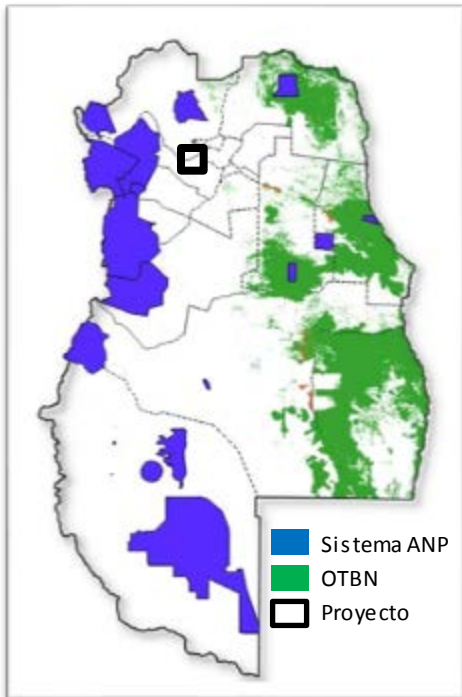


DICTAMEN SECTORIAL UNIDAD TÉCNICA	
Informe Técnico	N° 024/2024
Fecha: 23/12/2024	
Expediente: EX-2023-06041232-GDEMZA-SAYOT	
PROYECTO: “Master Plan Cañadones del Pedemonte”	
PROPONENTE: Inmuebles Argentinos S.A.	
LOCALIZACIÓN: Distrito Vertientes del Piedemonte, Luján de Cuyo, Mendoza	

REFERENCIAS:

IF-2024-05503546-GDEMZA-SAYOT	MGIA
IF-2024-07835018-GDEMZA-SAYOT	Dictamen Técnico, Fundación Universidad Nacional de Cuyo
NO-2024-09658713-GDEMZA-SAYOT	Respuesta a observaciones del DT

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. Incluyendo elementos de competencia de esta Dirección como cavidades naturales y humedales.

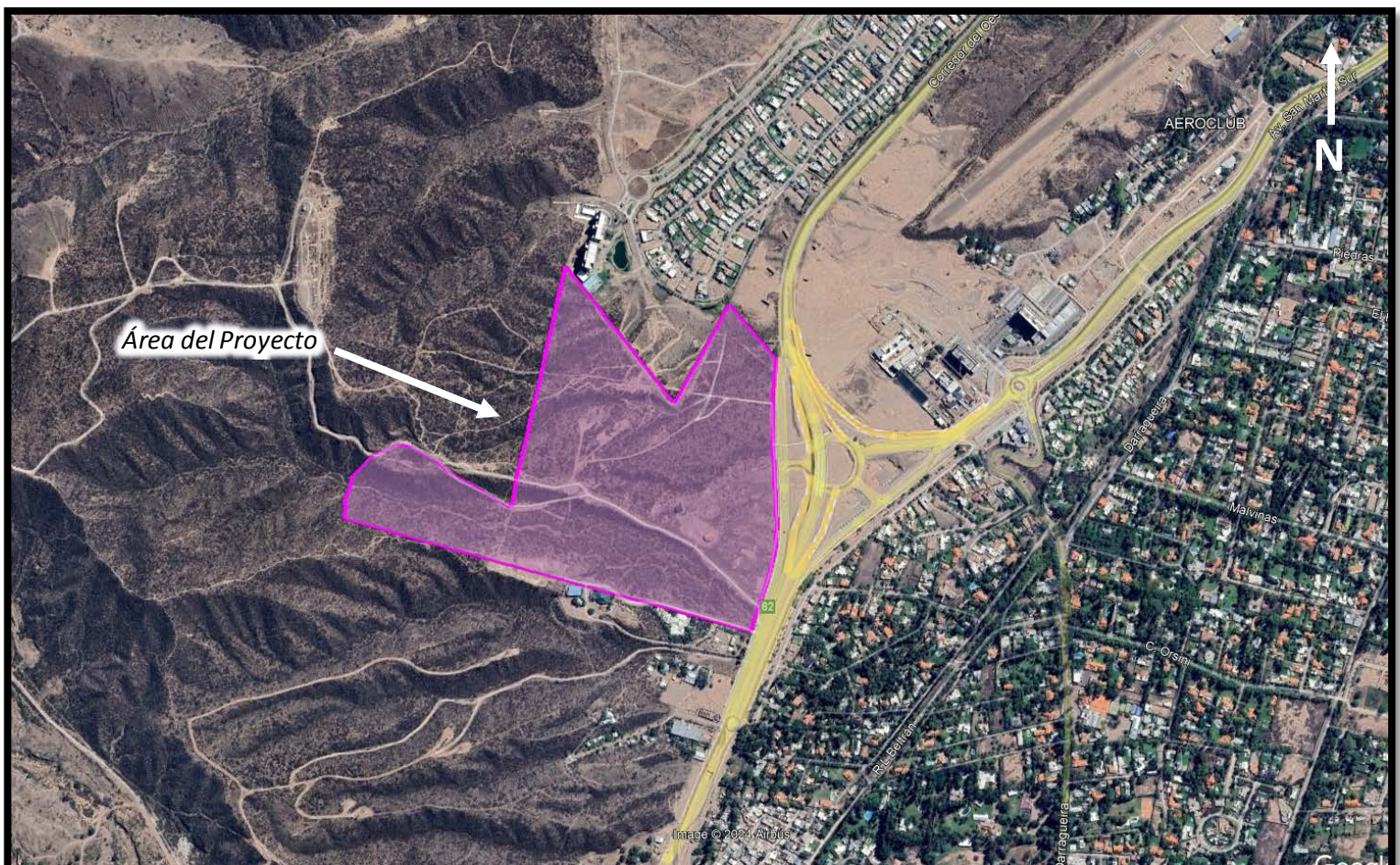


ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS VINCULADAS:

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 Natural Divisadero Largo, distante a 11 km aproximadamente hacia el suroeste.

BOSQUES NATIVOS VINCULADOS:

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



DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto en estudio se denomina “Master Plan Cañadones del Pedemonte” y consiste en un desarrollo inmobiliario, turístico, comercial y de servicios a materializarse en un predio de 27,5 ha ubicado en Ruta Provincial N° 82, del Distrito Vertientes de Piedemonte, del Departamento Luján de Cuyo.

Se trata de una urbanización integral que contempla la apertura de calles, bicisendas y rotondas que posibilitan la construcción en etapas de: un hotel 5 estrellas con 300 habitaciones, un loteo tipo jardín con 60 lotes de 1000 m cada uno, 4 estructuras edilicias en forma de puente sobre el cañadón con 172 departamentos, 28 locales comerciales sobre Ruta Provincial N° 82, un Colegio Primario y Secundario y un Centro Deportivo de Alto Rendimiento.

El predio cuenta con una extensión de 27,5 hectáreas y el partido arquitectónico aborda cinco áreas de uso:

- a) Área Residencial de baja densidad (en loteo especial sobre piedemonte).
- b) Área Residencial de Alta Densidad (en propiedad horizontal en 4 edificios sobre cañadón principal).
- c) Área Hotelera (con hotel internacional 5 estrellas conformado por dos edificios en altura).
- d) Área Comercial (mediante un stripmall en el frente del proyecto).
- e) Área de Servicios Deportivos (mediante un Centro Deportivo de Alto Rendimiento).
- f) Área Educativa (con un colegio primario y secundario de alta calidad).

Se plantean tres ingresos/egresos al emprendimiento desde la colectora de Ruta Provincial N° 82, uno principal frente a la actual rotonda bajo viaducto de RP N°82 que será controlado con garita de seguridad y contará con una estructura tipo Porticato construida con materiales nobles en la entrada al loteo en cerrillada superior, y dos abiertos sin restricción, destinados al Colegio y a los sectores residenciales.

Etapas de Construcción:

- Contratación de personal y servicios.
- Actividades del personal.
- Instalación y funcionamiento del obrador, cercos y cierres, servicios.
- Movimiento de maquinarias y vehículos.
- Excavaciones y fundaciones.
- Estructura (armado de hierro y encofrado).
- Carpetas, contrapisos y losas.
- Muros y tabiques divisorios (hormigón, ladrillo, construcción en seco).
- Instalación y equipamiento eléctrico.
- Instalaciones (sanitarias y gas).
- Ductos aire y red de incendio.
- Cielorrasos y muros (paneles y aislación - lana de vidrio).

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente
Dirección de Áreas Protegidas



- Pisos y revestimientos (de madera y porcelanatos).
- Aislaciones hidrófugas y térmicas (de terrazas verdes, terrazas, muros de hormigón, baños y tabiques submurales).
- Carpinterías exteriores (metálicas) e interiores (madera y MDF). Vidriado.
- Artefactos sanitarios, griferías y cocina.
- Pintura (latex para muros y cielorrasos; esmalte base acuosa para marcos y puertas; esmalte sintético para subsuelos, hidropelente).
- Intervención veredas, puentes, en la vía pública.

Etapas de Funcionamiento

- Presencia y uso de viviendas.
- Uso de estacionamiento para residencias.
- Uso de espacios comunes privados.
- Recepción de externos.
- Funcionamiento de comercios y servicios.
- Uso de estacionamientos.
- Infraestructura Hotelera de Primer Nivel.
- Funcionamiento de equipamiento, limpieza y mantenimiento de las instalaciones.
- Mantenimiento de jardines y espacios verdes.

El Estudio Ambiental presenta una descripción de la flora nativa en forma general, no presenta ninguna transecta de monitoreo en sectores como el cauce aluvional donde se realizarán los departamentos, y en el sector del barrio jardín; ambos sectores con presencia de arbustal asociado a herbáceas y cactáceas con buena cobertura y buen estado de conservación.

En la zona mencionada “ut supra” hay presencia de vegetación arbustal en suelos predominantemente arenosos con poca materia orgánica, constituido por especies características de la Provincia Fitogeográfica del Monte, arbustos (de gran desarrollo), herbáceas, cactáceas y algunos árboles (chañar, algarrobo, etc.).

CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

- Se solicita al proponente la presentación ante el Departamento de Flora Nativa de la Dirección de Áreas Protegidas, un Proyecto de Plan de Reforestación con especies nativas de árboles en una relación de 20 ejemplares por cada hectárea desmontada, incorporando riego planificado, y diseño ecosistémico y urbanístico, asegurando la supervivencia de los mismos durante 2 años, en una zona a definir.
- Observar estrictamente los protocolos de seguridad ambiental antes, durante y posterior a las obras.
- Se le recuerda al solicitante 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



- Está prohibido la quema de material vegetal producto del desmonte.
- Evitar esparcir residuos en la zona de la obra y sus alrededores.
- Conservar el estado natural de las áreas colindantes.
- En caso de programar una reforestación priorizar especies vegetales nativas que se adapten a las condiciones climáticas y tipos de suelo del lugar.
- No utilizar especies de la flora nativa para encender fogatas, ni ningún otro uso. A su vez, eliminar la menor cantidad de vegetación posible.
- Prestar especial atención al Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia; PCA 2 Preservación de la flora y el arbolado urbano p. 122 MGIA.
- En caso de ser necesario extraer de la propiedad el material vegetal removido, deberá realizar el trámite correspondiente de la Guía de Removido en la Dirección de Áreas Protegidas, Departamento de Flora Nativa.
- Se solicita al proponente completar los requerimientos solicitados por la Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo en los generales y en lo específico al presente Informe Técnico.

CONCLUSIÓN

Por lo expresado, esta Unidad Técnica entiende que, de darse cumplimiento a las consideraciones mencionadas anteriormente puede llevarse a cabo la obra.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial DAP - MP Cañadones del Pedemonte

A: Pablo Berlanga (DRNR#SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

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

Sin otro particular saluda atte.

