

**SR. SUB SECRETARIO  
DE PLANIFICACIÓN  
Y DESARROLLO SOSTENIBLE  
ARQ. DIEGO KOTLIK**

**Ref.:** Informe de Impacto Ambiental EXPEDIENTE N° 2020- 05084341- GDMZA- SAYOT.  
Presentado por MAMBA S.A.

**Informe Sectorial:** Master plan desarrollo inmobiliario Chacras Park.

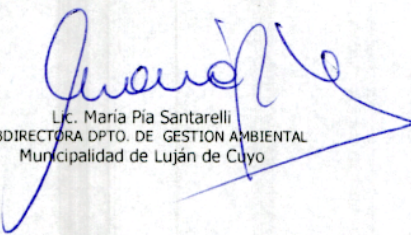
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de remitirle, para su consideración y determinación, el Informe Sectorial elaborado por la Subdirección de Desarrollo Sostenible y la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, con relación al proyecto de referencia.

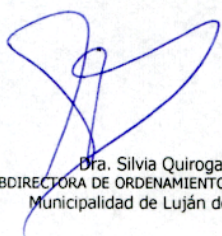
Una vez informado del mismo y visado por vuestra Subsecretaría, sírvase remitirlo a la Unidad de Evaluaciones Ambientales, dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Sin más que agregar, saludamos a Ud. cordialmente.

LUJÁN DE CUYO  
14 de abril de 2021



Lic. María Pia Santarelli  
SUBDIRECTORA DPTO. DE GESTIÓN AMBIENTAL  
Municipalidad de Luján de Cuyo



Dra. Silvia Quiroga  
SUBDIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Municipalidad de Luján de Cuyo



**ING. ESTEBAN ALLASINO**

JEFE DE GABINETE

MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

**INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO**

**PROYECTO:**

MASTER PLAN CHACRAS PARK

**EXPTE. N°**

EXPEDIENTE N° 2020- 05084341- GDMZA- SAYOT

**PROPONENTE:**

MAMBA S.A. CUIT 30-7134663-8

**AUTORIDAD DE APLICACIÓN:**

UNIDAD DE EVALUACIONES AMBIENTALES- SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL –GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

**DICTAMEN TECNICO:**

UNIVERSIDAD CHAMPAGNAT

**ORGANISMOS SECTORIALES:**

MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO  
DIRECCIÓN DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD  
ENTRE PROVINCIAL REGULADOR ELECTRICO  
AGENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE HIDRAULICA  
ADMINISTRACION NACIONAL DE AVIACION CIVIL  
ENTE PROVINCIAL DE AGUA Y SANEAMIENTO

**NORMAS (EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL)**

LEY N° 5.961  
DECRETO 2.109/94  
DECRETO N° 820/06  
ORDENANZA N° 3785

**ANTECEDENTES**

La empresa MAMBA S. A. elevó en el año 2020 Manifestación General de Impacto Ambiental, en el marco de la normativa provincial vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley N° 5.961 y Decreto reglamentario N° 2.109/94, Art. 9°, 10° y 11°.

La Resolución N° 367/2020 dio inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Unidad de Evaluaciones Ambientales el organismo responsable de su seguimiento y fiscalización, y designando a la Fundación Santa María de la Universidad Champagnat para la realización del

Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, entre otros, para la realización del Dictamen Sectorial.

## CONSIDERACIONES GENERALES

### Respecto a la zonificación vigente:

Se realiza informe en relación a la factibilidad para la realización de un desarrollo urbanístico en la propiedad ubicada en la Ruta Provincial N° 82 y Corredor del Oeste s/n°- Distrito La Puntilla, de este departamento de Lujan de Cuyo.

El inmueble se encuentra en **Zona Parque Empresarial y Tecnológico**, según ordenanza 13613/19.

El rubro **Vivienda Colectivas** organizados en Propiedad horizontal, es de **uso permitido** condicionado a la caracterización de la zona en la ordenanza respectiva según ordenanza 13613/19.

El rubro **Oficinas Públicas y Privadas**, es de **uso permitido**, según ordenanza 13613/19

El rubro **Comercios minoristas y paseos comerciales**, son de **uso permitido**, según ordenanza 13613/19.

No obstante esto, para la obtención de las habilitaciones de cada actividad en particular, los interesados deberán solicitar en su oportunidad la solicitud de factibilidad ante el municipio de manera individual, ajustándose a la ordenanza mencionada.

Le corresponden las siguientes normas urbanísticas:

ALT. MAX.	FOS MAXIMO	RETIROS LAT Y POST	RET. FRONTAL	CIERRES
Hasta 8 m.	0.30	3 m.	6 m.	Verdes Alt. 2m
Hasta 10 m.		4 m.		
Hasta 12 m.		5 m.		
Hasta 15 m.		6 m.		
Hasta 36 m.		6 m.		

Las superficies de estacionamiento serán informadas oportunamente por la Subdirección de Ordenamiento Territorial en cuanto el proponente presente el proyecto final de cada uno de los edificios.

La ruta Provincial n° 82 y Corredor del Oeste son de jurisdicción de la Dirección Provincial de Vialidad. Deberá solicitarse ante dicha repartición las líneas de cierre y edificación correspondientes, como así también las instrucciones de ingres/egreso y obras de urbanización requeridas.

Deberá preverse una calle pública de por lo menos 20 m. de ancho con salida a ambas rutas, cuyas obras de urbanización serán oportunamente indicadas en la etapa correspondiente por el Municipio.

Deberán verificarse posibles afectaciones y/o servidumbres de electroductos, gasoductos, cauces, etc.

### Respecto a autorizaciones necesarias para el proyecto:

- Deberá ajustarse a todo lo establecido por la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.), entre ello el señalamiento e iluminación reglamentaria de edificio, siendo responsable de su mantenimiento, así como el empleo en la etapa de construcción de grúa reglamentaria.
- El desarrollo urbanístico deber resolver técnica, económica y legalmente sus problemas pluvioaluvionales en función de la cuenca que ocupa. Teniendo en cuenta que el sector es caracterizado como aluvional, deberán preverse todas las medidas preventivas y correctivas necesarias a fin de minimizar los riesgos derivados de esta condición. Dado que el proponente declara haber realizado y obtenido la aprobación de las obras hidráulicas

realizadas a tales efectos deberá presentar documentación respaldatoria de ello, emitida por la Dirección de Hidráulica.

- 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.
- En Resolución SAyOT 188/18, aprobatoria del emprendimiento Chacras Businnes Park, se solicitó al proponente "ejecutar la obra de readecuación de la intersección rotatoria por Ruta Provincial N° 81 -acceso al centro comercial conforme al anteproyecto presentado en la Dirección Provincial de Vialidad". Dado que la misma fue realizada finalmente por cuenta y cargo de la DPV, el proponente deberá compensar esa obra en función de lo que establezca la mencionada Dirección; esta Municipalidad ha cursado nota formal a dicha repartición a fin de que informe la obra ejecutar. Se entiende que la misma deberá ser parte integrante de las obligaciones que impliquen la aprobación del procedimiento de impacto ambiental del presente emprendimiento.
- Asimismo, se deberá dar cumplimiento a lo solicitado en Res. SAyOT 323/18: "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)".
- Deberá tramitar y obtener todas las habilitaciones que fueran necesarias emitidas por cualquier otra institución con incumbencia en el proyecto.

#### Respecto a las consideraciones ambientales:

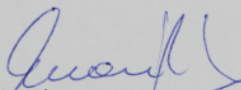
- El emprendimiento no deberá ocasionar en ninguna de sus fases o etapas perjuicios o daños significativos sobre los recursos agua, suelo y aire, debiendo mantenerse permanentemente estas condiciones básicas y dar cumplimiento a las medidas mitigatorias desarrolladas en la Manifestación Específica de Impacto Ambiental, así como de todas aquellas que surgen del Dictamen Técnico y de los dictámenes sectoriales.
- El proponente se deberá ajustar a la normativa vigente y condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación y organismos de control competentes, a fin de garantizar la no afectación de terceros y del medio ambiente.
- 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 de los edificios propuestos.
- Presentar 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.
- Se deberán señalar las zonas a excavar a fin de preservar la integridad física de los trabajadores.
- Se deberá prohibir el ingreso de extraños a la obra, como así también cercar la obra.
- Se deberá proveer de baños químicos al personal afectado a la obra, la cantidad estará dada en función de trabajadores presentes en horarios pico de trabajo.
- Los cortes de tránsito, si fueran necesarios, durante la etapa de construcción deberán estar perfectamente planificados y ser comunicados oportunamente a Vialidad Provincial y al municipio, a fin de que puedan ser informados a la población mediante los canales de comunicación con los que cuenta el mismo.
- La ubicación de los sitios de acopio de áridos u otros materiales, deberá ser cuidadosamente seleccionado con el objetivo de no causar molestias a los vecinos colindantes. Deberán realizarse las humectaciones y protecciones que sean necesarias.
- 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 residuos de construcción se deberán disponer en Escombrera Municipal, único sitio autorizado por la Secretaría de Higiene Urbana de la Municipalidad de Luján de Cuyo, previo pago del canon correspondiente en ordenanza tarifaria del año en curso.
- Los camiones que transporten el material de construcción y escombros deberán contar con lona cobertora y circular a baja velocidad para evitar accidentes.
- Se deben aplicar rutinas de riego en zonas de circulación vehicular, a los fines de evitar alta concentración de material particulado en el ambiente debiendo contar con el permiso correspondiente para el suministro de agua.
- El mantenimiento de maquinaria y equipo deberá realizarse en taller u otro sitio adecuado, en el sitio de la obra sólo se podrá realizar un mantenimiento menor. Si se opta por realizar cambios de aceite en el sitio se deberá contar con plancha impermeabilizante, con trampas contenedoras de grasas y aceites, para su posterior traslado de lodo por empresa autorizada. Se deberá mantener un estricto y permanente control del sistema de combustión de equipos y vehículos de carga con la finalidad de reducir las emisiones de gases.
- Se deberá contar con un Plan de Vertidos para la gestión de este tipo de descartes.
- Se deberán adoptar todas las medidas necesarias para mitigar y/o corregir la propagación de ruidos tanto de las actividades que pudieran resultar molestos al entorno inmediato. Será aplicable la Ordenanza N° 12/78 y Norma IRAM 4.062.
- **El estacionamiento a considerar para las unidades habitacionales deberán contemplar 2 (dos) plazas por unidad.**
- **En los sectores de estacionamiento se deberá colocar un árbol cada 2 (dos) plazas para promover la producción de sombras frente al aumento de temperatura que provocan las playas destinadas a este uso.**
- Efectuará un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza 13.884/20 y sus reglamentaciones, 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.
- Los distintos emprendimientos dentro del complejo deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 13.884/20 en relación a la gestión de residuos especiales, entre ellos residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, aceites vegetales usados, pilas y baterías en desuso, entre otros.
- El proponente deberá cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad e Higiene Laboral durante todas las fases del emprendimiento. 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).
- Para el caso de generación de residuos peligrosos será de aplicación normativa vigente (Ley Provincial N° 5917), exigiendo el municipio de Luján de Cuyo la consecuente inscripción como generador ante autoridad provincial respectiva.
- Las medidas de mitigación del aumento del tránsito durante el funcionamiento deberán ser acordes a la envergadura del emprendimiento, debiendo adecuarse a lo que establezca la autoridad de aplicación.
- **Proveer la construcción en el área de influencia del proyecto de ciclovías de 2,40 metros de ancho, a modo de compensación de emisión de gases de efecto invernadero originada por la incorporación de nuevos vehículos particulares y del funcionamiento del complejo en general. La cantidad de metros lineales a solicitar será equivalente a las unidades habitacionales y de oficinas del emprendimiento. Teniendo en cuenta que en esta etapa se evalúa un Master Plan en donde no están definidas en detalle la cantidad de unidades habitacionales y de oficinas que finalmente se construirán, la municipalidad irá solicitando oportunamente la construcción de las ciclovías según**

cada aviso de proyecto que el proponente vaya presentando para cada etapa concreta de obra del emprendimiento, a razón de igual cantidad de metros por unidades presentadas. El monto correspondiente a la obra de ciclovía a ejecutar será de 1270 UT que será cargado al padrón municipal. El proponente podrá optar por realizar la obra por sí mismo durante un período de 6 (meses); en ese caso se tomarán por canceladas las unidades tributarias correspondientes más sus intereses. Su ubicación y materialización deberá ajustarse a las instrucciones técnicas que emita la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible, debiendo contar con pintura, señalética vertical, horizontal y elementos de protección.

- **Deberá colocar Puntos Verdes para la disposición diferenciada de residuos reciclables (principalmente papel, cartón, vidrio y plástico) distribuidos a lo largo del emprendimiento, de acuerdo a modelo a entregar por la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible. Teniendo en cuenta que, al igual que en el caso anterior, en esta etapa se evalúa un Master Plan en donde no están definidas en detalle la cantidad de unidades habitacionales y de oficinas que finalmente se construirán, la municipalidad irá solicitando oportunamente la instalación de Puntos Verdes según cada aviso de proyecto que el proponente vaya presentando para cada etapa concreta de obra del emprendimiento, a razón de un Punto Verde cada 150 unidades presentadas. Dicha cantidad deberá ampliarse por parte del proponente de superar la demanda para la disposición de materiales reciclables.**
- Los espacios de ingreso de vehículos al predio proyectado deberán ser suficiente como para que éstos no invadan veredas y calles.
- La propuesta paisajística para mitigar el impacto visual deberá promover la máxima integración de la construcción con el entorno, mimetizar las texturas y colores de los edificios y demás obras con el paisaje.
- Se deberán implementar medidas de ahorro energético y de agua, entre ellas la incorporación de diseño y tecnología disponible actualmente, indicando el porcentaje de ahorro correspondiente, así como las otras medidas establecidas en la MEIA.
- **Dado que se declara la erradicación de vegetación nativa en el Área Operativa del del proyecto (estimada en alrededor de 85.500 m<sup>2</sup>) deberán proveer al municipio a modo de compensación 200 (doscientos) ejemplares arbustivos de jarilla (*Larrea divaricata* y/o *Larrea Cuneifolia*) que serán destinados a espacios públicos del Departamento.**
- El proponente deberá elaborar y aplicar correctamente un Programa de Vigilancia Ambiental. Además, en el mismo se deberán incluir las medidas previstas en la MGA y aquellas otras que pudieran emanar de la Autoridad de Aplicación. Para ello deberá designar un Coordinador de Buenas Prácticas Ambientales para el proyecto, que estará en permanente contacto con las autoridades competentes para el seguimiento de la implementación de dichas medidas, así como de otras eventualidades que pudieran surgir durante las etapas de construcción del mismo. El personal deberá ser capacitado sobre las normas vigentes y procedimientos en materia ambiental. Se deberá incluir un plan de gestión integral de los residuos generados que promueva su clasificación y reciclado.
- La Municipalidad de Luján de Cuyo podrá efectuar por sí misma o en coordinación con otros organismos competentes, las tareas de seguimiento y vigilancia con los alcances previstos en el Art. 21 del Decreto N° 2109/94, pudiendo realizar en forma directa o por intermedio de terceros designados las inspecciones y/o monitoreos necesarios para verificar las condiciones declaradas en la Manifestación Específica de Impacto Ambiental y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Previo al inicio de cada obra o etapa de la que se trate, el proponente deberá dar cumplimiento al procedimiento de EIA, presentando Aviso de Proyecto ante la autoridad de aplicación.
- La Municipalidad de Luján de Cuyo podrá solicitar, cuando lo considere oportuno, una ampliación del Estudio Ambiental presentado, a fin de analizar aspectos ambientales no identificados en la presente Manifestación General de Impacto Ambiental.

- 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 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.

  
Lic. Pia Santarelli  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

  
Dra. Silvia Quirbga  
SUBDIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
UNIDAD DE EVALUACIONES AMBIENTALES  
ARQ. SOLEDAD BARROS**

**Ref.:** Informe de Impacto Ambiental EXPEDIENTE N° 2020- 05084341- GDMZA- SAYOT

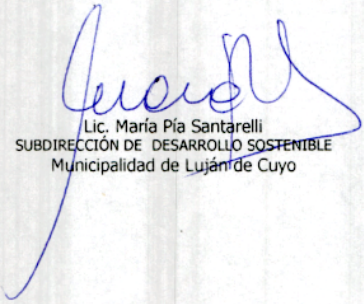
**Informe Sectorial:** Manifestación General de Impacto Ambiental Master Plan Chacras Park.

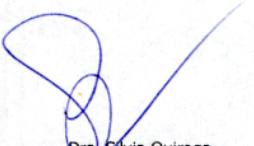
De nuestra mayor consideración :

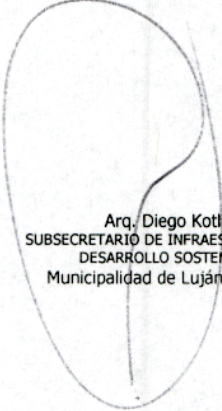
Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de remitir el solicitado Dictamen Sectorial elaborado por la Subdirección de Ordenamiento Territorial y la Subdirección de Desarrollo Sostenible de esta Municipalidad, con relación al proyecto de referencia.

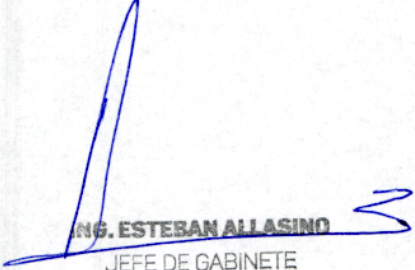
Sin más que agregar, entregamos a Ud. cordiales saludos.

**LUJÁN DE CUYO**  
19 de marzo de 2021

  
Lic. María Pía Santarelli  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO SOSTENIBLE  
Municipalidad de Luján de Cuyo

  
Dra. Silvia Quiroga  
SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
Municipalidad de Luján de Cuyo

  
Arq. Diego Kotlik  
SUBSECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE  
Municipalidad de Luján de Cuyo

  
**ING. ESTEBAN ALLASINO**  
JEFE DE GABINETE  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO





**Gobierno de la Provincia de Mendoza**

-

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Firma Ológrafa**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** DICTAMEN SECTORIAL CHACRAS PARK MUNICIPALIDAD LUJAN DE CUYO

---

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