



DICTAMEN SECTORIAL UNIDAD TÉCNICA	
Informe Técnico	N° 008/2024
Fecha: 01/08/2024	
Expediente: EX-2024-00066162-GDEMZA-SAYOT	
PROYECTO: “Fideicomiso Gran Vista”	
PROPONENTE: Fideicomiso “Gran Vista Cerro S.A.”	
LOCALIZACIÓN: Distrito Vistalba, Departamento de Luján de Cuyo, Mendoza	

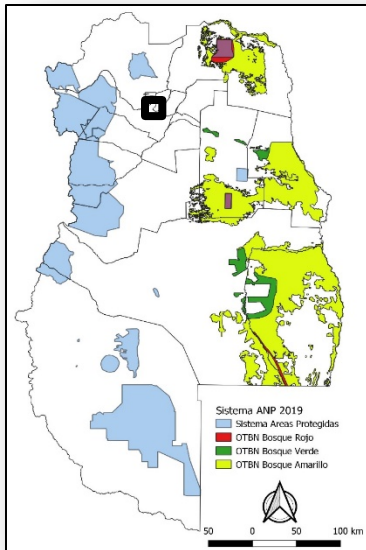
REFERENCIAS:

IF-2024-04043353-GDEMZA-SAYOT	Manifestación General de Impacto Ambiental
IF-2024-05370433-GDEMZA-SAYOT	Dictamen Técnico – Universidad Champagnat
IF-2024-05446420-GDEMZA-SAYOT	Respuesta observaciones Dictamen Técnico

Desde el ámbito de competencias de la Dirección de Áreas Protegidas, se eleva el presente Dictamen Sectorial centrando su atención en las interacciones e impactos sobre los elementos naturales constitutivos del paisaje y su afectación a la estructura y funcionamiento del ecosistema que se encuentran dentro de las áreas de influencia del proyecto, prestando especial interés sobre la afectación potencial del proyecto sobre las áreas naturales protegidas y bosques nativos pertenecientes al Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la provincia de Mendoza respectivamente.

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente
Dirección de Áreas Protegidas



ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS VINCULADAS:

El proyecto no se encuentra comprendido dentro de los límites administrativos de un área natural protegida, de acuerdo a los alcances de la Ley 6045. El área más cercana es la Reserva Divisadero Largo, distante a 13 km aproximadamente hacia el norte.

BOSQUES NATIVOS VINCULADOS:

El proyecto no se encuentra comprendido dentro del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos.



DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL DEL PROYECTO

Se proyecta un conjunto de edificios con diferentes usos. Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno. La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos, un tercer anillo de vinculación con la ruta destinado a estacionamientos y accesos.

Las unidades edilicias proyectadas comprenden: Strip Center (Paseo Comercial y Asistencia Privada, Centro Médico); Estacionamiento subterráneo; Sanitarios; Oficinas y coworking; Autoservicio; Tiendas; Restaurantes; Hostería; SUM; SPA; Canchas de pádel.

Estos edificios se encontrarán libremente dispuestos en el terreno, respetando sus relieves e integrados mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Este sistema se da hacia el interior del predio tendiendo a la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

El predio se encuentra actualmente forestado, pero la mayor parte de la forestación se encuentra en riesgo por falta de riego. Se está intentando recuperar parte de dicha forestación. Expresa además que se complementará la parquización con especies autóctonas de baja demanda hídrica.

Un punto de interés consiste en que se ha tenido en cuenta en el diseño la implementación de servicios separados de aguas destinadas al consumo humano y de uso sanitario, así como la reutilización de aguas grises para riego.

La superficie del proyecto no posee cobertura vegetal compuesta por especies nativas. El estudio florístico presenta un espacio altamente antropizado cuyo paisaje se encuentra sujeto a la presencia de especies exóticas.

El área del proyecto y sus alrededores se encuentra con un alto grado de modificación antrópica, rodeado por áreas urbanizadas.

CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

- El proyecto se enmarca fuera de los límites del Sistema de Áreas Naturales Protegidas vigente y del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos.
- No utilizar especies de la flora nativa para encender fogatas, ni ningún otro uso.
- Se le recuerda al proponente que está prohibido encender fuego en sectores sensibles de riesgo de incendios forestales.

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente
Dirección de Áreas Protegidas



- En caso de programar una reforestación priorizar especies vegetales nativas que se adapten a las condiciones climáticas y tipos de suelo del lugar.
- Entre las especies arbóreas nativas propuestas para forestar se citan: aguaribay Schinus molle var. Moreira; Maitén Maytenus boaria; Chañar brea sin espinas; Cercidium híbrido; Algarrobo sin espinas Prosopis flexuosa forma subinermis; y entre las arbustales y herbáceas: Jarillas Larrea divaricata, nítida y cuneifolia; zampa Atriplex lampa, diversos cactus, coirón Stipa sp., entre otras.
- Evitar esparcir residuos en la zona de la obra y sus alrededores.
- Conservar el estado natural de las áreas colindantes.
- Realizar las tareas de mantenimiento y service de vehículos y maquinarias en los lugares destinados a tal fin, establecidos dentro del mismo proyecto.

CONSIDERACIONES SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DEL PIEDEMONT

En virtud dar cumplimiento a la Ley 6099 de prevención y lucha contra incendios forestales, ya que la zona de piedemonte conforma uno de los sitios de mayor afectación y vulnerabilidad en lo que refiere a los daños ocasionados por incendios forestales.

Para esto el proponente del proyecto deberá:

- Dar cumplimiento al Capítulo II Art. 4, "De las picadas cortafuego y la quema", el cual establece que a fin de prevenir los incendios y facilitar las tareas de extinción, la autoridad de aplicación elaborara un plan provincial de picadas cortafuego, conforme a las características de cada zona". Para el caso, debe presentarse ante el Plan Provincial de Manejo del Fuego de la DRNR a efectos de solicitar las instrucciones y la reglamentación necesaria sobre las dimensiones y trazado de las picadas cortafuegos necesarias para garantizar la eficiencia de las mismas ante un siniestro.
- Esta reglamentación establecerá la ubicación, dimensión y condiciones de las picadas perimetrales e internas que deban abrirse y/o mantenerse en las zonas afectadas.
- Las picadas deberán ser abiertas y/o conservadas por el propietario, arrendatario, aparcero, usufructuario y ocupante a cualquier título. (Art. 6).
- En caso de no realizarse las picadas por los responsables, la autoridad de aplicación dispondrá la ejecución de las mismas, debiendo intimar el resarcimiento de los gastos ocasionados. Podrá formalizar convenios con los obligados aportando maquinarias, mano de obra, asesoramiento técnico, prestamos, subsidios, fijando plazos de cumplimiento y cualquier otro recurso o tramite que establezca la reglamentación.
- Se presume, salvo prueba en contrario, la responsabilidad civil de las personas u organismos

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente
Dirección de Áreas Protegidas



que omitan abrir y/o conservar picadas, que afecten sus predios.

- Está prohibida la quema como herramienta de manejo, salvo autorización de la autoridad de aplicación, que establecerá por reglamento condiciones, límites geográficos, oportunidad, y controlará su ejecución y posterior tratamiento del suelo.

CONCLUSIÓN

Por lo que esta Unidad Técnica considera que de cumplirse las medidas del PGA de la MGIA e incorporar las observaciones y sugerencias vertidas en el presente Dictamen y los pertenecientes al resto de las Instituciones en la DIA, el proyecto puede desarrollarse.

El proponente debe solicitar las instrucciones y reglamentación correspondiente al Plan Provincial de Manejo del Fuego (ppmf@mendoza.gov.ar) a efectos de recibir el asesoramiento pertinente para el cumplimiento de la legislación vigente.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Técnico Importado

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial - Fideicomiso Gran Vista

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