

COORDINADORA UNIDAD EVALUACIONES AMBIENTALES
ARQ. SOLEDAD BARROS

Ref.: Informe de Impacto Ambiental Expte. EX-2023-07033812- -GDEMZASAYOT- - GDEMZA-SAYOT,
Informe Sectorial: "MASTERPLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS"

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 Dirección General 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
30 de abril de 2024



Ing. Agustín Guisasola
UNIDAD DE EVALUACIONES
AMBIENTALES
Municipalidad de Luján de Cuyo



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



Arq. Maria O'Connor
DIRECCIÓN GENERAL DE
GESTIÓN DEL TERRITORIO
Municipalidad de Luján de Cuyo

INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

Proyecto: "MASTERPLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS"

Expte.: EX-2023-07033812- -GDEMZASAYOT- -GDEMZA-SAYOT

Proponente: POTRERILLOS RESORT S.A.

Autoridad De Aplicación: Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza

Dictamen Técnico: Instituto de Gestión Ambiental - Universidad de Congreso

Organismos Sectoriales: Dirección de Recursos Naturales Renovables – Dirección de Protección Ambiental Dirección de Hidráulica - Departamento General de Irrigación - Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial - Ente Provincial Regulador Eléctrico (E.P.R.E) - Ente Provincial de Agua y Saneamiento (E.P.A.S) - Municipalidad de Luján de Cuyo - Dirección de Patrimonio Cultural y Museos - Ministerio de Cultura y Turismo

Normativa De EIA: Ley Provincial N° 5.961 y modificatorias N° 6.649 y 6.686 Decreto Reglamentario N° 2.109/94

ANTECEDENTES:

Hugo Ojeda como representante de la sociedad Potrerillos Resort S.A. presenta 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° 2023 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 Institución de Gestión Ambiental de la Universidad de Congreso para la realización del Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, entre otros, para la realización del Dictamen Sectorial.

INFORME UBANÍSTICO

La Dirección de Ordenamiento Territorial, en conocimiento de las presentes actuaciones, tiene el agrado de dirigirse a Ud. a fin de informar lo siguiente.

El Proyecto Master Plan de Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Potrerillos, ubicado en la margen sur del Embalse Potrerillos, en el departamento Luján de Cuyo, ha sido evaluado por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, mediante el Expediente N.º EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT. Para ello se ha aplicado la regulación vigente de usos del suelo en los terrenos ubicados dentro del polígono fiscal delimitado por la cota 1381,80m.s.n.m. (cota máxima según Decreto N°1.831/2000 – Art.º 1) del Perilago de Potrerillos, según el Decreto Provincial N° 280/2002 y su modificatorio, Decreto Provincial N° 1064/2022.

Los usos propuestos: parque acuático, glamping, área deportiva, club náutico, hoteles, spa, centro wellness, centro de eventos son usos, que, con las restricciones necesarias para cada caso, están contemplados en el COS Código de Ocupación del

Suelo de Luján de Cuyo, (Ord. 14517/2023). Las actividades a desarrollar deberán cumplir con todas las normas ambientales y de seguridad vigentes.

CONSIDERACIONES GENERALES:

Del análisis de la documentación suministrada por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la provincia y la Manifestación General de Impacto Ambiental presentado por Lic. Cynthia González, se desprenden las siguientes observaciones:

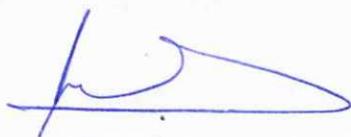
- Se concuerda con lo observado en el Dictamen Técnico llevado a cabo por la Universidad de Congreso, por lo que deberá dar respuesta y cumplimiento al mismo.
- Ajustarse a toda la normativa ambiental vigente y condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación y organismos de control competentes, a fin de garantizar la no afectación de terceros y del medio ambiente, y obtener todas las habilitaciones que fueran necesarias emitidas por cualquier otra institución con injerencia en el proyecto.
- El proponente deberá obtener la autorización de la Dirección de Recursos Naturales para realizar el desmonte de flora nativa.
- Hacer un relevamiento más exhaustivo en cuanto a los recursos de flora y fauna del lugar, estableciendo una línea de base que informe las condiciones actuales del lugar, acompañarlo de material fotográfico.
- Especificar cantidad y tipo de forestales a erradicar y propuesta de reforestación a realizar para minimizar el impacto. La propuesta de intervención paisajística 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.
- Diseñar el proyecto procurando el mínimo impacto negativo en las áreas donde se encuentran las especies prioritarias de conservación de flora y fauna relevadas, estableciendo conectividad entre las mismas mediante corredores biológicos. Detallar plan de protección de fauna silvestre.
- Todo el emprendimiento deberá contar con un sistema concluido, operativo y completo de tratamiento efluentes y/o líquidos cloacales que permita la reutilización del agua (agrícola o forestal) acorde a ley 8295/11.
- Brindar mayor detalle en cuanto al sistema de tratamiento de aguas servidas a implementar en el Área Motorhome.
- Detallar sistema de tratamiento de agua del emprendimiento para uso recreativo (Área de Laguna).
- Proponer un sistema que garantice la atención médica las 24 horas del día ante cualquier emergencia que sea de baja a mediana complejidad médica.
- La gestión de Aceites Vegetales Usados (AVUs) debe realizarse con las empresas que poseen acuerdo municipal para esta actividad.

- La empresa contratista deberá llevar a cabo la inscripción como Generador de Residuos Peligrosos ante la Dirección de Protección Ambiental de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial y efectuar la gestión de dichos residuos según lo establecido en Ley N° 24051.
- Los residuos secos o reciclables generados en el emprendimiento podrán ser entregados al Centro Verde, en el marco del Programa de Reciclaje Inclusivo del Municipio de Luján de Cuyo. Se recomienda que el proyecto se sume con estos residuos al programa de reciclado municipal, para ser retirados por camión de recolección diferenciada y transportados para su tratamiento en el Centro Verde. Allí, la cooperativa de recuperadores urbanos La Fortaleza de Mi Tierra los clasificará y acondicionará para su posterior reciclaje, por lo que suma una componente de responsabilidad social a esta iniciativa.
- Efectuar un manejo apropiado de residuos sólidos asimilables a urbanos, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ord. N° 13884/20 y Decreto Reglamentario N° 1914/21. Los residuos húmedos deberán ser depositados en cesto de dimensiones acorde al volumen generado, el cual deberá ubicarse en sitio donde se facilite el acceso del camión recolector y se garantice que los residuos no se dispersen.
- Los residuos de la obra deberán depositarse en escombrera municipal, único sitio autorizado por la Secretaría de Higiene Urbana de la Municipalidad de Luján de Cuyo, previo pago del canon correspondiente.
- Justificar la clasificación de "Residuos Patogénicos" especificado en el apartado de Programa de Gestión de Residuos (PGR).
- Presentar un estudio hidráulico visado por la Dirección de Hidráulica.
- Detallar logística de aprovisionamiento de gas para el emprendimiento.
- Incorporar propuestas de infraestructura sustentable, que colaboren con la generación de energía limpia y el aprovechamiento de las condiciones ambientales existentes. Se recomienda incorporar paneles solares fotovoltaicos para la generación de energía eléctrica en la etapa de funcionamiento del emprendimiento.
- Especificar logística del obrador interno (provisión de materiales, ubicaciones y plantas específicas de obrador).
- Se deberá contar con señalética adecuada para identificar ingreso y egreso de maquinarias y camiones a la red vial existente.
- Identificar espacios de estacionamiento de las maquinarias.
- Los camiones que transporten áridos deberán circular a baja velocidad y contar con lona cobertora.
- Dar cumplimiento y materializar las medidas de mejora de condiciones viales especificadas en el estudio de tránsito.
- Aplicar el Plan de Vigilancia Ambiental a fin de garantizar el cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas, indicando el profesional responsable, capacitación del personal, etc.

- 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.

CONCLUSIONES

El proponente deberá llevar a cabo un análisis más detallado indicando la riqueza y distribución de la flora y fauna del lugar. Procurando conservar la naturalidad y conectividad ecológica en el territorio, aplicando las acciones necesarias para la preservación de los sitios prioritarios de conservación. Deberá también, contar con un sistema de tratamiento de aguas cloacales acorde a la Ley 8295/11 y tratar los residuos reciclables, sólidos asimilables a lo urbano, peligrosos y patológicos de acuerdo a la legislación vigente. Materializar todas las medidas de mejora de las condiciones viales aplicadas en el estudio de tránsito. Garantizar en todas las etapas del emprendimiento la disponibilidad de todos los servicios básicos (agua, electricidad, gas) y sanitarios para su buen desarrollo.



Ing. Agustín Guisasola
UNIDAD DE EVALUACIONES
AMBIENTALES
Municipalidad de Luján de Cuyo



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



Arq. María O'Connor
DIRECCIÓN GENERAL DE
GESTIÓN DEL TERRITORIO
Municipalidad de Luján de Cuyo



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Importado

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial Luján de Cuyo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.