrantes.
- Elegir maquinaria y equipos acordes para cada trabajo, con bajos niveles de ruido y emisión de gases o con silenciadores acústicos.
- Utilizar materiales de construcción extraídos de zonas próximas y de canteras priorizando la elección de materiales y productos con etiquetas y certificaciones ecológicas.
- Acordar con proveedores la reducción de envases y la posibilidad de devolver los materiales sobrantes y embalajes, favoreciendo así la reutilización.
- Usar pinturas y tintas con componentes naturales, evitando las basadas en disolventes y sustituyéndolas por otras con base de agua.
- Evitar productos de un solo uso y priorizar elementos que se puedan recargar.
- Conocer el significado de los pictogramas y atender las recomendaciones de uso indicadas por los fabricantes.
- Minimizar la compra innecesaria de material potenciando la reutilización, sabiendo que se pueden reutilizar: mamparas, tabiques



y ventanas para divisiones interiores; tejas y tableros para cubiertas; vigas, pilares y elementos prefabricados de hormigón para la estructura.

Almacenamiento de Materiales y Sustancias Peligrosas

- Mantener productos peligrosos aislados y bien cerrados para evitar derrames, almacenándolos de acuerdo con las indicaciones del fabricante y la normativa.
- Procurar la separación adecuada de materiales y que los tanques y cubas se adecuen a las características técnicas de cada producto.
- Realizar revisiones periódicas para llevar un seguimiento de los materiales almacenados en cada momento.
- La zona de carga y descarga de combustible deberá estar impermeabilizada con piso de hormigón, con canaletas y pileta colectora de derrames. La pileta debe mantenerse limpia y con la capacidad de almacenamiento disponible.
- Los sitios de almacenamiento de sustancias peligrosas deberán contar con buena ventilación, ser techados, tener pisos impermeables y resistentes química y estructuralmente, no tener conexiones a la red de drenaje y poseer sistema de recolección de derrames.
- En cada uno de los sectores, se deberá contar con un Sistema Contra Incendio que cumpla con las normativas municipales y nacionales. Uso de Energía
- Tener en cuenta las previsiones meteorológicas a la hora de planificar los trabajos puede ayudar a ahorrar energía y evitar gastos superfluos.
- Aprovechar al máximo la luz natural y evitar la iluminación artificial innecesaria apagando los equipos y luces incandescentes que no se estén utilizando.
- Emplear lámparas de bajo consumo, o fluorescentes led.
- Llevar a cabo un uso adecuado de los equipos y maquinaria para evitar sobre consumos de energía.

Uso de Agua

- Aplicar medidas de ahorro en su consumo. Optimizar el uso en el riego de caminos o curado de estructuras.
- Limpiar equipos y maquinaria con sistemas de lavado por agua a presión, evitando limpiarlos con productos más contaminantes y los



efluentes deberán ser tratados previo a su disposición final, no pudiendo jamás ser vertidos a un curso de agua ni zona de caminos.

- El lavado de vehículos y maquinarias deberá realizarse estrictamente en un sitio destinado a tal fin, el cual deberá tener piso impermeabilizado, canaletas perimetrales y pileta de decantación de efluentes

Gestión de Residuos

- El proponente y Contratista deberán presentarse ante la Dirección de Protección Ambiental para su inscripción en el Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos como Generador de Residuos Peligrosos.
- Deberá designar ante esta Dirección un representante ambiental con idoneidad en la materia a fin de realizar los trámites pertinentes.
- La inscripción se hará a través del instructivo que disponga la Autoridad de Aplicación que tendrá carácter de declaración jurada y dará cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 34 de la ley 24051.
- La gestión de los residuos peligrosos deberá realizarse conforme a lo establecido en la Ley N° 5917 de Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario N° 2625/99.
- Cumplir con la Ley 7168/03. Residuos patogénicos y farmacéuticos. Decreto Reglamentario 2108/05. "Todo Generador de residuos patogénicos y/o farmacéuticos deberá inscribirse en el Registro Provincial de Generación y Gestión Interna de Residuos Patogénicos y Farmacéuticos".
- Cumplir con Ley Provincial N°9143/19 y su decreto reglamentario N°1374/19 de Neumáticos Fuera de Uso.
- Gestionar los residuos de forma que se facilite su recuperación. Reducir los residuos en cantidad y peligrosidad.
- Separar los residuos y acondicionar un contenedor para cada tipo (urbano, inerte, peligroso, patogénico), fomentando la recogida selectiva. Además, los recipientes que contengan residuos peligrosos deberán estar individualizados por corriente de desecho y ubicados en lugares seguros, sobre piso impermeabilizado, bajo techo y lejos de escorrentías de agua.
- Evitar abandonar restos de materiales o arrojar desperdicios y envases en caso de que no existan contenedores.
- Acondicionar zonas para el almacenamiento temporal de residuos que eviten derrames, vertidos y mezclas de residuos peligrosos. Realizar el correcto etiquetado de los residuos almacenados, indicando su grado de peligrosidad.
- En el caso de residuos peligrosos, evitar su rotura realizando un almacenamiento seguro, dada su toxicidad, tanto para el medio



ambiente como para los trabajadores. Por ejemplo, tubos fluorescentes y bombillas de bajo consumo, que al romperse, desprenden vapor de mercurio.

- Realizar el transporte y la gestión de los residuos a través de transportistas y gestores autorizados en caso de que sea necesario.
- Utilizar productos de limpieza en las cantidades mínimas recomendadas por el fabricante; así se reducirá el riesgo de contaminación del agua.
- Los depósitos para tambores con aceites y lubricantes en desuso deberán estar bajo techo, con cartelera identificatoria, contar con contrapiso de hormigón y murete perimetral contra derrames.
- Los obradores deberán poseer un área impermeabilizada para la realización de tareas de mantenimiento de la maquinaria, a fin de evitar la contaminación de los suelos y/o aguas subterráneas.
- Si ocurriera un derrame accidental de aceites, combustibles, u otros productos que por sus características pudieran ocasionar contaminación ambiental, se deberá remediar el suelo contaminado inmediatamente para evitar derrame sobre cuerpos de agua o infiltración al sistema acuífero. Deberá dar tratamiento y/o disposición final de la tierra y materiales contaminados de acuerdo a la normativa vigente.
- Capacitar al personal en cuanto a la Gestión de Residuos Peligrosos.
- El proponente deberá contar con un Plan de Gestión de Lodos provenientes del tratamiento de efluentes.
- Los componentes peligrosos que contengan los aparatos eléctricos y electrónicos en desuso deberán ser gestionados como residuos peligrosos.

Reducción de emisiones a la atmósfera

- Se deberá cumplir con los Niveles Guías de Calidad Ambiental, establecidos en la legislación vigente, en lo que respecta a sus emisiones gaseosas, efluentes líquidos o residuos sólidos.
- Proteger los depósitos y las cargas de materiales con lonas y sujeciones, y si fuera necesario humedecerlos para que no haya pérdidas por arrastre del viento.
- Rociar con agua las zonas de construcción y reducir la velocidad de circulación para evitar grandes nubes de polvo.
- Señalizar las pistas de acceso y movimiento de maquinaria, estabilizarlas para evitar la emisión de polvo.
- Descargar materiales a poca altura.
- Considerar la dirección del viento predominante en la zona en la elección del almacenamiento de materiales y residuos, para reducir posibles exposiciones a terceros.



- Conocer y respetar los límites de emisión de ruido y vibraciones establecidos por la normativa en cada caso en el desarrollo de los trabajos de la obra.

Ocupación del Suelo y Gestión de las Vías

- La extracción de áridos deberá ser realizada por quienes cuenten con la autorización o permiso pertinente y estén debidamente habilitados por la Dirección de Minería y la Dirección de Protección Ambiental.
- Proteger adecuadamente las zonas verdes para prevenir su deterioro durante el transcurso de las obras, mediante cercados, delimitación de acceso a ciertas zonas y otro tipo de medidas.
- Evitar el derrame de fluidos de motor y de los residuos líquidos resultantes de las actividades de obra en el suelo. No echar restos de hormigón, yeso, restos de agua de limpieza, y demás sustancias en el suelo o cauces de agua.
- Utilizar cubetos de retención cuando se manipulen productos líquidos.
- Mantener en perfectas condiciones de uso las vías, caminos públicos, servidumbres de acceso a la zona y las vías pecuarias colindantes (en caso de corresponder), evitando su deterioro, así como las ocupaciones que dificulten el tránsito por los mismos. Una vez finalizadas las obras deberán presentar un estado de conservación no inferior al inicial.
- Preparar los accesos hasta las zonas de trabajo, almacén de acopios y emplazamientos de grúas y otras maquinarias.
- Restaurar y/o acondicionar el entorno procediendo a limpiar la zona y recogiendo los restos de materiales y residuos finales de la misma.
- Emplear un sistema de limpieza que evite o minimice el uso de disolventes y limpiar sólo cuando sea necesario; por ejemplo: aire comprimido, agua a alta presión, etc.
- Usar productos absorbentes (como arena) para recoger derrames de combustible, aceites, etc..
- Sustituir productos de limpieza tóxicos por otros más inofensivos (detergentes biodegradables, sin fosfatos ni cloro, etc.).
- Realizar las actividades de mantenimiento en zonas adecuadamente acondicionadas donde se puedan recoger fácilmente los residuos generados.
- Realizar los mantenimientos periódicos de la maquinaria siguiendo las instrucciones de los fabricantes; así mismo llevar un control de los sistemas neumáticos e hidráulicos.
- Mantener en orden y limpieza las áreas de trabajo para poder controlar y detectar posibles derrames, fugas de fluidos o cualquier otro tipo de contaminación.
- Limpiar equipos de pintura y granallado tras cada aplicación. Se han de limpiar con los disolventes que se hayan utilizado para preparar las



pinturas (por ejemplo pinturas al agua con disolventes de base acuosa).

Desinfección, Desinsectación y Desratización

- La empresa deberá cumplir con el control de Desinfección, Desinsectación y Desratización por cuenta propia o de terceros quién deberá inscribirse en la Dirección de Protección Ambiental de la Subsecretaría de Ambiente. Ley Provincial Nº 5865.

Recomendaciones durante la etapa de funcionamiento

- Dar cumplimiento al conjunto de normas jurídicas y técnicas que aborden la temática ambiental a nivel nacional, provincial y municipal; comunicarlas al personal.
- Lograr una correcta integración con el entorno requiere de la adaptación de los espacios físicos y mobiliario a las características predominantes del destino turístico.
- Formar al personal en relación a la vulnerabilidad del ambiente, la gestión ambiental, la riqueza de los recursos naturales y culturales presentes en el sector de emplazamiento del proyecto.
- Fomentar prácticas de formación en los empleados para que sepan comunicar a los clientes/turistas las Recomendaciones Ambientales en las que pueden participar para reducir el consumo; asimismo, colocar pegatinas o un mensaje sencillo e inequívoco sobre los sistemas ahorradores de los diferentes recursos y su correcto empleo.

Recomendaciones durante la etapa de cierre

- El Proponente deberá presentar un Plan de Cierre en el que explicitará todas las acciones a realizar, los responsables y los tiempos parciales y totales que ello demande a partir de la fecha de iniciación del mismo.
- Deberá tramitar la baja del Certificado de Generador de Residuos Peligrosos, y solicitar ante la Dirección de Protección Ambiental una inspección a fin de constatar la ausencia de residuos como así también la situación ambiental en todo el predio.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Conjunta

Número:

Mendoza,

Referencia: D.S. RRPP CANADONES DEL PEDEMONTE

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.