

COORDINADORA UNIDAD EVALUACIONES AMBIENTALES
ARQ. SOLEDAD BARROS

Ref.: Informe de Impacto Ambiental Expte. EX-2022-04311921-GDEMZA-SAYOT

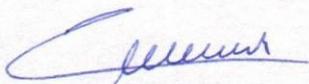
Informe Sectorial: "Master plan del desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos." a llevarse a cabo en un terreno bajo nomenclatura catastral 03-05-88-2300-535083-0000-3 ubicado en Ruta Provincial 82 y calle Chiara Yacopini del distrito Vertientes del Pedemonte, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de remitirle, para su consideración y determinación, Dictamen Sectorial elaborado por la Unidad de Evaluación Ambiental- perteneciente a la Subsecretaría de Gestión del Territorio del municipio de Luján de Cuyo, con relación al proyecto de referencia.

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

LUJÁN DE CUYO
28 de septiembre de 2023



Lic. Melisa Castillo
COORD.UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Municipalidad de Luján de Cuyo



Arq. Diego Kotlik
SUBSECRETARÍO DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
Municipalidad de Luján de Cuyo

INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

PROYECTO: "Master plan del desarrollo Pedemonte Inmobiliario & Lombardi Hnos." a llevarse a cabo en un terreno bajo nomenclatura catastral 06-2508909-6353170-0000-3 y PM 45249 ubicado en Ruta Provincial 82 y calle Chiara Yacopini del distrito Vertientes del Pedemonte, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.

EXPTE.: EX-2022-04311921-GDEMZA-SAYOT

PROPONENTE: Pedemonte Inmobiliaria S.A., Nicolás Robertino Lombardi y Federico Agustín Lombardi

AUTORIDAD DE APLICACIÓN: Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza

DICTAMEN TÉCNICO: Universidad Tecnológica Nacional – Facultad Regional Mendoza

ORGANISMOS SECTORIALES: Municipalidad de Luján de Cuyo, Municipalidad de Godoy Cruz, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Dirección de Recursos Naturales Renovables, Departamento General de Irrigación, Vialidad Provincial, Dirección de Hidráulica

NORMATIVA DE EIA: Ley Provincial N° 5.961 y modificatorias N° 6.649 y 6.686 Decreto Reglamentario N° 2.109/94 y modificatorio Decreto N° 809/2013.

ANTECEDENTES:

Pedemonte Inmobiliaria S.A., Nicolás Robertino Lombardi y Federico Agustín Lombardi presentan Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Master Plan de Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos", 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. 9º, 10º y 11º.

La Resolución N° 392/22 da inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Unidad de Evaluaciones Ambientales el organismo responsable de su seguimiento y fiscalización, y designa a la Universidad Tecnológica Nacional para la realización del Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, entre otros, para la realización del Dictamen Sectorial.

INFORME URBANISTICO:

- Zonificación: Zona Recreación 1, lotes frentistas a RP82 y/o hasta 100m desde la línea municipal según Ordenanza 14106/21. Reserva Ambiental 4 y Reserva Ambiental 5 según Ordenanza 13.893/2021. Deberá indicar en plano la división entre zonas: Línea de Alta Tensión.
- Usos del Suelo: según Ordenanza 14.106/2021.

USO Ordenanza	Nomencldo en	Descripción Proyecto	ZREC1	ZRA4	ZRA5
Residencial					
E	Hotel		Permitido	Permitido	Permitido
Loteos					
A	Loteo residencial publico	Uso Residencial 1	Permitido	Permitido	Permitido
B	Loteo residencial privado	Uso Residencial 2	Permitido	Permitido	Permitido
Comercios					
	Tipo III		Condiciona do 2.19	Condiciona do 2.19	Condiciona do 2.19

Condicionado 2.19: Uso Permitido sujeto a tamaño y control de molestias.

Normas Urbanísticas

Según parámetro de Lote mínimo:

Zona Recreación 1

- o Superficie mínima de terreno: 500 m². (quinientos metros cuadrados).
- o Lado mínimo: 12 (doce) metros.

Zona Reserva Ambiental 4

- o Superficie mínima de terreno: 500 m². (quinientos metros cuadrados).
- o Lado mínimo: 12 (doce) metros.

Zona Reserva Ambiental 5

- o Superficie mínima de terreno: 2.000 m². (dos mil metros cuadrados).
- o Lado mínimo: 22 (veintidós) metros.

NOTA: Se podrá establecer lotes irregulares, siempre que éstos permitan la inscripción de un rectángulo de las mismas dimensiones que las consignadas precedentemente. Para lotes en esquina se permitirá medidas inferiores a las antes enunciadas, siempre que posean por lo menos un 70% (setenta por ciento) de las dimensiones ya establecidas.

Según parámetro de Unidad Funcional (UF):

Zona Reserva Ambiental 4.

- o Unidades Funcionales por hectárea: 10 (diez) UF por hectárea.
- o Naturalidad mínima: 30% (treinta por ciento) de la superficie del terreno.
- o F.O.S. máximo: 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- o F.O.T. máximo: 80% (ochenta por ciento) de la superficie del terreno.

Zona Reserva Ambiental 5.

- o Unidades Funcionales por hectárea: 4 (cuatro) UF por hectárea.
- o Naturalidad mínima: 30% (treinta por ciento) de la superficie del terreno.
- o F.O.S. máximo: 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- o F.O.T. máximo: 80% (ochenta por ciento) de la superficie del terreno.

- **Afectaciones calles:**
Las aperturas de calles publicas se encuentran indicadas en **Certificado de servicios Municipal N° SO 5020**, el cual se adjunta.
El proponente deberá indicar las calles en el proyecto presentado en el presente expediente como "afectación a calle publica según Ordenanza 13.893/21"

- **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.
Ancho mínimo CB para ZRA5= 40m.

- **Afectación Naturalidad:** 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.
Naturalidad para ZRA4= 30% (treinta por ciento) de la superficie del lote resultante.
Naturalidad para ZRA5= 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del lote resultante.

- **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:
 - Deberá estar libre de afectaciones y restricciones.
 - 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"
 - Deberá poder inscribir un rectángulo, cuya superficie sea la superficie a donar, con relación de lados no mayor de 1:3.

Deberá tener en cuenta cargos urbanísticos, ambientales u otros que se establecerán sobre legislación e impactos verificados.

CONSIDERACIONES AMBIENTALES:

Del análisis de la documentación suministrada por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Provincia y la Manifestación General de Impacto Ambiental presentada por Pedemonte Inmobiliaria S.A., Nicolás Robertino Lombardi y Federico Agustín Lombardi se desprenden las siguientes observaciones:

- Ajustarse a toda la normativa ambiental 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.

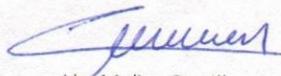
- Deberá tramitar y obtener todas las habilitaciones que fueran necesarias emitidas por cualquier otra institución con incumbencia al proyecto.
- Dado que el proyecto se desarrolla en 3 áreas, una urbana, otra rural y una última natural, es que se solicita que para cada una de ellas el emprendimiento contemple la ejecución de proyectos y aportes específicos destinados al uso público tal como indica la Ord. 14107/21.
- Se concuerda con lo indicado en el Dictamen Técnico por la Universidad Tecnológica Nacional con respecto a que la Manifestación General de Impacto Ambiental deberá contener estudios específicos elaborados por profesionales afines a estos temas.
- Tramitar la caracterización aluvional de terreno y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Hidráulica.
- El proponente deberá obtener la autorización de la Dirección de Recursos Naturales para para realizar desmonte de flora nativa.
- Se deberá presentar al Municipio Certificado de Factibilidad del servicio de agua otorgado por AYSAM o pozo ejecutado y aprobado para abastecimiento poblacional/uso público con indicación de calidad, cantidad y continuidad expedido por el Departamento General de Irrigación y/o la entidad que corresponda. No se admite la provisión mediante camión cisterna.
- La propuesta de intervención paisajística a implementar debe conservar la naturalidad de la zona de emplazamiento, no pudiéndose incorporar especies exóticas invasoras. La misma debe contar con especies de bajo requerimiento hídrico y sistema de riego tecnificado.
- Con respecto al sistema de tratamiento de efluentes, se informa que la disposición en pozo séptico no se encuentra permitido (Ord. 10264/11 - 11501/13), por lo que se deberá contar con sistema de tratamiento de efluentes alternativo.
- Elaborar Estudio de tránsito considerando la situación vial actual y la proyección en horario pico con el desarrollo del Masterplan.
- Se deberá efectuar un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ord. municipal N° 13884/20 y Decreto Reglamentario N° 1914/21.
- Se prohíbe la quema de residuos, de cualquier tipo.
- La generación de residuos peligrosos se registrará por la Ley Provincial N° 5.917. La empresa constructora deberá contar con la inscripción como generadora de residuos peligrosos emitido por la Dirección de Protección Ambiental y realizar la disposición de los mismos con operadores habilitados.
- El municipio podrá solicitar cuando lo considere oportuno una ampliación del Estudio Ambiental presentado, a fin de analizar aspectos ambientales no identificados en la Manifestación General de Impacto Ambiental

- Se deberá aplicar correctamente un Programa de Vigilancia Ambiental. 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 diferentes etapas del mismo. Además, deberá asegurar la eficaz comunicación de las medidas de cuidado ambiental al personal que trabajará en las distintas etapas del proyecto.
- 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 General de Impacto Ambiental y el cumplimiento de sus obligaciones.
- 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.

Atento a la descripción presentada del proyecto y realizando un análisis de los beneficios socioeconómicos e impactos ambientales que el mismo trae aparejado, se considera factible el Masterplan presentado. Cabe aclarar que, previo al inicio de cada fase del proyecto el proponente deberá presentar un estudio ambiental específico.



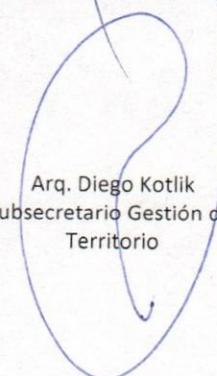
Arq. María O'Conor
Dir. Ordenamiento Territorial



Lic. Melisa Castillo
Coord. Unidad de Evaluaciones
Ambientales



Arq. Samanta Juan
Unidad del Piedemonte



Arq. Diego Kotlik
Subsecretario Gestión del
Territorio



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Ológrafa

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial Luján de Cuyo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.