

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

Ref.: EXPEDIENTE 2021-02989271-GDMZA-SAYOT

Informe Sectorial: TERRAZAS AGUSTINAS

De nuestra mayor consideración :

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de remitir el solicitado Dictamen Sectorial elaborado por la Unidad Pedemonte 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
30 de noviembre de 2021

Lic. María Pía Santarelli
SUBDIRECTORA DESARROLLO SOSTENIBLE
Municipalidad de Luján de Cuyo



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

INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

PROYECTO:

MASTER PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS

EXPTE. N°

EXPEDIENTE 2021-02989271-GDMZA-SAYOT

PROPONENTE:

FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN (INTEGRADO POR EL FIDUCIARIO EISA SA, Y LOS FIDUCIANTES UIO SA Y OHA CONSTRUCCIONES S.A.)

AUTORIDAD DE APLICACIÓN:

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

DICTAMEN TECNICO:

FUNDACION DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO

NORMAS

LEY N° 5.961
DECRETO 2.109/94
DECRETO N° 820/06
ORDENANZA N° 3785
ORDENANZA N° 13893

CONSIDERACIONES GENERALES

El Fideicomiso San Agustín eleva MGIA, en el marco de la normativa provincial vigente. Se solicita a la Municipalidad de Luján de Cuyo la realización del Dictamen Sectorial.

Habiendo analizado dicha MGIA y los informes complementarios presentados por el proponente, se coincide plenamente con lo expresado en el Dictamen Técnico elaborado por la Universidad Nacional de Cuyo.

Asimismo, esta Municipalidad de Luján de Cuyo, solicita se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

Respecto a la normativa vigente:

- Deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en Informe de Aptitud Urbanística obrante en Expte. N° 9259/18, el cual se adjunta.

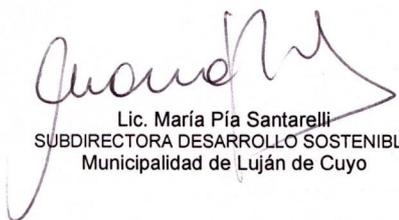
Respecto a autorizaciones necesarias para el proyecto:

- Previo al otorgamiento de la DIA Provincial, el proponente deberá contar con la aprobación de todos los organismos con incumbencia: Dirección de Hidráulica, Departamento General de Irrigación, etc.
- Deberá cumplir para la tramitación del emprendimiento con el Art. N° 11 de la Ord. N° 13893 "Código Urbano y Ambiental del Pedemonte".

Respecto a las consideraciones ambientales:

- Con respecto a las medidas de mitigación del impacto ambiental presentadas se considera que es sumamente necesario que se dé estricto acatamiento, teniendo en cuenta que su incumplimiento podría generar impactos ambientales negativos.
- Se deberá establecer un Plan de Forestación donde se determinen especies, distancia y sistema a emplear en el riego. Se deberá priorizar la conservación de espacios con flora nativa.
- Deberá proveer al municipio en un plazo de tres 3 (tres) meses, en carácter de compensación de impactos generados sobre el suelo, la calidad del aire, la flora y la fauna por erradicación de vegetación nativa, de 8.000 (ocho mil) ejemplares de arbustos de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico. La entrega y definición de especies de los mismos deberá ser coordinada con la Subdirección de Desarrollo Sostenible.
- Deberá proveer al municipio en un plazo de 3 (tres) meses de 1.700 forestales como medida de mitigación que apuntan a compensar las emisiones de gases de efecto invernadero y erradicación de vegetación fijadora de carbono y productora de oxígeno, considerando 1 (un) forestal cada 50 m² de superficie cubierta. La entrega y definición de especies de los mismos deberá ser coordinada con la Subdirección de Desarrollo Sostenible.
- Efectuar un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ord. N° 13884 y Decreto Reglamentario N° 1914/21. Los residuos húmedos deberán ser depositados en 3 cestos TIPO C, pudiendo la autoridad de aplicación aumentar la cantidad exigible de este tipo de contenedores. El contenedor deberá ubicarse en sitio donde se facilite el acceso del camión recolector y se garantice que los residuos no se dispersen. Sus medidas y diseño están determinadas por esta en Anexo 1 del Decreto Reglamentario N° 1914/21. Los residuos de demoliciones y de construcción que se generen deberán ser dispuestos en Escombrera Municipal, previo pago del canon correspondiente.
- En cuanto a los residuos secos, el proponente deberá colocar, a su cargo, los contenedores para la disposición diferenciada de residuos reciclables, de acuerdo a especificaciones establecidas por el municipio en Anexo 3 del Decreto N° 1914/21. Por ello, se deberá instalar 3 Puntos Verdes. Los mismos deberán disponerse en la vía pública, en lugar acordado por la Autoridad de Aplicación.
- Se deberá prever en la vía pública un retiro de 10 m. desde la línea vial, la cual deberá incluir jardines, parquizado, riego, iluminación y veredas o ciclovías.
- Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal al emprendimiento, mediante la vinculación con veredas de la trama urbana existente, tanto con los accesos principales, como de servicio. Por lo tanto, deberá ejecutar las veredas desde B° La Estanzuela hasta el proyecto.
- Se deben aplicar rutinas de riego por sobre materiales áridos sueltos y 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.

- 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.
- 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.
- Se deberá proponer ante el municipio un proyecto paisajístico con el fin de reducir el impacto ocasionado por la inserción de nuevos elementos en el entorno.
- Se deberán presentar ante el municipio los dispositivos y métodos de arquitectura sustentable destinados al aislamiento térmico, el ahorro energético y del recurso hídrico y el aprovechamiento de efluentes, entre otros. Se deberá indicar el porcentaje de ahorro/aprovechamiento para cada caso.
- El proponente deberá elaborar y aplicar correctamente un Programa de Vigilancia Ambiental. Además en el mismo se deberán incluir las medidas previstas en la MGIA 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 el informe presentado y el cumplimiento de sus obligaciones.



Lic. María Pía Santarelli
SUBDIRECTORA DESARROLLO SOSTENIBLE
Municipalidad de Luján de Cuyo



Arq. Leyla Mussi Saffie
UNIDAD PEDEMONTE
Municipalidad de Luján de Cuyo



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



Sr. FRANCHETTI, Domingo Enzo
Ref.: Expte. 9259/2018
As.: Informe de Aptitud Urbanística

Datos del proyecto:

- Proponente: Domingo Enzo Franchetti
- Proyecto obrante a fs.354: el emprendimiento se encuentra en el límite departamental con la Municipalidad de Godoy Cruz. El sector perteneciente al Municipio de Lujan de Cuyo cuenta con 4 zonas:
 1. Loteo: 55 lotes constituidos en 2 manzanas. Los lotes tienen superficie mínima de 500 m².
 2. RC2 - Recreación 01: superficie 22.640m²
 3. Residencial Mixta PH 1 y 3: con una superficie total de 15.680 m² entre ambas manzanas.
 4. Residencial Mixta PH 2: superficie 17.600m²
- Distrito: Vertientes del Pedemonte
- Padrón Municipal: 53233
- Nomenclatura Catastral: 03-16-88-2300-536115

INFORME URBANISTICO

Zonificación:

1. Loteo: Zona Piedemonte (Ley 5804)
2. RC2 - Zona Recreación 01, según Ordenanza 13613-19, parcelas frentistas con una profundidad de hasta 100m (cien metros) desde la línea de cierre al oeste del Corredor del Oeste. Después corresponde Zona Reserva Ambiental 5, según Ordenanza 13893-21.
3. Residencial Mixta PH 1 y 3: Zona Piedemonte (Ley 5804)
4. Residencial Mixta PH 2: Zona Reserva Ambiental 5, según Ordenanza 13893-21. (El lote posee frente a C.C.I.F. por lo mismo se considera la zona como RA5).

Uso del Suelo:

USO	Sector Proyecto	Zona Recreación 1 (Ordenanza 13613/19)	Zona Piedemonte (Ley 5804)	Zona Reserva Ambiental 5 (Ord.13893/21)
Residencial				
E	Viviendas Apareadas (*)	Res. Mixta PH2		Permitido
D	Vivienda Colectiva	Res. Mixta PH1 y 3	Aprobado por CRP	
I	Loteos Cerrados	Zona 1 - Loteo	Aprobado por CRP	
Asistencia Pública y Privada, Sanidad y Salubridad				
C	Centro Médico sin internación	RC2	Permitido	
Deporte				
A	Gimnasio Público o privado	RC2	Permitido	Permitido
Esparcimiento				
C	Restaurante	RC2	Permitido	Condicionado 2.14
D	Patios de Comida, Cerveceros, etc.	RC2	Condicionado 2.19	Condicionado 2.19
Oficinas Privadas				
A	Bancos, delegaciones, etc.	RC2	Permitido	Permitido
Servicios al transporte, rodados, industrias y otros				
B	Estaciones de servicio	RC2	Permitido	
Comercios				
	Tipo II (supermercado)	RC2	Condicionado 2.10	No permitido
	Tipo III	RC2	Condicionado 2.10	Condicionado 2.19

Referencias de usos condicionados:

2.10. Uso permitido condicionado a la caracterización de la zona en la ordenanza respectiva.

2.14. Uso permitido solamente en el interior de local cerrado e insonorizado.

2.19. Uso permitido sujeto a tamaño y control de molestias.

Una vez aprobado el Master Plan, cada proyecto deberá realizar la factibilidad de los diferentes usos de suelo declarados, específicos a desarrollar.

Los espacios de estacionamientos de cada sector y/o uso deberán responder a la Ordenanza 2064-2001

Normas Urbanísticas

Zona Recreación 1: Ordenanza 13613-19

- o Superficie mínima de terreno: 500m² (quinientos metros cuadrados)
- o Lado mínimo: 12m (doce metros)
- o FOS máximo: en relación a la altura de las construcciones, según ordenanza 13.613-19.
- o Retiros de las edificaciones en relación a la altura de las construcciones, según ordenanza 13.613-19.
- o Retiros en lotes en esquina o con frente a más de dos calles: según ordenanza 13.613-19
- o Altura máxima: 15 m (quince metros)
- o Cierres: 2 m. (dos metros) de altura. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes.

Zona Reserva Ambiental 5: Ordenanza 13893-21

- o Unidades Funcionales por hectárea: 4 (cuatro) UF por hectárea.
- o Naturalidad mínima: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del terreno.
- o F.O.S. máximo: 15% (quince por ciento). Se computará sobre la densidad neta.
- o F.O.T. máximo: 30% (treinta por ciento). Se computará sobre la densidad bruta.
- o Altura máxima: 8 m. (ocho metros) En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota media de la huella del edificio, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo. Solamente podrán exceder la altura indicada cuerpos emergentes cuya superficie cubierta no supere los 6 m². (seis metros cuadrados), correspondientes a tanques de agua, cajas de escaleras, chimeneas, lucernarios o similares, los cuales podrán contar con una altura máxima de 11 m. (once metros) y estar retirados 3 m. (tres metros) de los límites del predio.
- o Propiedad Horizontal: Se permitirá el desarrollo de construcciones y/o de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las propiedades horizontales pueden combinar usos de acuerdo a lo establecido por esta norma.

En caso de tener instalaciones de uso común, éstas deberán computarse como Unidades Funcionales y considerarse dentro del FOT máximo permitido, además de cumplir con el resto de las normas urbanísticas planteadas.

Zona Piedemonte:

Según Artículo 1° de Resolución SlyDS 006/21 obrante a fs. 193 corresponde la aplicación del artículo 5°, 17) ZONA PIEDEMONTA, "m. Normas Urbanísticas Especiales para aquellos barrios, loteos, construcciones, proyectos constructivos y/o emprendimientos aprobados o con factibilidades otorgadas con anterioridad a esta norma, por la Municipalidad de Las Heras y demás reparticiones de orden provincial o nacional, que se ubiquen en la antigua zona de litigio con dicho Departamento." Para dar continuidad al expediente se verificará que la Evaluación de Impacto Ambiental sea aprobada con las mismas condiciones que se informan en la presente Aptitud Urbanística, en coincidencia con los planos tratados en Acta CRP N°105, a fs. 149 y 358-359.

Por lo antes expuesto se aplicarán en las Zonas Loteo y Residencial Mixta PH 1 y 3 las Normas Urbanísticas correspondientes a la Ley 5804.

Zona Loteo: a. Urbanización parque. A.1 Lotes menores de 1.000 m² de superficie.

A.1.1 Índice de ocupación máxima: 0,35.

A.1.2 Índice de construcción máxima: 1 (uno).

A.1.3 Retiro mínimo de líneas de edificación 4 m sobre el frente del lote y 1/3 de la altura del edificio en todos los demás lados no pudiendo ser inferior a 3 m en relación de estos. En caso de techos inclinados la altura se tomara desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por la línea de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de esta.

En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada una de ellos.

A.1.4 Altura máxima de edificación: 10 m.

Zona Residencial Mixta PH 1 y 3: a. Urbanización parque. b. Vivienda multifamiliar en torre.

B.1 Cuando se construyen viviendas en torre, estas sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, deberán concentrarse por manzanas.

B.2 Índice de ocupación máxima: 0,16.

B.3 Índice de construcción máxima: 1 (uno).

B.4 Retiro mínimo: 8 m sobre frente de lote y 1/3 de la altura del edificio en todos los lados, no pudiendo ser inferior a 10 m.

Complejos viviendas individuales y multifamiliares en torre

c. Complejos de viviendas individuales y multifamiliares en torre.

C.1 En caso de complejos de viviendas individuales y torres, su agrupamiento deberá ser de tal manera que se establezca una diferenciación clara entre las unidades de viviendas individuales y las torres.

PASO 1. PREFACTIBILIDAD PARA NUEVOS EMPRENDIMIENTOS

Se otorgará **Informe de Prefactibilidad**, condicionada al cumplimiento de los siguientes documentos, establecidos en **CAPÍTULO 3 - Artículo 11° - Ordenanza 13.893/2021**.

Documentación requerida		Fs.	Obs.
i.	Acreditación del titular registral del inmueble.	03,47-72	
ii.	Designación de profesionales por nota y certificado de habilitación de Colegio correspondiente.	X	1
iii.	Plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro.	190	
iv.	Plano Anteproyecto Urbanístico.	354	2
v.	Certificado de Factibilidad de agua.	99	
vi.	Memoria descriptiva para categorizar el emprendimiento, en el marco del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.	360	3

OBSERVACION 1:

Deberá presentar designación de profesionales por nota y certificado de habilitación de Colegio correspondiente.

OBSERVACION 2: Plano Anteproyecto Urbanístico:

El plano deberá contener: Sectorización de Islas Urbanizables, Corredores Aluvionales y Biológicos del predio y entorno, áreas de equipamiento, empalme vial con barrios del entorno, ACRE (área de cultivo restringido). Planilla integral con: detalle de sectores, usos, FOS, FOT, porcentaje de uso por sectores (porcentaje de naturalidad mínima), movimientos de suelo, áreas a reforestar

A continuación, se indican los puntos a tener en cuenta para completar plano de anteproyecto urbanístico presentado:

- **Línea de cierre y edificación:** El Corredor del Oeste es jurisdicción de la Dirección Provincial de Vialidad. Deberá pedir certificado de línea de cierre y de edificación y adjuntar al expediente. CCIF no es dominio público municipal.
- **Afectaciones Corredor Aluvional y Biológico (CAB):** Los CAB están definidos por dos elementos: la red hidrográfica existente, con su respectiva zona de seguridad y por los corredores biológicos (CB), con su respectiva zona de conservación. Para el desarrollo del proyecto deberán analizarse: a) el ancho mínimo de CB según instrucciones de loteo obrantes la Tabla 2 y b) el ancho mínimo de la Zona de Seguridad que define el proyecto Hidráulico. Instrucciones según artículo 17°, Ordenanza 13893/21
Ancho mínimo CB para ZRA4 = 20m.
- **Estructuras de Prevención aluvional particular (EPAP):** todos los emprendimientos deberán establecer su EPAP al momento de presentar el proyecto, el cual deberá ser igual o superior al propuesto en Artículo 17.3 Ordenanza 13893/21 y verificado con el Proyecto Hidráulico aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica
- **Estacionamiento vehicular:** 1 puesto de estacionamiento por unidad de vivienda. Además, para el resto del emprendimiento deberá ajustarse a Ordenanza 2064/2001
- **Afectación Naturalidad:** 50% (treinta por ciento) de la superficie del lote según Ordenanza 13893/21. Porcentaje de la parcela que NO podrá ser intervenida y/o urbanizada, conservando las características naturales del ambiente pedemontano. Dicha superficie se considera Zona de conservación y será calculado en base a la superficie total de la parcela a urbanizar y/o ocupar. Tendrán que inscribirse con restricción de dominio y figurar en plano de mensura y escritura correspondiente sean parte de una Unidad Funcional o del Conjunto Inmobiliario en general.
- **Afectaciones calles:** Todas las calles mencionadas y las que surjan del proyecto deberán urbanizarse de acuerdo a las instrucciones que oportunamente imparta esta Dirección y según artículo 17.4. Red Vial, según Ordenanza 13893/21. Se pueden proponer trazados alternativos, siempre que se respete la vinculación propuesta entre las calles mencionadas. Deberá preverse:
 - La apertura y diseño de calle de acceso particular al proyecto.
 - La apertura de calle de acceso desde Corredor del Oeste con su respectivo permiso e instrucciones impartidas por la Dirección Provincial de Vialidad. En caso de no ser impartidas por la autoridad competente, se impartirán las instrucciones desde el municipio.
 - Deberá preverse el retiro para la espera y circulación de autos frente al portal de ingreso.



- **Espacio de Equipamiento:** Para la determinación del espacio de terreno a donar de acuerdo a los Art. 6° y 26° de la Ley 4341, los índices a aplicar son: $Z=2$ y $E=3$ y la superficie resultante:
 - o Deberá estar libre de afectaciones y restricciones.
 - o Deberá ser una única parcela frentista a calle pública, debiendo constar en el Plano la leyenda "A donar a la Municipalidad de Luján de Cuyo Art.26 Ley 4341"
 - o Deberá poder inscribir un rectángulo, cuya superficie sea la superficie a donar, con relación de lados no mayor de 1:3.

OBSERVACION 4: Acta Comisión Reguladora de Piedemonte N° 149.

- El emprendimiento ya posee tratamiento en la Comisión Reguladora de Piedemonte, por estar ubicado dentro del polígono de aplicación del Decreto Reglamentario N° 1077, Ley Provincial N°5804.
- También se encuentra la categorización de la Evaluación de Impacto Ambiental que deberá realizar el proponente en el ámbito provincial. Una vez concluido el Procedimiento deberá adjuntar la Resolución de la Aprobación de la DIA.

PASO 2. FACTIBILIDAD PARA NUEVOS EMPRENDIMIENTOS

Una vez cumplimentada la documentación del PASO 1, deberá presentar la siguiente documentación según ARTÍCULO 11°: **TRAMITACIÓN PARA NUEVOS EMPRENDIMIENTOS, LOTEOS Y/O FRACCIONAMIENTOS.**

1	Plano de proyecto de loteo
2	Proyecto urbanístico según Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (DUBI)
3	Factibilidad de energía eléctrica.
4	Presentación de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a Ley Provincial N°5961 y Ordenanza Municipal N°3785/2004.
5	Compromiso notarial

CONVENIO URBANISTICO

Cargos urbanísticos

Obras a ejecutar: deberá prever las siguientes obras:

- Ciclovías de acuerdo a la cantidad de lotes,
- Riego tecnificado en el interior y exterior del loteo,
- Arbolado público,
- Aportes correspondientes a Agua y Cloaca,
- Gestión de Residuos,
- Otros.

Cargos ambientales

Serán indicados oportunamente por la Subdirección de Gestión Ambiental, en el marco de la normativa vigente. Deberá tener en cuenta el Decreto 894/20 de riego tecnificado.

Otros Cargos

El presente informe no elimina otros cargos, deudas y obras de urbanización que afecten al padrón y/o al proyecto. Los cargos mencionados son de carácter estimativo y se ajustarán al Proyecto Ejecutivo.

Sin otro particular saludo a Uds. muy atentamente.

LUJAN DE CUYO, 29 de julio de 2021.

Este informe tiene carácter preliminar. Elaborado por Arq. Samanta Juan.

Arq. Maria O'Conor

Arq. Maria O'Conor
Subdirectora de Ordenamiento Territorial
Área Urbanizaciones
Municipalidad de Luján de Cuyo

Arq. Leyla Mussi Saffie

Arq. Leyla Mussi Saffie
Coord. Unidad de Desarrollo del Piedemonte
Municipalidad de Luján de Cuyo

Arq. Diego Kotlik

Arq. Diego Kotlik
Subsecretario de Planificación y Desarrollo Sostenible
Municipalidad de Luján de Cuyo

En el día de la fecha, 31/11/2021 me notifico y número copia.

4/4 OSCAR N. de Hoyos LA 1.20/15



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Ológrafa**

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial - Mun. de Luján de Cuyo

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