

Mendoza, 26 de diciembre de 2024

Ref: EX-2023- 06041232-GDEMZA-SAYOT

“MASTERPLAN CAÑADONES DEL PIEDEMONTE”

DICTAMEN SECTORIAL DE LA AGENCIA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A continuación se eleva el **Dictamen Sectorial** de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, correspondiente al proyecto de referencia, encuadrado en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que establece la Ley Provincial N° 5961/92 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

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 considera como material de análisis, la MGIA elaborada por el Ing. Burgos y presentada en el expediente de referencia, y el Dictamen Técnico que forma parte del procedimiento de EIA, realizado por la Fundación Universidad Nacional de Cuyo, proporcionada también en el citado expediente.

Objetivos y Generalidades del proyecto:

Se trata de una urbanización integral que contempla la apertura de calles, bисendas 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. Declara la MGIA que se trata de una propuesta única en Mendoza que posee un alto valor estético y paisajístico y pretende ofrecer actividades heterogéneas y compatibles entre sí que buscan darle funcionalidad a un sector que se encuentra en pleno proceso de desarrollo territorial.

Localización

Los datos catastrales del inmueble son:

POLIG B: NC 06-2510682-6352397-0000-2 (8ha 6513.76 m²)

POLIG A: NC 06-2510874-6352548-0000-7 (15ha 9653.17 m²)

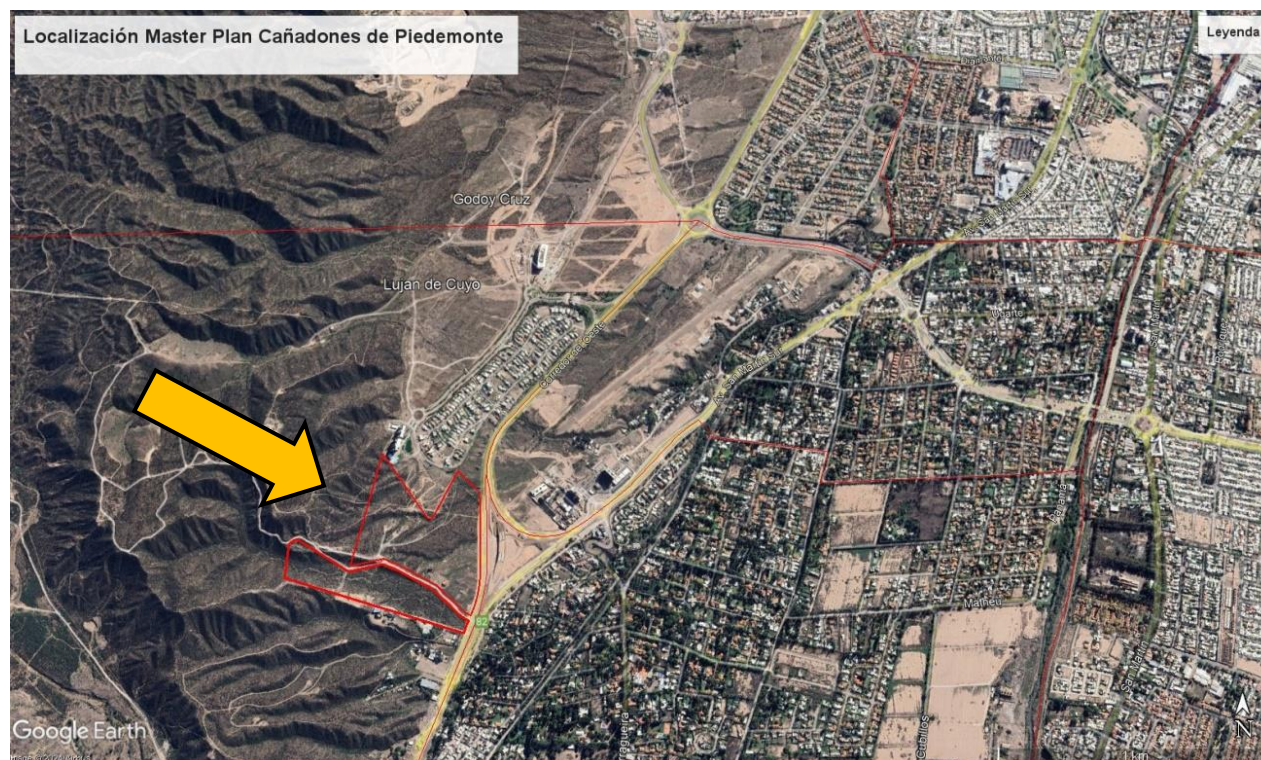
CCIF: NC 06-2510782-6352437-000-1 (2ha 8728.35 m²)

Superficie Total: 27 ha 4.895.28 m²

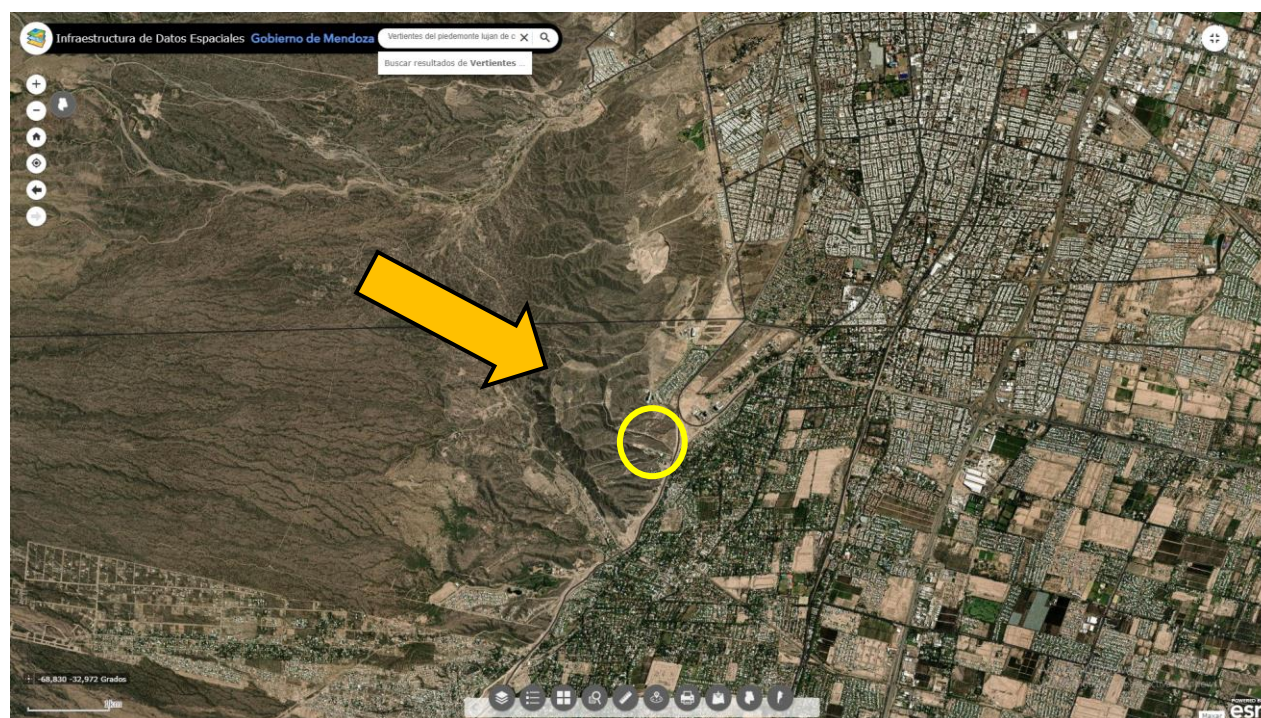
Plano de Mensura N°: 06 56233 (Marzo de 2023)

La titularidad registral pertenece a INMUEBLES ARGENTINOS S.A., CUIT 30-68061931-6

Se presenta a continuación copia del Plano de Mensura (adjunto en Anexos). Este dato se ha verificado correctamente.



Cañadones del Piedemonte - Fuente: MGIA del proyecto.



Ubicación del proyecto Cañadones del Piedemonte - Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales - Gobierno de Mendoza

Esta zona constituye un espacio de gran fragilidad ambiental por ser una unidad de enlace entre la región montañosa y la llanura que actúa como regulador natural de impactos aluvionales. En tal sentido se encuentra regulada por Ley N° 9414/22 que define Pautas de Manejo y Disposiciones Específicas para la Planificación Integrada y Sostenible, clasifica zonas urbanizables y no urbanizables,

establece como límite máximo de ocupación la Cota 1200 msnm y exige un proceso administrativo específico a cumplir.

Su posición relativa se encuentra en el este del área de aplicación de la Ley Prov. N° 9.414 de “Pautas de manejo y disposiciones específicas para la planificación integrada y sostenible de la Precordillera y Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza”.

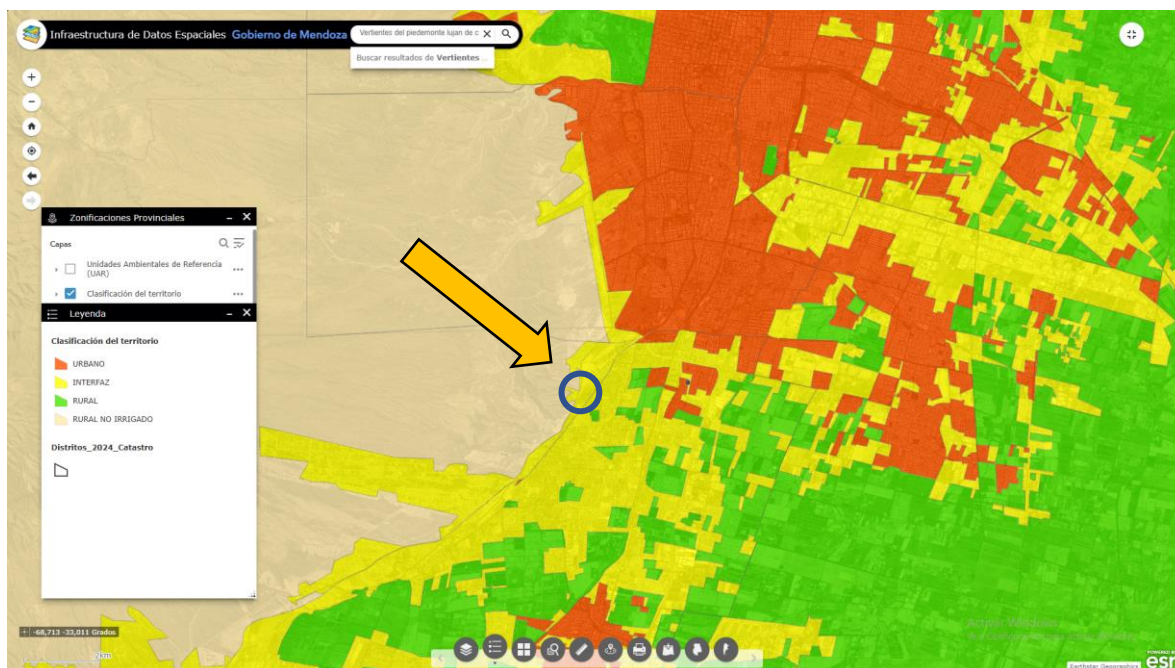
El Proyecto se encuentra entre la cota 950 y 1.100 m.s.n.m; por debajo del Límite Óptimo Concertado (LOC) o límite máximo de ocupación (cota 1.200 m.s.n.m) definido por la antedicha Ley y está limitado al norte por el avance de diversos asentamientos humanos y áreas comerciales, además de estar bordeado por la obra de remodelación y ampliación de la RP N°82.

Específicamente se trata de una sub-área urbanizable/ocupable con restricciones debido a la amenaza aluvional “media”. Entre los usos permitidos se contemplan los usos residenciales y complementarios, aunque estos deberían contar con los criterios de sustentabilidad requeridos y sería obligatoria la construcción de obras de “prevención y mitigación aluvional”, los cuales se definen mediante los estudios ambientales correspondientes.

La propuesta urbanística y edilicia de este proyecto se ha alineado con los parámetros de construcción de la normativa provincial y departamental. El área del proyecto, contempla los requerimientos de la Ley N° 9.414/22, que establece las “Pautas de manejo y disposiciones de específicas para la planificación integrada y sostenible de la precordillera y piedemonte del área metropolitana de Mendoza” y la Ordenanza n°14.106/21 sobre la “Actualización del Código de Ocupación del Suelo” del departamento de Luján de Cuyo de acuerdo a lo establecido en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT).

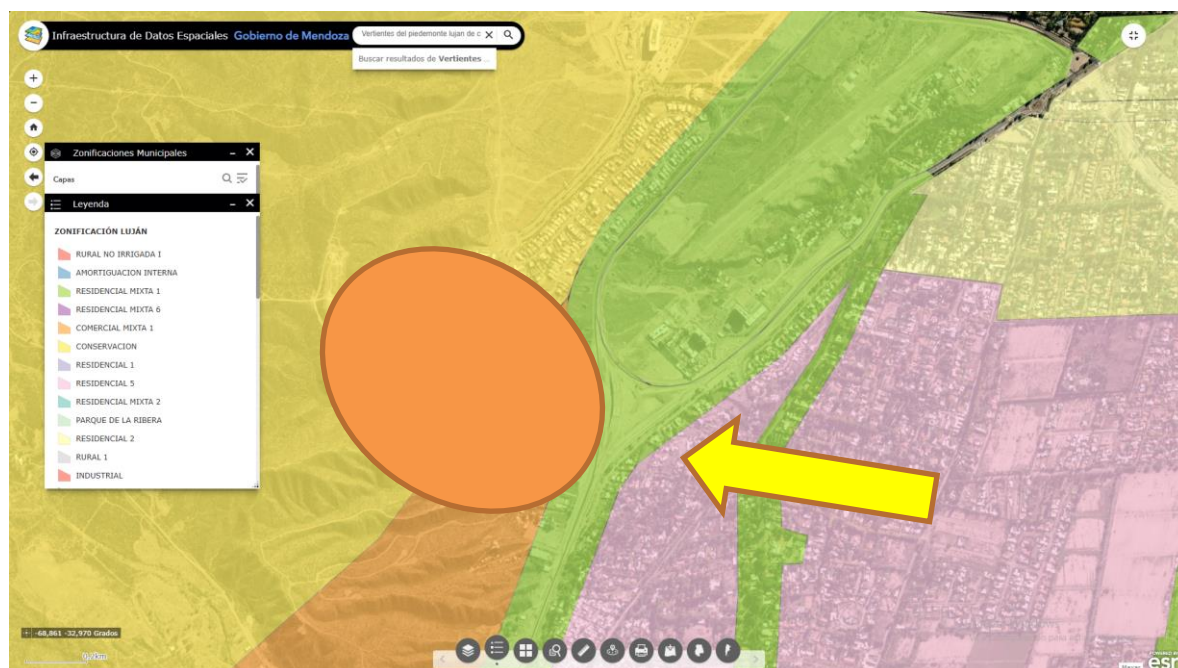
Las parcelas sobre las cuales se emplazaría el proyecto son linderas con el Parque Empresarial y Tecnológico de Luján de Cuyo.

Zonificación: en la clasificación del territorio del PPOT está clasificado como Interfase, área sujeta a expansión urbana y otros usos complementarios, tales como servicios, dada su definición como áreas de conexión y transición entre las áreas urbanas consolidadas y las áreas rurales.



Clasificación del Territorio según PPOT en la zona del proyecto. Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales - Gobierno de Mendoza.

En la zonificación municipal de Luján de Cuyo está clasificado como a) Recreativo 1, y Reservas Ambientales 4 y 5. Razón por la cual deberán respetarse los FOS y FOT establecidos para dichas zonificaciones. No queda claro que el proyecto las cumpla, se sugiere que se recabe específicamente este dato en el Dictamen Sectorial solicitado al Municipio de Luján de Cuyo.



Zonificación municipal: Recreativo 1, Reservas Ambientales 4 y 5.- Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales - Gobierno de Mendoza.

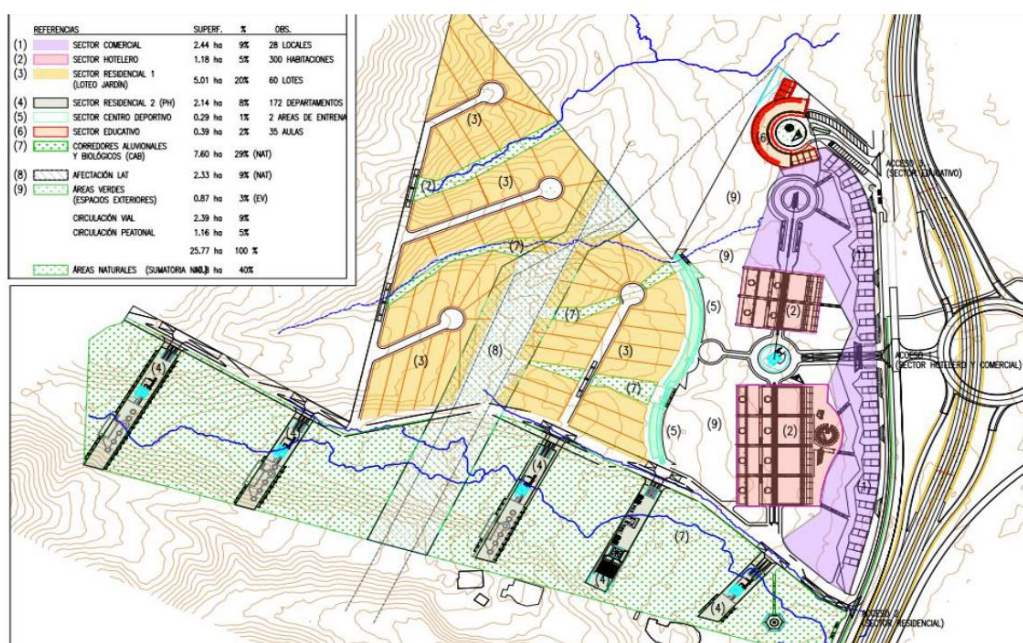
Y en relación a las instancias administrativas a cumplir en forma previa a la presentación de esta Manifestación General de Impacto Ambiental, definidas en el Anexo II de la Ley N° 9414, cabe informar que el Estudio Ambiental Previo fue presentado en la Unidad InterJurisdiccional de Piedemonte, quien es Autoridad de Aplicación y está conformada por los cuatro municipios citados anteriormente y por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, la Dirección de Hidráulica y el Departamento General de Irrigación.

Al respecto dicho organismo emitió el siguiente dictamen (Acta N° 159, 17/08/23)2: “No se encuentra objeción al proyecto presentado, siempre que se gestione en sede provincial el Procedimiento de EIA en categorización de MGIA, para lo cual será girado a la UEA y se le solicitará al proponente las presentaciones de rigor. La presentación a ser evaluada como MGIA revestirá en función de la magnitud del proyecto previsto, el carácter de Master plan, que incluirá el desarrollo de la primera etapa prevista. Las etapas posteriores deberán también ser evaluadas en jurisdicción provincial, pero podrán ser encaradas con diferente categorización, según sea el criterio de la UEA en función de su impacto. El proponente deberá iniciar en paralelo expediente en la Dirección Provincial de Hidráulica para revisión del Estudio Aluvional correspondiente.”

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

- Área Residencial de baja densidad (en loteo especial sobre piedemonte),
- Área Residencial de Alta Densidad (en propiedad horizontal en 4 edificios sobre cañadón principal),
- Área Hotelera (con hotel internacional 5 estrellas conformado por dos edificios en altura),
- Área Comercial (mediante un stripmall en el frente del proyecto),
- Área de Servicios Deportivos (mediante un Centro Deportivo de Alto Rendimiento)
- 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.



Planimetría y distribución edilicia del proyecto - Fuente: MGIA proponente.

Áreas de influencia

El proyecto se ubica dentro de la Provincia de Mendoza, en el oasis Norte, Departamento de Luján de Cuyo. Este Departamento limita al norte con Las Heras, Godoy Cruz, y Maipú; al oeste con la República de Chile; al Sur con Tupungato y al este con Junín y Rivadavia. Se ubica sobre el Lateral Oeste del Acceso Sur (RN Nº40), en el límite Norte, en el Distrito de Vertiente del Piedemonte, tal como se observa en la figura correspondiente.

El predio donde se desarrollará el emprendimiento es un terreno que en la actualidad no posee actividad ni aprovechamiento alguno, se encuentra libre de edificaciones y se ha constatado que ha sido alterado e impactado previamente por acción del hombre; dentro del mismo, se ha encontrado la presencia de residuos sólidos urbanos y escombros. Por otro lado, la propiedad posee vegetación arbustiva de tipo xerófila y algunos ejemplares arbóreos (olivos y aguaribay) de distribución aleatoria, que no alcanza a cubrir completamente la superficie del suelo.

Se observa en el área del proyecto un proceso de cambio de uso del suelo, de rural a residencial y comercial; en su entorno mediano se encuentran barrios residenciales consolidados y otros tantos en proceso de consolidación, comercios y algunos terrenos en condiciones similares a las del sitio del proyecto.

Uno de los motores que inducen la dinámica territorial corresponde al proceso acelerado de urbanización del AMM hacia el sur, que genera una fuerte componente de inversiones, viviendas, puestos de trabajo, demanda de profesionales especializados, mano de obra preparada, tecnologías, mecanismos nuevos de interacción y comunicación. Este proceso opera con preferencia en los distritos que forman la parte norte del Departamento de Luján de Cuyo: *Distritos La Puntilla, Carrodilla, Vertientes de Pedemonte, Chacras de Coria, Mayor Drummond, Vistalba, y Ciudad de Luján*; estos distritos configuran una unidad territorial que está impactada fuertemente por el desarrollo hacia el sur de la demanda de suelos del Área Metropolitana del Gran Mendoza.

Sus habitantes- en general- privilegian esta zona por sus bondades climáticas, la presencia de agua superficial de buena calidad, excelente accesibilidad y disponibilidad de terrenos de dimensiones adecuadas para unidades habitacionales grandes y/o barrios cerrados. Hoy la Zona Norte está fuertemente signada, invadida por la función residencial y actividades complementarias a ésta; la configuración territorial del espacio señala una rápida y continua desaparición de la actividad agrícola primaria y una subsistencia de la actividad vinícola que está representada por numerosas bodegas de primer nivel, lo que pone en evidencia la fuerza del crecimiento del AMM hacia el sur, que incorpora población urbana al espacio lujanino.

El fenómeno de expansión de la función residencial de alta calidad valorizó especialmente los terrenos rurales (La Puntilla, Carrodilla, Chacras de Coria, Vistalba y M.Drummond, actualmente volcándose al distrito Vertientes del Piedemonte) que en esta área han entrado en un rápido proceso de fraccionamiento, de especulación, y se incorporan al mercado de tierras urbanas a precios inicialmente altos para los productores rurales-que venden rápidamente sus predios- pero muy atractivos para ciertas franjas del mercado urbano.

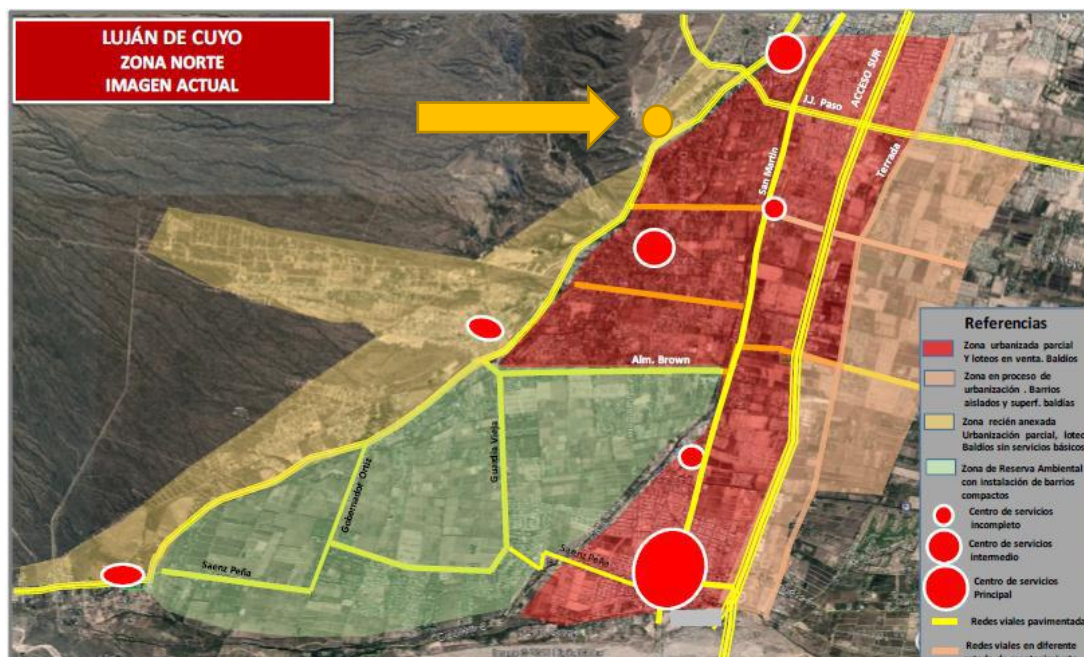


Imagen actual de la configuración territorial y nodos de la Zona Norte del Departamento de Luján de Cuyo.
Fuente: PMOTLC, 2018.

A continuación, se presenta el Informe Sectorial Territorial del Proyecto “Cañadones del Piedemonte”, elaborado considerando integralmente la información de la MGIA, las observaciones iniciales del Dictamen Técnico y las respuestas del proponente al mismo. Este Informe aborda los aspectos clave del proyecto analizado respecto del ordenamiento territorial y su vinculación con las normativas y el contexto vigente:

1. Análisis General del Proyecto y Compatibilidad Territorial

El proyecto “Cañadones del Piedemonte” plantea un desarrollo integral de usos mixtos que incluye residencias de alto nivel socioeconómico, un hotel cinco estrellas y una institución educativa. Estas características lo posicionan como un modelo de desarrollo urbano estratégico para el Piedemonte de Luján de Cuyo.

Compatibilidad Territorial y Normativa

- El proyecto se encuentra alineado con las disposiciones del PMOT de Luján de Cuyo y la Ley 9414, que regula el manejo del piedemonte. Aunque el área del proyecto no pertenece al polígono definido para densificación, su diseño cumple con los lineamientos de preservación ambiental, integración territorial y uso del suelo.
- Las estrategias adoptadas, como la preservación de corredores aluvionales y biológicos, la integración con las curvas de nivel y el respeto por las pendientes naturales, refuerzan su compatibilidad territorial y normativa.

2. Infraestructura y Redes de Servicios

Infraestructura Vial y Movilidad

- El proyecto garantiza una adecuada conectividad vial mediante la vinculación con el Corredor del Oeste y la RP82, arterias clave en el piedemonte. El diseño vial considera pendientes inferiores al 12% y calles que integran funciones de movilidad y seguridad (cortafuegos y drenajes naturales).

- Se incluyen ciclovías internas que se conectarán con la red metropolitana en desarrollo, fomentando la movilidad sostenible en la región.

Servicios Públicos

- Abastecimiento de agua: Se ha asegurado la factibilidad del sistema de agua potable con la incorporación de un nexo adicional de 1500 m, validado por AySAM.
- Energía eléctrica: La demanda será cubierta inicialmente por un transformador existente y complementada con sistemas fotovoltaicos en los techos de los edificios principales, promoviendo la autosuficiencia energética.
- Recolección de efluentes: Se prevé un sistema de tratamiento adecuado que cumple con las normativas de AySAM y permite la reutilización de aguas grises en riego de áreas verdes.

Transporte Público

- La cobertura del transporte público (línea 700) en el área sigue siendo limitada, lo que representa un desafío para la accesibilidad integral del proyecto. Se recomienda planificar su expansión como parte de las etapas futuras.

3. Planeamiento Urbano y Diseño Territorial

Estructura Urbana y Diseño

- El proyecto prioriza un diseño que integra usos mixtos, combinando áreas residenciales, comerciales, turísticas y educativas. Los edificios sobre el cañadón adoptan un diseño escalonado, con pilares y transparencia arquitectónica para minimizar el impacto visual y paisajístico.
- Las propiedades horizontales y el hotel cinco estrellas respetan las restricciones de altura (máximo de 36 metros) y se ajustan a los principios de horizontalidad y armonización con el paisaje del piedemonte.

Equipamiento Comunitario

- La inclusión de un colegio con capacidad para 1050 alumnos aborda la carencia de infraestructura educativa en la región. Este equipamiento educativo se complementará con espacios recreativos y áreas verdes públicas, reforzando la funcionalidad del desarrollo.

4. Evaluación del Impacto Territorial

Equilibrio Territorial y Cohesión Urbana

- El proyecto contribuye significativamente al equilibrio territorial mediante la integración de usos complementarios (residencial, educativo, comercial y turístico), respondiendo a la demanda de servicios y mejorando la cohesión urbana en el piedemonte.
- Las medidas adoptadas aseguran la preservación de corredores biológicos y aluvionales, lo que favorece la sostenibilidad ambiental y la funcionalidad del entorno.

Impactos y Mitigaciones

- El diseño y la localización de las infraestructuras garantizan un uso eficiente del suelo, minimizando el impacto sobre áreas naturales sensibles.
- Se adoptaron estrategias de mitigación que incluyen revegetación, estabilización de taludes, uso de materiales autóctonos y sistemas de drenaje que reducen el riesgo de aluviones y garantizan la sostenibilidad hídrica.

5. Recomendaciones y Conclusiones

Recomendaciones Clave

1. Fortalecer la integración con el transporte público: Promover la expansión de la cobertura de transporte colectivo, garantizando la accesibilidad al proyecto para los futuros usuarios.

2. Monitorear la implementación de las estrategias ambientales y territoriales: Asegurar que las etapas ejecutivas del proyecto cumplan con los compromisos asumidos, en particular la integración con las redes de servicios y la preservación de corredores biológicos.
3. Diseñar un plan de gestión territorial integral: Incorporar un sistema de monitoreo y evaluación continua que mida el impacto territorial y ambiental del proyecto, alineándose con los principios del PPOT y la Ley 9414.

Conclusión Final

El proyecto “Cañadones del Piedemonte” se presenta como una propuesta integral que cumple con las normativas territoriales y ambientales, respondiendo a las demandas de desarrollo urbano en el piedemonte de Luján de Cuyo. Su diseño equilibrado, la integración con las redes existentes y las estrategias de mitigación adoptadas lo posicionan como un modelo de referencia para el desarrollo territorial sostenible en la región. La implementación adecuada de las recomendaciones garantizará su éxito como un proyecto emblemático para el área metropolitana de Mendoza.

Resumiendo, se considera que desde el punto de vista del análisis territorial, configura un proyecto aceptable, por la ausencia de efectos territoriales negativos perceptibles, configurando una mejora en la provisión de servicios de aprovisionamiento y esparcimiento, enmarcado dentro de un área en expansión urbana activa.

Todo esto sin perjuicio de considerar necesario el cumplimiento de todas y cada una de las recomendaciones y sugerencias del Dictamen Técnico y del presente Dictamen Sectorial.

Sin más que agregar a este informe, saludo a usted atentamente

Lic. Germán Micic
Equipo Técnico APOT



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Conjunta

Número:

Mendoza,

Referencia: Sectorial Territorial Cañadones del Piedemonte

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 9 pagina/s.