



**MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO
2025
INFORMES**

Número: 0 - 2025 - 560

**Luján de Cuyo, MENDOZA
Martes 28 de Enero de 2025**

EXPEDIENTE-6-2025-1--0

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

Ref.: Informe de Impacto Ambiental Expte. EX-2023-06041232-GDEMZA-SAYOT,
Informe Sectorial: "MASTERPLAN CAÑADONES DEL PEDEMONTE"

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 Subsecretaría de Gestion 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: "CAÑADONES DEL PEDEMONTE"

Expte.: EX-2023-06041232-GDEMZA-SAYOT

Proponente: INMUEBLES ARGENTINOS S.A.

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

Dictamen Técnico: Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo (FUNC)

Organismos Sectoriales: Municipalidad de Luján de Cuyo, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Dirección Provincial de Vialidad, Ente Provincial de Agua y Saneamiento, Dirección de Áreas Protegidas, Dirección de Biodiversidad y Ecoparque, Dirección de Protección Ambiental, Dirección de Hidráulica, Municipalidad de Lujan 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:

La sociedad INMUEBLES ARGENTINOS S.A. presenta Aviso de Proyecto, 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 212-SSA-2024 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 Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo (FUNC) para la realización del Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, entre otros, para la realización del Dictamen Sectorial.

INFORME URBANÍSTICO

SUPERFICIES Y UF A DESARROLLAR

Según normativa el emprendimiento puede desarrollar:

Superficie como zona Recreación 1: 2,44ha de terreno.

Unidades funcionales Zonas Reserva Ambiental 4 y 5: 178UF.

El proyecto supera las UF estipuladas por normativa. Se informó oportunamente que deberá presentar Certificado de factibilidad de agua potable emitido por AySAM para realizar el tratamiento del aumento de la cantidad de UF por la Comisión Municipal de Piedemonte.

ALTURAS EDIFICIOS: Mediante Acta Comisión Municipal de Piedemonte N°1 se autoriza el desarrollo del Hotel con una altura máxima de 36,00m, teniendo en cuenta las alturas de zona PET y edificio Las Lomas de Barrio Palmares. La misma deberá ser rectificada mediante Ordenanza Municipal.

El resto de los edificios deberán mantener la altura máxima indicada para la zona en la que se encuentren, el cual por normativa es en zonas Reserva Ambiental 4 y 5 máximo 8m (ocho metros) y en zona Recreación 1 hasta 15m (quince metros) dependiendo el tamaño de lote.

EL PROYECTO PRESENTADO NO CUMPLE CON LAS ALTURAS MAXIMAS PERMITIDAS POR NORMATIVA.

ESTACIONAMIENTOS: En las presentaciones de los proyectos individuales deberá respetar Ordenanza 2064/2001.

RESTRICCIONES CORREDORES ALUVIONALES Y BIOLÓGICOS (CAB): El cauce que se ubica en el sector Sur del lote, atravesando la parcela de Este a Oeste se encuentra identificado en la Red Hidrográfica obrante en la Ordenanza 13.893/2021. Se informa que la zona de conservación de dicho cauce va de 20m a 40m teniendo en cuenta si se encuentra en zona Reserva Ambiental 4 o 5.

Con respecto a esta zona de conservación la Ordenanza 13893/2021 dice: “Los CAB no podrán ser invadidas por construcciones ni cierres de ningún tipo. Se prohíben medianeras o muros de cierre perimetral.”

Por esto se indica que se deberá replantear el SECTOR RESIDENCIAL 2 (PH) del master plan ya que invade la zona de conservación del cauce mencionado.

CONCLUSIONES

La Unidad de Evaluación Ambiental de Luján de Cuyo no podrá emitir dictamen sectorial hasta tanto el proyecto se adecúe y dé cumplimiento a lo informado por la Dirección de Ordenamiento Territorial de esta misma dependencia.

