



MENDOZA,

14 MAR 2025

RESOLUCIÓN N° 060 -

Visto el Expediente EX-2023-01232196- -GDEMZA-SAYOT, en relación con el Estudio Ambiental del proyecto denominado "DISTRITO NORTE", propuesto por JF ARFI S.A. en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Norte Market, a desarrollarse en el encuentro de Avenida Champagnat y Champagnat Norte hacia el Oeste, en el Distrito El Challao, Departamento de Las Heras, Provincia de Mendoza; y

CONSIDERANDO:

Que el proyecto consiste en la realización de actividades heterogéneas y compatibles, relacionadas con la residencia, servicios administrativos, comerciales, recreación y cultura, que interactúan entre sí a partir de un partido urbanístico, arquitectónico y paisajístico de alto valor estético basado en criterios de sustentabilidad ambiental y patrimonial. La propuesta se basa en la generación de urbanidad por la apertura de calles, bicisendas y rotondas que posibilitan la construcción por etapas de aproximadamente 210 departamentos y 82 locales para comercios, restaurantes, servicios educativos, servicios de salud, entre otros. Además, se proyectan espacios de recreación y la puesta en valor del "Acueducto Colonial Las Heras" incorporándolo a los circuitos turísticos y culturales de Mendoza. Las actividades previstas para la ejecución total del proyecto ocupan un lapso de 10 años aproximadamente dando inicio con la construcción de los locales comerciales.

Que en Acta N° 157, la Unidad Interjurisdiccional de Piedemonte, emite apto de localización integrado, dentro de cuyos miembros permanentes se encuentran los Municipios de Las Heras, Capital, Godoy Cruz y Luján de Cuyo, indica la no objeción al Apto Técnico de Localización Integrado de acuerdo a Ley Provincial N° 9414/2022, definiendo que el proponente presente Manifestación General de Impacto Ambiental en el ámbito provincial, a fin de comenzar de manera paralela las evaluaciones, ambiental e hidráulica, de acuerdo al marco legal vigente Ley N° 5961, Decreto N° 2109/1994, Artículos 33 y 34 Ley N° 8051, Ley N° 8999 y Ley N° 9414.

Que en orden 09 y 10, obran documentos que contienen la Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto, acompañados de Anexo, entre los que obra Estudio de Aceptabilidad Social, Título de Dominio del inmueble donde se ejecutará el proyecto, Plan de Gestión de Residuos, etc.

Que en orden 11, obra Informe Preliminar del Estudio Ambiental elaborado por la Unidad de Evaluaciones Ambienta-



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



les, el cual contiene el análisis de la documentación presentada y la indicación de dar inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Que por Resolución N° 513/2023-SAyOT, obrante en orden 17, se autorizó el inicio del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DISTRITO NORTE", designando a la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la ex Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, como organismo responsable para efectuar el seguimiento y fiscalización de dicho procedimiento.

Que se designó a la Universidad Nacional de Cuyo, inscripta en el Registro Provincial de Consultores Ambientales y Centros de Investigación de Mendoza, en la Categoría "A", con Certificado N° CA-0073, como organismo responsable para la elaboración del Dictamen Técnico, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 375/2021-SAyOT y su modificatoria, el cual obra en orden 23 y la respuesta a las observaciones en orden 24.

Que por la mencionada Resolución se designaron a los siguientes organismos como responsables para la elaboración de los Dictámenes Sectoriales de sus respectivas incumbencias, Municipalidad de Las Heras, Dirección Provincial de Vialidad (DPV), Dirección de Hidráulica, Dirección de Protección Ambiental (DPA), Dirección de Recursos Naturales Renovables (DRNR), Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT), Dirección de Patrimonio Cultural y Museos y Ente Provincial de Agua y Saneamiento (EPAS), cuyos Dictámenes obran en órdenes 28/34, 37, 43, 50, 64, 94 y 97. Las observaciones vertidas en los Dictámenes Sectoriales por la Dirección Provincial de Vialidad, la Dirección de Patrimonio Cultural y el Ente Provincial de Agua y Saneamiento fueron respondidas en órdenes 49; 46 y 47; 61 y 62 respectivamente.

Que, en el marco del Artículo 8 de la Ley N° 9414, se solicita la elaboración de Dictámenes Adicionales a los siguientes organismos: Agua y Saneamiento Mendoza S.A. (AYSAM) en su carácter de prestador del servicio de agua potable en la zona del proyecto, el cual obra en orden 44; Departamento General de Irrigación (DGI) con Dictamen en orden 98 y 99; Municipalidad de Lavalle en orden 39; Municipalidad de Maipú orden 38 y Municipalidad de Guaymallén en orden 45; con el objeto de expresar su opinión sobre el proyecto sujeto a evaluación.

Que en orden 60 el proponente presenta Informe específico referido a la Etapa 1 correspondiente a los locales comerciales que incluye en anexo sistema de provisión de agua potable, sistema de tratamiento de efluentes y cronograma de obra.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



Que en orden 51 obra Nota del Arq. Oscar Nuñez, en su carácter de Presidente de la Comisión Directiva del Complejo Residencial Rucalén, presentando una denuncia ambiental del proyecto, la cual fue respondida por esta Subsecretaría, dentro de los plazos establecidos por la ley, conforme documento de orden 52.

Que por Resolución N° 197/2024-SSA y rectificativas Resolución N° 199/2024-SSA y 211/2024-SSA, obrantes en órdenes 75, 80 y 89 respectivamente, se convoca a Audiencia Pública a toda persona humana o jurídica, pública o privada, que invoque un interés razonable, individual o de incidencia colectiva relacionado con el proyecto "DISTRITO NORTE" el día 16 de Octubre de 2024, a las 10:00 hs por PLATAFORMA WEB ZOOM, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 29° y 31° de la Ley N° 5961 de Preservación del Ambiente y ampliatorias; Artículo 18° del Decreto N° 2109/94 de Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y conforme los términos de la Resolución N°109/1996-MAyOP y su modificatoria Resolución N° 17/2022-SAYOT.

Que en órdenes 83, 84 y 93 constan las publicaciones de convocatoria a Audiencia Pública y la publicación de la síntesis del Estudio Ambiental, realizadas en los diarios MDZ y Diario Uno y en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza.

Que en el portal web de la Subsecretaría de Ambiente del Ministerio de Energía y Ambiente se publicaron los Dictámenes Técnicos, Sectoriales y adicionales, garantizando de esta manera el acceso a la información de la ciudadanía en forma previa a la Audiencia a fin de propiciar una participación informada.

Que la Audiencia Pública se desarrolló el día 16 de Octubre con normalidad y de acuerdo a la legislación vigente, habiendo un total de 21 personas inscriptas para participar de la misma y 16 de ellas en calidad de oradoras. Las observaciones, objeciones y/o dudas planteadas, fueron salvadas por la Autoridad de Aplicación durante la Audiencia.

Que por Expediente EX-2024-07590812- -GDEMZA-ENERGAMB, el Arq. Oscar Nuñez, en su carácter de Presidente de la Comisión Directiva del Complejo Residencial Rucalén, solicita la suspensión de la Audiencia Pública argumentando una serie de irregularidades observadas en el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Dicha solicitud fue tratada en el marco de la Audiencia Pública.

Que sobre el pedido de suspensión de la Audiencia Pública, no existieron argumentos que demostraran vicio alguno sobre los requisitos de los actos cumplidos en todas las instancias administrativas.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



Que en dicho acto se puso a disposición el domicilio electrónico audienciasambiente@mendoza.gov.ar a fin de que las personas humanas o jurídicas, públicas o privadas, interesadas en el proyecto, remitan sus consideraciones por escrito hasta CINCO (5) días hábiles posteriores a la conclusión del acto de Audiencia Pública.

Que en orden 96 obra la desgrabación de la Audiencia Pública.

Que en orden 100 obra Informe Final de procedimiento elaborado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales en lo que respecta a Dictamen Técnico, Dictámenes Sectoriales y adicionales, informes específicos e intervenciones orales y escritas en el acto de la Audiencia Pública.

Que corresponde destacar, en este acto, la relevancia e importancia que detenta la etapa de Audiencia Pública en el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, tanto por lo dispuesto por la Ley N° 5961 como por el Acuerdo de Escazú (Ley N° 27.566). De la Audiencia Pública en particular se puede observar una participación del público interesado, el cual realizara valiosos aportes, observaciones precisas y preocupaciones legítimas que nutren la decisión de la autoridad ambiental competente y contribuyen a la construcción de la llamada democracia ambiental.

Que todos estos aportes, técnicos, jurídicos y sociales, han sido tenidos en cuenta para la adopción de la decisión administrativa en la Declaración de Impacto Ambiental.

Por ello, en virtud de lo dispuesto mediante la Ley N° 5961 y modificatorias, su Decreto Reglamentario N° 2109/1994 y modificatorio Decreto N° 809/2013, Ley N° 9501 y lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Energía y Ambiente,

LA
SUBSECRETARIA
DE AMBIENTE
RESUELVE:

Artículo 1° - Declárese que JF ARFI S.A., en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Norte Market, ha dado cumplimiento con el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto denominado "DISTRITO NORTE", a desarrollarse en el encuentro de Avenida Champagnat y Champagnat Norte hacia el Oeste, en el Distrito El Challao, Departamento de Las Heras, de acuerdo a lo estable-



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



cido en los Artículos 26, 29, 36 y cc. de la Ley N° 5961 y ampliatorias y su Decreto Reglamentario N° 2109/1994 y Ley 9414.

Artículo 2° - Apruébese la Etapa 1 Sector A, B y C de la Manifestación General de Impacto Ambiental de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 36° de la Ley N° 5961, con las instrucciones de carácter obligatorio que se enumeren en la presente resolución.

Artículo 3° - El proponente JF ARFI S.A., en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Norte Market, se encuentra obligado a presentar estudios ambientales específicos correspondientes al resto de las etapas previstas en la Manifestación General de Impacto Ambiental, conforme al ámbito de aplicación y a la calificación que oportunamente resuelva la autoridad ambiental.

Artículo 4° - Establézcase que JF ARFI S.A., en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Norte Market, como proponente de la obra y/o el contratista de la obra y futuro operador, si existiere, deberán dar cumplimiento, según corresponda, a las siguientes especificaciones, previsiones, recomendaciones e instrucciones emanadas del Dictamen Técnico, de los Dictámenes Sectoriales y adicionales.

CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN APLICABLE AL PROYECTO

Se deberá dar cumplimiento a toda legislación tanto nacional como provincial y municipal, normas y códigos vigentes y aplicables tanto de índole territorial, ambiental como constructiva y de seguridad y salud ocupacional en todas las etapas del proyecto.

PRESENTACIONES, OBLIGACIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Previo al inicio de cualquier acción que modifique el estado en que se ha evaluado el proyecto o actividad:

- El proponente y/o contratista de la obra deberá gestionar y obtener todos los permisos ante los organismos involucrados en la órbita del proyecto.
- El proponente deberá designar un Representante Ambiental, quien deberá presentar la información que le sea requerida por los diferentes organismos con competencia en el marco del procedimiento.
- Durante todas las etapas del proyecto el proponente deberá dar cumplimiento al Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

UNIDAD DE EVALUACIONES AMBIENTALES

El Representante Ambiental designado deberá:

- Presentar toda la información que le sea requerida por la misma.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Presentar todos los permisos y autorizaciones emitidos por los organismos que estén involucrados en el proyecto.

MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

- Deberá gestionar las factibilidades, autorizaciones y aprobaciones de ámbito municipal.
- Deberá dar cumplimiento a la normativa municipal vigente en todas las etapas del proyecto.
- Deberá cumplir con los lineamientos urbanos, reglamentaciones vigentes e instrucciones específicas y cualquier estudio complementario que sea solicitado por el municipio.

DIRECCIÓN DE HIDRÁULICA

- Contar con las autorizaciones correspondientes.
- Contar, previo al inicio de obras, con la correspondiente Resolución de Hidráulica de autorización del proyecto según lo dispone la Ley N° 9414 en su Anexo II.
- Cumplir con todas las indicaciones que defina dicha Dirección.

DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- 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° 2625/1999.
- El proponente/contratista deberá presentarse ante la Dirección de Protección Ambiental, previo al inicio de las obras, para su inscripción en el Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos como Generador de Residuos Peligrosos.
- 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.
- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por Resolución N° 001/2025-SSA y Resolución complementaria N° 038/2025-SSA de Registro de Sitios de Disposición Final de residuos sólidos urbanos.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD

- Gestionar las autorizaciones y/o permisos del proyecto ante el Departamento Estudios y Proyectos del organismo.

DIRECCIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Gestionar, previo al inicio de cualquier actividad en el terreno, el permiso de desmonte.
- Presentar un Plan de Recuperación de Especies de Flora Nativa, acompañado por un Plan de Reforestación con especies nativas, informando especies, densidades de plantación, indicación de aquellos sectores donde se realizarán las plantaciones y la incorporación de un sistema de riego planificado.

DIRECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y ECOPARQUE

- En caso de interferencias con forestales se deberá tramitar las autorizaciones ante el Departamento Forestación.

DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN

- Realizar dentro de los límites del proyecto, el tratamiento de líquidos cloacales teniendo en cuenta zona residencial y comercial.
- Efectuar la disposición segura de los efluentes (zona de reúso) y de lodos residuales.
- Presentar memoria técnica y descriptiva de la Planta de tratamiento y su área de reúso para su evaluación. En el caso de que el Departamento General de Irrigación estime corresponder, el proponente deberá proceder a la inscripción en el Registro Único de Establecimiento (RUE).
- Dar cumplimiento a la normativa en vigencia: Resolución N° 778/1996, 627/2000, 647/2000, 715/2000 del H.T.A. del Departamento General de Irrigación y demás disposiciones concordantes.

Al momento de conectarse con el sistema público de red de agua potable el proponente deberá:

- Solicitar los respectivos permisos y modalidades de uso del recurso ante la Subdelegación de Aguas del río Mendoza.
- Abonar el canon correspondiente, de acuerdo al Presupuesto vigente mediante Resolución N° 900/2022 del H.T.A.
- Cumplir con todas las exigencias, consideraciones y normativa que imparta dicho organismo (Resolución N° 613/2022 y Artículos 5 y 14 de la Resolución N° 52/2020 del H.T.A. - Texto Ordenado 778/1996 del H.T.A., entre otras).

AGUA Y SANEAMIENTO MENDOZA

- Dar cumplimiento a los condicionamientos técnicos particulares de acuerdo a los Reglamentos Específicos de la empresa.

ENTE PROVINCIAL DE AGUA Y DE SANEAMIENTO



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Dar cumplimiento con toda la normativa vigente, de acuerdo al funcionamiento de dicho Ente, al momento de emisión de la presente norma.

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL Y MUSEOS

- En cuanto a las obras de puesta en valor del Acueducto Colonial Las Heras, queda sujeto a la Ley Provincial de Patrimonio N° 6034, el Decreto Reglamentario N° 1882/2009 Procedimiento para la intervención del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Provincia de Mendoza y la Ley Nacional N° 25.743 de Arqueología y Paleontología.

MUNICIPALIDAD DE LAVALLE

- El proponente y las autoridades competentes, al momento que las obras queden conectadas al sistema de red cloacal y sistema de agua potable pautarán las medidas de compensación ambiental, según corresponda.

ETAPA DE PROYECTO EJECUTIVO

- Se deberán adecuar todos los proyectos ejecutivos, en el marco de lo indicado en la presente norma legal.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

- La Etapa 1 de locales comerciales aprobada por el Artículo 3 de la presente resolución, deberá cumplir con los ítems establecidos en el presente Artículo.

OBRADOR

- Disponer baños químicos en el obrador como frentes de trabajo, además realizar la disposición final en puntos de vuelcos autorizados.
- Colocar en el sector de estacionamiento de máquinas y vehículos material impermeable bajo una capa de tierra de 15-20cm a fin de reducir el riesgo de contaminación del agua ante eventuales derrames. Además, se deberá impermeabilizar con hormigón el sector del obrador que sea destinado a la realización de tareas de mantenimiento de máquinas y vehículos.
- En caso que se realice el lavado de maquinarias y vehículos en el campamento se deberá diseñar infraestructura y tomar los recaudos pertinentes para la correcta gestión de los efluentes.
- Se deberá impermeabilizar el sector de acopio de materiales contaminantes como combustibles y maquinarias, con el objeto de evitar la contaminación del suelo producto de los lixiviados.

Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Se deberá señalar el sector de acopio y obradores.

RECURSO HÍDRICO/CAUCES

- Se deberá implementar medidas de protección y preservación del Recurso Hídrico.
- Dar solución a problemas pluvioaluvionales y urbanísticos, sin que esto perjudique la red de riego, drenajes y desagües actuales.
- Deberá alcanzar el criterio de sustentabilidad hidrológica, dado por la verificación del caudal de excedencia entre la situación con proyecto y la condición previa a la intervención.

SUELO

- Se deberán llevar a cabo los estudios geotécnicos específicos para la implantación de las obras del proyecto.
- Se deberá cuidar en todo momento que las zonas de extracción de materiales sean las estrictamente permitidas por la inspección y en función de lo dispuesto por la Autoridad Provincial y Municipal.

PAISAJE/TERRITORIO

- Deberá respetar la topografía natural, minimizando el movimiento de suelo.
- Deberá cumplir con la infraestructura de defensa, mitigación de eventos aluvionales y canalización que se indique es este procedimiento de evaluación de impacto ambiental por las instituciones con competencia en la temática.
- Deberá utilizar especies nativas o adaptadas de bajo requerimiento hídrico para la forestación y diseño paisajístico, aportar sombra para la vitalidad de sus espacios la mayor parte del día y en las diferentes estaciones del año.
- Deberá prestar especial atención a las articulaciones con la trama vial, ciclovias y peatonal en los sectores perimetrales consolidando la infraestructura y aportando las necesidades de movilidad no sólo para los vecinos sino para los trabajadores y visitantes del complejo.
- Procurar un diseño paisajístico que sea acorde al ambiente natural en dónde está inserto el proyecto.

RECURSO AIRE

- Se deberá contar con un plan de mantenimiento de vehículos y maquinarias con el fin de evitar la emanación de gases perjudiciales al ambiente producto de los motores de combustión.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Monitorear la magnitud de ruidos debiendo establecer las correspondientes medidas de atenuación para no afectar a la fauna silvestre y avifauna del lugar; adecuarse a los parámetros de la normativa vigente y al entorno del proyecto.

FLORA /FORESTACIÓN

- El nicho de los nuevos ejemplares deberá tener las dimensiones mínimas de 0.80 x 0.80 x 0.80 metros.
- Se deberá efectuar en hoyos no menores de 0,60 x 0,60 x 0,60 m. hasta altura de cuello de planta.
- En cuanto al sistema de riego, se deberá dejar libre de cementación el fondo de acequia frente al nicho y el espacio entre árbol y árbol.
- Las plantas a utilizar, para la forestación, deberán contar con dos (2) años de vivero y dos (2) metros de altura como mínimo, vestidas con todas sus yemas, de buen desarrollo radicular y de muy buen estado sanitario y vegetativo. Se deberá prever según la época de replante que los forestales se encuentren envasados correspondientemente.
- En todos los casos cada planta deberá contar con su tutor a fin de evitar vuelcos y/o roturas.
- Se deberá asegurar el mantenimiento y la reposición de fallas forestales durante los tres (3) primeros años.
- Se deberá asegurar la aplicación de fertilizantes y el control sanitario correspondiente para un buen desarrollo de la forestación establecida y la provisión necesaria de insecticida para el combate especialmente de hormigas podadoras.
- Se deberá asegurar el abastecimiento de agua de riego de los ejemplares y espacios verdes durante la ejecución de la obra y dejar previstos las obras necesarias para los nuevos sitios de plantación.
- Se deberán tener en cuenta pautas de protección para los trabajos de zanjeo y excavación en zonas próximas a ejemplares arbóreos y arbustivos.

FAUNA

- Se deberán desarrollar todas las medidas de mitigación sobre fauna silvestre.
- La remoción de la flora nativa, antes de llevarlo a cabo, se verificará si hay nidos o dormitorios de especies silvestres relevantes y presentar material fotográfico como documento. Comunicar a la Dirección de Biodiversidad y Ecoparque, Departamento de Fauna de los resultados de las inspecciones.
- Se propone que los trabajos de construcción de las obras, deberían comenzar después de la época de reproducción de aves y demás



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



especies de la fauna silvestre, justificado por lo establecido en el Decreto N° 1890/2005.

- Deberán desarrollar el programa de manejo sobre los residuos a implementar sobre control biológico o métodos ecológicos para el control de vectores y roedores.
- Capacitar al personal permanente y contratado, con respecto a la protección ambiental y específicamente explicar las medidas para minimizar la interacción y perturbación de la fauna silvestre.
- Se colocará en el obrador y también en lugares estratégicos del área del proyecto, los teléfonos de las diferentes áreas de: Fauna Silvestre, Flora Nativa e Incendios, ante cualquier eventualidad que se presente.
- Está prohibida la quema como herramienta de manejo, salvo autorización de la autoridad de aplicación, que establecerá por reglamento condiciones, límites geográficos, oportunidad y controlará su ejecución y posterior tratamiento del suelo.

RESIDUOS

- Se deberá cumplir con un Plan de Gestión de Residuos para todas las actividades y desarrollo, los que deberán contemplar:
 - Todos los residuos resultantes de la actividad deberán ser retirados y depositados en sitios autorizados de acuerdo a lo estipulado por la autoridad de aplicación competente.
 - Realizar una correcta gestión de los residuos y disposición final (residuos sólidos urbanos, peligrosos u otros) durante la etapa de construcción, ante la ocurrencia de derrame de sustancias peligrosas se deberán implementar las medidas y técnicas de contención y absorción de derrame correspondientes a fin de evitar una mayor afectación (barreras de contención u absorbentes).
 - Se deberá almacenar, previa a su disposición final, los residuos sólidos asimilable a urbano y los residuos peligrosos en forma clasificada y segregada en contenedores debidamente identificados y con su correspondiente corriente de desecho. El lugar de disposición deberá estar alejado de cauces, temporales y permanentes, estar apartado del tránsito permanente, y tampoco en los costados de la calle de ingreso y egreso del proyecto.
 - Se deberá contar con depósito techado, con contrapiso de hormigón y murete perimetral contra derrames para la disposición transitoria de tambores con aceite y lubricantes en desuso, y residuos peligrosos debidamente identificados e individualizados por corriente de desecho. Los mismo deberán gestionarse de acuerdo con la Ley Provincial N°5917.
 - Se prohíbe el vuelco o disposición de cualquier tipo de residuos sólidos o líquidos en sitios no autorizados y/o en cauce de agua.
 - Los sectores de acopio de insumos, de residuos comunes y peligrosos deberán estar bajo condiciones seguras y señalizadas, a fin de evitar vandalismo y posibles derrames accidentales.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Se deberá capacitar en forma permanente al personal en materia ambiental, con especial énfasis en la correcta separación, y manipulación de residuos peligrosos; protección de la flora, y en la interacción y perturbación de la fauna silvestre.
- Se encuentra prohibida la quema a cielo abierto como empleo de reducción o tratamiento de residuos de cualquier tipo, según dicta la normativa provincial.
- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por Resolución N° 001/2025-SSA y Resolución complementaria N° 038/2025-SSA de Registro de Sitios de Disposición Final de residuos sólidos urbanos.

EFLUENTES

- Se encuentra prohibida la construcción de pozos sépticos y el uso de sistema de derrame en suelo para el tratamiento de efluentes cloacales.
- Se prohíbe el vuelco de sustancias sólidas o líquidas que puedan afectar tanto el medio biótico como abiótico, como así también cursos de agua superficial y/o subterránea.
- El proyecto propone filtrar los efluentes cloacales tratados mediante la utilización de carbón activado. Se deberá verificar que dicho procedimiento retenga los huevos parasitarios de helmintos de acuerdo a lo exigido por la normativa del Departamento General de Irrigación (DGI) y del Ente Provincial de Agua y Saneamiento en función a lo indicado en las Directrices de la Organización Mundial de la Salud para reutilización de efluentes depurados en riego. Por otra parte también deberá controlarse que esta filtración de efluentes se efectúe en forma continua.
- El tratamiento secundario biológico de los efluentes cloacales propuesto deberá cumplir con los parámetros de salida físicos, químicos y biológicos de la normativa indicada.
- Respecto a los vertidos de sustancias o efluentes se deberá tener en cuenta lo establecido en los Artículos 5 y 14 de la Resolución N° 778/1996 del H.T.A. (Texto ordenado 52/2020 del H.T.A.) y modificatorias.

TRÁNSITO Y ACCESOS

- Garantizar las condiciones de accesibilidad y transitabilidad con seguridad vial/peatonal para los usuarios del lugar.

SEGURIDAD

- Se deberá dar cumplimiento con la normativa vigente en materia de Seguridad e Higiene Laboral.
- Deberá contemplar un plan de llamadas en caso de contingencias y colocar los números de teléfonos de emergencia, bomberos, defensa civil, de las diferentes áreas de Fauna Silvestre, Forestación, Flora Nativa, el Departamento General de Irrigación, etc.



IRB, Nuria Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



- Se deberá emplear un sistema de señalización y cartelera que evite accidentes viales en la zona de influencia del proyecto.
- Las subsiguientes etapas, a fin de poder dar inicio a las obras, deberán presentar por cada una de ellas los estudios ambientales particulares conforme lo dispuesto por el Artículo 4 de la presente resolución.

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

Artículo 6° - El proponente/ejecutor/operador de la obra deberá asegurar el cumplimiento de todos los aspectos establecidos en el Estudio Ambiental, garantizando la aplicación de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el mismo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6° del Decreto N° 2109/1994.

Artículo 7° - El proponente/ejecutor/operador deberá prever un sistema de seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente resolución en todas las etapas del proyecto "DISTRITO NORTE".

Artículo 8° - El proponente/ejecutor/operador, deberá hacerse cargo de todas las obras de mitigación que surjan como necesarias, resultado de la evaluación de los organismos sectoriales competentes.

Artículo 9° - La Municipalidad de Las Heras, Dirección de Hidráulica, Dirección de Patrimonio Cultural y Museos, Dirección de Protección Ambiental, Ente Provincial de Agua y de Saneamiento, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección de Biodiversidad y Ecoparque, Dirección de Áreas Protegidas, Departamento General de Irrigación, Agua y Saneamiento Mendoza, organismos sectoriales y adicionales competentes serán los responsables del seguimiento, vigilancia y control de los aspectos relacionados con el cumplimiento de la presente resolución. Estos organismos deberán remitir con periodicidad el resultado de sus inspecciones a la Unidad de Evaluaciones Ambientales.

Artículo 10° - El proyecto correspondiente a la Etapa 1 de locales comerciales, deberá iniciar obra con las condiciones originalmente propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y con las restricciones y especificaciones de la presente resolución, en un plazo máximo de dos (2) años, vencido el plazo, si la Autoridad de Aplicación verificara que se han modificado las condiciones ambientales del entorno, el proponente deberá presentar un nuevo Estudio Ambiental.



Ing. Nurla Ojeda
Subsecretaria de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente



Artículo 11° - A través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, cúrsese copia autenticada de la presente resolución a la Empresa JF ARFI S.A., en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Norte Market, como proponente de la obra y a la Municipalidad de Las Heras, Dirección de Hidráulica, Dirección de Patrimonio Cultural y Museos, Dirección de Protección Ambiental, Ente Provincial del Agua y de Saneamiento, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección de Biodiversidad y Ecoparque, Dirección de Áreas Protegidas, Departamento General de Irrigación, Agua y Saneamiento Mendoza, Municipalidad de Guaymallén, Municipalidad de Maipú y Municipalidad de Lavalle.

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

Artículo 13° - Comuníquese, notifíquese a quien corresponda y archívese.



Ing. Nuria Ojeda
Subsecretaria 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° 060-SSA-2025

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.