

COORDINADORA UNIDAD EVALUACIONES AMBIENTALES
ARQ. SOLEDAD BARROS

Ref.: Informe de Impacto Ambiental Expte. EX-2024-00066162- -GDEMZA-SAYOT,
Informe Sectorial: "FIDEICOMISO GRAN VISTA"

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 Evaluaciones Ambientales- perteneciente a la Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y 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
13 de agosto de 2024



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



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



Lic. Matias Meric
SECRETARIO DE INNOVACIÓN,
GOBIERNO ABIERTO Y GESTIÓN DEL
TERRITORIO
Municipalidad de Luján de Cuyo

INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

Proyecto: "GRAN VISTA FIDEICOMISO"

Expte.: EX-2024-00066162- -GDEMZA-SAYOT

Proponente: Fideicomiso Gran Vista

Autoridad De Aplicación: Unidad de Evaluaciones Ambientales de Subsecretaría de Ambiente del Ministerio de Energía y Ambiente del Gobierno de Mendoza

Dictamen Técnico: Fundación Santa María - Universidad Champagnat

Organismos Sectoriales: Municipalidad de Luján de Cuyo, Dirección de Áreas Protegidas- Dpto. de flora, Dirección de Biodiversidad y Ecoparque- Dpto. de Fauna, Dirección de Hidráulica, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Departamento General de Irrigación, Ente Provincial de Agua y Saneamiento.

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

ANTECEDENTES:

La sociedad GRAN VISTA FIDEICOMISO presenta Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA), 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° 90 da inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Subsecretaría de Ambiente el organismo responsable de su seguimiento y fiscalización, y designa 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.

INFORME URBANÍSTICO

Se presenta la construcción de distintas unidades edilicias destinadas a Strip Center (Paseo Comercial), Gimnasio Privado, Centro Médico, Oficinas/Coworking, Restaurantes, Hostería, con una superficie de proyecto de 11.920,95 m², ubicadas en 4 parcelas de 4.642,46 m² de superficie.

Strip center Comercio: 2.576,00 m²

Strip center Gimnasio: 1.100,00 m² cubierto y 200 m² terraza

Strip center Consultorios: 930,00 m² (18 consultorios)

Strip center Oficinas y Coworking: 512,00 m² (coworking 200 m² y 6 oficinas)

Canchas de pádel: 1.300,00 m²

Hostería: 1.973,40 m²

Restaurante: 1.072,70 m²

En Ruta Provincial 82 y Calle Chaco, del distrito de Vistalba, registradas con PM 94237, 42266, 42265 y 42792 y NC 06-05-04-0018-000014-00004, 06-05-04-0018-000020-00000, 06-05-04-0018-000021-00004 y 06-05-04-0018-000024-00008.

Los inmuebles se encuentran en zona **RECREACIÓN 1 y RESIDENCIAL 5**, según ordenanza N° 14517-2023.

Para rubros ubicados en **Zona Recreación 1**

STRIP CENTER (PASEO COMERCIAL hasta 2.000 m² de superficie construida), nombrado como Comercio Tipo III, es de uso permitido sujeto a tamaño y control de molestias, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro GIMNASIO PRIVADO, nombrado como Deporte A, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro CENTRO MÉDICO, nombrado como Asistencia Privada C, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro RESTAURANTE, nombrado como Esparcimiento C, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro OFICINAS, nombrado como Oficinas Privadas B, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro HOTEL, nombrado como Residencial E, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

Rubros ubicados en **Zona Residencial 5**

El rubro VIVIENDA COLECTIVA, nombrado como Residencial D, es de uso permitido para usos residenciales manteniendo la cantidad de viviendas por lote mínimo permitido en la zona, según ordenanza N° 14517-2023.

El rubro HOSTERÍA, nombrado como Residencial F, es de uso permitido, según ordenanza N° 14517-2023.

Le corresponden las siguientes normas urbanísticas, según ordenanza N° 14517-2023:

ZONA RECREACIÓN 1

- Superficie mínima de terrenos: 500 m²
- Lado mínimo: 12.00 m.
- F.O.S. máximo y retiros en relación a la altura de las construcciones:

Altura máxima	F.O.S. máximo	Retiro frontal	Retiro bilateral	
Hasta 10 m	45%	4 m	4 m	4 m
Hasta 12 m	35 %	5 m	5 m	5 m
Hasta 15 m	30	6 m	6 m	6 m

- Retiros en lotes en esquina o con frente a más de una calle: Cuando tengan una superficie igual o mayor a 2.000 m² (dos mil metros cuadrados), deberá respetar el retiro reglamentario de acuerdo a la altura máxima de edificación establecido en el punto anterior en ambos frentes, manteniendo en todos los casos el mismo retiro en la ochava. El retiro correspondiente a la ochava se medirá en forma perpendicular, entre la línea de cierre de la ochava existente y una línea paralela imaginaria ubicada hacia el interior del predio, a una distancia correspondiente al retiro frontal reglamentario en la zona. Se extenderá desde la intersección de dicha línea imaginaria con la línea de retiro frontal obligatoria adoptada en uno de los lados, hasta la intersección con la línea de retiro frontal obligatorio del otro frente.
- Altura máxima: 15 m.
- Cierres: 2m. de altura máxima. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de
- alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes.
- Veredas: se adoptará para la construcción de veredas, lajas de hormigón y/o canto rodado fino de 0,50 m (cincuenta centímetros) x 0,50 m (cincuenta centímetros). Tendrán un ancho un ancho mínimo de 1.50 m. (un metro y cincuenta centímetros) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parquizada el resto del área correspondiente a veredas. Debe incluirse espacio para el arbolado.
- Fachadas: Las construcciones y paramentos, incluidos techos, tanques de agua y chimeneas, con vista de la vía pública deberán tener tratamiento de fachada.

ZONA RESIDENCIAL 5

- Superficie mínima de terrenos: 750 m²
- Lado mínimo: 13.50 m.
- F.O.S. máximo: 35%
- Retiro Frontal: 3 m.
- Retiro bilateral y posterior: 1.50 m.
- Retiros en lotes en esquina y con frente a más de una calle: En el caso de que su superficie sea mayor o igual a 750 m² (setecientos cincuenta metros cuadrados), se deberá retirar las construcciones 3 m. (tres metros) de la línea de cierre en ambos frentes, manteniendo en todos los casos el retiro correspondiente a la ochava.

- Altura máxima: 8 m. medidos desde el nivel de terreno natural. En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, se tomará como referencia para cada sector de la construcción la cota más baja del terreno natural donde ésta se ubique, de modo que la edificación pueda adaptarse al perfil natural del suelo.
- Cierres: 2m. de altura máxima. Deberán ser transparentes, de rejas, sobre espalderos de alambre tejido, postes de madera dura o cercos verdes perennes.
- Veredas: Tendrán un ancho un ancho mínimo de 1.20 m. (un metro con veinte centímetros) a partir de la línea de cierre, debiendo mantenerse parquizada el área correspondiente a veredas.
- Debe incluirse espacio para el arbolado.
- Fachadas: Tratamiento de terminación integral en todas las fachadas, con terminaciones de calidad constructiva y estética.

El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a la ordenanza N°2064-01:

COMERCIO (2.576,65 m² aprox.) Superficie destinada a este uso que supere los 200 m², deberán contar con estacionamientos que será el 20% de la superficie utilizada para el o los comercios en el predio. **CORRESPONDE A 42 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

GIMNASIO (1.100,00 m² cub. Y 200 m² de terraza) Deberán contar con una superficie destinada a estacionamiento equivalente al 20 % (veinte por ciento) de la superficie cubierta destinada a tal fin, y del 10 % (diez por ciento) de la superficie descubierta destinada a dichos usos. **CORRESPONDE A 20 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

CONSULTORIOS MÉDICOS (930,00 m²): Los edificios que tengan más de tres consultorios particulares, deberán contar con un estacionamiento por consultorio. **CORRESPONDE A 18 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

OFICINA (512 m²): Mínimo 1 auto hasta 50 m² de superficie destinada a la actividad. **CORRESPONDE A 11 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

RESTAURANTE (1.072,70m² club., 150m² semic. y 150 m² desc.) Se deberá proveer de estacionamientos en una proporción correspondiente al 25% de la superficie destinada a dicha actividad, ya sea cubierta o descubierta. **CORRESPONDE A 28 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

CANCHAS PADEL (1.300,00 m²) Deberán contar con una superficie destinada a estacionamiento equivalente al 20 % (veinte por ciento) de la superficie cubierta destinada a tal fin, y del 10 % (diez por ciento) de la superficie descubierta destinada a dichos usos. **CORRESPONDE A 20 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a las ordenanzas N° 7632-2007:

HOSTERÍA (9 habitaciones): Se destinará un espacio para estacionamiento o cochera por cada unidad de vivienda o habitación que posea el edificio. **CORRESPONDE A 9 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.**

CORRESPONDE A 148 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO.

Además, mediante el EIA se determinará si corresponde ampliar la cantidad de plazas de estacionamiento destinando algunas a ser utilizadas por visitantes.

La calle Chaco es de jurisdicción Municipal con L.M.: 10.00 m y L.E.: 13.00 m. Deberá preverse la apertura y prolongación de calle Chaco.

La Ruta N° 82 pertenece a la D.P.V. Se deberá pedir certificación de línea, instrucciones de ingreso/egreso y obras de urbanización ante dicha repartición. Deberá acreditar proyecto vial (resolución de ingreso y egreso) aprobado por la Dirección Provincial de Vialidad, siempre que no cuenten con la posibilidad de realizar dichos ingresos y egresos sobre calle de jurisdicción municipal.

CONSIDERACIONES GENERALES:

Del análisis de la documentación suministrada por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la provincia y el Aviso de Proyecto presentado por el Lic. Gastón Fougere, 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, y obtener todas las habilitaciones que fueran necesarias emitidas por cualquier otra institución con injerencia en el proyecto.
- 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.
- Demarcar en planimetría la cerrillada especificada que atraviesa de Norte a Sur el área operativa de proyecto.
- Para la etapa de funcionamiento, se recomienda el traslado de los residuos secos reciclable al Centro Verde de Lujan de Cuyo, allí la cooperativa "La Fortaleza de mi Tierra" los clasificará y acondicionará para su posterior reciclaje.
- Indicar lugar y forestales involucrados en el área de reutilización de aguas grises.
- Incorporar un estudio de aceptabilidad social del proyecto al MGIA.

- Incorporar propuestas de infraestructura sustentable, que colaboren con la generación de energía limpia y el aprovechamiento de las condiciones ambientales existentes.
- Especificar logística del obrador interno (provisión de materiales 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 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.
- Los camiones que transporten áridos deberán circular a baja velocidad y contar con lona cobertora.
- El proponente deberá obtener la autorización de la Dirección de Recursos Naturales para realizar el desmonte de flora nativa.
- Presentar estudio hidráulico visado por la Dirección de Hidráulica.
- Dar cumplimiento a los requerimientos exigidos por ECOGAS, EDEMSA, AGUAS MENDOCINAS detallados en la MGIA.
- El municipio podrá solicitar cuando lo considere oportuno una ampliación del Estudio Ambiental presentado, a fin de analizar aspectos ambientales no identificados en el Aviso de Proyecto.



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



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



Lic. Matías Meric
SECRETARIO DE INNOVACIÓN,
GOBIERNO ABIERTO Y GESTIÓN DEL
TERRITORIO
Municipalidad de Luján de Cuyo