



GOBIERNO DE MENDOZA

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

MENDOZA,

10 3 AGO 2018

## RESOLUCIÓN N° 323

Visto el Expediente Electrónico N° 2018-01455106 GDEMZA SAYOT relacionado con el Estudio Ambiental del proyecto denominado: "**Edificio El Ceibo - Chacras Park**", Departamento de Luján de Cuyo, de la Provincia de Mendoza, propuesto por **MAMBA S.A.**, a fin de ser sometido al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental; y

### CONSIDERANDO:

Que dicha Manifestación Específica de Impacto Ambiental está relacionada a un cambio parcial del proyecto que fue evaluado por Expte. 1188-M-2011-03792 y cuya Declaración de Impacto Ambiental se otorgó mediante resolución N° 188/2013-SAyDS.

Que en el documento de orden 15 obra la Resolución N° 233/2018-SAyOT que dio inicio a la evaluación de impacto ambiental correspondiente, designándose a la Unidad de Evaluaciones Ambientales, dependiente de esta Secretaría, como organismo responsable para efectuar el seguimiento y fiscalización de dicho procedimiento; a la Universidad Champagnat, como organismo responsable para la elaboración del Dictamen Técnico, establecido en el Artículo 16° del Decreto Reglamentario N° 2109/94 y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, Dirección de Recursos Naturales Renovables y Dirección Provincial de Vialidad como organismos encargados de la realización de los Dictámenes Sectoriales, según se establece en el Artículo 17° del Decreto N° 2109/94 de la Ley N° 5961.

Que en el documento de orden 18 obra Dictamen Técnico, elaborado por la Universidad Champagnat.

Que en los documentos de orden 22 y 24/26 constan los dictámenes sectoriales solicitados a los Organismos mencionados anteriormente.

Por ello, en virtud de lo dispuesto mediante la Ley N° 25.675, Ley N° 5961 y modificatorias, su Decreto Reglamentario N° 2109/94 y modificatorio Decreto N° 809/13, Ley N° 9022, Ley N° 9003 y lo dictaminado por la Asesoría Legal de esta Secretaría,

EL

SECRETARIO DE AMBIENTE Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

**Artículo 1:** Declárese que la empresa **MAMBA S.A.** ha dado cumplimiento con el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambien-





GOBIERNO DE MENDOZA

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 2 -

RESOLUCIÓN N° 323

tal de la Manifestación Específica de Impacto Ambiental de la obra denominada: **"Edificio El Ceibo - Chacras Park"**, cuya obra constará de 9 (nueve) niveles: planta baja más 8 pisos, con superficie cubierta 8.256 y semicubierta 600 m2., a llevarse a cabo en Ruta Provincial N°82 del Departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V de la Ley N° 5961 y ampliatorias y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

**Artículo 2°:** Establézcase que la empresa MAMBA S.A. deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidos en la Manifestación Específica de Impacto Ambiental y a las instrucciones de carácter obligatorio que se enumeran en la presente resolución.

**Artículo 3°:** MAMBA S.A. como proponente de la obra, deberá dar cumplimiento a las siguientes especificaciones, previsiones e instrucciones dispuestas por esta Secretaría, en razón de lo manifestado en el Dictamen Técnico y en los Dictámenes Sectoriales:

**DOCUMENTACIÓN QUE DEBE TRAMITAR Y OBTENER EL PROPONENTE:  
PRESENTACIONES, OBLIGACIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES**

**Unidad de Evaluaciones Ambientales**

El Representante Ambiental deberá presentar ante la Unidad de Evaluaciones Ambientales la información que le sea requerida por la misma, por el Municipio u otros organismos involucrados.

Deberá presentar el **"proyecto completo"** y actualizado del emprendimiento para realizar el debido procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

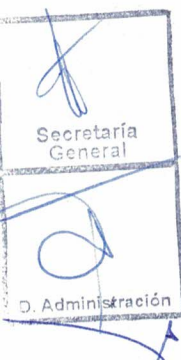
**Municipalidad de Luján de Cuyo**

Dar cumplimiento a las reglamentaciones vigentes e instrucciones específicas que pudiera impartir la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se deberán garantizar las previsiones sísmicas correspondientes a la envergadura del edificio propuesto.

Deberá presentarse ante la Dirección de Obras Privadas el Estudio de Carga de Fuego y del Sistema de Protección contra Incendio y plano de incendio donde se encuentren demarcadas las salidas de emergencia, colocación de extintores y sistema adoptado de lucha contra el fuego.

El proponente deberá presentar a la Municipalidad de Luján de Cuyo un monitoreo a los doce meses de iniciada la etapa de operación del proyecto, en el que se ratifiquen los términos y conclusiones ambientales establecidos en la Manifestación Específica de Impacto Ambiental.

Cualquier otra actividad que no fuera la declarada en el presente procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental deberá solicitar factibilidad, debiendo iniciar los trámites correspondientes a tales efectos.







**GOBIERNO DE MENDOZA**

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 3 -

**RESOLUCIÓN N° 323**

**Dirección Provincial de Vialidad**

Deberá ajustarse a todas las indicaciones que imparta la Dirección Provincial de Vialidad en relación a que posee jurisdicción sobre la Ruta Provincial N° 82.

Deberá presentar el "**proyecto completo**" y actualizado del emprendimiento para mitigar con las obras necesarias los impactos generados.

**Dirección de Recursos Naturales Renovables**

En caso que se produzca alguna interferencia forestal deberá darse intervención a la Dirección de Recursos Naturales Renovables, para la inspección y resolución correspondiente.

**Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.)**

Deberá ajustarse a todo lo establecido por la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.), entre ellos el señalamiento e iluminación reglamentaria de edificio, siendo responsable de su mantenimiento, así como el empleo en la etapa de construcción de grúa reglamentaria.

**Dirección Provincial de Hidráulica**

El desarrollo urbanístico deber resolver técnica, económica y legalmente sus problemas pluvio-aluvionales en función de la cuenca que ocupa. El proyecto hidrológico e hidráulico deberá contemplar, además de la tormenta de proyecto, altimetrías, circunvecinos con incidencia, niveles de las urbanizaciones proyectadas y punto de evacuación entre otros aspectos. La responsabilidad de los parámetros a tomar en el proyecto es exclusiva responsabilidad del profesional interviniente. Además, teniendo en cuenta que el sector es atravesado por cauces aluvionales, deberán preverse todas las medidas preventivas y correctivas necesarias a fin de minimizar los riesgos derivados de los mismos.

**ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA  
PREVIO AL REINICIO DE LA OBRA**

Deberá tramitar y obtener todas las habilitaciones que fueran necesarias requeridas por las instituciones con incumbencia en el proyecto.

Resolver el valor paisajístico del edificio desde la Ruta Panamericana de Norte a Sur y viceversa.

**AIRE y RUIDOS**

Mantener los vehículos en correctas condiciones de funcionamiento con el fin de evitar la emanación de gases perjudiciales al ambiente producto de los motores de combustión.

Monitorear la magnitud de ruidos debiendo adecuarse a los parámetros de la normativa vigente.





## GOBIERNO DE MENDOZA

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 4 -

RESOLUCIÓN N°

323

Se deberán adoptar todas las medidas necesarias para mitigar y/o corregir la propagación de ruidos, particularmente de las actividades que pudieran resultar molestas al entorno inmediato. Será aplicable la Ordenanza N° 12/78 y Norma IRAM 4.062.

### FLORA, FAUNA

En caso que en el transcurso de la realización de la obra, se detecte alguna interferencia forestal deberá darse intervención a la Dirección de Recursos Naturales Renovables, Departamento Forestación, para la inspección y resolución correspondiente.

En el caso de incorporar la especie álamo criollo debería tenerse especial consideración el tema del riego, ya que se trata de una especie exigente de este recurso.

### PAISAJE

La propuesta paisajística para mitigar el impacto visual deberá promover la integración de la construcción con el entorno.

Se deberán tener en cuenta medidas técnicas para aplicar en el edificio como paleta de colores, superficies espejadas, pérgolas, etc. para mitigar el impacto visual a este componente.

### AHORRO ENERGÉTICO

Se deberán implementar medidas de ahorro energético, entre ellas la incorporación de diseño y tecnología así como las otras medidas establecidas en la MEIA.

### AGUA

Las obras no deben poner en riesgo la cantidad y calidad hídrica.

### SUELO

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.

Los lugares donde se realicen las tareas deberán quedar en condiciones ambientalmente aptas.

### RESIDUOS

Los residuos de construcción se deberán disponer en sitios autorizados por la Delegación Municipal y la Secretaría de Servicios Públicos de la Municipalidad de Luján de Cuyo.

Se deberán almacenar, previa a su disposición final, los residuos sólidos asimilables a urbano y los residuos peligrosos en forma clasificada y segregada en contenedores debidamente identificados y con su correspondiente corriente de desecho. El lugar de disposición deberá estar protegido de posibles accidentes naturales, y a la vez apartado del tránsito permanente.

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.







**GOBIERNO DE MENDOZA**

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 5 -

RESOLUCIÓN N° 323

En el caso de mantenimiento, cambio de aceite y filtro de las maquinarias y vehículos a usarse en la obra, los mismos deberán realizarse en lugares debidamente autorizados, y en caso de realizarse en el predio de la obra, se deberá impermeabilizar una zona que cuente con muretes antiderrame para evitar el volcar restos de hidrocarburos al suelo.

Con relación al lavado de vehículos y maquinarias, los efluentes deberán ser tratados (eliminación de grasas, aceites, detergentes), previa a su disposición final, dejando muy en claro que jamás deberá ser un curso el agua, el receptor final.

Se deberá tener especial cuidado con los vertidos tanto de hormigones como de asfaltos, así como también deberán establecerse sectores para el cambio de aceite y filtro de la maquinaria que se localizará en la zona de proyecto. Debiendo tener especial cuidado en no derramar resto de hidrocarburos que pudieran impactar sobre el recurso hídrico. La misma consideración deberá tenerse para los residuos sólidos.

Es de aplicación y cumplimiento en este ítem las recomendaciones establecidas en la Resol. 662/00 de Superintendencia que dispone: "...requerir en forma obligatoria la prohibición absoluta de utilizar elementos, materiales, envases plásticos o similares, aconsejándose su reemplazo la utilización de elementos de papel, con el propósito de evitar los continuos y permanentes problemas de obstrucciones o taponamientos que se producen en los distintos cauces naturales y de riego, bajo la jurisdicción y competencia del Organismo y de las distintas Inspecciones de Cauces de la Provincia...".

Deberá efectuarse un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ord. N° 136/78 y en la Ord. N° 1.741/00, cumpliendo con los horarios de retiro. En la etapa de funcionamiento el emprendimiento deberá contar con sitio de almacenamiento transitorio de RSU dimensionado en función de la generación diaria de este tipo de residuos y acondicionado para evitar su dispersión en la vía pública.

**CAUCES**

El desarrollo urbanístico deber resolver técnica, económica y legalmente sus problemas pluvio-aluvionales en función de la cuenca que ocupa. El proyecto hidrológico e hidráulico deberá contemplar, además de la tormenta de proyecto, altimetrías, circunvecinos con incidencia, niveles de las urbanizaciones proyectadas y punto de evacuación entre otros aspectos. La responsabilidad de los parámetros a tomar en el proyecto es exclusiva responsabilidad del profesional interviniente. Además, teniendo en cuenta que el sector es atravesado por cauces aluvionales, deberán preverse todas las medidas preventivas y correctivas necesarias a fin de minimizar los riesgos derivados de los mismos.

**TRÁNSITO Y SEGURIDAD**





**GOBIERNO DE MENDOZA**

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 6 -

RESOLUCIÓN N°

323

El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a la ordenanza del municipio de Luján de Cuyo N° 2064/01.

Deberá ajustarse a todo lo establecido por la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.), entre ellos el señalamiento e iluminación reglamentaria de edificio, siendo responsable de su mantenimiento, así como el empleo en la etapa de construcción de grúa reglamentaria.

**Deberá cumplir con los requerimientos solicitados en el dictamen Sectorial de Dirección Provincial de Vialidad elaborado en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental realizado por Expte. N° 1188-M-2011-03792.**

**La Empresa deberá ejecutar a su cargo y costo un Puente de cruce peatonal sobre Ruta Panamericana (diseño y construcción por Dirección Provincial de Vialidad).**

El espacio de ingreso de vehículos al predio proyectado, deberá ser el suficiente como para que no se invadan sectores de la vía pública, como veredas y calles.

Cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad e Higiene Laboral tanto durante la fase constructiva como de funcionamiento, debiendo aplicar correctamente el Plan Contingencias. Además deberá contar con señalización de seguridad tanto diurna como nocturna.

Los camiones que transporten el material de construcción y escombros deberán contar con lona cobertora y circular a baja velocidad para evitar accidentes.

Para la provisión de agua que tenga como destino usos humanos (ingesta), deberá cumplirse con los requisitos de calidad desde los puntos de vista fisicoquímico y bacteriológico, de acuerdo a las normas de calidad para agua potable fijados por las Autoridades con competencia en la materia (Ley 18.284, Código Alimentario Argentino Cap. XII).

Se deberá contar con la señalización adecuada del emprendimiento a efectos de evitar accidentes a personas que circulen por el lugar.

**ETAPA DE FUNCIONAMIENTO**

Se deberán reforzar y mantener las medidas de mitigación tendientes a minimizar los riegos e impactos producidos por el tránsito vehicular.

Se deberá implementar una adecuada gestión de los residuos generados.

Contar con procedimiento de Higiene y Seguridad.

Se deberá contar con planes de emergencia y contingencia.

Se deberán cumplir las medidas de mitigación de los impactos negativos del aspecto ruido, visual y tránsito, de modo tal de no afectar la calidad de vida de los vecinos.

**Artículo 4°:** El proponente deberá presentar ante la Unidad de Evaluaciones Ambientales el desarrollo total que se pretenda sobre la totalidad del terreno, a fin de someter a Procedimiento de







GOBIERNO DE MENDOZA

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 7 -

RESOLUCIÓN N°

323

Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto, en las condiciones definidas para su ejecución.

**Artículo 5°:** El proponente/ejecutor/operador del proyecto deberá asegurar el cumplimiento de todos los aspectos establecidos en el Estudio Ambiental, garantizando la aplicación de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el mismo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6° del Decreto N° 2109/94.

**Artículo 6°:** 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.

**Artículo 7°:** El proponente/ejecutor/operador, deberá hacerse cargo de todas las tareas de mitigación que surjan como necesarias durante el desarrollo del proyecto, resultado de la evaluación de los organismos sectoriales competentes.

**Artículo 8°:** El proponente/ejecutor/operador deberá presentar, ante la Unidad de Evaluaciones Ambientales y ante los organismos encargados de realizar los dictámenes sectoriales, el Cronograma del Proyecto en forma previa al inicio del mismo, a fin de implementar los alcances previstos en el Artículo 21° del Decreto N° 2109/94.

**Artículo 9°:** Los Organismos Sectoriales competentes, serán los responsables del seguimiento, vigilancia y control de los aspectos relacionados con el cumplimiento de la presente resolución, estos organismos periódicamente o ante requerimiento de esta autoridad deberán remitir informe sobre el resultado de sus inspecciones a la Unidad de Evaluaciones Ambientales.

**Artículo 10°:** La Unidad de Evaluaciones Ambientales, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones del proponente de las obras establecidas en la presente resolución y por el ordenamiento jurídico ambiental, realizará las inspecciones o pedidos de informes que considere necesarios durante las etapas de construcción, operación y desmantelamiento de la obra.

**Artículo 11°:** Cualquier modificación respecto del proyecto que ha sido objeto de evaluación de impacto ambiental, deberá ser informado a la Unidad de Evaluaciones Ambientales para su consideración.

**Artículo 12°:** A través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales cursese copia autenticada de la presente resolución a **MAMBA S.A.**, como proponente del proyecto, y a los siguientes organismos:





**GOBIERNO DE MENDOZA**

Secretaría de Ambiente y  
Ordenamiento Territorial

- 8 -

**RESOLUCIÓN N°**

**323**

1. Municipalidad de Luján de Cuyo.
2. Dirección de Recursos Naturales Renovables.
3. Dirección Provincial de Vialidad.

**Artículo 13°:** Dispóngase el cese de la paralización de obra ordenada por esta Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial en razón de lo expresado en el artículo 3°.

**Artículo 14°:** Conforme ordena la Ley N° 9003, se dan a conocer los siguientes recursos de impugnación ante este acto administrativo, los que podrán ser formulados en plazo de 15 (quince) días hábiles de recibir la notificación y deberán ser resueltos por la autoridad en idéntico término: Aclaratoria: a fin de que sean corregidos errores materiales, subsanadas omisiones o aclarados conceptos oscuros, siempre que ello no importe una modificación esencial. (Artículo 176). Recurso de Revocatoria: contra decisiones definitivas, incidentales o de mero trámite, ofreciendo las pruebas que estime procedente para la averiguación de la verdad material. (Artículos 177 y 178). Recurso Jerárquico: contra actos definitivos o asimilables, ante el superior jerárquico de aquel que dictó el acto, sin necesidad de la revocatoria previa. Vencidos los plazos de tramitación o el de resolución, en cualquier momento ulterior podrá el recurrente pedir pronto despacho o tenerlo por tácitamente denegado de conformidad al Artículo 162 Ley 9003. (Artículos 179, 180, 181 y 182 Ley N° 9003)."



**Artículo 15°:** Comuníquese a quien corresponda y archívese.

Lic. HUMBERTO MINCORANCE  
Secretario de Ambiente  
y Ordenamiento Territorial  
GOBIERNO DE MENDOZA





**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Resolución firma ológrafa**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Rs. N° 323/2018

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.