



**MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO**  
**Luján de Cuyo, MENDOZA**  
**Lunes 16 de Septiembre de 2024**  
**EXPEDIENTE-6-2024-6372--0**

**COORDINADORA UNIDAD EVALUACIONES AMBIENTALES**  
**ARQ. SOLEDAD BARROS**

**Ref.: Informe de Impacto Ambiental**

**Expte. EX-2023-07033812- -GDEMZASAYOT- -GDEMZA-SAYOT, Informe Sectorial: “DESARROLLO DE NUEVO POLO TURISTICO EN EL 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.



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

**Proyecto: “MASTERPLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS”**

**Expte.: EX-2024-02521450- -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: Direccion de Biodiversidad y Ecoparque – Dirección de Areas Protegidas – Direccion de Hidraulica – Departamento General de Irrigación – Direccion Provincial de Vialidad – Direccion de Planificacion – Ente Provincial Regulador Electrico (EPRE) – Ente Provincial de Agua y Saneamiento (EPAS) – Direccion de Patrimonio Cultural y Museos – Municipalidad de Luján de Cuyo

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

### **ANTECEDENTES:**

Mendotravel S.R.L. 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° 82 da inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Provincia de Mendoza el organismo responsable de su seguimiento y fiscalización, y designa al Instituto 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 URBANÍSTICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Zona 0- Villa Existente Potrerillos:** propone el completamiento de trama urbana con incorporación de corralones, ferreterías, centro de abastecimiento para la construcción y servicios. Corresponde a las zonas Residencial Mixta 6 y Conservación según Ord. 14517/2023. **Zona 1- Costa Malbec - Gran Potrerillos Urban:** propone la construcción de residencias para alojamientos temporales y permanentes en diferentes modalidades, tanto viviendas unifamiliares como multifamiliares en diversos formatos, tales como hotel, hostel, tiempos compartidos, apart hotel, entre otros. Corresponde a Zona Amortiguación Interna al oeste y Rural No Irrigada al este de la citada norma. Para la viabilidad de los usos propuestos se deberá contar con servicio de agua y cloacas y trazado urbano con prevención de impacto aluvional, con lo cual se evalúa la posibilidad de cambiar la zona a Zona Residencial Mixta 6, donde serían permitidos lotes de 1.000 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup>

**Zona 2 – Costa Syrah - Centro Comercial Potrerillos:** propone la instalación de equipamiento comercial, servicios y gastronomía, parador para ómnibus y minibús, espacio para el desarrollo de ferias y talleres de producción artesanal, sectores de abastecimiento, de higiene, control sanitario, puestos policiales y bomberos. Involucra también espacios concentradores de servicios de higiene, guarderías, venta de productos y puntos de referencia y encuentro para ordenar al visitante; espacios de refrigerio, descanso y programa de actividades recreativas. Corresponde a Residencial Mixta 6, Recreación 2 y Rural No Irrigada, según la citada norma. **Zona 3- Costa Cabernet - Centro Vitivinícola Potrerillos:** zona dedicada a la vitivinicultura, producción de vino y recorridos turísticos. Bodega con servicios de visitas guiadas, alojamientos turísticos en la Posada de la Bodega. Corresponde a las zonas Amortiguación Interna y Rural No Irrigada, de la citada norma.

**Zona 4- Costa Pinot - Centro Financiero:** propone el desarrollo de espacios de oficinas de alquiler temporario y permanentes, espacios de coworking y espacios para reuniones, convenciones y capacitación. Alojamiento temporal con sectores de gastronomía regional y de autor, servicios sanitarios, bares, puntos de primeros auxilios, seguridad, oferta turística, estacionamientos. Espacios recreativos, esparcimiento, miradores del lago, deportes de montaña. Vivero de xeripaisajismo. Corresponde a zonas Recreación 2 en RP82 y Amortiguación Interna, según la citada norma. Para la viabilidad de los usos propuestos se deberá contar con servicio de agua y cloacas y trazado urbano con prevención de impacto aluvional, a fin de cambiar la zona a Residencial Mixta 6.

**Zona 5 - Costa Bonarda – Centro de Equipamiento y Servicios:** propone un conjunto de alojamientos temporales con sectores de esparcimiento exclusivos de gran categoría, espacios reservados con actividades comunes, espejos de aguas y Lodge. Corresponde a zonas Residencial Mixta 6 y Amortiguación Interna de la citada norma. En síntesis, los usos propuestos están contemplados a nivel general en la zonificación vigente establecida en el Código de Ocupación del Suelo de Luján de Cuyo, Ord. 14517/2023, debiendo realizarse los ajustes y previsión de los servicios correspondientes en las zonas a desarrollar. Todas las actividades propuestas deberán cumplir con 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.

- Indicar como se gestionará el libre acceso al Dique Potrerillos a todas aquellas personas que no quieran utilizar los servicios turísticos privados.
- 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.
- Obtener la autorización de la Dirección de Recursos Naturales para realizar el desmonte de flora nativa. Deberá acreditar dicho permiso en el expediente municipal.
- Hacer un relevamiento más exhaustivo en cuanto a la fauna del lugar, estableciendo una línea de base que informe las condiciones actuales del lugar, acompañarlo de material fotográfico y/o bibliográfico.

- 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.
- 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.
- El tratamiento de efluentes deberá ser acorde a la Ley 8295/11, contando con un sistema concluido, operativo y completo de tratamiento efluentes y/o líquidos cloacales que permita la reutilización del agua (agrícola o forestal). Detallar área de reúso.
- Indicar medidas para evitar colapso de servicios y la afectación al espejo de agua.
- 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, sumándose de esta forma al programa de reciclado municipal.
- 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.
- Indicar si las construcciones que se muestran en la Imagen 77 no perjudicaran la visual a los vehículos de la RP 82.
- 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, plantas específicas de obrador y estacionamiento de maquinarias).
- Se deberá contar con señalética adecuada para identificar ingreso y egreso de maquinarias y camiones a la red vial existente.
- Aplicar el Plan de Vigilancia Ambiental y confeccionar un Plan de Contingencias 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 velar para que la población mendocina y toda persona interesada pueda hacer uso y disfrute del Dique Potrerillos, sin quedar relegada a esto por motivos económicos o de cualquier tipo. Deberá también, contar con un sistema de tratamiento de aguas cloacales acorde a la Ley 8295/11, maximizando las medidas pertinentes al cuidado del Dique Potrerillos. Tendrá que llevar a cabo un análisis más detallado indicando la riqueza y distribución de la 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. Tratar los residuos reciclables, sólidos asimilables a lo urbano, peligrosos y patológicos de acuerdo a la legislación vigente. Garantizar en todas las etapas del emprendimiento la disponibilidad de todos los servicios básicos (agua, electricidad, gas) y sanitarios para su buen funcionamiento.**

GARRO MARIELA CELESTE  
22-1-3-07  
UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
Firmado electrónicamente el: 16/09/2024 10:15:03  
Válido hasta: 01/01/2100 00:00:00

GUISASOLA AGUSTIN ALEJANDRO  
LOCACION DE SERVICIO EJE  
UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
Firmado electrónicamente el: 16/09/2024 11:09:57  
Válido hasta: 01/01/2100 00:00:00

GARRO MARIELA CELESTE  
22-1-3-07  
UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
Firmado electrónicamente el: 16/09/2024 11:44:43  
Válido hasta: 01/01/2100 00:00:00

O'CONOR María  
19-1-4-03 DIRECTOR  
GESTIÓN DEL TERRITORIO  
Firmado digitalmente el: 16/09/2024 13:54:10  
Válido hasta: 11/05/2025 15:56:04



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Técnico Importado**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Sectorial Municipalidad Luján

---

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