



MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

Luján de Cuyo, MENDOZA
Jueves 22 de Mayo de 2025

COORDINADORA UNIDAD EVALUACIONES AMBIENTALES
ARQ. SOLEDAD BARROS

Expediente Provincial: EX-2023-06041232-GDEMZA-SAYOT,

Expediente Municipal: 01/2025

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 y la Dirección perteneciente a la Subsecretaría de Gestión 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 Luján 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

El proyecto se informa con la Ordenanza 14.106/2021 ya que los antecedentes de Informes urbanísticos se encuentran con esa Ordenanza

- Zonificación según Ordenanza 14.106/2021.

Zona Recreación 1, lotes frentistas a RP82 y/o hasta 100m desde la línea municipal.

Reserva Ambiental 4

Reserva Ambiental 5

- Usos del Suelo: según Ordenanza 14.106/2021

USO Ordenanza	Nomenclado en	Descripción Proyecto	ZREC1	ZRA4	ZRA5
Residencial					
D	Vivienda colectiva	Sector residencial 2	No permitido	Permitido	Permitido
E	Hotel	Sector Hotelero	Permitido	Permitido	Permitido
Loteos					
B	Loteo residencial privado	Sector residencial 1	Permitido	Permitido	Permitido
Enseñanza					
A	Jardín de infantes	Sector Educativo	No Permitido	Permitido	Permitido
B	Escuelas primarias				
C	Escuelas secundarias				
D	Escuelas técnicas				
Deporte					
A	Gimnasios público o priv.	Sector Deportivo	Permitido	Permitido	Permitido
B	Clubes	Sector Deportivo	Permitido	Condicionado 2.19	Condicionado 2.19
C	Canchas				
D	Estadios / Polideportivos				
Esparcimiento					
G	Salones de eventos solo en el interior del local insonorizado	Sector residencial 2	Condicionado 2.24	No permitido	No permitido
Comercios					
	Tipo III	Sector Comercial	Condicionado 2.19	Condicionado 2.19	Condicionado 2.19

Condicionado 2.19: Uso Permitido sujeto a tamaño y control de molestias.

Condicionado 2.24: Se permiten solamente salones de eventos en salón cerrado e insonorizado sin ruidos en el exterior. No permitidas discotecas o similares.

- Normas Urbanísticas según parámetro superficie de lote mínimo según Ord. 14.106/2021:

Zona Recreación 1.

- Superficie mínima de terreno: 500,00m².
- Lado mínimo: 12m.
- Retiro Frontal: 3m.
- F.O.S. máximo: 45% (cuarenta y cinco por ciento).
- Altura máxima: 8m (ocho metros)

NOTA: Para terrenos de más de 2.000m² consultar artículo b. En terrenos de 2.000 m² (dos mil metros cuadrados) de superficie en adelante.

III. F.O.S. máximo y retiros en relación a la altura de las construcciones:

ALTURA MÁXIMA	FOS MÁXIMO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR
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

- Normas Urbanísticas según parámetro de Unidad Funcional (UF) según Ordenanza 14.106/2021:

Zona Reserva Ambiental 4.

- Unidades Funcionales por hectárea: 10 (diez) UF por hectárea.
- Naturalidad mínima: 30% (treinta por ciento) de la superficie del terreno.
- F.O.S. máximo: 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.
- F.O.T. máximo: 80% (ochenta por ciento) de la superficie del terreno.
- Altura máxima: 8m (ocho metros)

Zona Reserva Ambiental 5

- Unidades Funcionales por hectárea: 4 (cuatro) UF por hectárea.
- Naturalidad mínima: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del terreno.
- F.O.S. máximo: 15% (quince por ciento) de la superficie del terreno.
- F.O.T. máximo: 30% (treinta por ciento) de la superficie del terreno.
- Altura máxima: 8m (ocho metros)

Normas Urbanísticas Especiales según Acta Comisión Municipal de Piedemonte N°1/2024: 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, según Ordenanza 13893/2021, artículo B.

CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES:

Según normativa el emprendimiento puede desarrollar: Superficie como zona Recreación 1: 2,44ha de terreno. Unidades funcionales Zonas Reserva Ambiental 4 y 5: 178UF.

La cantidad de UF informadas mediante Certificado de factibilidad de agua potable emitido por AySAM Act. N° 01-5725-11 son las siguientes:

- Hotel de 20 Habitaciones
- Loteo de 60 parcelas
- 4 edificios con 124 UH
- 28 locales Comerciales
- Áreas Deportivas y Recreativas

TOTAL: 232UF + Áreas Deportivas y Recreativas

Se realizará el tratamiento del aumento de la cantidad de UF permitidas por la Comisión Municipal de Piedemonte, según artículo B. Normas Urbanísticas según parámetro de Unidad Funcional (UF), Casos a tratar por la CMP: “En los casos que se corroboré fehacientemente la provisión de agua para abastecimiento poblacional para el emprendimiento, el desarrollador podrá solicitar la ampliación de las UF según el informe de factibilidad de agua otorgado. La solicitud será evaluada por la Comisión Municipal de Piedemonte.”.

Afectaciones Calles Públicas:

Todas las calles identificadas en mapa 1 según Ordenanza 13893/21, Artículo 17.4. Red Vial y las que surjan del proyecto deberán urbanizarse de acuerdo a las instrucciones que oportunamente imparta esta Subsecretaría y según dicho artículo de la Ordenanza. Deberá preverse:

La apertura de calle troncal LAT en dirección Norte-Sur con un ancho de 30 m., en todo el ancho de la parcela.

La apertura de calles primarias según Ordenanza 13893/21, Artículo 17.4. Red Vial, Figura 8: Red vial proyectada del Piedemonte, indicadas en mapa 1, con un ancho de 20 m.



Mapa 1. Apertura de calles y Red Hidrográfica según Ordenanza 13893/21

- **Línea de cierre y edificación:** La Ruta Provincial 82 pertenece a la D.P.V. Deberá solicitar certificación de líneas, instrucciones de ingreso y egreso y obras de urbanización ante dicha repartición y adjuntar al expediente.
- **Afectaciones Corredor Aluvional y Biológico (CAB):** Los CAB están definidos por dos elementos: la red hidrográfica existente, con su respectiva zona de seguridad y por los corredores biológicos (CB), con su respectiva zona de conservación. Para el desarrollo del proyecto deberán analizarse: a) el ancho mínimo de CB según instrucciones de loteo obrantes la Tabla 2 y b) el ancho mínimo de la Zona de Seguridad que define el proyecto Hidráulico. Instrucciones según artículo 17°, Ordenanza 13893/21
Ancho mínimo CB para ZRA4= 20m.
Ancho mínimo CB para ZRA5= 40m.
- **Espacio de Equipamiento:** Para la determinación del espacio de terreno a donar de acuerdo a los Art. 6° y 26° de la Ley 4341, los índices a aplicar son: $Z=2$ y $E=3$ y la superficie resultante:
Deberá estar libre de afectaciones y restricciones.
Deberá ser una única parcela frentista a calle pública, debiendo constar en el Plano la leyenda "A donar a la Municipalidad de Luján de Cuyo Art.26 Ley 4341"

Deberá poder inscribir un rectángulo, cuya superficie sea la superficie a donar, con relación de lados no mayor de 1:3.

- **Afectación Naturaleza:** Porcentaje de la parcela que NO podrá ser intervenida y/o urbanizada, conservando las características naturales del ambiente pedemontano. Dicha superficie se considera Zona de conservación y será calculado en base a la superficie total de la parcela a urbanizar y/o ocupar. Tendrán que inscribirse con restricción de dominio y figurar en plano de mensura y escritura correspondiente, sean parte de una Unidad Funcional o del Conjunto Inmobiliario en general.

- **Estacionamientos:** El estacionamiento vehicular deberá ajustarse a la ordenanza N°2064-2021:

- VIVIENDA COLECTIVA: Se destinará un espacio para estacionamientos, por cada unidad de vivienda que posea el edificio.
- OFICINAS: Se deberá disponer de una cochera o estacionamiento por oficina o cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de superficie cubierta destinada a esos usos.
- COMERCIOS: Los establecimientos comerciales en general, cuya superficie destinada a este uso supere los 200 m² (doscientos metros cuadrados), deberán contar con estacionamientos, cuya superficie será equivalente al 20 % de la superficie utilizada por el o los comercios que se ubiquen en el predio. En el caso de grandes centros comerciales, super e hipermercados, esta superficie será equivalente 150 % (ciento cincuenta por ciento) de la superficie cubierta del establecimiento. En estacionamientos destinados a este tipo de comercios de gran envergadura, que se resuelvan con amplias superficies tipo “playa”, éstas deberán contar con parquización y arbolado de tipo urbano, colocado a una distancia tal que permita cubrir los sectores donde se ubiquen los vehículos.
- HOTELES: Se destinará un espacio para estacionamientos, por cada cinco habitaciones para huéspedes.
- CLUBES DEPORTIVOS, ENTRETENIMIENTOS AL AIRE LIBRE, ETC.: 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.
- EDIFICIOS EDUCACIONALES: Es obligatorio contar con un estacionamiento por cada dos aulas destinadas a la enseñanza, excepto las aulas auxiliares (sala de música, laboratorio, etc), y toda aquella que no sea de utilización permanente, para edificios educacionales en general. En el caso de las universidades, se duplicará la cantidad de plazas resultantes.

UNIDAD DE EVALUACION AMBIENTAL

La matriz de importancia obrante a partir de foja 97 contiene el mismo cálculo para diferentes actividades, por lo que no se considera representativo el análisis del impacto ambiental sobre cada factor, por lo que deberá rectificarse los cálculos.

Una vez obtenida la DIA, deberá iniciar expediente municipal de factibilidad de uso de suelo para cada una de las etapas y estructuras que involucra el proyecto, debiendo dar cumplimiento a los parámetros urbanísticos emitidos por la Dirección de Ordenamiento Territorial y la categorización ambiental que emita la UEA municipal.

La municipalidad mediante el análisis de cada una de las etapas podrá solicitar un plan de remediación ambiental y aplicar cargos ambientales.

CONCLUSIONES

La Municipalidad de Luján de Cuyo emite Dictamen Sectorial positivo de acuerdo a la descripción presentada del proyecto y realizando un análisis de los beneficios socioeconómicos, impactos ambientales y territoriales que el mismo trae aparejado. Deberá dar cumplimiento a las siguientes observaciones:

Rectificación de cálculos de matriz de importancia.

Inicio de expediente municipal por cada unidad funcional, estructura o uso, previo al inicio de las obras.

Adecuarse a los parámetros urbanísticos que se adjuntan en el presente informe, como así también a las directivas ambientales y viales que sean informados oportunamente por el Municipio y todo organismo competente.

Se reserva el derecho de condicionar o revocar la factibilidad concedida, si de los monitoreos se detectasen acciones o efectos que pudieran modificar desfavorablemente las conclusiones ambientales establecidas en la MGIA.

Deberá abonar en Rentas Municipales, la tasa ambiental 1990 por Informe Técnico Municipal 1.200 UT.