

**Asunto** Re: Dictamen técnico con observaciones - Proyecto "Master Plan CAÑADONES DEL PEDEMONTE"  
**Remitente** Victor Hugo Burgos <ing.vburgos@gmail.com>  
**Destinatario** <siarias@mendoza.gov.ar>  
**Copia** Pablo Lima <limapablodaniel@gmail.com>, Carlos Irigaray <carlos.irigaray@gmail.com>  
**Fecha** 2024-12-17 22:07



- Documento de Sintesis MGIA CDP (25 páginas) Dic2024.pdf(~3.0 MB)
- Respuesta DT MGIA CDP con ANEXOS \_Dic2024.pdf(~5.9 MB)

Estimada Ing. Silvia Arias  
Unidad de Evaluaciones Ambientales

Se adjunta al presente correo las respuestas al Dictamen Técnico de la **MGIA CAÑADONES DEL PEDEMONTE** y el **Documento Síntesis** con las observaciones resueltas.

Favor de indicar la recepción de los archivos e indicar el siguiente procedimiento administrativo.

Un atento saludo  
Victor Burgos

El vie, 25 oct 2024 a las 9:37, <siarias@mendoza.gov.ar> escribió:

Buen día Victor,

No hay plazo, porque en realidad en esta instancia es el proponente el que tiene el apuro por terminar el procedimiento.

Por supuesto, hasta no tener las Respuestas a las Observaciones no podemos pedir los Dictámenes Sectoriales, por lo tanto quedamos en espera.

Saludos

Ing. Silvia Arias  
Unidad de Evaluaciones Ambientales  
Ministerio de Energía y Ambiente

El 2024-10-25 09:01, Victor Hugo Burgos escribió:

Buen día Silvia. Ya estamos trabajando en las observaciones indicadas en el DT. Te quería consultar cuál es el plazo para la emisión de las respuestas o correcciones.  
Quedo atento, un cordial saludo  
Victor

El lun, 21 oct 2024 a las 12:33, <siarias@mendoza.gov.ar> escribió:

Estimados, buen día,

A través del presente les notifico que la Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo (FUNC) ha emitido el DICTAMEN TÉCNICO sobre el proyecto de referencia, que se adjunta, el cual presenta observaciones.

En virtud de lo establecido en dicho Dictamen Técnico expedido por la FUNC solicitamos tenga a bien dar respuesta a los aspectos observados en el punto 1, respecto al cumplimiento de los Requisitos solicitados para la realización de una MGIA.

Expresamente, y en forma puntual y ordenada, deberá salvar las observaciones detalladas en el punto 2 de dicho documento, a los efectos de dar continuidad al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

Por favor, **confirmen recepción del presente**

Saludos cordiales

Ing. Silvia Arias  
Unidad de Evaluaciones Ambientales  
Ministerio de Energía y Ambiente

--



--



**HYDROGLOBAL**<sup>®</sup>  
CONSULTORES EN INGENIERÍA HIDROAMBIENTAL

Ing. **Victor Hugo Burgos**  
DIRECTOR

 +54 9 261 502-0759  
 vhburos@yahoo.com.ar

Mendoza, 16 de diciembre de 2024

Coordinadora  
Unidad de Evaluaciones Ambientales  
Ministerio de Energía y Ambiente  
Gobierno de Mendoza  
Arq. Soledad Barros:

Quien suscribe, Ing. Víctor Burgos se dirige a Usted a fin de dar respuesta a las observaciones del Dictamen Técnico de la Manifestación General de Impacto Ambiental del MASTER PLAN de Desarrollo Inmobiliario, Turístico, Comercial y de Servicios denominado "CAÑADONES DEL PEDEMONTE" a materializar en el Distrito Vertientes de Piedemonte, del Departamento Luján de Cuyo, emitidas por profesionales del Instituto Multidisciplinario de Ciencias Ambientales, convocados por la Fundación de la Universidad Nacional de Cuyo.

#### OBSERVACIONES EN RELACIÓN A LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SUS ACCIONES

Observación a)
----------------

a) Relación de todas las acciones inherentes a la actuación de que se trate, susceptibles de producir un impacto sobre el medio ambiente, mediante un examen detallado tanto de la fase de su realización como de su funcionamiento.

Se solicita ampliar la descripción del proyecto en los siguientes aspectos:

1. Altura de los edificios residenciales y otros.
2. Matrícula de los colegios. Sólo nombra la cantidad de aulas.
3. Longitud y vinculación con red de bicisendas actuales.
4. Estrategias bioclimáticas, asoleamiento, muros y terrazas verdes
5. Incorporación de escenarios climáticos en la definición de las características de los edificios construidos sobre puentes que atraviesan el cauce aluvional.
6. Permisos ambientales relacionados con el helipuerto y el pozo de agua subterránea.
7. Datos respecto a la ubicación de cocheras subterráneas, descripción del proyecto de ejecución de las mismas, lugar previsto para el depósito del material de suelo extraído, etc.
8. Lineamientos generales para la ejecución de la obra de los edificios en propiedad horizontal ubicados sobre CAB principal y cuáles serán los impactos de los mismos y su remediación.
9. Aclarar: Presenta contradicciones en las plazas para estacionamiento en la pág. 12 en donde se describe lo siguiente: Todos los estacionamientos se prevén subterráneos, salvo espacios reservados (aprox. 30 entre hotel, centro deportivo y colegio, y luego en pág.37 pero en Tabla N°2 define que sólo el Colegio contará con 31 plazas.
10. Inversión pág. 45. Expresar en pesos argentinos.



Se vuelven a adjuntar las planillas:

**Figura Nº 2: Altura máxima de rasante superior dominante y altura máxima admisible**

**Puente 1: Viviendas en Propiedad Horizontal**

PUENTE 1								1989
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONADO
ÁREA DE AFECTACIÓN	1239,47							JAM
VIVIENDAS	1800			14	3	128	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	189						1 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	1243			28	1		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	298							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	507							JAM

**Puente 2: Salón**

PUENTE 2 SALÓN								958
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONADO
ÁREA DE AFECTACIÓN	2251							JAM
SALÓN CUBIERTO	958			1	1			JAM
SALÓN SEMICUBIERTO	452			1	1			JAM
SEMICUBIERTO EXPANSIONES	165							JAM
COCHERAS	2244			100	1			JAM
CANTIDAD DE ASIENTOS PARA ESPECTÁCULOS				500			SENTADOS	JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	228							JAM

**Puente 3: Viviendas en Propiedad Horizontal**

PUENTE 3								4008
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONADO
ÁREA DE AFECTACIÓN	2313,41							JAM
VIVIENDAS	3874			30	3	130	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	134						1 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	2307			60	1		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	319,2							JAM
PILETAS	230							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	841							JAM

**Puente 4: Viviendas en Propiedad Horizontal**

PUENTE 4								6564
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONADO
ÁREA DE AFECTACIÓN	1910							JAM
VIVIENDAS	6300			45	5	140	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	264						2 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	1914			90	2		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	287,28							JAM
PILETAS	230							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	658							JAM

**Puente 5: Viviendas en Propiedad Horizontal**

PUENTE 5								11580
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONO
ÁREA DE AFECTACIÓN	2539,53							JAM
VIVIENDAS	11206			80	5	140	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	374						2 NIVELES	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	5124			160	2		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	1053,36							JAM
PILETAS	230							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	1070							JAM

**Fuente: MGIA, presentada en 2023**

Respuesta a2

El colegio primario y secundario contará con 35 aulas y un promedio de 30 alumnos por aula, lo que representa matrícula aproximada de 1050 alumnos en total.

Respuesta a3

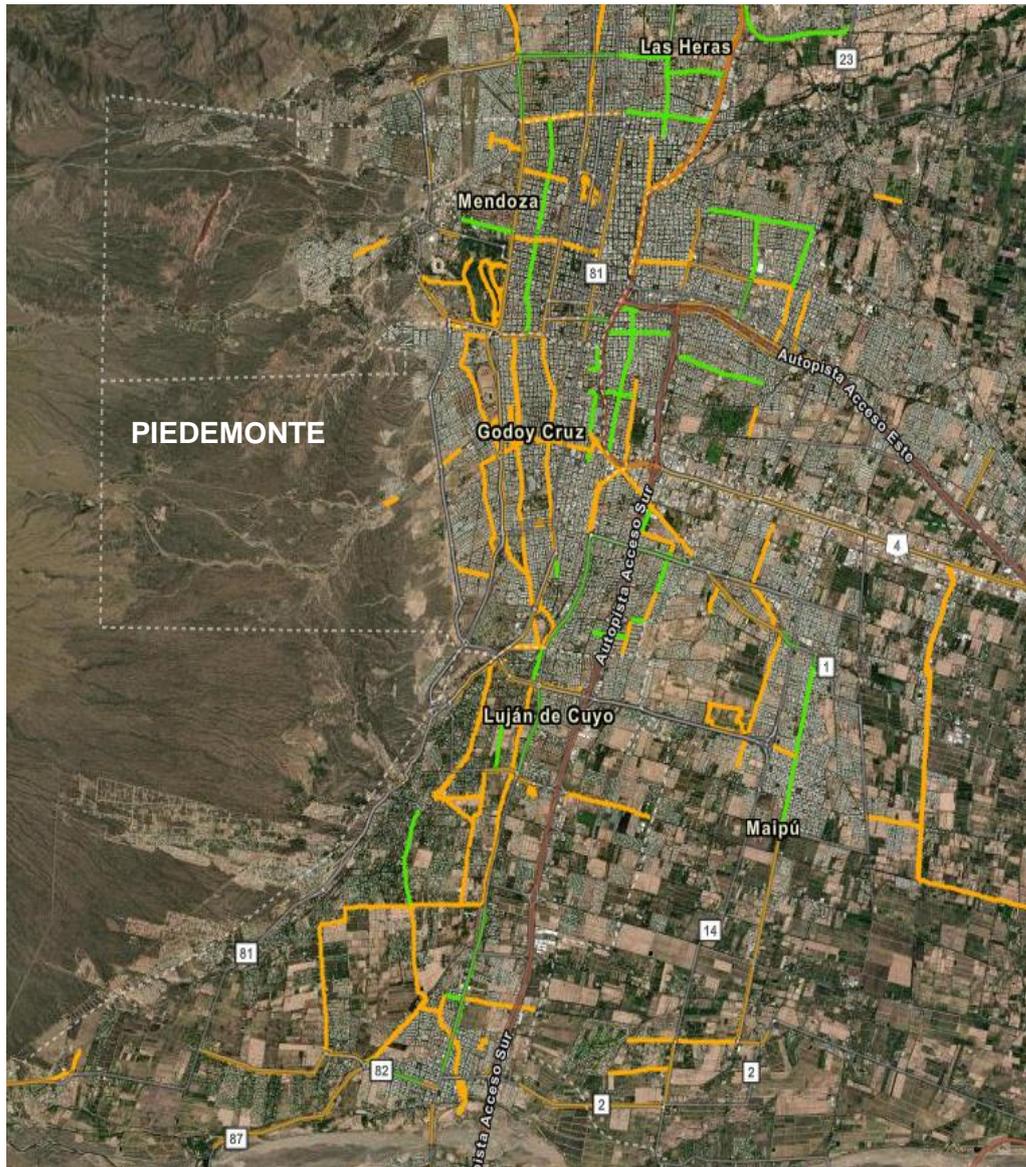
Mendoza cuenta con una red metropolitana de ciclovías que abarca 390,7 km, según el Master Plan de Ciclovías para el Área Metropolitana (Unicipio, 2018). Esta red busca incentivar el uso de la bicicleta y reducir la dependencia del automóvil. Sin embargo, en el área de Piedemonte, esta infraestructura aún no existe (ver Figura N° 3).

En proyecto ejecutivo se definirá la red de ciclovía interna al área de proyecto y cómo se vinculará con la actual biciesenda en ejecución con las obras accesorias a la RP82.

Respuesta a4

Respecto de Estrategias bioclimáticas, asoleamiento, muros y terrazas verdes, se prevé en el proyecto ejecutivo la incorporación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) así como de estrategias bioclimáticas para reducir asoleamiento de muros. Para las azoteas y Penthouses del hotel se prevén terrazas verdes.

Figura N° 3: Red de Ciclovías del Área Metropolitana de Mendoza



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial, Gobierno de Mendoza, Año 2024.

Respuesta a5

No se han incorporado en el estudio hidráulico realizado escenarios de cambio climático (CC) atento a que se ha evidenciado que los cambios de uso de suelo producen mayores impactos que un aumento de las precipitaciones por CC (INA, 2019). La probabilidad de ocurrencia de los eventos de precipitación utilizados se tuvo en cuenta en la adopción de un tiempo de retorno de 25 años.

El caudal de diseño del cañadón principal es de una cuantía baja (cercano a los  $1.8 \text{ m}^3/\text{s}$ ) y se prevé una alcantarilla revestida en H°A° bajo cada PH (ver Figura 5 y 6). El estudio hidráulico evidencia la condición de sustentabilidad hidrológica al comparar el escenario natural (previo al proyecto) con el escenario con proyecto ejecutado, siendo este último incluso menor que el estado previo, dado por la regulación que permitirían las trampas de agua.

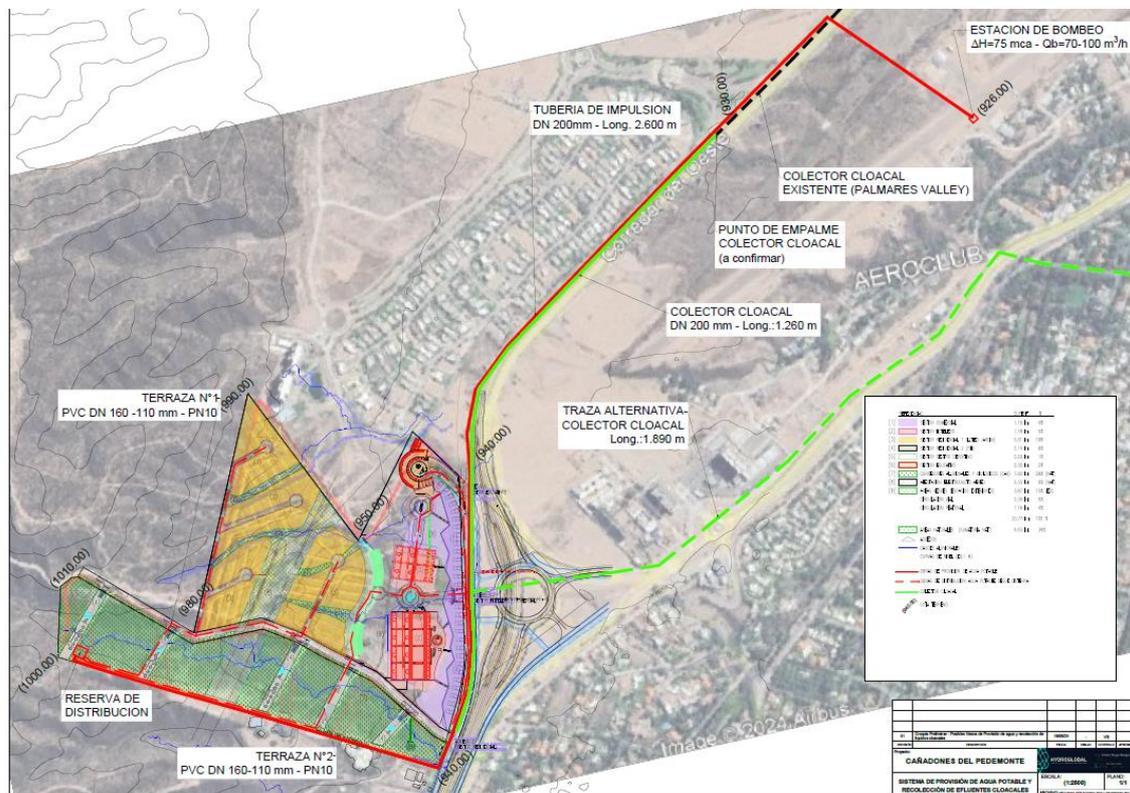
Respuesta a6

Los permisos ambientales relacionados con el helipuerto se pedirán en una instancia posterior, cuando el proyecto ejecutivo esté más avanzado.

Pozo de Agua: la factibilidad existe porque no es zona restringida por el DGI. Además, se realizaron ensayos hidrogeológicos evidenciando estar cerca del borde del acuífero (en la zona baja del proyecto, cercano a Colectora RP82). De toda maneras, no se realizará pozo de captación de agua subterránea.

Aysam debe emitir factibilidad habiendo acordado realizar aproximadamente 1500 m de Nexo con capacidad para abastecer el resto de la cuenca entre RP82 y Calle San Martín y desde rotonda Tramo III hasta colectora RP82 (Detalle de croquis de abastecimiento de agua potable en Figura 4).

Figura N° 4: Croquis de SISTEMA DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y RECOLECCIÓN DE EFLUENTES CLOACALES, acordado con Aysam



Respuesta a7

La ubicación de cocheras de los edificios de Hotel se especificará en proyecto ejecutivo, en niveles subterráneos a definir.

El lugar previsto para el depósito de material extraído de las cocheras subterráneas lo definirá el Municipio de Luján de Cuyo, quien previamente ha sugerido que puede ser el Polo Empresario Tecnológico, ubicado a menos de 2 km del proyecto en estudio, que posee una importante zona baja a rellenar.

Respuesta a8

Se va a modificar sólo la huella del edificio, ahí se producirá el impacto más significativo. Entre los edificios se va a preservar la vegetación natural, favoreciendo su crecimiento con 3 (tres) trampas de agua, que retendrán la humedad.

En figura 6 se observan cortes de los PH sobre cauce, apreciando los pilares donde se asentarán los departamentos, y en azul, la alcantarilla revestida prevista para el paso de la crecida de diseño (tomado del Estudio Hidráulico).

Figura Nº 5: Planimetría en zona de edificios en PH y cauce.

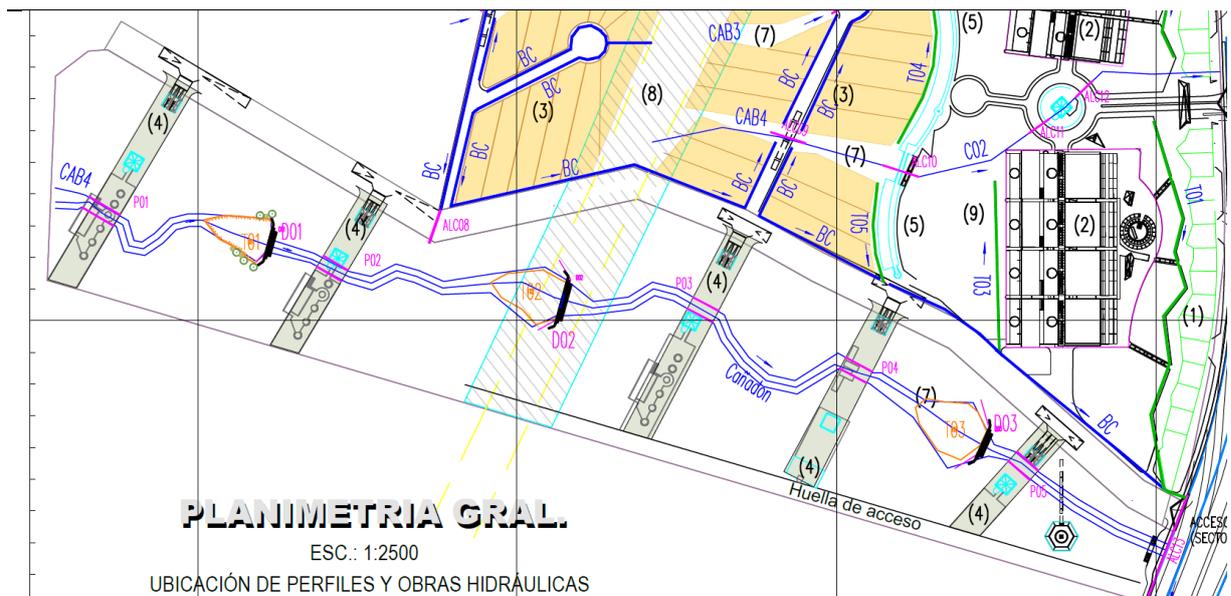
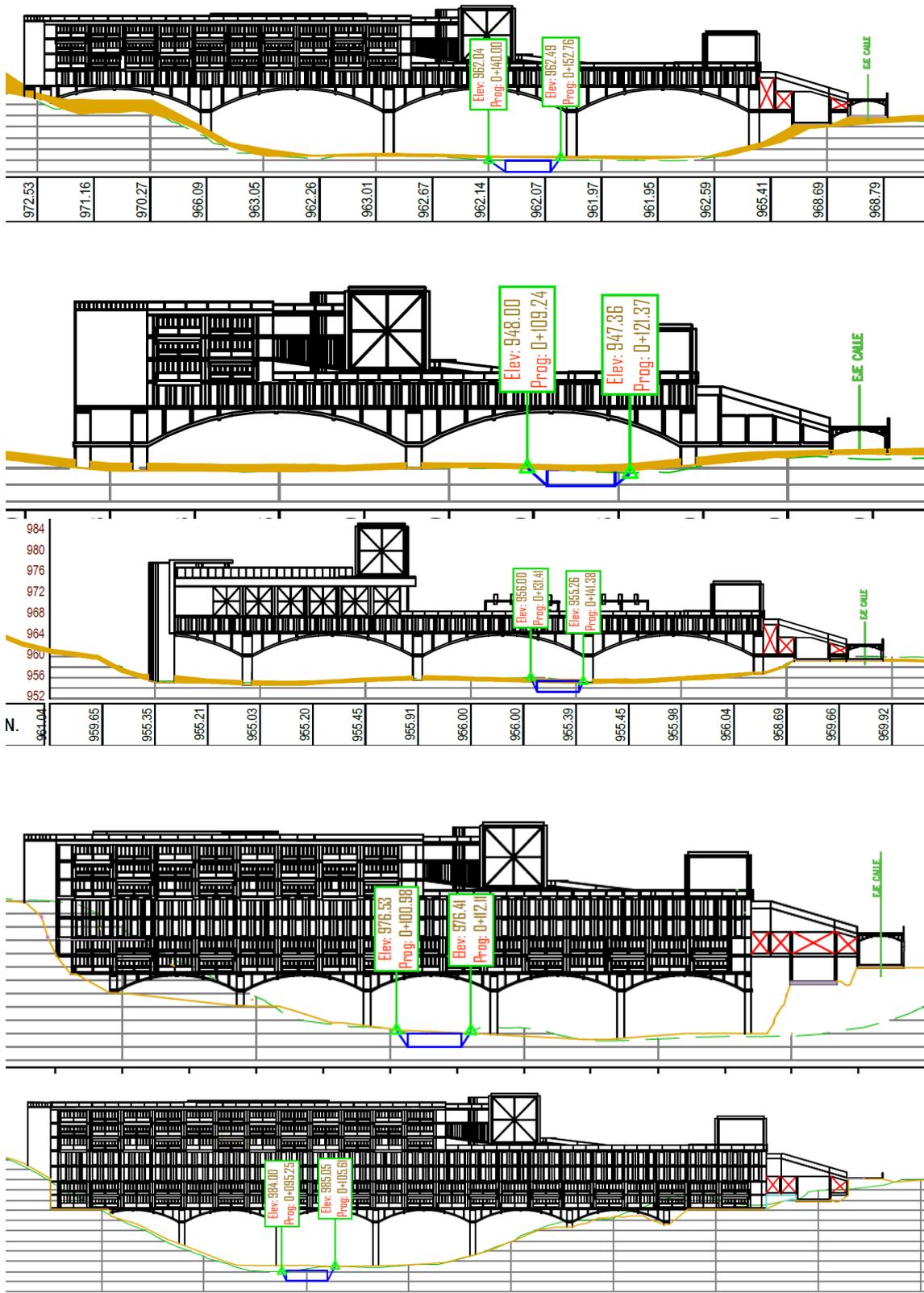


Figura N° 6: Perfiles transversales (cortes) de edificios en PH y cauce.



Respuesta a9

Se suprime el texto de página 12, reemplazándose el dato vinculado al estacionamiento con la Tabla N 2: Detalle de estacionamiento, presentada en la MGIA.

**Tabla Nº 2: Detalle Estacionamientos**

<b>Sector</b>	<b>Cantidad.</b>	<b>Superficie cubierta (m2)</b>	<b>Observación</b>
Hotel y Sector comercial	331	23888	
Edificios de departamentos	386	28732	2 cocheras por depto + 100 cocheras de uso común
Centro Deportivo	35	2500	
Colegio	46	980	15 cubiertos en subsuelo, 31 en playa de estacionamiento. Dársena de espera
<b>Total Estacionamientos</b>	<b>798</b>		

*Fuente: Información suministrada por el Proponente (Febrero, 2024)*

Respuesta a10

La inversión a realizar tendrá un valor aprox. de \$ 200.000.000.000 (Doscientos Mil Millones de Pesos Argentinos). Estos valores resultan de considerar el m2 de construcción en \$1.000.000 (Un Millón) y tomando como mes base a Marzo 2024.

Observación b)

b) Descripción de los materiales a utilizar, suelo a ocupar, y otros recursos naturales cuya eliminación o afectación se considere necesaria para la ejecución del proyecto.

Se solicita ampliar en los siguientes aspectos:

1. Aclarar la fuentes de agua y energía eléctrica a utilizar durante la etapa de construcción.
2. Especificar información acerca del uso de agua para recreación en sectores de viviendas, tanto en loteo como viviendas horizontales.

3. En pág. 29 se menciona que se aprovecha el agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego tecnificado.
4. Especificar información acerca de permisos para la perforación del pozo y el caudal a utilizar.
5. Pág. 45 "Tabla N° 5: Consumo de Combustibles", aclarar porqué se menciona que no se hará uso de gas natural si se ha solicitado la factibilidad ante ECOGAS.

Respuesta b1 y b2

Existe un transformador eléctrico sobre colectora RP82 que va a ser la fuente de energía de la obra. Actualmente alimenta las dos viviendas precarias existentes en el terreno.

El agua será abastecida con camiones cisterna, durante la construcción del proyecto y también para recreación en sectores de viviendas (loteo y propiedad horizontal).

Respuesta b3

Es correcto. Si bien no existen vertientes, se prevé la implementación de bioretenciones o jardines de lluvia, y recolección de aguas pluviales por captación de techos. Los detalles de ingeniería se presentarán en la etapa de proyecto ejecutivo.

Respuesta b4

Pozo de Agua: No existe restricción por parte de la Autoridad de aplicación (Depto Gral de Irrigación – El área de estudio no se encuentra en zona de restricción). Y si bien el estudio hidrogeológico realizado indica la posibilidad de un recurso subterráneo escaso y a poca profundidad (alrededor de 20 m) en la zona media de la cuenca del Cañadón, se estudiará con mayor detalle en la etapa de proyecto constructivo la posibilidad de uso del recurso subterráneo. No obstante, se han estimado los caudales para uso recreativo y forman parte del expediente de factibilidad de agua en Aysam.

Se transcriben las tablas de estimación de demandas de agua (y efluentes) del SISTEMA DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y RECOLECCIÓN DE EFLUENTES CLOACALES propuesto según expte EE-5498-2024 de Aysam.

Demanda escalonada en el tiempo discriminada por mes y año:

**Proyecto a ejecutarse en 5 etapas en un plazo de 8 años – ver memoria adjunta.**

DEMANDA AGUA		APORTE EFLUENTES CLOACALES	
Año	Caudal Maximo Horario (m3/h)	Año	Caudal Maximo Horario (m3/h)
2025	2.84	2025	1.71
2026	7.41	2026	4.45
2027	17.37	2027	10.42
2028	34.01	2028	20.41
2029	50.84	2029	30.50
2030	59.51	2030	35.71
2031	64.67	2031	38.80
2032	69.04	2032	41.42

**Tabla Nro. 5. Escalonamiento Demanda Agua Potable**

Año	(% Ejecución previsto)					Caudal Acumulado (m3/h)				
	Hoteles	Stripmall	Loteo Baja Densidad	Escuela	Edificios	Otros Usos	Consumo Medio sin ANC (m3/h)	QC (m3/h)	QD (m3/h)	QE (m3/h)
2025	25%	30%					0.86	1.07	1.50	2.84
2026	40%	50%					2.23	2.79	3.90	7.41
2027	35%	20%	25%				5.23	6.53	9.14	17.37
2028			50%		25%		10.23	12.79	17.90	34.01
2029			25%		50%	25%	15.29	19.11	26.76	50.84
2030					25%	50%	17.90	22.37	31.32	59.51
2031				40%		25%	19.45	24.31	34.04	64.67
2032				60%			20.76	25.95	36.33	69.04

Respuesta b5

Efectivamente se ha solicitado la factibilidad de ECOGAS.

En Tabla N° 5: Consumo de Combustibles, se quiso decir que en los edificios de PH probablemente el consumo sea eléctrico.

Observación c)

c) Descripción, en su caso, de los tipos, cantidades y composición de los residuos, vertidos, emisiones, o cualquier otro derivado de la actuación, tanto sean de tipo temporal durante la realización de la obra, o permanentes cuando ya esté realizada y en operación, en especial, ruidos, vibraciones, olores, emisiones luminosas, emisiones de partículas, etc.

Se solicita ampliar en los siguientes aspectos:

1. Adicionar un apartado identificando por etapas y por tipo de residuos/vertido/emisiones, otros según tipo, cantidad y composición.
2. Considerar: Pág. 29 se menciona que "se aprovecha el agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego tecnificado, diseñando un sistema de drenaje de aguas tratadas a Corredores Aluvionales y Biológicos (CAB) para desarrollo de la vegetación". Se solicita ampliar información acerca del sistema de tratamiento de aguas grises y su distribución para riego. Así como el sistema de control de calidad. Dónde y cómo serán contenidas para su posterior reuso.
3. Pág. 34. Se observa fachada en forma de bloques no "transparentes". Ampliar la memoria técnica considerando hacer propuesta de tratamiento paisajístico. Iluminación, veredas, arbolado público.

Respuesta c1

Se responde en Anexo I: APARTADO RESIDUOS

Respuesta c2

Ampliación de información respecto a Sistema de reutilización de aguas grises

El Master Plan Cañadones del Piedemonte contempla la implementación de un sistema de reutilización de aguas grises tratadas, una solución técnica que promueva la sostenibilidad hídrica mediante la optimización del uso de recursos.

Este sistema permitirá captar aguas residuales de bajo nivel contaminante, como las provenientes de duchas, lavamanos y lavadoras, tratándolas a través de un proceso técnico que incluye:

- Filtración Primaria: Para remover sólidos y partículas en suspensión.
- Tratamiento Biológico: Uso de microorganismos para descomponer materia orgánica.
- Desinfección Final: Mediante cloración o rayos UV, garantizando que el agua sea segura para riego y limpieza.

El agua tratada será reutilizada principalmente en el riego de espacios verdes comunes y áreas de esparcimiento, así como para la limpieza de superficies externas del proyecto. Esta estrategia contribuye a la conservación del agua potable, y también ayuda a mantener una cobertura vegetal saludable, esencial en el ecosistema árido del piedemonte.

La implementación de esta alternativa estará sujeta a la aprobación de AYSAM (Agua y Saneamiento Mendoza), el organismo responsable de evaluar y autorizar este tipo de iniciativas. Según consultas realizadas, AYSAM está incentivando técnicamente el uso de sistemas de reutilización de aguas grises, reconociendo su impacto positivo en la sostenibilidad hídrica y su alineación con políticas regionales de gestión del agua.

Ampliación de información respecto a sistema fotovoltaico en techos

Sistema Fotovoltaico en Techos: Mitigación del Consumo Energético

El proyecto también contempla la instalación de un sistema de generación de energía fotovoltaica en los techos de los edificios principales como medida de mitigación frente al aumento del consumo eléctrico proyectado. Este sistema aprovechará la abundante radiación solar característica de la región para generar electricidad limpia y renovable, reduciendo la dependencia de fuentes de energía convencionales.

Descripción Técnica Breve:

Componentes Principales:

- Paneles solares fotovoltaicos instalados en techos y terrazas verdes.
- Inversores para transformar la energía generada en corriente alterna utilizable.
- Sistema de monitoreo para optimizar el rendimiento energético.

Capacidad Estimada:

La capacidad de generación estará diseñada para cubrir un porcentaje significativo del consumo eléctrico de las áreas comunes, como iluminación exterior, ascensores, y sistemas de climatización en espacios compartidos.

Beneficios del Sistema:

- Reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>: Al sustituir parte de la energía convencional por solar.
- Eficiencia energética: Disminuye la carga en la red eléctrica local, contribuyendo a la sostenibilidad energética de la región.
- Ahorro económico: Genera un retorno a largo plazo al reducir los costos operativos de electricidad del proyecto.

Si bien existen intenciones en reusar aguas grises provenientes del área residencial de baja densidad, para riego de zonas específicas como jardines de lluvia y bioretenciones, las especies a utilizar en la fitoremediación o el sistema de tratamiento (biodigestores o similar) junto con la ubicación de estos puntos de reuso se definirán en proyecto ejecutivo.

Existe además un reuso previsto del agua pluvial captada en trampas de agua, que serán utilizadas para riego local de áreas verdes con vegetación nativa. Se prevén 3 trampas de agua, que mejoraran la humedad local propiciando un mayor crecimiento.

#### Trampas de agua

Son pequeños bordos o diques de tierra o engavionados de escasa altura, ubicados transversalmente en los cauces, que retienen el escurrimiento y sedimentos almacenando temporalmente el agua. Se ubicarán en el cañadón en tres puntos (ver Figura 5) y producirán puntos húmedos donde se propiciará el crecimiento de la vegetación, recubriendo el suelo. Se colocan en cascada y deben contener órganos de control o alivio (en este caso con vertedero libre) para reducir la probabilidad de colapso.

Figura N° 5: Ejemplos de trampas de agua (Fuente: Vich et al., 2004)



#### Conclusión sobre Aguas Grises y Sistema Fotovoltaico

Las propuestas de reutilización de aguas grises y la instalación de sistemas fotovoltaicos en techos refuerzan el compromiso del Master Plan Cañadones del Piedemonte con la sostenibilidad ambiental y el uso eficiente de los recursos.

Estas iniciativas mitigarán el impacto del consumo hídrico y energético, y también contribuyen a posicionar al proyecto como un modelo de desarrollo urbano responsable y adaptado a las necesidades del piedemonte.

Ambas estrategias estarán sujetas al cumplimiento de las especificaciones técnicas y normativas establecidas por los organismos de aplicación, como AYSAM y la autoridad reguladora energética, quienes ya están promoviendo técnicamente estas soluciones. Su implementación garantizará un equilibrio entre funcionalidad, habitabilidad y respeto por el entorno natural, fortaleciendo el enfoque integral y sustentable del proyecto.

### Respuesta c3

En relación a esta observación, se informa que el 15 de agosto de 2024 la Comisión Municipal de Piedemonte, cumpliendo con lo establecido en el Código Urbanístico y Ambiental de Piedemonte (Ordenanza N 13.893/21) se reunió (según consta en Acta N 001-2024, adjunta) para abordar temas vinculados a alturas y unidades funcionales máximas permitidas para proyecto Master Plan.

La Comisión estableció una serie de premisas de diseño, que el proponente se compromete a cumplir, como priorizar diseños que favorezcan la horizontalidad mediante elementos como terrazas y taludes, evitando volúmenes monolíticos. Se minimizará el uso de fachadas espejadas por su impacto negativo en el clima, la eficiencia energética y el entorno visual, optando por materiales de baja reflectividad. El proyecto respetará la topografía natural, evitando desmontes totales y empleando basamentos para una escala humana. Se utilizarán materiales naturales y flora de bajo requerimiento hídrico, garantizando un diseño bioclimático y sustentable. Además, se evaluará aumentar la distancia del hotel respecto de los 150 metros iniciales, en armonía con las condiciones del terreno y las servidumbres existentes.

---

Observación d)
----------------

d) Un examen de las distintas alternativas técnicamente viables, y una justificación de las soluciones propuestas.

Examen de alternativas de Proyecto y justificación de la elegida

Alternativa 1: Desarrollo exclusivamente residencial de baja densidad

1. Características:

Esta alternativa propone reemplazar el hotel 5 estrellas y los locales comerciales por un loteo residencial exclusivo, compuesto por 120 parcelas de 1.200 m<sup>2</sup> cada una, diseñadas para viviendas unifamiliares de baja densidad. El diseño urbanístico prioriza la integración con el entorno natural del piedemonte, incluyendo calles con pendientes reducidas, ciclovías que fomenten la movilidad sostenible, y áreas recreativas orientadas al esparcimiento de los residentes. Se contempla la preservación de amplias zonas de

vegetación nativa, complementadas con un parque central comunitario como espacio de encuentro y recreación.

## 2. Ventajas:

Disminución de la congestión vehicular: Al eliminar las áreas comerciales y turísticas, se reducen los desplazamientos externos e internos, favoreciendo la tranquilidad y seguridad vial en la zona.

Menor impacto ambiental directo: La baja densidad de ocupación reduce las áreas impermeables, preserva la capacidad de infiltración natural del suelo, y disminuye la necesidad de grandes infraestructuras de desagüe pluvial, alineándose con los criterios de sustentabilidad del piedemonte.

Reducción de ruido y contaminación lumínica: Un entorno dominado por viviendas de baja densidad genera menores emisiones sonoras y lumínicas, favoreciendo un ambiente más armonioso con el paisaje circundante.

Demanda moderada de servicios básicos: Este modelo exige menos consumo de agua, energía y saneamiento, lo que se traduce en una menor presión sobre las infraestructuras locales.

## 3. Desventajas respecto al proyecto seleccionado:

Limitación del desarrollo turístico y comercial: La ausencia de un hotel y locales comerciales restringe la capacidad de generar empleo, atraer inversiones y dinamizar la economía regional, desaprovechando la posición estratégica del predio en el corredor turístico del piedemonte.

Falta de diversidad funcional: Al centrarse únicamente en el uso residencial, esta alternativa carece de actividades complementarias que enriquezcan la experiencia de los residentes y fomenten la atracción de nuevos habitantes o visitantes.

Impacto social limitado: Al no incluir instalaciones educativas ni deportivas, la propuesta reduce significativamente su contribución a la comunidad, dejando de cubrir necesidades sociales importantes y restando potencial al predio como un nodo integrador para la región.

Menor optimización del terreno: Desde una perspectiva arquitectónica y territorial, un uso exclusivo de baja densidad no maximiza el potencial del suelo en un área de alta demanda, desaprovechando oportunidades para la creación de un espacio urbano multifuncional y convocante.

## 4. Fundamento técnico y arquitectónico:

Esta alternativa, aunque respetuosa con el entorno natural, se encuentra limitada por la baja utilización del suelo disponible y su falta de integración con las necesidades urbanísticas y socioeconómicas del área metropolitana. El diseño propuesto se alinea con los principios de sustentabilidad al reducir la impermeabilización y priorizar la movilidad sostenible, pero sacrifica la diversidad de usos y el impacto positivo que un desarrollo más equilibrado, como el proyecto seleccionado, puede ofrecer.

En términos arquitectónicos, un desarrollo exclusivamente residencial carece de la sinergia que se obtiene al combinar viviendas, servicios, educación y turismo en un solo plan. La baja densidad también incrementa la dispersión territorial, lo que puede encarecer la dotación de infraestructura básica y limitar la cohesión urbana.

#### Alternativa 2: Complejo turístico orientado exclusivamente al ecoturismo

##### 1. Características:

Esta alternativa propone un desarrollo turístico exclusivo, con un enfoque en ecoturismo. El proyecto incluiría un hotel boutique ecológico con capacidad para 50 habitaciones, cabañas rústicas dispersas en el terreno, senderos interpretativos y un pequeño centro de interpretación ambiental. El 70% de la superficie se destinaría a áreas naturales protegidas, garantizando un bajo impacto sobre el paisaje, y se utilizarían materiales sostenibles para minimizar la huella ecológica del proyecto.

##### 2. Ventajas:

**Impacto ambiental reducido:** La baja densidad de construcción y el uso extensivo de áreas naturales preservan los ecosistemas locales, protegen la biodiversidad y ayudan a la mitigación de riesgos aluvionales en el piedemonte.

**Enfoque sostenible:** El uso de materiales locales, energía renovable y un diseño bioclimático minimiza el impacto ambiental y refuerza la integración del proyecto con su entorno natural.

**Atractivo ecoturístico:** La propuesta se orienta a un segmento turístico de ecoturismo, que promueve el contacto con la naturaleza, el senderismo y la observación de fauna y flora, lo que podría atraer a un tipo de visitante comprometido con la conservación del medio ambiente.

##### 3. Desventajas respecto al proyecto seleccionado:

**Falta de integración con los desarrollos cercanos:** Esta alternativa no se ajusta a los desarrollos actualmente en funcionamiento y proyectados en el área de influencia, que incluyen proyectos como Palmares Valley y Terrazas Agustinas, que combinan usos residenciales, comerciales y turísticos en un mismo espacio.

**Limitación de la diversificación funcional:** La propuesta se centra únicamente en ecoturismo, excluyendo otras funciones necesarias para el desarrollo integral del área, como la vivienda, los servicios educativos y comerciales, que actualmente son escasos.

**Impacto económico reducido:** Aunque el ecoturismo puede generar ingresos, su capacidad de atraer a un número significativo de visitantes y generar empleo es limitada en comparación con una propuesta que combine turismo con otras actividades.

**Infraestructura desaprovechada:** El uso limitado del terreno y la baja densidad del proyecto no aprovechan las oportunidades que ofrece la ubicación estratégica en el piedemonte, desaprovechando el potencial para conectar con otros desarrollos de la zona.

##### 4. Fundamento técnico y arquitectónico:

El enfoque exclusivo en ecoturismo, aunque respetuoso con el entorno, no se corresponde con las tendencias y demandas actuales de desarrollo urbano y turístico en la zona. Los desarrollos cercanos en el área de influencia, como Palmares Valley o Terrazas Agustinas, mantienen una estructura más integrada, donde el turismo, la vivienda y los servicios comerciales se complementan mutuamente, lo que genera sinergias entre los diferentes usos del suelo. Esta alternativa no maximiza el uso del terreno ni integra las necesidades sociales y económicas del área.

En términos arquitectónicos, la dispersión de las cabañas y el hotel boutique dificulta la cohesión del diseño, y el uso del suelo no aprovecha el potencial de desarrollo multifuncional que ofrece la región. Además, la falta de servicios complementarios, como comercio, educación y espacios recreativos, limita su capacidad de integración con el resto de la comunidad y los proyectos vecinos.

#### Conclusión general

Es importante señalar que ninguna de las dos alternativas propuestas se corresponde con los desarrollos en curso y proyectados en la zona, los cuales mantienen una mayor similitud con la propuesta seleccionada. Los emprendimientos como Palmares Valley, Terrazas Agustinas, Chacras Park, El Borgo y otros en el área de influencia se basan en un enfoque de desarrollo integral que incluye no solo usos residenciales y turísticos, sino también comerciales y educativos. Este modelo de desarrollo mixto es el que actualmente se está consolidando en el piedemonte, y la propuesta seleccionada sigue esta misma línea, con el objetivo de ofrecer una gama completa de servicios que complementen y se integren con el resto de los desarrollos en la zona. En este sentido, la propuesta seleccionada busca integrarse con los desarrollos existentes y proyectados, creando un entorno más cohesionado que brinde no solo servicios residenciales y turísticos, sino también comerciales y educativos, que actualmente son deficientes en el área. Además, el hotel 5 estrellas de la propuesta seleccionada tiene como objetivo ofrecer una actividad convocante y original, que aún no está presente en la zona, lo que representa una oportunidad única para atraer un tipo de turismo que no se encuentra actualmente en el piedemonte.

---

Observación e)

e) Una descripción de las exigencias previsibles en el tiempo, en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada.

Descripción de las exigencias previsibles en el tiempo, en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada

Alternativa 1: Desarrollo exclusivamente residencial de baja densidad

Uso del suelo: Con un desarrollo residencial de baja densidad, la principal exigencia será la gestión eficiente del espacio disponible. Aunque la ocupación será menor, se necesitarán amplias áreas para las calles, los estacionamientos y las zonas recreativas. A medida que el número de viviendas crezca, las exigencias de acceso y servicios públicos (agua, electricidad, gas, etc.) se incrementarán. El loteo y la urbanización requerirán un manejo continuo del uso del suelo para asegurar la sostenibilidad de las áreas comunes y el mantenimiento de la vegetación nativa.

Recursos hídricos: A pesar de la baja densidad, la demanda de agua para los residentes aumentará con el tiempo. En particular, la necesidad de agua para riego de áreas verdes y el consumo doméstico será un factor clave. Las soluciones sostenibles, como la recolección de aguas pluviales y sistemas de riego eficientes, serán cruciales. El manejo adecuado de estos recursos será necesario para evitar el agotamiento del suministro hídrico, especialmente en un área de características áridas.

Energía y recursos naturales: La demanda energética aumentará a medida que el proyecto se expanda. Es fundamental que el diseño de las viviendas esté orientado a la eficiencia energética, con el uso de materiales de construcción adecuados que minimicen el consumo de energía, así como la incorporación de tecnologías renovables (paneles solares, sistemas de eficiencia energética). Esto garantizará que el crecimiento residencial no incremente excesivamente la huella ecológica.

Infraestructura: La demanda de infraestructura pública, como redes de alcantarillado, energía eléctrica y transporte, crecerá a medida que se desarrollen las viviendas. Las soluciones de movilidad sostenible, como las ciclovías, necesitarán ser implementadas de forma eficiente para evitar el congestionamiento. A largo plazo, se deberá planificar la expansión de los servicios y la adecuación de las infraestructuras, dado que este tipo de urbanización genera un aumento gradual en la demanda de recursos y servicios.

Exigencias previsibles en relación a la sostenibilidad del uso del suelo y recursos: En el largo plazo, la urbanización de baja densidad podría generar una expansión horizontal que consuma más suelo, lo que podría ser contraproducente en términos de sostenibilidad territorial. Será necesario un monitoreo constante para equilibrar la conservación del entorno natural con las necesidades de crecimiento urbanístico.

Alternativa 2: Complejo turístico orientado exclusivamente al ecoturismo

Uso del suelo: A pesar de su baja densidad de construcción, el uso intensivo de áreas naturales para ecoturismo exigirá un manejo cuidadoso del suelo, particularmente en lo que respecta a la preservación de corredores biológicos, senderos, y zonas de descanso para los turistas. A medida que aumente la demanda de alojamiento y actividades

ecoturísticas, se requerirán más espacios para estacionamientos, accesos, y áreas comunes, lo que podría generar una presión adicional sobre el suelo disponible.

Recursos hídricos: El ecoturismo, aunque con una menor población residente, puede demandar grandes cantidades de agua para el mantenimiento de las instalaciones (hotel, cabañas) y las actividades recreativas (como la limpieza de senderos y la gestión de áreas verdes). Se requerirán estrategias de conservación de agua, como sistemas de reciclaje de aguas grises y el uso de tecnologías de bajo consumo hídrico. También será crucial implementar soluciones que eviten la sobreexplotación del recurso, especialmente dado que la zona tiene un clima árido.

Energía y recursos naturales: La gestión de la energía será un factor clave, ya que la operación de un hotel y cabañas ecológicas demandará energía para el confort de los turistas. La utilización de energías renovables (paneles solares, turbinas eólicas) será fundamental para minimizar el impacto ambiental y garantizar la sostenibilidad del complejo a largo plazo. Además, se necesitará un uso eficiente de los recursos naturales para evitar la sobrecarga del entorno.

Infraestructura: Si bien la infraestructura requerida será menor que en un proyecto de mayor densidad, la demanda de servicios como transporte, residuos, seguridad y electricidad aumentará a medida que el número de visitantes crezca. Es esencial que la infraestructura se adapte al ritmo del desarrollo, sin generar impactos negativos en el entorno natural ni en las comunidades cercanas.

El manejo de residuos será otra exigencia, ya que los complejos turísticos generan una cantidad significativa de desechos que deben ser gestionados adecuadamente para evitar la contaminación de la zona.

Exigencias previsibles en relación a la sostenibilidad del uso del suelo y recursos: Aunque este tipo de proyecto busca mantener un bajo impacto, las exigencias previsibles en cuanto a recursos naturales serán altas, especialmente en lo que respecta al uso del agua y la energía. El equilibrio entre la conservación de la naturaleza y la demanda de recursos será un desafío constante, y la clave será implementar tecnologías y prácticas de turismo responsable que no agoten los recursos disponibles.

Relación con la propuesta seleccionada:

En ambos casos, las alternativas propuestas no se alinean con los desarrollos actuales y proyectados en el área de influencia, los cuales tienen un enfoque mucho más integral y equilibrado entre los diferentes usos del suelo.

La propuesta seleccionada, en cambio, no solo promueve el desarrollo turístico, sino que también integra usos residenciales, comerciales y educativos, proporcionando una mayor variedad de servicios que aún faltan en la zona, como lo demuestran los proyectos en funcionamiento, como Palmares Valley y Terrazas Agustinas.

La propuesta seleccionada está diseñada para ajustarse a las necesidades de la comunidad, promoviendo una gestión de recursos más eficiente y sostenible, y ofreciendo un conjunto de servicios complementarios que permitirán un desarrollo territorial más armónico y completo en el piedemonte.

Observación f)

## OBSERVACIONES EN RELACIÓN AL INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES.

- f) Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes.

Se solicita ampliar en los siguientes aspectos:

1. La caracterización del paisaje del sitio se realiza en términos generales a través de la descripción del piedemonte mendocino, pero no se hace foco en la fisonomía específica del sitio del desarrollo. No se realiza la descripción de los usos de suelo de las áreas de influencia definidas en el estudio (pág. 38-39). En los documentos presentados se menciona una "calle LAT" que no tiene referencia espacial, es decir, no se indica cuál es.
2. También se encuentra información dispersa entre el apartado del documento principal y los anexos. Se solicita incorporar los aspectos más relevantes de los diferentes estudios específicos que se han colocado como anexos en el cuerpo del EIA a fin de contar con un abordaje completo y específico del área de estudio, además de completar los temas faltantes.

Respuesta f1

Se amplía la caracterización del paisaje: El paisaje del área de estudio está definido por rasgos naturales y antropogénicos prominentes. En forma genérica se puede indicar que, al oeste destacan las elevaciones del piedemonte, mientras que al este predomina la llanura. A continuación, se identifican y caracterizan las unidades paisajísticas del área operativa

### 1. Unidad Cerrilladas

Descripción: Se presenta el extremo oriental del piedemonte, donde sobresalen pequeños cerros alineados en dirección Norte-Sur. Esta unidad representa la transición entre el piedemonte y el área urbana, con relieves bajos (menos de 200 m) donde predominan sedimentos de edad Cuaternaria

Distribución: Hacia el oeste del predio como parte del piedemonte.

También presente al norte y noreste del AO, pero aquí antecedida por edificios en altura.

Importancia Funcional: Actúa como rasgo natural dominante del paisaje, influenciando la percepción visual y el uso del suelo.

### 2. Unidad Edificios en Altura

Descripción: Unidad con predominio de construcciones en altura que modifican completamente el relieve natural. Se identifican edificaciones específicas como:

Norte y Noreste: Edificio Lomas de Palmares Valley y edificio Sancor.

Este: Edificios Drago y Ceibo de Chacras Park, considerados los más prominentes.

Importancia Funcional: Estas edificaciones cumplen funciones residenciales y comerciales de alta densidad, generando un paisaje altamente urbanizado con fuerte impronta visual y funcional.

### 3. Unidad Miscelánea

Descripción: Zona con carácter mixto, donde se entremezclan elementos naturales y antropogénicos:

Presencia del viaducto de la RP82 como infraestructura vial relevante.

Sectores comerciales y áreas vinculadas a la unidad cerrilladas (Cima bar).

Importancia Funcional: Es una zona transicional dinámica, integrando actividades económicas, movilidad y naturaleza. Representa un paisaje heterogéneo, con usos diversos que condicionan su percepción y funcionalidad.

### 4. Unidad Cañadón (Corredor Aluvional y Biológico - CAB)

Descripción: Corresponde a un antiguo cauce aluvional de pequeña cuenca hidrológica, pero con importantes desniveles en sus taludes. Su geomorfología limita ciertos usos, aunque se ha integrado urbanísticamente en el MasterPlan con los edificios (PH) en forma de puentes sobre esta unidad, preservando su condición natural.

Funcionalidad Actual: Se utiliza como un corredor aluvional, de valor ecológico por la retención o infiltración del suelo. Actúa como eje natural del paisaje, proporcionando conectividad ecológica, pero con una presión antrópica significativa.

La presencia de edificios en altura (PH) que cruzan el cañadón simulando puentes afectará su funcionalidad natural y paisajística, por lo que en etapa de proyecto ejecutivo se propiciará el escalonamiento y transparencia de su diseño. Actualmente la propuesta presenta edificios de 2 a 4 niveles.

### 5. Unidad LAT (Líneas Aéreas de Alta Tensión)

Descripción: Dos líneas aéreas de alta tensión atraviesan el AO en sentido Norte-Sur, constituyendo un elemento visual dominante en el paisaje.

Importancia Visual: Estas infraestructuras generan un impacto visual y funcional significativo, siendo un rasgo saliente que influye en la percepción del área y en el uso del suelo circundante.

#### Conclusión sobre Paisaje

El área de estudio presenta una interacción compleja entre unidades naturales y urbanas, donde los rasgos geomorfológicos, como las cerrilladas y el cañadón, coexisten con unidades altamente intervenidas como edificios en altura, centros comerciales, obras viales y líneas de alta tensión. Esta combinación define un paisaje dinámico y heterogéneo, caracterizado por la tensión entre las funciones naturales y antrópicas.

Respecto de la calle LAT se indica que fue incorporada por el Municipio de Luján de Cuyo, en su PMOT como eje de conexión vial, pero es imposible ejecutarla dadas las pendientes para el cruce del cañadón. En el acta de factibilidad urbana municipal no es requerida por el motivo indicado.

Respecto de Usos del Suelo: A continuación se amplía la descripción vinculada a los Usos del Suelo del área de influencia del proyecto, la misma complementa el punto 5.4 de la MGIA presentada, denominado: Medio Antrópico, descripción y variables que lo componen.

#### Usos del suelo del área de influencia del proyecto

El Piedemonte de Luján de Cuyo atraviesa un proceso de desarrollo territorial marcado por un crecimiento acelerado en las actividades residenciales, turísticas y recreativas.

Esta región, que se encuentra estrechamente conectada con la ciudad de Mendoza, cuenta con una infraestructura vial clave, como el Corredor del Oeste y la Ruta Provincial N° 82, que facilita la conectividad entre los departamentos de Capital, Godoy Cruz y Luján de Cuyo, así como el acceso a destinos turísticos importantes como el Distrito Potrerillos.

Históricamente, el piedemonte fue escenario de disputas jurisdiccionales con el Departamento de Las Heras. En noviembre de 2017, la Suprema Corte de Justicia de Mendoza resolvió este conflicto, determinando que una gran porción de la zona pertenece a Luján de Cuyo. El fallo estableció los límites al norte, desde el Río Seco Liniers hasta la cima del Cerro Puntudo (1.500 metros sobre el nivel del mar).

La confusión en los límites jurisdiccionales favoreció la evasión del control municipal por parte de los desarrolladores inmobiliarios, lo que permitió un crecimiento urbano desordenado en la región. Un ejemplo claro de este fenómeno es el Loteo Pérez Guillou (1985), compuesto por una serie de barrios y fraccionamientos que no se encuentran

integrados con su entorno físico y ambiental, muchos de los cuales están en situación administrativa irregular.

A lo largo de la Ruta Provincial N° 82 se ubican barrios como Altos de la Crucecita, Colinas de Encalada, Las Compuertas, Lugar Escondido, El Mollar, Puerta Grande, Los Perales, Santa Oliva y Sol y Sierra, los cuales siguen una tipología urbanística de damero. Estos desarrollos urbanos, aunque numerosos, presentan características que no siempre son compatibles con el paisaje natural ni con la gestión adecuada de los recursos hídricos del piedemonte, exacerbando los problemas de ordenamiento territorial en la zona.

Por otro lado, al norte del Distrito Vertientes de Piedemonte, los loteos privados como Palmares y Aguaribay sobresalen por su diseño urbanístico más respetuoso con el medio ambiente. Estos desarrollos se adaptan a las curvas de nivel del terreno y priorizan la preservación de la flora autóctona, el respeto por los cauces naturales y una conectividad vial eficiente. Además, incorporan medidas de protección, como obras de amortiguación aluvional, para mitigar los riesgos derivados de fenómenos naturales como inundaciones. De manera similar, el desarrollo de Cañadones de Piedemonte también sigue estos principios de integración con el entorno natural.

El piedemonte de Luján de Cuyo es también un área destacada por su oferta turística y recreativa. En la región se encuentran complejos de cabañas, posadas, restaurantes, bares y discotecas, además de una playa pública y un circuito de senderos utilizado por ciclistas y corredores. Estas actividades han convertido a la zona en un destino turístico popular entre residentes y visitantes de la provincia. En este contexto, el proyecto contempla la construcción de un hotel 5 estrellas con el objetivo de fortalecer el desarrollo turístico de la región.

En cuanto a la infraestructura educativa, destaca la presencia del Colegio San Jorge, una institución privada y bilingüe. Sin embargo, la escasez de centros educativos en la zona obliga a la población a acceder a escuelas ubicadas en distritos vecinos. Con el fin de abordar esta necesidad, el desarrollo urbano en estudio prevé la construcción de un colegio primario y secundario, lo que contribuirá a mejorar la funcionalidad del sector y a reducir la carencia de equipamiento educativo.

Respecto a los servicios públicos, el área cuenta con suministro eléctrico en toda la región. Sin embargo, la red de agua potable y cloacas solo está disponible en el loteo Palmares Valles, que está servido por AySAM. En lo que respecta al transporte público, la Línea 700 cubre la zona, aunque la cobertura sigue siendo insuficiente, lo que representa un desafío para el desarrollo y expansión de la región.

Respuesta f2

Tanto en la MGIA como en el documento síntesis, están mencionados los aspectos más importantes de todos los Anexos.

Observación g)

g) Identificación, censo, inventario, cuantificación y, en su caso, cartografía de todos los aspectos ambientales que puedan ser afectados por la actuación proyectada (población humana, fauna, flora, vegetación, gea, suelo, aire, agua, clima, paisaje, etc.).

Se solicita ampliar en los siguientes aspectos:

1. La descripción del medio biológico a través del inventario resulta insuficiente. No realiza cuantificación, ni mapeo de la biodiversidad. La taxonomía utilizada está desactualizada. Comete errores sustanciales al mencionar a las cactáceas como "especies cetáceas". Este estudio subestima la importancia de la biodiversidad de piedemonte, esencial para el ecosistema en transición (urbano-natural).
2. Se advierte que la afectación a las vistas y paisaje de la propuesta, especialmente de los edificios tipo puente sobre el cañadón, deben mostrarse con recursos gráficos adecuados. Como se ha tratado este impacto en el documento fragmenta la percepción sobre su magnitud en la realidad y altera sustancialmente el paisaje natural.

Respuesta g1

No se considera como error "sustancial" a un error de corrección ortográfica automática al pasar de la palabra cactácea a cetácea involuntariamente. No obstante se complementa la descripción del medio biológico:

#### FAUNA :

Existe escasa investigación desarrollada hasta el momento, sobre corredores biológicos, hábitat y sitios de nidación en el Piedemonte mendocino.

La modificación del ambiente es el factor predominante que afecta el hábitat de la fauna y sus poblaciones. El manejo del hábitat tiene como objetivo mantener la calidad del mismo, tal como existe en el ecosistema natural, y donde se halla deteriorado o falte un componente específico del hábitat original, como por ejemplo agua, vegetación y/o refugio, proporcionarlos. Todas estas acciones permiten la creación de condiciones para el mejoramiento del hábitat y reaseguro de las intervenciones intensivas (Vich y Rodríguez, 2013).

La propuesta de 3 corredores aluvionales y biológicos (CAB) presentes en el MasterPlan es congruente con esta última apreciación.

Toda la fauna del área de estudio responde a adaptaciones especiales a climas áridos.

Entre los mamíferos, el grupo de los roedores se encuentran las vizcachas, cuisés, ratones de campo, tunduques y los edentados piches, armadillos o mulitas, ambos grupos prefieren utilizar cuevas como refugio. Allí están en un ambiente protegido, con menores temperaturas y más humedad. Algunas especies construyen complejos sistemas de galerías como los cuisés, tunduques, vizcachas, mientras que otras sólo cavan cuevas que utilizan como dormitorios o construyen nidos con el material del lugar, que es el caso de los ratones

de campo. El pelaje de los mamíferos también ayuda a conservar la temperatura del cuerpo, evitando el sobrecalentamiento y el enfriamiento.

Entre los artrópodos de gran dominio en la zona hay arácnidos: escorpiones o alacranes y arañas, como la Argiope, Loxosceles, Latrodectus, Lycosa e insectos.

Peces: El AO no se encuentra atravesada por cursos de agua donde puedan encontrarse ejemplares de este grupo de vertebrados.

Herpetofauna: Otros vertebrados que se pueden encontrar en el piedemonte durante la primavera y el verano son los sapos. Los anfibios pasan los meses fríos y secos enterrados en el suelo, a la espera de que las lluvias provean de agua a los charcos y cursos temporarios. También en esta época aparecen reptiles, como las culebras y lagartijas.

En el AO no hay información de este grupo de vertebrados, igualmente teniendo en cuenta que ya es un sitio perturbado, es probable que la presencia de reptiles u anfibios sea mínima o nula.

Aves:

Las aves son abundantes en el piedemonte. También están adaptadas para vivir en las zonas áridas. Pierden poca agua en sus deyecciones, poseen el plumaje que funciona como una capa aislante de temperaturas extremas y gracias al vuelo tienen una importante capacidad de desplazamiento. El piedemonte alberga una valiosa diversidad de aves, representadas por decenas de especies que frecuentan distintos hábitats y poseen variados hábitos alimenticios, como ejemplos se puede mencionar el cortarramas (con un canto similar al ruido de una bisagra), uno de los pocos pájaros que come hojas, al gallito copetón y la catita serrana.

Algunas especies de aves del piedemonte sufren el impacto de la caza por personas que las capturan para usarlas como mascotas. Particularmente son perseguidas las aves granívoras, como el sietecuchillos, porque es más fácil mantenerlas en cautiverio, y las aves canoras. Por esta causa, las poblaciones de algunas especies se ven reducidas.

Si bien no se han realizado muestreos ni observaciones in situ en el AO, se describirá la avifauna presente en el piedemonte según bibliografía local. En la Tabla 3 se indican algunas especies que pudieran encontrarse en el AO según Vich y Pedrani, 1993. Para cada especie se caracteriza su estado de conservación (NA: No amenazado), según López-Lanús, et al., (2008).

**Tabla Nº 3: Avifauna que podría encontrarse en el AO**

Especie	Nombre común	Familia	Estatus
<i>Milvago chimango</i>	Chimango	<i>Accipitridae</i>	NA
<i>Aeronautes andecolus</i>	Vencejo serrano	<i>Apodidae</i>	NA
<i>Cathartes aura</i>	Jote cabeza colorada	<i>Cathartidae</i>	NA
<i>Coragyps atratus</i>	Jote cabeza negra		NA
<i>Columba maculosa</i>	Paloma manchada	<i>Columbidae</i>	NA
<i>Zenaida auriculata</i>	Torcaza		NA
<i>Catamenia analis</i>	Piquito de oro	<i>Emberizidae</i>	NA
<i>Embernagra platensis</i>	Verdón		NA
<i>Phrygilus fructiceti</i>	Yal negro		NA
<i>Phrygilus gayi</i>	Comesebo andino		NA
<i>Poospiza torquata</i>	Monterita de collar		NA
<i>Saltator aurantirostris</i>	Siete cuchillos		NA
<i>Sappho sparganura</i>	Jilguero dorado		NA
<i>Zonotrichia capensis</i>	Chingolo		NA
<i>Caracara plancus</i>	Carancho	<i>Falconiformes</i>	NA
<i>Leptasthenura platensis</i>	Coludito copetón	<i>Furnaridae</i>	NA
<i>Molothrus bonariensis</i>	Tordo renegrado	<i>Ictiridae</i>	NA
<i>Mimus triurus</i>	Calandria real	<i>Mimidae</i>	NA
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión	<i>Passeridae</i>	NA
<i>Phytotoma rutila</i>	Cortarramas	<i>Phytotomidae</i>	NA
<i>Colaptes melanochloros</i>	Carpintero real común	<i>Picidae</i>	NA
<i>Psilopsfagon aymara</i>	Catita serrana	<i>Psitaciformes</i>	NA
<i>Rhinocrypta lanceolata</i>	Gallito copetón	<i>Rhynocriptidae</i>	NA
<i>Chlorostilban aureoventris</i>	Picaflor común	<i>Trochilidae</i>	NA
<i>Troglodytes aedon</i>	Ratona común	<i>Troglodytidae</i>	NA
<i>Turdus armaurochalinus</i>	Zorzal gato	<i>Turdidae</i>	NA
<i>Turduschiguanco</i>	Zorzal chiguanco		NA
<i>Anairetes flavirostris</i>	Cachudito pico amarillo	<i>Tyrannidae</i>	NA
<i>Elaenia parvirostris</i>	Fío fio pico corto		NA
<i>Knipolegus aterrimus</i>	Viudita común		NA

La eliminación de los estratos vegetales, las actividades no controladas en el piedemonte, como recorridos en vehículos todo terreno, motocross, mountain-bike, cacería y trampeo de aves de jaula (aunque esta última este prohibida) el avance descontrolado de los asentamientos humanos, han generado pérdida de la fauna sobre el piedemonte provocando un alto impacto por la alteración de todo el ecosistema.

FLORA:

El área de estudio se encuentra dentro de la provincia fitogeográfica del monte. Con respecto a la vegetación, se observa el predominio del matorral, el cual posee una cobertura del 40 al 70% con un solo estrato arbustivo y un estrato herbáceo. En el AO no se observan forestales.

El matorral existente es abierto con predominio de especies arbustivas, conformado por un amplio predominio de la especie *Larrea cuneifolia* (Jarilla), *Acantholippia seriphioides* (Tomillo), *Lycium chilense* (Llaullín) y *Atriplex lampa* (Zampa). El estrato herbáceo lo componen gramíneas o pastos criollos como *Pappophorum caespitosum* y *Aristida mendocina*.

La abundancia de Llaullín y Tomillo son indicadores de la fuerte presión que se encuentra sometida la vegetación en las proximidades a los asentamientos humanos, presentes en el área donde se desarrollará el proyecto. La reproducción de estas especies por acodo responde a procesos de remoción de suelos. La presencia de suelos limo arenosos con escasa cobertura vegetal favorece el escurrimiento mantiforme, desgastando lenta y progresivamente el suelo, dejando plantas en pedestal por pérdida de suelo.

Se observa en figura siguiente fotos de algunas especies que se encontraron en el área de estudio.

		
Opuntia sulphurea	Trichocereus candicans	Trichocereus strigosus
		
Tephrocactus articulatus	Agave mapisaga	Parkinsonia praecox

		
<p>Acantholippia seriphioides</p>	<p>Larrea cuneifolia</p>	<p>Lecanophora heterophylla</p>
		
<p>Mimosa tenuiflora</p>	<p>Vachellia caven</p>	<p>Senna aphylla</p>
		
<p>Artemisia mendozana</p>	<p>Neltuma alpataco</p>	<p>Pappophorum caespitosum</p>

		
Zuccagnia punctata	Atamisquea emarginata	Aristida mendocina
		
Atriplex lampa		

Entre los principales procesos de degradación actual del piedemonte en la zona de proyecto, es necesario destacar el empobrecimiento de la cubierta vegetal por la acción antrópica: extracción de leña, incendios intencionales, o la compactación de picadas o senderos por tránsito de bicicletas y motos (Herrera et al, 2018), así como desmontes por avances urbanos (Gómez y Martínez Carretero, 2018).

Referencias citadas:

Gómez, V., Faggi, A., & Martínez Carretero, E. (2018). Estudios preliminares acerca del impacto de la urbanización del piedemonte mendocino sobre la avifauna silvestre.

Herrera Moratta, M. A., Navas Romero, A. L., Dalmaso, A. D., & Mauricio, R. (2018). Efecto de Motocross en la vegetación y en las propiedades físico-químicas del suelo en la zona aledaña a la reserva Divisadero Largo, Mendoza.

López-Lanús, B., Grilli, P., Coconier, E., Di Giacomo, A., & Banchs, R. (2008). Categorización de las aves de la Argentina según su estado de conservación. Informe de Aves Argentinas/AOP y Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable. Buenos Aires, Argentina, 64.

Vich, A. y Rodríguez M.L., 2013. Estrategias de mitigación y control de aluviones e inundaciones en el centro oeste argentino. Caso: Gran Mendoza

Respuesta g2

Se reitera lo informado en la MGIA presentada que la propuesta en estudio se encuentra en etapa de Master plan, por lo que aún falta definir detalles arquitectónicos.

En esta etapa de proyecto, es posible asegurar que el desarrollo se sustenta en principios de diseño que respetan el entorno natural, las normativas vigentes y las recomendaciones de la Comisión Municipal de Piedemonte (Acta Municipal N° 001-2024, adjunta en Anexo 4).

## Diseño Arquitectónico y Paisajístico

El diseño prioriza la horizontalidad a través de terrazas, taludes y volúmenes desfasados, evitando configuraciones monolíticas y uniformes que desarmonizan con el paisaje natural. Se minimiza el uso de fachadas espejadas, optando por materiales con acabados mate o de baja reflectividad para evitar impactos negativos en el clima, la eficiencia energética y el confort visual.

El tratamiento paisajístico será un eje central, destacando:

- Especies vegetales: Se privilegiará el uso de flora autóctona como jarillas, chañares y algarrobos, combinada con especies introducidas de bajo consumo hídrico, como acacias y olivos. Esto asegura la adaptación al clima semiárido y reduce el mantenimiento.
- Zonas comunes: Se crearán plazas, senderos naturales y corredores verdes que conecten diferentes áreas del proyecto, fomentando la biodiversidad y la recreación de los usuarios.
- Remediación ambiental: Para minimizar los impactos negativos, se implementarán medidas como revegetación, estabilización de taludes y manejo hídrico eficiente.

## Iluminación

El sistema de iluminación estará diseñado para reducir la contaminación lumínica, utilizando luminarias LED de bajo consumo y controles inteligentes que ajusten la intensidad según horarios y necesidades específicas. En áreas sensibles, como las zonas cercanas a espacios naturales, se aplicará iluminación indirecta para proteger el hábitat nocturno.

## Veredas y Circulación Peatonal

Las veredas se diseñarán de tal manera que se integren con el espacio exterior e interior. Se utilizarán materiales permeables como adoquines intertrabados y hormigones porosos, promoviendo la infiltración de agua de lluvia y reduciendo escorrentías. Se garantizará la accesibilidad universal mediante rampas, señalización adecuada y superficies antideslizantes. Además, se incorporarán senderos en áreas verdes para incentivar la movilidad activa y la interacción con el entorno.

## Arbolado Público

El esquema de arbolado público priorizará especies adaptadas al clima y al suelo del piedemonte, ofreciendo sombra y contribuyendo a la regulación térmica en áreas urbanas. Se respetarán las distancias de seguridad con infraestructuras y se buscará una disposición que combine estética y funcionalidad.

Este enfoque garantiza que el proyecto cumpla con los objetivos funcionales, y también que sea un referente en sostenibilidad y diseño contextualizado en el piedemonte de Luján de Cuyo.

Observación h)

OBSERVACIONES EN RELACIÓN A LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS (DEC. 809/2013)

a) Se deberá implementar la evaluación del impacto territorial, en cumplimiento de las previsiones de los Artículos Nros. 33 y 34 de la Ley N° 8051, debiendo identificar, interpretar y valorar las consecuencias geográficas, sociales y económicas financieras que puedan causar las acciones o proyectos públicos o privados al equilibrio territorial, la equidad social y el desarrollo sustentable, de acuerdo a su grado de compatibilidad o incompatibilidad, las necesidades de la sociedad, las características intrínsecas del área y su afectación interjurisdiccional.

En términos de la normativa vigente sobre Ordenamiento Territorial (OT) en la MGIA se mencionan: Ley N°8051 y Plan Provincial de OT Ley N°8999, Ley N°9414, que define pautas de manejo y disposiciones específicas para la planificación integral y coordinada del Área de Piedemonte y Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (Ordenanza N° 13495/19) (pag.64-72). Al respecto se declara en el estudio la compatibilidad del proyecto con cada una de las normas mencionadas. Sin embargo, el área de estudio no se encuentra en el área definida a densificar, siendo más compatible con las disposiciones del PMOT de Luján de Cuyo. Cumplimiento parcial

Las definiciones del master plan no permiten identificar la compatibilidad o incompatibilidad con las disposiciones de la Ley N°9414 en lo que concierne a las pautas de manejo del Anexo de mencionada norma.

Respuesta h)

Cumplimiento de las Pautas de Manejo de la Ley N° 9414

El Master Plan Cañadones del Piedemonte ha sido diseñado considerando estrictamente las pautas de manejo establecidas por la Ley N° 9414, que representan los criterios mínimos de cumplimiento obligatorio en el desarrollo del piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza. A continuación, se detalla cómo se han incorporado cada uno de los criterios:

1. Urbanizaciones Adaptadas al Piedemonte:

El diseño del Master Plan respeto la morfología del terreno, ajustando las construcciones a las curvas de nivel para minimizar el impacto en el paisaje natural. Se han implementado estrategias bioclimáticas, techos verdes y terrazas vegetadas para garantizar una integración armoniosa con el entorno natural. Además, el proyecto preserva un porcentaje significativo del terreno como áreas naturales y espacios permeables, respetando las características del piedemonte.

2. Pendientes y Nivelación de Terrenos:

El proyecto contempla la ejecución de calles y construcciones que respetan las pendientes naturales del terreno, evitando movimientos masivos de suelo que podrían alterar la estabilidad y aumentar el riesgo de erosión o aluviones. Las calles tienen una pendiente

máxima del 12% y se han diseñado siguiendo las curvas de nivel para reducir el impacto ambiental y minimizar los costos de nivelación.

### 3. Disposición de Calles:

La disposición vial se basa en un trazado orgánico adaptado al terreno, que incluye calles que funcionan también como cortafuegos y drenajes naturales, cumpliendo una doble función de movilidad y seguridad. Se priorizan circuitos sostenibles que incluyen bicisendas y veredas arboladas con flora nativa, promoviendo la movilidad no motorizada y reduciendo la dependencia de vehículos.

### 4. Cantidad y Densidad de Lotes:

La densidad residencial ha sido cuidadosamente planificada para mantenerse dentro de los límites permitidos, con un loteo tipo jardín de 60 parcelas de baja densidad y edificios en altura que no exceden las restricciones morfológicas establecidas. Esto asegura un equilibrio entre el uso del suelo y la preservación ambiental.

### 5. Espacios de Seguridad y Uso Comunitario:

Se han incorporado corredores aluvionales y áreas de restricción identificadas como zonas de amortiguación de riesgos naturales. Estas áreas también actúan como espacios de uso comunitario, incluyendo senderos recreativos, plazas verdes y espacios de encuentro que fomentan la interacción social y la cohesión comunitaria.

### 6. Espacio Verde Obligatorio:

El proyecto supera el porcentaje mínimo de espacios verdes establecidos por la ley, con más del 40% del terreno destinado a áreas naturales protegidas y vegetación nativa. Además, incluye parques comunitarios, jardines y corredores biológicos que garantizan la conectividad ecológica y mejoran la calidad ambiental para los residentes y visitantes.

## Conclusión

El Master Plan Cañadones del Piedemonte no solo cumple con las pautas mínimas de manejo de la Ley N° 9414, sino que las toma como base para desarrollar una propuesta integral y sostenible que promueva el equilibrio entre urbanización, conservación ambiental y calidad de vida. Este enfoque asegura que el proyecto sea un modelo de referencia en el desarrollo urbano del piedemonte, adaptándose a las condiciones físicas y legales del entorno y generando un impacto positivo en la región.

---

Observación i)

Se indicarán los procedimientos utilizados para conocer el grado de aceptación o repulsa social de la actividad, así como las posibles implicaciones económicas de sus efectos ambientales.

La población objetivo no contempla a toda la posible población afectada por el proyecto.

Respuesta i) en ANEXO 2.

Respecto de las cabañas existentes en el predio se transcribe en ANEXO 3 la Sentencia donde se admite la demanda de Inmuebles Argentinos SA contra EMCO SA y obliga a la ocupante a liberar el inmueble.

1.-) El 02/11/2000 INMUEBLES ARGENTINOS inició una demanda judicial de reivindicación que tramitó en los autos N° 78.257, caratulados "INMUEBLES ARGENTINOS S.A. P/ REIVINDICACION", originarios del 7° Juzgado Civil, hoy Gestión Asociada N° 3, de la ciudad de Mendoza.

El objeto de la demanda fue una acción de reivindicación del inmueble, propiedad de INMUEBLES ARGENTINOS S.A., ubicado en el Departamento LAS HERAS, Distrito EL CHALLAO, con frente a Ruta Provincial N° 82 sin numeración municipal, inscripto en las matrículas N° 143.882/3, 143.883/3 y 143.884/3, en contra de EMCO S.A. quien había ingresado a la misma con un boleto de compraventa sin valor legal y había construido dos cabañas de madera con un sistema constructivo estonio.

2,) En la causa se dictó sentencia, la cual admitió la demanda y condenó a EMCO S.A. a hacer entrega de la propiedad, libre de ocupantes y cosas. La sentencia fue apelada, pero la Cámara Civil confirmó la sentencia en todas sus partes.

3.) En las dos cabañas construidas siempre hubo un cuidador, acompañado de su familia, contratado por EMCO S.A. para que no le desmantelaran las mismas y se las robaran, pues son desmontables.

4.) La presencia del cuidador es temporaria, hasta que se retiren las cabañas.

5.) Acompaño copia de la sentencia (adjunta en ANEXO 3).

## OBSERVACIONES EN RELACIÓN A LAS PREVISIONES

Observación j)

Se detallarán las metodologías y procesos de cálculo utilizados en la evaluación o valoración de los diferentes impactos ambientales y territoriales, así como la fundamentación científica de esa evaluación.

Se indicarán aquellas otras dirigidas a compensar dichos efectos, a ser posible con acciones de restauración, o de la misma naturaleza y de efecto contrario al de la acción emprendida.

No contempla acciones de restauración de ambientes degradados luego de la etapa de construcción. La preservación de flora y la reforestación con especies nativas preexistentes es una acción que cada vez cobra más importancia en proyectos de este tipo.

Respuesta j)

Respuesta sobre Acciones de Restauración de Ambientes Degradados

El Master Plan Cañadones del Piedemonte reconoce la importancia de la restauración ambiental como un componente clave en proyectos de desarrollo sustentable, especialmente en áreas sensibles como el piedemonte mendocino. Aunque no se ha detallado específicamente en las etapas iniciales del plan, la incorporación de un programa de restauración de ambientes degradados después de la construcción es técnicamente viable y está alineada con las mejores prácticas de manejo ambiental.

### 1. Importancia de la Restauración Ambiental:

La restauración de ambientes degradados es fundamental para mitigar los impactos de la construcción, como la compactación del suelo, la pérdida de vegetación y la alteración de los corredores ecológicos.

Según estudios de la Society for Ecological Restoration (SER), la reforestación y el restablecimiento de ecosistemas funcionales no solo recuperan la biodiversidad, sino que también mejoran la resiliencia de las áreas intervenidas frente a riesgos naturales, como aluviones y erosión.

### 2. Preservación y Reforestación con Especies Nativas:

La utilización de especies nativas en la reforestación post-construcción tiene múltiples beneficios: Aumenta la estabilidad del suelo, reduciendo la erosión hídrica y eólica, Mejora la capacidad de infiltración del agua, favoreciendo el equilibrio hidrológico local y Restaura los servicios ecosistémicos, como la provisión de hábitats para fauna nativa y la regulación climática.

La flora preexistente en el piedemonte, adaptada a condiciones áridas, incluye especies xerófilas como el algarrobo, el chañar y el jarillal. Estas plantas son ideales para reforestación debido a su bajo requerimiento hídrico y su resistencia al clima extremo.

### 3. Propuesta de Integración de Acciones de Restauración:

Incorporar un Plan de Restauración Ambiental en las etapas finales de la construcción, con acciones como:

- Recolección y almacenamiento de semillas locales antes de la construcción para su posterior siembra.
- Restauración pasiva y/o forestación progresiva con especies nativas en áreas afectadas, priorizando las trampas de agua en corredores aluvionales o áreas con mayor riesgo de erosión.
- Monitoreo periódico de la cobertura vegetal para evaluar la efectividad de la restauración y realizar ajustes según sea necesario.

Estos programas pueden ser complementados con campañas de educación ambiental para residentes y visitantes, fortaleciendo el compromiso con la conservación del entorno.

#### 4. Referencias a Normas y Criterios Internacionales:

El proyecto puede adherirse a estándares internacionales como los establecidos por el Programa de Restauración del Ecosistema de las Naciones Unidas (ONU), que promueve la regeneración de paisajes degradados como parte integral del desarrollo sostenible.

A nivel local, estas acciones serían consistentes con los objetivos de conservación de la Ley N° 9414, que prioriza la integración armónica de proyectos urbanísticos con el entorno natural.

Conclusión:

La incorporación de un programa de restauración ambiental en el Master Plan Cañadones del Piedemonte es técnicamente viable, y representa una oportunidad para fortalecer el compromiso del proyecto con la sostenibilidad. Estas acciones de restauración, especialmente la reforestación con especies nativas, no sólo mitigará los impactos de la etapa de construcción, sino que también contribuirían a consolidar el proyecto como un referente en el desarrollo urbano responsable y respetuoso con el medio ambiente.

---

Observación k)

OBSERVACIONES EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

Se eleva en archivo adjunto el documento síntesis respetando la longitud de páginas indicadas.

---

## ANEXO 1

RESIDUOS IDENTIFICANDO POR ETAPAS Y POR TIPO DE RESIDUOS/VERTIDO/EMISIONES, OTROS SEGÚN TIPO, CANTIDAD Y COMPOSICIÓN.

### 1. Descripción del Proyecto

Ubicación: Urbanización Integral en área definida, con diversas infraestructuras.

Fases de Construcción: Apertura de calles, bici sendas, rotondas; construcción del hotel, loteo residencial, estructuras edilicias, comerciales, colegios y centro deportivo.

### 2. Objetivos del Plan de Gestión de Residuos

- Minimizar la generación de residuos.
- Gestionar los residuos de manera que se reduzcan los impactos ambientales.
- Cumplir con la normativa vigente en cuanto a residuos sólidos, emisiones y vertidos.
- Promover la reutilización, reciclaje y valorización de residuos.
- Promover buenas prácticas ambientales en cada fase del proyecto.

### 3. Etapas del Proyecto y Gestión de Residuos

#### 3.1. Etapa de Preparación del Terreno y Obras Viales

Actividades principales: Apertura de calles, construcción de bici sendas, rotondas, excavaciones, nivelación de terrenos.

Tipos de Residuos:

- Residuos de Construcción y Demolición (RCD): Restos de excavación, tierra, piedras, escombros de roca, escombros de asfalto.

Gestión: Se realizará la segregación en obra para su posible reutilización en rellenos de terreno o pavimentación.

Cantidad estimada: Dependerá de la extensión de las obras viales y la cantidad de excavación.

- Residuos Orgánicos:

Gestión: Si los trabajos implican la remoción de vegetación, estos residuos serán compostados o enviados a instalaciones de compostaje.

- Emisiones y Vertidos: Polvo, emisiones de maquinaria pesada (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, partículas).

Control: Se implementará un sistema de riego para controlar polvo y el mantenimiento de equipos para reducir emisiones.

#### 3.2. Etapa de Construcción de Infraestructuras (Hotel, Loteo, Edificaciones)

Actividades principales: Excavación y cimentación, levantamiento de estructuras, instalación de sistemas eléctricos, de agua, etc.

Tipos de Residuos:

- Residuos de Construcción y Demolición (RCD): Hormigón, madera, metales (hierro, acero), plásticos, vidrios, materiales aislantes (espuma, lana de roca), cartón.

Gestión: Segregación en obra para reciclaje y reutilización, especialmente en metales, madera y vidrio.

Residuos Peligrosos: Pinturas, disolventes, aceites, productos químicos.

Gestión: Estos serán almacenados de manera segura en contenedores apropiados, y gestionados por una empresa autorizada para su disposición. Se cumplirá con lo establecido por la Dirección de Protección Ambiental, dependiente del Ministerio de Energía y Ambiente, quien es autoridad de aplicación de los residuos peligrosos.

Residuos de Excavación: Tierra y roca sobrante.

Gestión: Se utilizarán para rellenos de otros sectores del proyecto o almacenamiento en áreas específicas si no se puede reutilizar.

Emisiones y Vertidos: Emisiones de maquinaria y gases generados por equipos pesados.

Control: Inspección y mantenimiento regular de maquinaria para minimizar emisiones. Monitoreo de la calidad del aire en la zona.

### 3.3. Etapa de Construcción de Estructuras Comerciales, Educativas y Deportivas

Actividades principales: Construcción de edificios, instalación de sistemas de infraestructura (eléctrica, plomería, HVAC).

Tipos de Residuos:

Residuos de Construcción y Demolición (RCD): Materiales similares a la etapa anterior (metales, maderas, plásticos, restos de concreto, cerámica, ladrillos).

Gestión: Separación de residuos en origen y reciclaje de metales, plásticos y maderas.

Residuos Orgánicos: Restos de vegetación de áreas ajardinadas.

Gestión: Compostaje o entrega a centros de reciclaje de residuos verdes.

Residuos Electrónicos (si aplica): Equipos electrónicos de las instalaciones (iluminación, sistemas de comunicación).

Gestión: Reciclaje en centros especializados.

Emisiones y Vertidos: Contaminantes: Emisiones por uso de maquinaria en obra.

Control: Uso de maquinaria eficiente, y minimización de emisiones con equipos bien mantenidos.

### 3.4. Etapa de Operación del Proyecto (Hotel, Comercios, Colegio, Centro Deportivo)

Actividades principales: Operación de las instalaciones para uso del hotel, comercio, educación y deportes.

Tipos de Residuos:

Residuos Sólidos Urbanos (RSU): Residuos domésticos, restos de alimentos, envases, papeleras de oficinas, textiles, plásticos.

Gestión: Reciclaje y separación en origen (papel, vidrio, plásticos, metales), compostaje para residuos orgánicos.

Residuos Peligrosos:

Tipo: Residuos de productos de limpieza (químicos), baterías de equipos electrónicos.

Gestión: Almacenaje adecuado y disposición en puntos de recolección especializados. Se cumplirá con lo establecido por la Dirección de Protección Ambiental, dependiente del

Ministerio de Energía y Ambiente, quien es autoridad de aplicación de los residuos peligrosos.

Aguas Residuales:

Tipo: Aguas negras y grises generadas en los edificios (hotel, comercios, colegios, etc.).

Gestión: Red cloacal: Se presentó en AySAM el 8 /4/24 por a EE-5498-2024, Estimación de Demanda de Agua Potable y Aporte de Efluentes.

Emisiones y Vertidos: Gases provenientes de calefacción, refrigeración, vehículos y maquinaria.

Control: Implementación de sistemas eficientes de energía y control de emisiones (paneles solares, calefacción eficiente).

### 3.5. Etapa de Cierre del Proyecto y Mantenimiento

Actividades principales: Mantenimiento de infraestructura, limpieza de áreas verdes, mantenimiento de sistemas de agua y energía.

Tipos de Residuos:

Residuos de Mantenimiento: Restos de repuestos, materiales de limpieza, residuos de jardinería.

Gestión: Reutilización de componentes, reciclaje de plásticos, metales y vidrio, compostaje de residuos verdes.

Residuos de Equipos Electrónicos:

Tipo: Descarte de equipos al final de su vida útil.

Gestión: Reciclaje en puntos específicos para residuos electrónicos.

### 4. Plan de Monitoreo y Control

Monitoreo de Residuos: Se realizarán auditorías periódicas para evaluar el cumplimiento de las normativas y la eficiencia del manejo de residuos.

Control de Emisiones: Monitoreo de las emisiones generadas por maquinaria, equipos de calefacción y refrigeración.

### 5. Plan de Capacitación

Objetivo: Capacitar a todos los trabajadores y colaboradores en la correcta segregación y manejo de residuos.

Metodología: Talleres periódicos, señalización adecuada en el sitio de trabajo, distribución de guías de gestión de residuos.

### 6. Conclusiones

Este plan de gestión de residuos tiene como objetivo minimizar el impacto ambiental de la urbanización integral, asegurar el cumplimiento de la normativa vigente y promover un manejo responsable de los residuos durante todas las fases del proyecto.

Este apartado se complementa con el Plan de Gestión de Residuos incorporado Anexo VII y Programas de Control Ambiental (PCA) 3 y 10 de la MGIA presentada.

GESTIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES DE OBRA		PCA N 3
<b>Objetivo</b>		
Preservar la calidad de los recursos naturales ante la incorrecta disposición de residuos. Asegurar la correcta disposición final de los residuos y efluentes generados en obra. Evitar la proliferación de vectores.		
<b>Acciones generadoras de impactos</b>		
Movimientos de suelo. Actividades del personal de obra. Instalación y operación del obrador		
<b>Impactos a controlar</b>		
Contaminación del suelo y agua Generación de hábitats propicios para la aparición de vectores. Generación de olores.		
<b>Ubicación de impactos</b>		
Área operativa de la obra.		
<b>Control</b>		
<b>Medidas</b>	<b>Tipo</b>	
Clasificar los residuos (asimilables a urbanos, de obra y peligrosos).	Preventiva	
Colocar recipientes y contenedores adecuados para cada tipo de residuo, identificados con cartelería visible alejados de límites con residencias vecinas, drenajes y acequias de riego.		
En caso de generarse residuos de envases, contenedores, y/o recipientes en general, tanques, silos, trapos, tierras, filtros, artículos y/o prendas de vestir contaminados con algunos de los residuos peligrosos identificados en el Anexo I o que presenten alguna/s de las características peligrosas enumeradas en el Anexo II de la Ley de Residuos Peligrosos, la empresa contratista deberá inscribirse en el Registro Provincial de Generadores de Residuos Peligrosos, según ley provincial 5917 y decreto reglamentario 2625/99 para su tratamiento y disposición final adecuados.		
Para los residuos originados por el personal, asimilables a urbanos, utilizar contenedores con tapa, para evitar el ingreso de agua, animales, insectos, etc., el cual deberá contar con bolsa en el interior y disponerse en la vía pública para su retiro diario por el servicio de recolección municipal.		
Gestión y disposición final de residuos de obra (escombros): no deberán mezclarse con los residuos asimilables a urbanos. La disposición final de estos residuos se realizará en sitios debidamente habilitados.		
Mantener el orden y la limpieza implementando retiros periódicos de residuos de obra y otros a fin de evitar incremento de plagas urbanas.		
A medida que se vayan generando residuos de obra deberán ir acumulándose en contenedores de 6 m3 en un sitio accesible para su retiro dentro del predio procurando no obstaculizar el ancho de veredas, calle, ni el tránsito peatonal y vehicular.		
Acondicionar los sitios para la acumulación de residuos hasta su retiro por transportistas autorizados mediante delimitación perimetral, restricción de acceso y protección ante contingencias climáticas dentro del predio de la obra (no en la vía pública). Cuando por cuestiones de impedimento físico, no pueda instalarse el contenedor de residuos dentro del predio, solicitar permiso al Municipio para colocarlo en la vía pública. Asimismo, asegurar que los traslados		

<p>y la descarga de residuos de obra no pongan en riesgo a la población que circula por la vereda.</p>	
<p>Instruir al personal de obra en clasificación de residuos.</p>	
<p>Ante la imposibilidad de utilizar los baños preexistentes, conectados a cloaca, instalar baños químicos y/o prever otro tipo de tratamiento adecuado para los efluentes cloacales generados por el personal, y retirarlo periódicamente hacia sitios de disposición final habilitados.</p>	Mitigación
<p>Prohibir la limpieza y/o lavado de vehículos y demás equipos, en cercanías de acequias o desagües pluviales. Enviar los vehículos y maquinarias a lavaderos habilitados con sistema de tratamiento de efluentes.</p>	
<p>En cuanto a los volúmenes de aguas de limpieza de equipos o herramientas con restos de hormigón generado en una obra, dependerá, en gran medida, del protocolo de limpieza establecido. Previo al lavado es importante que se efectúe una limpieza en seco (mediante raspado), de manera que se eliminen gran parte de los sólidos que quedan acumulados y se reduzca así el volumen de agua necesario y la contaminación.</p>	
<p>Los restos de agua con hormigón deberán ser dispuestos en sumideros en sitios destinados a tal fin dentro del predio para promover la evaporación del líquido y disponer los sólidos resultantes como residuo de obra.</p>	
<p>Retirar residuos y escombros generados durante las actividades de la obra periódicamente, al menos semanal, hacia sitios autorizados por el Municipio.</p>	
<p>Disponer finalmente o enviar a tratamiento los residuos según su categoría con transportistas y operadores autorizados.</p>	
<p>Realizar mantenimiento preventivo y correctivo de maquinarias y vehículos para evitar generar residuos peligrosos</p>	
<p>En caso de derrames accidentales, los combustibles, lubricantes, aceites, etc. deberán ser recolectados de inmediato, para lo cual se deberá disponer de material absorbente granulado u otro similar que permita contener el posible derrame.</p>	
<p>El abastecimiento de combustibles y lubricantes deberá ser realizado fuera de los sitios del proyecto.</p>	
<p>Se deberá controlar que los efluentes líquidos generados durante la construcción no sean vertidos al suelo, en acequias o desagües.</p>	
<p>Mantener los registros que demuestren el cumplimiento de las acciones.</p>	
<p>Sitios de implementación</p>	
<p>Área operativa de obra Sitios de disposición de residuos</p>	
<p>Momento de aplicación</p>	
<p>Etapa de Construcción</p>	
<p>Responsable de la ejecución</p>	

Director de la Obra.
<b>Monitoreo</b>
El Responsable Ambiental deberá inspeccionar periódicamente la correcta disposición de los residuos según su naturaleza
<b>Indicadores de cumplimiento</b>
Ausencia o presencia de residuos acumulados en zonas no habilitadas. Las acequias deberán estar libres de residuos. Comprobantes de retiro de empresa transportista de residuos de obra y/o asimilables a urbanos. Manifiestos y certificado de disposición final o tratamiento emitido por el operador de residuos peligrosos. Registros de capacitación u otra evidencia de instrucción del personal en clasificación de residuos. Sitios de disposición de residuos acondicionados según naturaleza del residuo. Autorización de sitios para la disposición de escombros emitida por el Municipio u otro organismo (ej; Dirección de Hidráulica)

ALMACENAMIENTO Y USO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS	PCA N 4
<b>Objetivo</b>	
Evitar y controlar la contaminación y la generación de emergencias relacionadas con el almacenamiento y uso de sustancias peligrosas durante la construcción.	
<b>Acciones generadoras de impactos</b>	
Almacenamiento y uso de sustancias peligrosas	
<b>Impactos a controlar</b>	
Contaminación del agua y del suelo. Generación de emergencias tecnológicas.	
<b>Ubicación de impactos</b>	
Área operativa de la obra.	
<b>Control</b>	
<b>Medidas</b>	<b>Tipo</b>
Concientización al personal sobre la importancia y peligrosidad que existe al manipular este tipo de sustancia, así como el uso correcto de estas sustancias.	Preventiva

<p>Disponer de un sitio cerrado, para el almacenamiento de sustancias peligrosas. Deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disponer las sustancias en áreas separadas cuando éstas sean incompatibles.</li> <li>- Estar protegido de los efectos del clima (insolación, viento zonda, inundaciones, tormentas, granizo).</li> <li>- Contar con buena ventilación.</li> <li>- Ser techados.</li> <li>- Tener pisos impermeables y resistentes química y estructuralmente.</li> <li>- No tener conexiones a la red de drenaje.</li> <li>- Poseer sistema de recolección de derrames.</li> <li>- Permitir la correcta circulación de operarios y del equipamiento de carga.</li> <li>- El acceso será restringido, pudiendo ingresar solo personal autorizado.</li> </ul>	
<p>Colocación de cartelería: el sitio de almacenamiento de sustancias peligrosas deberá estar señalizado de manera adecuada en todas las paredes exteriores, como advertencia a cualquier persona que se acerque.</p> <p>La cartelería deberá indicar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PELIGRO, almacenamiento de sustancias peligrosas</li> <li>- PROHIBIDO fumar, comer o beber dentro del sitio</li> <li>- PROHIBIDO el ingreso a personas ajenas al establecimiento</li> <li>- PROHIBIDO el ingreso sin elementos de seguridad personal</li> <li>- EVITAR realizar trabajos que produzcan chispas o que generen calor (esmerilar, soldar, amolar, fumar etc.) en las cercanías.</li> </ul>	
<p>Todas las sustancias que ingresen al sitio de almacenamiento deberán contar con embalajes y rótulos adecuados según las características que posean.</p>	
<p>Los sitios en donde se almacenen sustancias y residuos peligrosos deberán contar con las hojas de seguridad al alcance de los operarios que estén en contacto con las mismas.</p>	
<p>Disponer de Plan de Contingencias y capacitar al personal acerca de su efectiva implementación en caso de derrames, incendios y cualquier otra situación de emergencia que involucre sustancias peligrosas.</p>	
<p>Exigir a la empresa contratista el buen estado de los vehículos y la inspección técnica vehicular correspondiente con el fin de evitar posibles pérdidas y derrames de combustibles y lubricantes.</p>	Preventiva
<p>Implementar plan de mantenimiento preventivo y correctivo de maquinarias y vehículos de obra para evitar pérdidas o derrames de combustibles.</p>	
<p>En caso de derrames accidentales, los combustibles, lubricantes, aceites, etc. deberán ser recolectados de inmediato, para lo cual se deberá disponer de material absorbente granulado u otro similar que permita contener el posible derrame.</p>	
Sitios de implementación	
Área operativa de obra	
Momento de aplicación	
Etapa de Construcción	
Responsable de la ejecución	
Director de la Obra.	

Monitoreo

El Responsable Ambiental y/o el Encargado de Seguridad e Higiene de la empresa deberán inspeccionar periódicamente los sitios de almacenamiento y manipulación de sustancias peligrosas.

Indicadores de cumplimiento

Preservación del estado de los recipientes de sustancias peligrosas y de su señalización.  
Infraestructura y recursos materiales adecuados para un correcto almacenamiento y uso de sustancias peligrosas.  
Ausencia de suelos y agua contaminados con sustancias peligrosas.  
Registros de capacitación u otra evidencia de instrucción del personal en uso y manipulación de sustancias peligrosas

## ANEXO 2: Respuestas Área Social

Mendoza, 22 de Noviembre de 2024

Instituto Multidisciplinario

de Ciencias Ambientales

A quién corresponda

S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

De mi mayor consideración por medio de la presente, tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de responder a la solicitud de ampliación de información de la Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto “Cañadones del Piedemonte”, en relación al apartado Informe socio ambiental: análisis de aceptabilidad social.

La solicitud de información y recomendaciones cita:

1. Población. No se ha realizado una caracterización de la población del área de influencia directa del proyecto, especialmente en el radio de influencia consultado en el sondeo de aceptabilidad.

Recomendaciones: Se solicita incorporar información específica de la población circundante y ampliar el área de influencia directa incluyendo a la población que representa las actividades comerciales localizadas al sur del CAB en donde construirán los edificios residenciales y otra que surja de la definición del radio de influencia que defina la especialista social para consultar posteriormente. Aclarar si existe población residente o existió en las cabañas que actualmente se encuentran dentro del terreno del proyecto.

2. Etapa de funcionamiento. Se observaron dos viviendas/cabañas dentro del terreno del proyecto, en el área residencial 1, en el margen norte del camino de ingreso al sector residencial. Informar cómo se gestionó este aspecto y si hay habitantes que permanezcan en las viviendas / cabañas.
3. Población Objetivo. Radio de Influencia del Proyecto. No se han incluido a la población que realiza actividades comerciales al sur del área residencial 1.

Datos de contacto:  
Tel: (0261) 155619808  
Mail: rocio.t.quevedo@gmail.com

Ampliar la población objetivo incluyendo a la población que representa actividades comerciales localizadas al sur del CAB en donde se construirán los edificios residenciales y otra que surja de la definición del radio de influencia.

A lo que se responde:

- 1) Se realizó una breve caracterización de la población del área de influencia directa del proyecto, haciendo hincapié principalmente en las zonas residenciales y a su situación variada, por presentar una tendencia marcada en sus consideraciones.

Tal como lo demuestran las encuestas realizadas y la elección de la muestra y el radio de influencia establecido, la población que representa las actividades comerciales localizadas al sur del proyecto son parte de la población directa, como los mismos no representaron oposición alguna a la realización del proyecto cuando se les presento la información, su caracterización y contacto fue expuesta ante el proponente a los fines de que conozca todos los actores sociales con los que interactuará, y en cuánto al informe fue su caracterización por así decirlo, minimizada en relación con los vecinos del Complejo Las Jarillas y las Lomas.

La zona comercial al sur del proyecto incluido en el radio de influencia analizado y consultada en el sondeo de aceptabilidad, esta conformado por dos bares/boliches, denominados Cima y La Guanaca, una obra comercial en construcción, residencias con cabañas en alquiler, el complejo Cordillera del sol que no está en funcionamiento y la empresa Coberturas Estructurales S.R.L.

Es por este motivo que se detalla a continuación un complemento de las personas encuestadas en la zona sur pertenecientes a la zona comercial y residencial ubicada al sur del proyecto, cercana a la zona donde se construirán los edificios residenciales.

A fojas 152 del Informe socio ambiental se encuentra la encuesta del Sr. Gustavo Bianchi, el mismo es socio gerente de Coberturas Estructurales SRL, y es también quién se encuentra administrando el Bar Cima, el cuál es colindante con el sector sur del proyecto. El señor Bianchi manifestó gran interés por el proyecto, el mismo recibe con muy buena predisposición el Máster Plan y se pone a disposición del proponente o

Datos de contacto:  
Tel: (0261) 155619808  
Mail: rocio.t.quevedo@gmail.com

contratista, a los fines de colaborar en lo que se requiera, por lo que esta información se trasladó al proponente a los fines de mantener buenos vínculos con estas dos empresas.

Antes de entrevistar al Sr. Bianchi y a los fines de encuestar a un trabajador del BAR CIMA, se entrevistó a la señora Viviana Mendoza, que es la casera y cuidadora del Bar, su opinión se encuentra a foja 168, y en la misma manifiesta que le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto y que no ve aspectos negativos en el mismo.

En la zona sur se encuentra también el boliche conocido como La Guanaca activo hace más de 25 años, como no pudo darse con la administración se encuestó a trabajadores del boliche, y por decisión del encargado de turno solo él respondió la encuesta de opinión, la misma se encuentra a foja 160 del informe, y en ella el Sr. Ahumada comenta que el desenvolvimiento del proyecto le parece positivo y no ve aspectos negativos. Esta información se trasladó al proponente a los fines de establecer vínculos positivos con la empresa.

También se encuestó al encargado de obra de la construcción a menos de 100 metros al sur del boliche la Guanaca, la cual será un centro comercial de 26 locales distribuidos en 2 pisos. El sr. Terrazas ve con ojos positivos el desenvolvimiento del proyecto y cree que además traerá progreso para la zona. Su entrevista se encuentra a foja 156.

A fojas 164 se encuentra la entrevista del Sr. Carlos Pereira que vive en las residencias que también tienen cabañas en alquiler al norte del boliche La Guanaca, El sr. Pereira considera que el proyecto revalorizará la zona y ve como aspecto positivo como el master plan pretende realizar un desarrollo que integra la naturaleza.

Por último, respecto a las cabañas que se encuentran dentro del predio del terreno del proyecto, pertenecen al complejo Cordillera del sol, actualmente se encuentra sin funcionar, las dos cabañas se encuentran tapeadas y cerradas, ambas han sido bandalizadas en reiteradas oportunidades; al no estar activas se ha desvirtuado también el ingreso a las mismas, ya que nos es posible transitar por la zona a pie o en auto. En la actualidad las cabañas son cuidadas por el señor Roberto, quién no quiso dar su apellido. En su opinión personal, El señor Roberto, percibe como positivo el desembarco del

Datos de contacto:  
Tel: (0261) 155619808  
Mail: rocio.t.quevedo@gmail.com



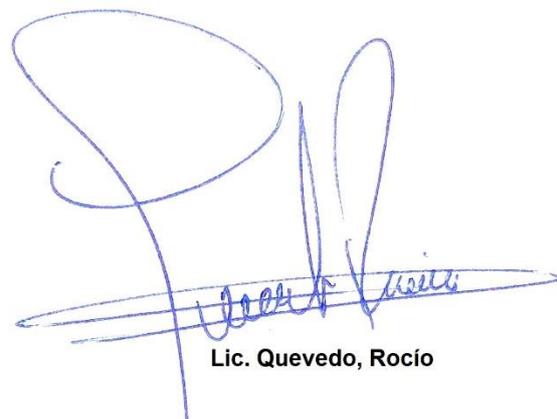
En la realización del zondeo se pudo dar con el cuidador de las cabañas, el Sr Roberto, quién es el único habitante y cuyas consideraciones aparecen en el apartado anterior y en la encuesta de opinión presente a foja 172 del informe socio ambiental.

El contacto y el relato del Sr. Roberto es un poco difuso y no posee datos certeros de la situación, manifiesta que el dueño de las mismas es extranjero y que cree posee dificultades con la propiedad del terreno, por lo que se consideró pertinente elevar la situación relevada al proponente, para que pueda ponerse en contacto con el Sr. Roberto a los fines de evitar alguna especie de conflicto o litigio con el dueño de las cabañas.

3) Tal como se manifiesta en el apartado N°1, el radio de influencia seleccionado para el establecimiento de la muestra incluye a la población que realiza actividades comerciales al sur del área residencial 1. Se amplió la información pertinente a la opinión de los actores relevadas en el sondeo de aceptabilidad social, para poder dar un detalle de la caracterización de las actividades comerciales y residenciales que se desarrollan en el lado sur del proyecto “Cañadones del Piedemonte”.

Con todo lo planteado, se espera dar respuesta al requerimiento de ampliación de la información sobre la información de los vecinos encuestados y el radio de influencia de la muestra. Esperando haber podido dirimir las dudas generadas, lo saludo entonces cordialmente y quedo a la espera de una respuesta favorable.

Atentamente.



Lic. Quevedo, Rocío

Datos de contacto:  
Tel: (0261) 155619808  
Mail: rocio.t.quevedo@gmail.com

### ANEXO 3: Extracto de la Sentencia de demanda judicial de reivindicación

Fojas: 820 Expte. N° 78.257.- "INMUEBLES ARGENTINOS S.A. P/Reivindicación".- Mendoza, 22 de febrero de 2007.-

Y VISTOS: Estos autos arriba intitulados, puestos en la oficina en estado de resolver, y de los que,

RESULTA: Que a fs. 293/298 el señor Norberto Esteban Rey, en nombre y representación de Inmuebles Argentinos S.A. promueve demanda por reivindicación del inmueble ubicado en el Departamento de Las Heras, Distrito El Challao, con frente a Ruta Provincial N° 82 sin numeración municipal, constante de una superficie -según título- de Treinta Hectáreas Nueve mil quinientos trece metros ochenta y nueve decímetros cuadrados (30 has. 9.513,89 m2) y según plano, archivado en la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 03/22080 designado como Fracción II y III, de Veintinueve Hectáreas mil ochocientos once metros treinta y seis decímetros cuadrados (29 Has. 1.811,36 m2), propiedad de Inmuebles Argentinos S.A., como se acredita con copia de matrículas N° 143.882/3; 143.883/3 y 143.884/3, y escritura de venta realizada entre El Recuerdo S.A. e Inmuebles Argentinos S.A. de fecha 11/06/99, pasado ante la escribana Adriana Scialo de Romagnoli, que en copia fiel se acompaña en calidad de prueba, en contra de sus ocupantes ilegítimos, los que serán individualizados en la medida previa peticionada en este mismo escrito, solicitando a U.S. condene oportunamente a los demandados y/o futuros ocupantes a desocupar el inmueble mencionado y a reintegrarlo a la actora.- Dice que es presidente de la referida firma.- En el capítulo de los hechos relata que el inmueble en cuestión fue adquirido por Inmuebles Argentinos S.A. a la firma El recuerdo S.A. en fecha 11/6/99 mediante escritura N° 139 pasada ante la notaria Adriana Scialo de Romagnoli.- El inmueble había sido mensurado en enero de 1.998 por el agrimensor Ignacio Guardiola y visado por la Dirección Provincial de Catastro el 21/5/99.- La tradición se efectúa en el mismo día de la venta.- Posteriormente el terreno fue medido por el agrimensor Raúl Fornies, y fue estaqueado y alambrado en marzo y abril de 2.000.- Al recibir una oferta de compra, viaja a la ciudad de Mendoza con el objeto de inspeccionar el inmueble. Al llegar al lugar observa que el mismo está ocupado por personas, entre las cuales se encuentra Wolf Friedrich, y que sobre la fracción III se han efectuado construcciones.- Al identificarse como presidente de Inmuebles Argentinos S.A. y propietarios de las tierras, no se le dio explicaciones sobre el motivo de la ocupación y se le solicitó se retirara de la propiedad.- Al día siguiente concurre nuevamente con los señores Adolfo Muñoz y María Florencia Ibarra, siendo amenazado por uno de los ocupantes.- El día 2/7/2.000 la escribana Adriana Scialo de Romagnoli se constituyó en el inmueble, constatando la presencia de las obras y levanta acta de constatación.- El 6/7/00 se radicó denuncia penal por averiguación debido, que quedó radicada en la Segunda Fiscalía Correccional bajo el N° 175.751/2 Fiscal c/Fredrich, Wolf.- El 7/7/2.000 se formula denuncia ante la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Las Heras, formándose el expediente N° 3456-I-00.- El 21/7/00 se realiza un Acta de Inspección de Obra por orden la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Las Heras.- El 31/8/2.000 se realiza denuncia ante la Comisión Reguladora del Piedemonte Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, la cual realiza una inspección en la obra.- El 27/9/2.000 el señor Fiedrich es citado en la causa penal, manifestando que con el señor Lemos, dueño de esos terrenos, hizo un acuerdo sobre una parte de la propiedad, pagando U\$S 25.000.- Acompaña boleto de compra venta.- Dice que este boleto de compra venta lo celebró con el señor Abel Arturo Lemos, con la intervención de una inmobiliaria y que el señor Lemos no era propietario del inmueble.- Señala que el demandado nunca solicitó autorización municipal para construir, no tenía planos aprobados. Tampoco ha solicitado la declaración de impacto ambiental prevista por el art. 27 de la ley 5084 y ley 5961.- Funda en derecho y ofrece prueba. Solicita medidas previas.- A fs. 306/307 se practica inspección ocular.- La Segunda

Fiscalía Correccional remite copia de contrato de adquisición de lote (fs. 305/310).- A fs. 341 se hacen parte por la actora los Dres. Jorge Guillermo Hynes y Pablo Daniel Lima, y acompañan pruebas. Aclara que la demanda de reivindicación se promueve contra EMCO S.A. y/o cualquier otro ocupante ilegítimo.- A fs- 367/369 el Dr. Rodolfo E. Menéndez por EMCO S.A. contesta la demanda solicitando su rechazo.- Efectúa una negativa genérica y específica de los hechos invocados en la demanda.- Dice que la demandada es una sociedad anónima inscripta en legal forma en la Dirección de Personas Jurídicas de Mendoza, siendo su presidente el señor Ulf Adolf Ger Friedrich, de nacionalidad alemana. Su principal actividad es la construcción y comercialización de viviendas bajo sistema no tradicional. Las cabañas construidas en el inmueble objeto de este juicio son importadas de Estonia, hechas con pino nórdico de 120 años y su costo es de U\$S 800 por metro cuadrado.- Agrega que el señor Friedrich adquiere el inmueble mediante boleto de compra venta de fecha "14 de julio de 2.000", haciendo pago de U\$S25.000 a cuenta de precio. La operación inmobiliaria incluida la confección del boleto, la realizó el corredor de comercio Adrián Quiroz.- El inmueble adquirido es parte de una fracción mayor, razón por la cual su representada el 23 de junio de 2.000 efectúa una oferta de compra por el total del mismo.- Dice que el señor Friedrich confió plenamente en el señor Quiroz y actuó en todo momento de buena fe.- Agrega que el señor Friedrich fue sobreseído definitivamente en la causa penal N° 175.712 de la Segunda Fiscalía Correccional.- Menciona que el señor Abel Arturo Lemos es un empresario conocido en la provincia de Mendoza, y asesor ad honorem del gobernador de la provincia, es presidente de El Recuerdo S.A., propietaria del inmueble objeto de esta demanda hasta el 11/6/99. Inmuebles Argentinos le había otorgado a Lemos un poder de administración.- Señala que el vendedor tenía la apariencia de propietario al momento de celebrarse la operación. En los planos de mensura que acompaña la actora, se consigna como responsable al señor Abel Arturo Lemos, y en las facturas por suministro eléctrico figura como titular Lemos.- Niega que la posesión haya sido tomada por la fuerza mediante rotura del cierre perimetral.- Dice que la posesión que ostenta su representada debe considerarse legítima y de buena fe.- Agrega que la construcción de las cabañas era como casas pilotos para obtener la aprobación del sistema constructivo en la Municipalidad de Las Heras. Para acta de aprobación se necesita que las cabañas estuvieran construidas.- Con respecto a la normativa de protección del pedemonte mendocino, su representada la conocía, razón por la cual había iniciado contactos con empresas dedicadas al tema para obtener la correspondiente autorización.- Ofrece prueba.- A fs. 390 se acompaña documentación.- A fs. 391 se abre la causa a prueba, y a fs. 400/401 se admiten las ofrecidas.- A fs. 415 se da entrada a los autos 175.781/2 "F. c/Fredrich, Wolf" de la Segunda Fiscalía Correccional.- El registro Público y Archivo Judicial remite copia de matrículas (fs. 425/428).- El Ministerio de Ambiente y Obras Sociales evacua pedido de informe a fs. 430/434.- A fs. 435 se da entrada al expediente N° 2244-E-2001 "EMCO S.A. s/descargo acta de notificación" de fecha 02/05/01, del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.- La Municipalidad de Las Heras remite copia del expediente N° 3456-I-00 (fs. 436/490).- A fs. 493 fracasa la conciliación entre las partes y absuelve posiciones el representante legal de la actora.- El Ministerio de Ambiente y Obras Públicas evacua informe a fs. 501/508.- En la causa declaran los siguientes testigos: Adriana Beatriz Scialo de Romagnoli (fs. 515); Julio César Acuña (fs. 540); Adolfo Muñoz (fs. 541); Juan Carlos Gabriel Luna (fs. 546); Mario Daniel Marino (fs. 568); Domingo Adrián Quiroz (fs. 576); Raúl Alberto Fornies (fs. 622); Abel Arturo Lemos (fs. 678); Eduardo Atilio Galasio (fs. 716) y Miguel Angel Centeno (fs. 745).- La Municipalidad de Las Heras evacua informe a fs. 526/528.- A fs. 529 se da entrada al expte. 3456-I-2000 "Inmuebles Argentinos S.A. p/pedido Informes" de la Municipalidad de Las Heras".- El perito ingeniero dictamina a fs. 552/553.- La Dirección de Personas Jurídicas remite copia del Legajo N° 2340 correspondiente a El Recuerdo S.A..- A fs. 633 se da entrada a los autos N° 34.749 Fiscal

c/Lemos Abel Arturo p/Estafa, originario del 10° Juzgado de Instrucción.- La dirección de Personas Jurídicas contesta pedido de informe a fs. 638.- El perito agrimensor presenta su informe a fs. 690.- La demandada observa la pericia (fs. 693), y a fs. 723 lo hace la actora. El perito contesta a fs. 751.- A fs. 766 se ponen los autos a la oficina para alegar.- A fs. 817 se llaman los autos para dictar sentencia.-

Y CONSIDERANDO: I- La acción reivindicatoria prevista en el art. 2758 del Código Civil ha sido definida como "la que se confiere a quien, afirmándose titular de un derecho real con derecho a poseer (ius possidendi), pretende, ante el desconocimiento de su derecho, la declaración de certeza del mismo y la entrega de la cosa consecuenta o simplemente lo segundo si no mediara desconocimiento" (Néstor Jorge Murto. Derechos Reales tomo IV pág. 323).- De ella se desprende dos condiciones para la procedencia de la acción: que el actor sea titular de un derecho real a poseer y que no tenga la posesión de la cosa.- En este proceso, la cuestión principal versa sobre el derecho de poseer (art. 2482 del Código Civil).- En el juicio reivindicatorio no se discute el "ius possessionis" sino el "ius possidendi", es decir el derecho a la posesión (art. 2774 del C.C.), derecho que emerge del dominio en virtud del cual la cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de su titular (art. 2506), por lo que es inherente a él el derecho de poseer (art. 2513).-

II- Las circunstancias fácticas de la presente litis son las siguientes: en fecha 11/6/99 la actora, Inmuebles Argentinos S.A., adquiere a El Recuerdo S.A. mediante escritura celebrada ante la escribana Adriana Scialo de Romagnoli, el inmueble ubicado en el distrito El Challoo con frente a la Ruta Provincial N° 82, constante de una superficie según título de 30 Ha. 9.513,89 m2 y según plano de 29 Ha. 1.811,36 m2, que la transferencia quedó registrada en las matrículas 143.882/3; 143.883/3 y 143.884/3 de Folio Real, el 14/6/2.000.- EMCO S.A., representada por su presidente Ulf Gerd Adolf Friedrich, suscribe un boleto de compra venta de un lote de 3.000 m2 dentro del predio de la vendedora, figurando como vendedora Inmuebles Argentinos S.A., representada por el señor Abel Lemos "en su carácter de presidente de la citada entidad"; este contrato está sellado en Dirección de Rentas el 27/9/2.000; que EMCO S.A. tomó posesión y construyó dos cabañas de troncos en el inmueble; que el presidente de Inmuebles Argentinos S.A. formuló denuncia penal originándose los autos N° 175.751/2 ante el Primer Juzgado de Instrucción; que en la referida causa se sobreescribió definitivamente a Ulf Gerd Adolf Friedrich por considerar que éste "realizó la compra del terreno de buena fe" y que fue "Abel Lemos quien utilizó indebidamente el nombre de los titulares de dominio del ya referido inmueble".-

III- Corresponde, entonces, que en primer término determinemos la legitimación sustancial activa, Hay que examinar el título de la actora que le daría el derecho a poseer.- Según surge de la escritura de venta cuya copia glosa a fs. 127/132 la actora adquirió a El Recuerdo S.A. el inmueble objeto de este juicio en fecha 11 de junio de 1.999. El dominio se inscribió a nombre de la compradora bajo las matrículas 143.882/3; 143.883/3 y 143.884/3 de Folio Real en el Registro Público y Archivo Judicial.- En la escritura se menciona que la compradora toma posesión del inmueble.- El agrimensor Raúl Alberto Fornies reconoce haber percibido honorarios de Inmuebles Argentinos S.A. por demarcación, cierre perimetral y administración de obra de alambrado.- Dice el testigo que en el mes de marzo de 2.000 las obras de demarcación y cierre perimetral se encontraban terminadas (fs. 622).- La accionada en su contestación de demanda niega que la actora hubiese ostentado la posesión del terreno y que lo hubiese alambrado.- Estas manifestaciones no han sido sustentadas con las pruebas arrojadas al proceso. El testigo Raúl Alberto Fornies no fue tachado y no existen elementos de prueba que hagan dudar de sus dichos.- Tampoco se ha acreditado que la escritura

pública de compra contuviera una mentira en cuanto a la toma de posesión por la compradora.- En consecuencia, la actora, como titular registral del dominio del inmueble, habiéndosele hecho tradición del mismo, con anterioridad a la posesión de la accionada, se encuentra legitimada para promover la acción de reivindicación.- Por otra parte, aún en el supuesto que Inmuebles Argentinos no hubiese obtenido la tradición del inmueble, la acción de reivindicación resulta igualmente procedente.- En efecto. La Cámara nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en acuerdo plenario del 11 de noviembre de 1.958 en la causa "Arcadini, Roque (suc) c/Maleca, Carlos", reconoció la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aún antes de habersele hecho tradición de la cosa.- Dice Claudio Kiper que "triunfó la tesis que basada en las afinidades existentes entre la compra venta y la cesión de créditos, extendía al régimen de aquella lo que en materia de cesión de derechos y acciones sobre una cosa rige para la reivindicación. Es decir, se afirmó el criterio de que en toda compra venta (lo que puede extenderse a la permuta, donación, etc.) se realiza una "cesión tácita o implícita" de la acción reivindicatoria" (Código Civil comentado. Derechos Reales. Tomo II pág. 486).- Este Tribunal ya se expidió anteriormente sobre la legitimación activa de quien tiene título sin tradición para promover la acción reivindicatoria (sentencia del 18/8/98 publicada en La Ley Gran Cuyo 1999-75).-

IV- El encuadre jurídico.- Los arts. 2789 a 2792 del Código Civil contemplan diversas situaciones que pueden presentarse en materia de la prueba en el proceso de reivindicación: si el título del actor es anterior o posterior a la posesión del demandado, y los títulos que presentan ambos emanan de la misma o distintas personas.- Estimo que la situación que presenta el proceso que nos ocupa está contemplada en el art. 2790 que expresa "si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".- "La palabra título está tomada en el sentido de acto jurídico destinado a transferir el dominio. Es el mismo justo título que sirve de base para la prescripción corta, definido en el artículo 4010 y que no toma en consideración el derecho ni la condición de la persona de quien emana, salvo que se trate de títulos emanados de distintos autores, en cuyo caso es necesario examinar cuál de los antecesores tenía mejor derecho.- Sin embargo, aún en este caso se trata de acreditar el derecho más probable, inclusive a través de las presunciones de los arts. 2789 y 2790" (La prueba en los derechos reales por Elena J. Highton en Revista de Derecho Privado y Comunitario N° 14 pág. 190).- En consecuencia, siendo el título de la actora anterior a la fecha de posesión de la demandada, la acción de reivindicación resulta procedente.- "En suma, el reivindicante no se halla obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que, para incoar la acción, le es suficiente acreditar su derecho a poseer y ello porque la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado (si su título es de fecha anterior), o si no, le autorizan a invocar la habida por sus antecesores. Por otro lado, el invocado derecho de poseer no sólo debe existir a la fecha de la demanda, sino también subsistir al momento de pronunciarse la sentencia (art. 2774). La exigencia es absolutamente lógica, ya que si luego de iniciado el pleito variaran las condiciones y el actor no conservara el ius possidendi, carecería de sentido una decisión judicial que lo reconociera. Dicho derecho a obtener la posesión lo debe justificar por medio de un título suficiente o por un "justo título". (Claudio Kiper. Código Civil comentado Derechos Reales Tomo II pág. 595).-

V- La buena o mala fe.- La actora afirma que la demandada ha actuado de mala fe, mientras que ésta sostiene haber procedido de buena fe.- Estimo que tal cuestión resulta irrelevante para la procedencia de la acción de reivindicación. En efecto. La accionada, habiendo obtenido la posesión

con posterioridad al título de la actora está obligada a devolver el inmueble. Por otra parte al haber obtenido la posesión en virtud de un acto ilícito y sin la voluntad del propietario está obligada a la restitución (Abel Lemos no era presidente de la vendedora ni tenía autorización ni poder para vender el inmueble).- Cabe reiterar que la accionada recibió la posesión de quien no era propietaria del inmueble, y sin mediar la voluntad de éste.- No se ha acreditado que Inmuebles Argentinos S.A. hubiese estado en conocimiento de las maniobras de Abel Lemos.- La actora ha invocado el art. 1051 del Código Civil que deja a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso. La jurisprudencia ha declarado no aplicable esa disposición legal cuando se trata de enajenaciones a "non domino" (sin intervención del dueño).- "El art. 1051 del Código Civil en su nueva redacción no protege al subadquirente de buena fe y a título oneroso cuando media un acto a "non domino", pero no por tratarse este de un acto inexistente (categoría de orden lógico extraña al sistema jurídico del Código) sino porque la venta en la cual se prescindió de la voluntad del entonces propietario de es inoponible". (La ley 1993-B-365).- Pese a los términos aparentemente categóricos del actual art. 1051 del Cód. Civil, en especial en su última parte, la generalidad de la doctrina entiende que los supuestos de enajenaciones "a non domino", es decir sobre la base de instrumentos materialmente falsos no se encuentran comprendidos por lo preceptuado por dicha norma". (El Derecho: 94-254).- "Quien es despojado mediante una falsificación sin haber intervenido para nada en actos que hayan dado origen a la cuestionada transmisión del dominio deben merecer la tutela jurídica de su derecho, por más respetable que pueda aparecer la situación de quien, de buena fe, ha adquirido un inmueble como resultado final de la maquinación" (El Derecho: 94-254).- En consecuencia, la buena o mala fe de la accionada no obsta a la procedencia de la reivindicación.- La buena o mala fe tendrá o no mayor relevancia en los efectos de la reivindicación (arts. 2422 a 2444 del Código Civil).- A tales efectos estimo que la demandada actuó de buena fe. En efecto. Recibió la posesión mediante un boleto de compra venta, este contrato lo suscribió quien invocaba ser presidente de la sociedad que era titular registral del inmueble. En la causa penal se determinó que había actuado de buena fe.- Cabe señalar en la operación intervino un corredor de comercio, entre cuyas obligaciones impuestas por la ley se incluyen la de "comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos" y "deberá comprobar, además, la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado" (art. 36 incs. b y c de la ley 25.028 modificatoria de la 20.266).-

VI- Las costas deben imponerse a la accionada que se opuso a la acción y fue vencida.- Por lo expuesto;

RESUELVO: I- Admitir la demanda promovida por Inmuebles Argentinos S.A. contra EMCO S.A. y, en consecuencia, condenar a ésta, para que en el plazo de 20 días de quedar firme la presente, haga entrega libre de ocupantes y cosas, del inmueble identificado en el punto III del escrito de demanda (fs. 293).- II- Imponer las costas a la demandada.- III- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se aporten los elementos necesarios para practicarla.- IV- EMPLAZASE a las partes para que en el término de TRES DÍAS de quedar firme la presente, retiren la documentación original acompañada, bajo apercibimiento de incorporarla a la causa.-

NOTIFÍQUESE.

RICARDO L. YACANTE Secretaria Juez.

ANEXO 4: Acta Municipal

**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.  
Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

ACTA N°	FECHA	REFERENCIA EXPEDIENTE
001-2024	JUEVES 15 DE AGOSTO de 2.024	6615-2023
<p><b>PARTICIPANTES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Arq. María O Conor / directora general de Gestión del Territorio</li><li>- Arq. Daniel Pizzi / Representante Secretaría de Obras Públicas</li><li>- Geog. Mercedes Bustamante / Representante Secretaría de Innovación, G.A y G. del Territorio.</li><li>- Arq. Samanta Juan / Unidad de Desarrollo del Piedemonte</li><li>- Arq. Leyla Mussi Saffie / Unidad de Desarrollo del Piedemonte</li></ul> <p><b>CONVOCADOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Secretaria de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio</li><li>- Secretaria de Desarrollo Humano y Hábitat</li><li>- Secretaria de Higiene Urbana</li><li>- Secretaria de Economía y Capital Humano</li><li>- Secretaría Hacienda</li><li>- Secretaría de Obras y Espacio Público</li></ul>		

Encontrándose vigente la Ordenanza N° 13.893/21, Código Urbanístico y Ambiental de Piedemonte, se reúnen los miembros de la Comisión Municipal de Piedemonte (CMP), creada por artículo 1.1 de dicha Ordenanza para el tratamiento de temas que requieran de especial análisis por la complejidad o envergadura de proyectos como es el caso del Expediente citado ut supra.

**Se tratan los siguientes aspectos:**

1. **Altura máxima permitida para edificio de Hotel categoría 5 estrellas.**
2. **Unidades funcionales (UF) máximas permitidas para proyecto de Master Plan.**

**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.**  
**Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

La Unidad de Desarrollo del Piedemonte de Luján de Cuyo, a través de la Arq. Leyla Mussi Saffie expone el caso en Comisión dando a conocer primeramente que el proyecto de Master Plan propone USOS DE SUELO dentro de la normativa vigente y los mismos ya han sido autorizados a través de informe urbanístico obrante en Expte. 6615/23 siendo los mismos conforme a norma.

Quedan por resolver dos de los aspectos que permitirán al desarrollador pasar a la etapa de Proyecto Ejecutivo y elaborar la propuesta de cada uno de los sectores:

**1. Altura máxima permitida para edificio de Hotel categoría 5 estrellas.**

Considerando esta Comisión Municipal del Piedemonte los aspectos urbanísticos de SIMILITUD Y PROXIMIDAD entre las zonificaciones circundantes al proyecto y encuadrándose la propuesta del Desarrollador en los Objetivos Estratégicos Municipales para el Crecimiento Económico, Ambiental y Urbanístico del sector donde se emplaza, es que se adoptarán los criterios de tratamiento y aprobación para la altura máxima solicitada de manera ANÁLOGA a los proyectos ya aprobados por la Secretaría de Ambiente de la Provincia como así también por el Municipio de Luján de Cuyo.

Al día de la emisión de esta resolución se encuentran aprobados los emprendimientos inmobiliarios conocidos como Chacras Park, Palmares Valley, Torres Agustinas, El Borgo, entre otros (ver gráficos 1 y 2), y es criterio de esta comisión:

- I. Igualar en derechos y en obligaciones a todos los emprendimientos del sector.
- II. Establecer similitudes fisonómicas entre los mismos como con el entorno.
- III. Reconocer como altura dominante la rasante superior de 1.000 msnm no pudiendo ser superada por ningún proyecto actual o futuro. Este nivel está determinado por el ya existente edificio Las Lomas del conjunto inmobiliario Palmares Valley. (ver gráfico 3).
- IV. Reconocer como altura posible la determinada por la zona PET (Polo Empresarial y Tecnológico) de 36m. de altura máxima desde su nivel de emplazamiento hasta su coronamiento para cualquier edificio que se proyecte en un radio máximo de 1.500 m desde el centro de la rotonda principal conocida como La Tijera en el sistema vial de Ruta Provincial 82 y su intersección hacia el Oeste. (ver gráfico 3).
- V. Crear para el sector conocido como La Tijera una interface entre las zonas establecidas por el Código de Ocupación del Suelo y solicitar al ejecutivo municipal el desarrollo de una Ordenanza que estudie dicha problemática urbana especial. La misma deberá delimitar el alcance de los parámetros de Usos de suelo, alturas máximas admitidas, lenguaje arquitectónico y sostenibilidad y sustentabilidad ambiental.

**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.  
Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

Gráfico 1: Proyectos de Master Plan Presentados y Aprobados en la Zona

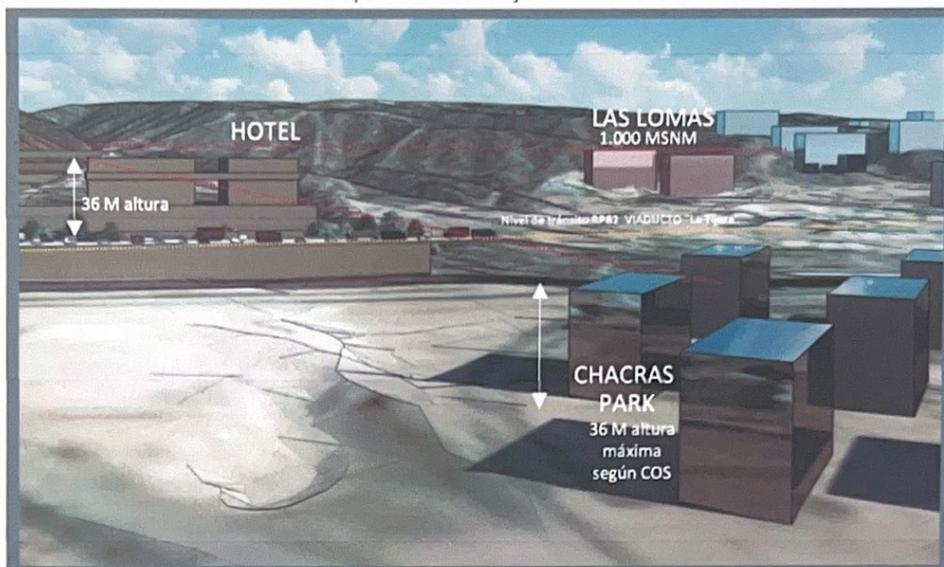


Gráfico 2: Detalle del programa funcional de los Proyectos de la Zona.



**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.  
Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

Gráfico 3: Altura máxima de Rasante Superior Dominante y Altura máxima admisible.



## LA COMISIÓN MUNICIPAL DEL PIEDEMONTES RESUELVE

1. Adoptar los conceptos de RASANTE SUPERIOR dominante (1.000 msnm) en el entorno inmediato basados en los principios de similitud y proximidad, y la altura permitida por Código de Ordenamiento de Suelo vigente para la zona PET como altura máxima del proyecto presentado por el Proponente. (36 m desde el nivel de terreno natural 00.00 de emplazamiento)
2. Se considera, hasta tanto se desarrolle una Ordenanza de Interface de Zonificación, entorno inmediato y similar a todo lo que se encuentra en un radio máximo de 1.500 m desde el centro de la rotonda principal conocida como La Tijera en el sistema vial de Ruta Provincial 82 y su intersección hacia el Oeste. (gráfico 4). Siendo la altura máxima en la zona la de Edificio Las Lomas en el conjunto inmobiliario Palmares Valley, con 998 msnm, adoptándose SÓLO para este caso, MASTER PLAN INMUEBLES ARGENTINOS SA, como MÁXIMO ADMISIBLE: 1.000 msnm o los 36 m autorizados por COS para el PET, lo que ocurra primero. Esta doble restricción rige hasta tanto se desarrolle una ordenanza específica que de análisis y resolución a la zona de Piedemonte de Luján de Cuyo en su desarrollo sobre el sistema Vial Ruta Provincial 82.

**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.**  
**Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

3. Que el "perfil urbano" del Piedemonte de Luján de Cuyo será "igualado" por su nivel máximo de altura independientemente de la cota de arranque de proyecto y por la zonificación ya existente del entorno inmediato. Este concepto resulta no solo innovador en materia urbanística, sino que da corte a las distintas posiciones en relación al concepto de "altura".
- El proponente adjunta documento llamado **Anexo gráfico y conceptual del entorno inmediato al proyecto de Master Plan Inmuebles Argentinos SA.**, a fin de explicar los criterios adoptados. Este anexo quedará en el Expediente 6615-2023 de forma digital como base teórica sobre la cual ésta Comisión realiza su análisis y basa las siguientes autorizaciones.

**IMPORTANTE:**

1. Al momento de presentar los documentos técnicos para revisión de proyecto en la Dirección de Obras Privadas Municipal, y facilitando así su mejor análisis, el proyectista deberá indicar el Nivel de Terreno Natural en cota 0.00 a los 950msnm de emplazamiento del edificio tal cual sugiere el Master Plan del Conjunto o bien indicar el punto exacto donde será emplazada la construcción si el mismo se modificara. Será desde esa cota que se midan los 36m máximos que autoriza esta Comisión o bien los 1.000msnm ya mencionados ut supra, lo que suceda primero.
2. Premisas de diseño del conjunto de Master Plan:
  - A. Que exista una predominancia de "horizontalidad" pese a la altura autorizada, la cual puede estar materializada a través de balcones, pérgolas, volúmenes habitables, terrazas, expansiones, taludes y todo aquello que compense de manera apaisada garantice su mejor integración con el entorno, evitando volúmenes monolíticos e iguales en todos los niveles en que se desarrolle el proyecto.
  - B. Utilización moderada de fachadas espejadas, las cuales no son favorables para el clima de la provincia de Mendoza, como tampoco lo son para el manejo de la refrigeración ni el reflejo que estas superficies generan en el entorno.
  - C. Estudio de los niveles de implantación del Edificio de Hotel evitando desmonte total del plano donde será construido, considerar la altimetría del sitio, la constitución de un basamento que genere escala humana al conjunto, la cual en el total de los edificios del Master Plan y de los edificios inmediatos constituirán una escala mayor.
  - D. Utilización de materiales naturales o relacionados al entorno, aterrazamientos, flora autóctona y flora introducida de bajo requerimiento hídrico. Utilización de distintas escalas forestales, cubre suelos y arbustivas. El proyecto debe tener una caracterización bioclimática y de sustentabilidad adecuada. Será exigible el proyecto paisajístico tanto de diseño de los espacios abiertos como de remediación ambiental en el caso de ser necesario.

**Secretaría de Innovación, Gobierno Abierto y Gestión del Territorio.  
Acta Comisión Municipal del Piedemonte**

- E. Analizar la localización del edificio de HOTEL a una distancia mayor a los 150m de distancia declarados en el anexo gráfico en esta etapa de Master Plan, será favorable y tendrá un tratamiento de mejor calificación ante el municipio si esa distancia pudiera ser aumentada, a sabiendas de las demás limitantes que los proyectistas deberán considerar como topografía y servidumbres de electroductos.
2. **Unidades funcionales (UF) máximas permitidas para proyecto de Master Plan.**  
Se resuelve autorizar las unidades funcionales propuestas, siendo 337, en tanto y en cuanto el proponente pueda acreditar mediante "Factibilidad de Servicio de Agua de la Empresa AySAM" la cantidad de conexiones (UF) solicitada.

**Arq. MARIA O'CONOR**  
DIRECTORA GENERAL  
GESTIÓN DEL TERRITORIO  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Arq. Leyla Mussi Saffie**  
Subdirectora Unidad de Piedemonte  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Mercedes Bustamante**  
Sec. Innovación, G.A. y G. del  
Territorio.

**Arq. DANIEL PIZZI**  
PARQUE RIBERA LUJÁN  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Arq. Adrián Bertolo**  
Secretario  
Obras y Espacio Público  
MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

**Lic. Mariano Barrera**  
Sec. Higiene Urbana y  
Mant. Espacio Público  
Municipalidad Luján de Cuyo

**Arq. Samanta Juan**  
Equipo Técnico  
Unidad de Piedemonte  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Lic. JESÚS FERRO**  
SECRETARIO DE ECONOMÍA Y  
RECURSOS HUMANOS  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Lic. MATÍAS MERIC**  
Secretario de Innovación, Gobierno  
Abierto y Gestión del Territorio  
Municipalidad de Luján de Cuyo

**Cdr. ANTONIO V. SPEZIA**  
Secretario de Hacienda y Administración  
Municipalidad de Luján de Cuyo

# DOCUMENTO DE SÍNTESIS

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

MASTER PLAN CAÑADONES DEL PEDEMONTÉ

Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza

## DOCUMENTO DE SINTESIS

### DENOMINACION Y UBICACIÓN 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, Distrito Vertientes del Pedemonte, Departamento Luján de Cuyo.

Se trata de una urbanización integral que contempla la apertura de calles 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<sup>2</sup> cada uno, 4 estructuras edilicias en forma de puente sobre el cañadón con 172 departamentos, 28 locales comerciales sobre RP N° 82, un Colegio Primario y Secundario y un Centro Deportivo de Alto Rendimiento. Esta propuesta única en Mendoza posee un alto valor estético y paisajístico y ofrece actividades heterogéneas y compatibles entre sí que buscan darle funcionalidad a un sector que se encuentra en pleno proceso de desarrollo territorial.

#### Ubicación del Proyecto



*Fuente: Elaboración Propia en base a Google Earth*

Si bien el terreno pertenece al Departamento de Luján de Cuyo, el mismo se encuentra en un Área Interjurisdiccional como es el Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza (PAMM) que también integran los departamentos de Godoy Cruz, Las Heras y Ciudad.

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.

El polígono a intervenir tiene en su mayor extensión zonas de color verde, es decir urbanizables con una amenaza aluvional media y baja. Esto significa que la ocupación permanente está permitida,



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)<sup>2</sup>:

*"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".<sup>3</sup>*

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

CAÑADONES DEL PEDEMONTE es un proyecto integral de desarrollo urbano, comercial, turístico y de servicios que fusiona la elegancia y el lujo de un hotel internacional 5 estrellas, con la sostenibilidad y serenidad de la naturaleza, ofreciendo un entorno residencial y turístico que valora la belleza natural y la calidad de vida; erigiéndose como testimonio de una arquitectura que coexiste en armonía con el Piedemonte.

Es una propuesta única en Mendoza que busca brindar una experiencia excepcional a los huéspedes del hotel y a los residentes de las propiedades horizontales y del loteo.

Su ubicación es privilegiada por su cercanía a la ciudad de Mendoza, requiriendo menos de quince (15) minutos para llegar por el Corredor del Oeste o por RP82.

Con una accesibilidad privilegiada a través de modernas infraestructuras viales, este enclave se convierte en un oasis de lujo, con servicios turísticos, comerciales y educativos ofreciendo oportunidades de desarrollo territorial sustentable en la región.

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) y un 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.

<sup>2</sup> Este acto obra en EX 2023-06041232-GDEMZA-SAYOT al igual que la documentación remitida por la Municipalidad de Lujan de Cuyo en relación a los antecedentes.

<sup>3</sup> Vale aclarar que el Estudio Aluvional está siendo tramitado en la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Mendoza, tal cual se estableció en el citado dictamen.

Por ser esa ruta jurisdicción de Dirección Provincial de Vialidad, se ha solicitado a ese organismo certificación de líneas, instrucciones de ingreso y egreso y obras de urbanización, una vez obtenida respuesta se informará a la Autoridad Ambiental.

El Master Plan incluye dos rotondas internas para la circulación vial horizontal y vertical. Para el sector educativo se prevén dársenas, parada de micros, estacionamientos y rotonda interna para ordenamiento vial. El sector residencial de baja densidad (loteo jardín) posee coul de saqs al final de cada calle. La calle principal de acceso a los sectores residenciales se ensanchará y contendrá rampas de acceso hacia los edificios de departamentos. Cada edificio tendrá su entrada mediante rampa de acceso desde calle central (actual callejón comunero). Todos los estacionamientos se prevén subterráneos, salvo espacios reservados (aprox. 30 entre hotel, centro deportivo y colegio).

Todos los estacionamientos se prevén subterráneos, salvo espacios reservados que son aprox. 30 entre hotel, centro deportivo y colegio.

A continuación se describe cada una de las áreas:

Hotel 5 estrellas, proyecto pionero en el Departamento de Luján de Cuyo

El núcleo del proyecto es el hotel internacional de lujo con clasificación 5 estrellas, compuesto por dos edificios conectados por rotonda central con un cubo de vidrio.

Uno de los edificios tiene 9 niveles (32m) y el otro 12 (44m) mas 2 subsuelos.

Estos volúmenes albergan un total de 277 habitaciones que varían en tamaño desde 37 hasta 500 m2 por unidad, 4 pent-house de 500 m2 con terrazas de 100 m2, cubiertas vegetadas y vistas panorámicas del entorno.

El hotel incluye variedad de amenidades y espacios de entretenimiento que enriquecen la experiencia de los huéspedes. Ofrece servicios de alta gama para turismo local e internacional, por ejemplo un helipuerto para acceso rápido y cómodo, un salón de eventos, un moderno auditorio para actividades culturales y conferencias y un museo del vino que celebra la rica historia vitivinícola de la región.

Además, cuenta con un Centro Deportivo de Alto Rendimiento, diseñado para preparar físicamente equipos de primer nivel y brindar a los aventureros la oportunidad de prepararse para ascensos al Cerro Aconcagua, el pico más alto de América del Sur.

Propiedades Horizontales sobre Cañadón, un nuevo estándar de vida

El proyecto presenta una innovadora solución arquitectónica al incorporar 4 estructuras edilicias en forma de puentes, suspendidas sobre el cauce principal o cañadón, a los que se accede a través de un camino central.

Estos edificios albergan 170 departamentos de 3 a 4 ambientes, con superficies que varían entre 100 y 200 m2, acompañado de espaciosa cocheras. Esta configuración permite a los residentes disfrutar de vistas panorámicas, al tiempo que respetan y se integran con el entorno natural en voladizo.

Loteo Tipo Jardín, integración arquitectónica y ambiental

El proyecto ofrece un sector residencial de baja densidad en loteo tipo jardín en cluster respetando la morfología del terreno, con 60 lotes de 1000 m2, permitiendo a los residentes disfrutar de amplios espacios verdes con una sensación de privacidad en un entorno comunitario.

Centro Comercial, una forma diferente de comprar

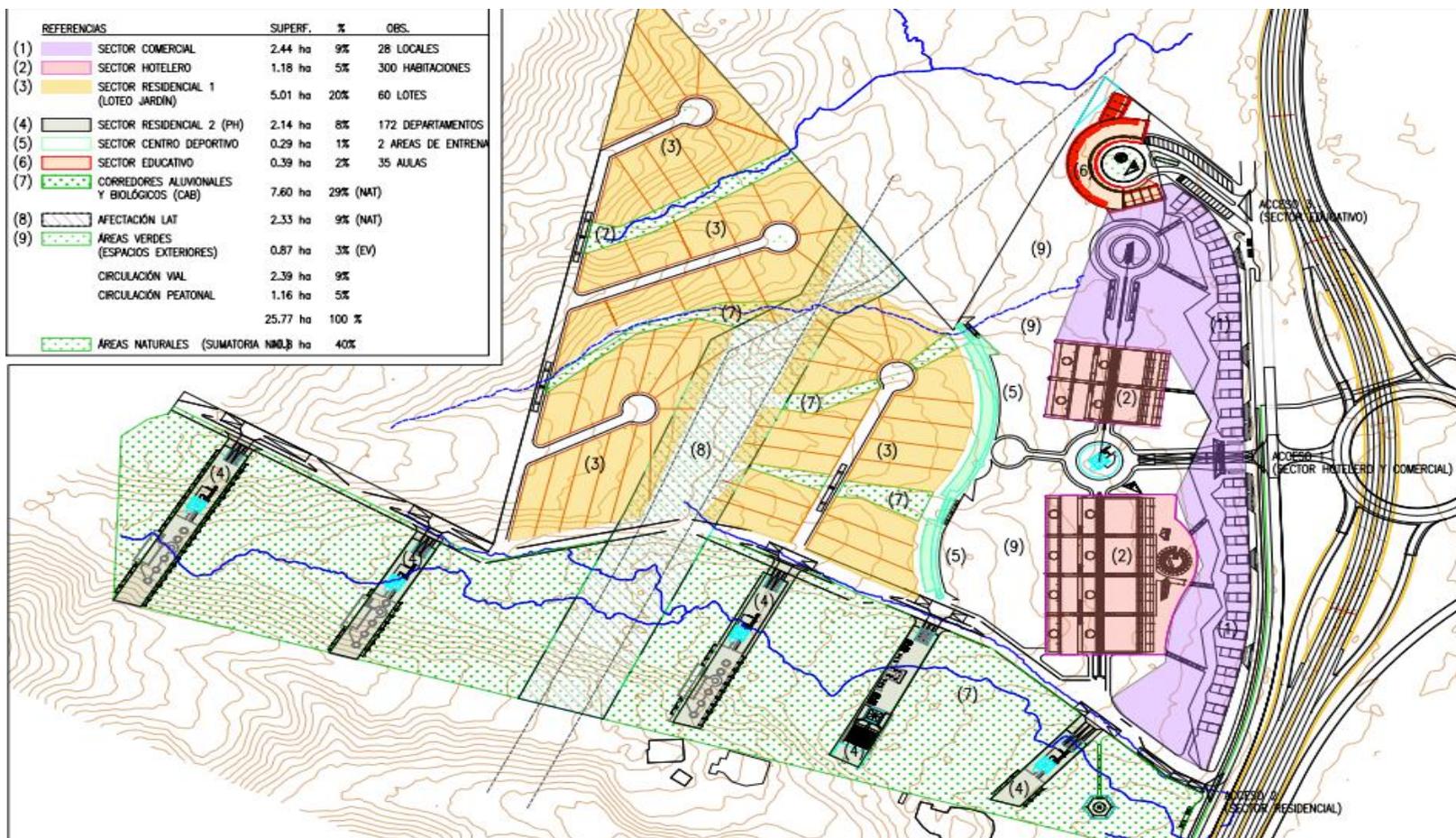
El sector comercial, posee unos 500 m tipo stripmall con 28 locales comerciales en la fachada frontal del proyecto, hacia Ruta Provincial N 82, donde cada local cuenta con escaparates que dan hacia la vereda, brindando un atractivo espacio comercial para residentes y visitantes. Es un paseo de compras y no se prevé actividad gastronómica.

Colegio Primario y Secundario, fomentando la Educación Integral

Un sector del Master Plan se encuentra destinado a la educación, a través de un moderno colegio primario y secundario (con 35 aulas) que ofrece excelencia académica y el desarrollo integral de los estudiantes.

Esta instalación se convierte en un componente esencial de la comunidad, siendo que prevé excelencia académica y el desarrollo integral de los estudiantes con servicios de formación para el futuro Polo Empresarial y Tecnológico a instalar en las inmediaciones.

Planimetría Master Plan Cañadones de Piedemonte



Fuente: Planimetría suministrada por el Proponente (Enero, 2024)

Planimetría Master Plan Cañadones de Piedemonte



Fuente: Planimetría suministrada por el Proponente (Enero, 2024)

Criterios de Sustentabilidad, Pautas de Manejo y Pautas de Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (DUBI) que el Master Plan ha considerado

El Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza se encuentra en pleno proceso de desarrollo territorial y el Master Plan Cañadones de Piedemonte busca acompañar ese proceso con una propuesta integral que ha sido definida a partir de los tres pilares que componen el Desarrollo Sustentable: Sustentabilidad Económica, Social y Ambiental.

Desde el punto de vista económico propone actividades rentables que estimulan la producción del empleo local, facilitan a las empresas locales generar competitividad en el sector, atraen inversiones privadas, demandan profesionales especializados, mano de obra preparada, tecnologías y mecanismos nuevos de interacción y comunicación.

Los Locales Comerciales, el Hotel 5 estrellas y el Centro Deportivo de Alto Rendimiento que ofrece la oportunidad de prepararse para ascender al Cerro Aconcagua, son algunas de las actividades que contribuyen con desarrollo económico de la región.

El Hotel 5 estrellas además busca dinamizar la actividad turística con infraestructura de primer nivel que fortalezca la oferta y fomente la competitividad. La Provincia de Mendoza es un destino con gran demanda de turismo local, nacional y mundial por los importantes atractivos naturales y culturales que ofrece en toda su geografía.

Desde la dimensión social, el Master Plan busca satisfacer necesidades de la población en cuanto a viviendas, trabajo, cultura, ocio y bienestar con dotación de servicios y equipamientos accesible. El proyecto prevé un Loteo Tipo Jardín con 60 lotes, 170 departamentos en Propiedad Horizontal y un colegio Primario y Secundario.

El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial de Lujan de Cuyo pone en franco manifiesto que el desarrollo del Gran Mendoza hacia el Sur es irreversible, siendo la Zona Norte de ese departamento la elegida por gran parte de esa población que busca bondades climáticas, buena accesibilidad y terrenos de dimensiones adecuadas para unidades habitacionales grandes y/o barrios cerrados.

Atento a esa demanda, clasifica la zona norte del departamento como prioritaria a intervenir con desarrollo urbano, tomando como principales desafíos: reordenar el espacio, dotarlo de infraestructura y servicios básicos, reducir el riesgo de aluviones, proteger los recursos naturales y los servicios eco sistémicos que el Piedemonte presta.

El desarrollo territorial de esta zona va consolidándose de a poco, así lo demuestra Palmares Valley, Chacras Park, y otro Master Plan de Desarrollo Inmobiliario, denominado Terrazas Agustinas. Estos emprendimientos de similares características a Cañadones de Piedemonte, generan un efecto de sinergia por el resultado que tienen en conjunto, el cual es superior al que tendrían actuando en forma aislada o independiente.

Y en relación a la dimensión ambiental, el Master Plan tiene como principal objetivo preservar el paisaje natural y cultural conformado por el Piedemonte del Área Metropolitana, y los servicios ecos sistémicos que éste presta a la comunidad.

En tal sentido la definición del proyecto parte de los Criterios de Sustentabilidad y Pautas de Desarrollo Urbano de Bajo Impacto (DUBI) que se enumeran a continuación:

Los usos del Master Plan responden a las siguientes premisas:

- ✓ Demanda de servicios y equipamiento de la población.
- ✓ Impulso al turismo local, nacional e internacional.
- ✓ Usos mixtos compatibles y convocantes a escala local y metropolitana.
- ✓ Mínimo impacto ambiental y respeto por la topografía existente.
- ✓ Integración con el entorno. Urbanismo abierto. Movilidad urbana sostenible.
- ✓ Accesibilidad a escala humana, urbanismo vivido, recorridos amigables.
- ✓ Sustentabilidad en la selección de especies vegetales y en nuevas tecnologías para la provisión de servicios y sistemas constructivos que incorporan principios de eficiencia energética y calidad en el diseño.
- ✓ Sustentabilidad hidrológica.

En cuanto a las actividades, selecciona usos que son demandados por la población del Área Metropolitana en esta zona de la provincia, por las características naturales que ofrece en cuanto a clima, accesibilidad, vistas escénicas de alto valor paisajístico y otras.

De esta manera a partir de la proximidad del terreno, promueve la diversidad de actividades complementarias, buscando integrar una variedad de funciones en el área. Esto implica utilizar diferentes tipologías edilicias con espacios públicos abiertos generando una fluidez especial y recorridos vivibles a escala humana. Se logra un equilibrio entre los usos residenciales, turísticos, comerciales, de servicios, recreativos y culturales. La idea es crear un sector convocante, activo y cercano que ofrezca una amplia gama de servicios y oportunidades para los residentes de la provincia y para el turismo.

Al concentrar las actividades y servicios se reducen las distancias y se promueve el uso eficiente del suelo, dando prioridad a la movilidad sustentable, al recorrido peatonal, a las bicis sendas y a la minimización de dependencia del automóvil para los que allí residen. Junto con una conexión ágil con fácil estacionamiento para los visitantes y turistas.

En relación al comportamiento hidrológico del sector se propone un diseño urbanístico que contempla el respeto por los niveles de terreno existentes, siguiendo el recorrido de las curvas de nivel en completa integración con su entorno y definiendo un sistema de manejo de excedentes pluviales que permita mantener y hasta minimizar las condiciones actuales. Se genera así una propuesta orgánica e integral que prevé conexiones a partir de la apertura de calles y rotondas de uso público que dan funcionalidad a un sector en pleno proceso de desarrollo urbano.

El trazado de calles, manzanas y macro-manzanas se adapta de manera orgánica a la forma del terreno. Las calles en todos los casos acompañan en forma paralela las curvas de nivel, tratando de minimizar las pendientes. La pendiente máxima de calles es del 12% y en intersecciones del 5%.

La urbanización no supera el 35% de pendiente media del terreno. La superficie impermeable de las calles no supera el 20% de la urbanización total.

Las calles cumplen las funciones de acceso a parcelas, tránsito y cortafuego. Prevé calles públicas a donar a la Municipalidad que permiten cruzar/transitar completamente el predio en los sentidos Este-Oeste y Norte-Sur.

En relación a este punto, se ha comunicado al Municipio de Lujan de Cuyo la imposibilidad física de abrir la calle troncal LAT debido a las pendientes del cañadón. No obstante, se restringirá la zona por la servidumbre del electroducto, dejando el terreno en las condiciones naturales actuales. La picada de

acceso para servicio de la LAT se mantendrá abierta, no afectando el servicio de la misma. La otra calle solicitada a afectación pública es coincidente con el callejón comunero que separa las fracciones II y III, sólo dando paso al dominio hacia el oeste, sin posibilidad física de cruzar hasta calle Los Pozos dadas las pendientes del terreno.

Los espacios de uso comunitario superan ampliamente el 7% de la urbanización y los espacios verdes suman una superficie mayor a al criterio mínimo de 10 m<sup>2</sup> por habitante.

La propuesta urbanística reduce al máximo los espacios abiertos sin cobertura vegetal xerófila. La forestación a implantar prevé especies adaptadas al lugar, de bajo requerimiento hídrico, para fijación de suelos, sombra y fomento biológico.

Todo el proyecto ha sido pensado para lograr recorridos a escala humana acompañados por forestación y espacios abiertos verdes que permitan a los residentes y visitantes beneficiarse de las bondades que brindan los árboles y vegetación: mejoran la calidad de vida, regulan el clima, generan sombra en verano, humedecen el clima seco, permiten el hábitat de los pájaros y generan beneficios psicológicos en las personas.

En la definición de especies para la concreción de los espacios verdes y forestación de calles se contemplan aquellas que cumplan con características de bajo requerimiento hídrico lo que ayuda a la sustentabilidad en el manejo del recurso agua, así como a la preservación del paisaje natural y cultural.

Las plantas que mejor se adaptan a la geografía mendocina que se caracteriza por la escasez de precipitaciones son: las xerófilas (resistentes a la sequedad o falta de agua), las halófilas (resistentes o tolerantes a la salinidad del suelo y del agua) y las psamófilas (aquellas que pueden desarrollarse en suelos arenosos).

La obra contará con un sistema de iluminación de exteriores con paneles solares fotovoltaicos off-grid, destinando superficies sobre cubiertas de techo y con puntos estratégicos distribuidos en todo el proyecto para la recuperación de aguas grises y su aprovechamiento para el riego de los espacios verdes de uso público.

El diseño urbanístico y altura de los edificios garantizan conservar las vistas escénicas de alto valor paisajístico, ofreciendo visuales hacia los cerros del entorno y a la montaña al Oeste. La altura del hotel coincide con la altura del edificio de Palmares Valley, generando así una relación armónica entre ambos volúmenes que, si bien sobresalen del perfil urbano, lo hacen con coherencia paisajística.

La envolvente de las edificaciones mantiene una linealidad horizontal y los colores de los materiales buscarán tener coherencia con el paisaje circundante.

En relación a la sustentabilidad hidráulica, cabe informar que el estudio hidráulico realizado para la determinación de los CAB<sup>4</sup> que establece la Ordenanza 13893/21, indica que en la zona de estudio e inmediaciones de las áreas de aporte a la misma, no existen CAB, sino sólo un cauce menor identificado. No obstante, y a los efectos de proponer un proyecto urbano-comercial sustentable, se prevén zonas de restricción por CAB, definiendo los CAB con la misma metodología de la Ordenanza mencionada, pero con un umbral menor (5 ha en lugar de 20 ha).

---

<sup>4</sup> Cabe destacar que el Municipio de Lujan de Cuyo ha definido una serie de corredores biológicos a conservar, con la intención de contribuir a la recuperación de los sistemas naturales, preservar el equilibrio ecológico del piedemonte, manteniendo en reserva el espacio natural con sus beneficios y equilibrios para una utilización sostenible en el largo plazo, e incluso embellecerlo a través de especies de flora nativa y prevenir riesgos.

Las áreas naturales a proteger y conservar, dadas por espacios verdes exteriores y por la restricción de los Corredores Aluvionales y Biológicos (CAB) definidos por la red hidrográfica existente y por los corredores biológicos (CB), con su respectiva zona de conservación, constituyen el 40% (más de 10 ha) del total de la superficie.

Si a ese porcentaje se suma las restricciones a imponer en el sector de loteo en cluster con el 50% de cada terreno individual con área permeable, la naturalidad del proyecto podría ser el 45%, cumpliendo los mínimos requisitos. Y si al valor final se suma la superficie de techos verdes a incorporar en terrazas y cubiertas, podría superar el 50%.

Los CAB quedan afectados a utilidad pública a los efectos preventivos de evitar el aumento de riesgo aluvional, y la Red vial proyectada del Piedemonte de Luján de Cuyo, a los efectos preventivos de constituir y garantizar la circulación.

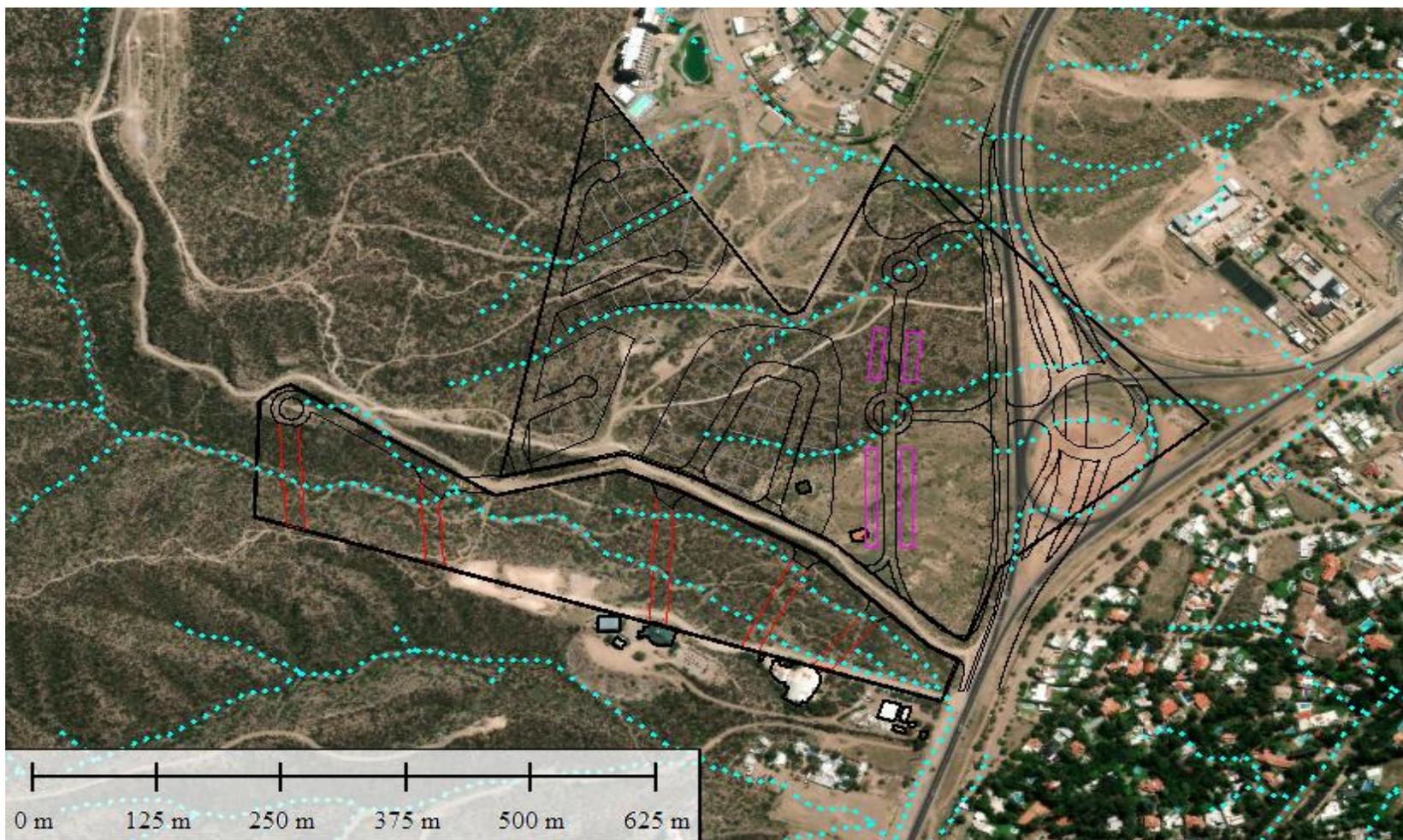
Todas las calles a ejecutar tendrán la doble función de vinculación vial y barrera cortafuego. El sistema de calles cortafuegos de prevención y control de incendios, contará con aprobación del Departamento de Bomberos de Luján de Cuyo.

Se aprovecha el agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego tecnificado, diseñando un sistema de drenaje de aguas tratadas a Corredores Aluvionales y Biológicos (CAB) para desarrollo de la vegetación.

Se respetan los cauces aluvionales existentes, sin alterar el curso de los naturales. (Ver Esquema N 3) y se minimiza los impactos reduciendo la impermeabilidad y conservando los recursos y drenajes naturales. La sustentabilidad hidrológica prevé:

- ✓ Implementar soluciones basadas en la naturaleza como bio retenciones y jardines de lluvia para promover la infiltración de agua de lluvia.
- ✓ Definir un sistema de micro-reservorios de retención temporal de escurrimientos, dispuestos eficientemente en la zona de desarrollo.
- ✓ Mantener y aumentar el tiempo de concentración de la cuenca, controlando los tiempos de flujo.
- ✓ Direccionar el escurrimiento de áreas impermeables a zonas permeables dentro del mismo predio.
- ✓ Aumentar el tiempo de concentración al incrementar la infiltración y evaporación.
- ✓ Utilizar dispositivos de retardo y/o infiltración del escurrimiento para minimizar el incremento de volumen y caudal pico.
- ✓ Prever sitios destinados a espacios inundables en las zonas bajas de la urbanización.

Master Plan Cañadones de Piedemonte y red hidrográfica aluvional

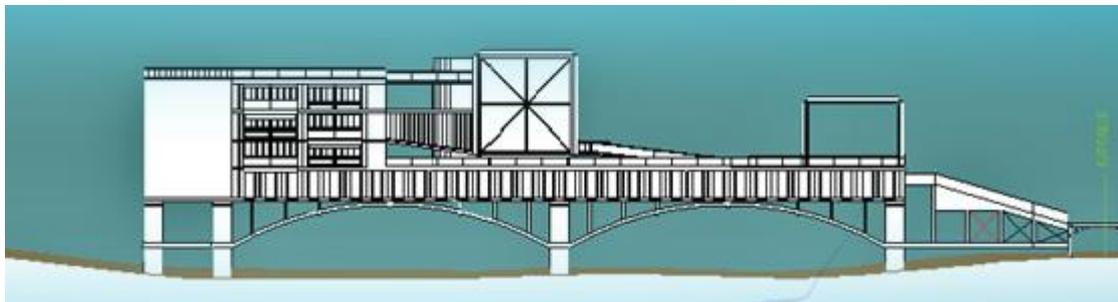


Fuente: Estudio hidráulico de los drenajes pluvioaluvionales (Febrero, 2024)

PROPIEDADES HORIZONTALES SOBRE CAÑADÓN.

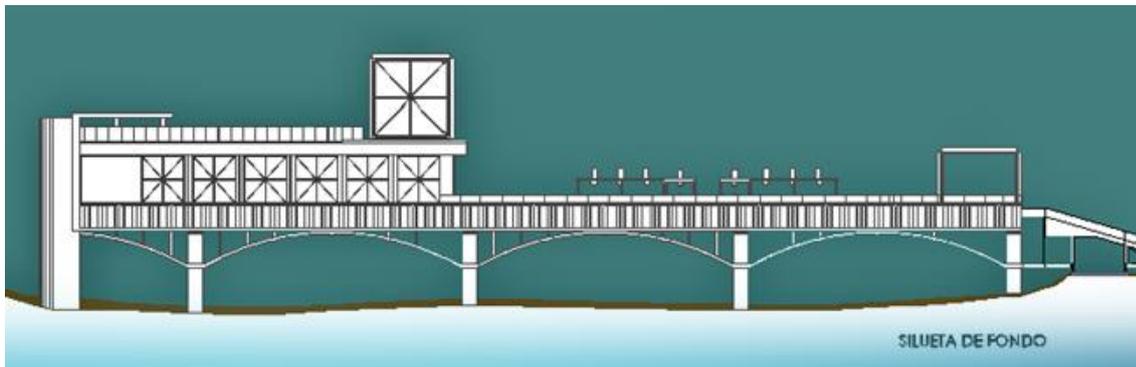
Puente 1: Viviendas en Propiedad Horizontal

ITEM	PUENTE 1						OBSERVACIONES	1989 CONFECCIONADO
	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD		
ÁREA DE AFECTACIÓN	1239,47							JAM
VIVIENDAS	1800			14	3	128	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	189						1 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	1243			28	1		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	298							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	507							JAM



Puente 2: Salón

PUENTE 2 SALÓN								958
ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	CONFECCIONADO
ÁREA DE AFECTACIÓN	2251							JAM
SALÓN CUBIERTO	958			1	1			JAM
SALÓN SEMICUBIERTO	452			1	1			JAM
SEMICUBIERTO EXPANSIONES	165							JAM
COCHERAS	2244			100	1			JAM
CANTIDAD DE ASIENTOS PARA ESPECTÁCULOS				500			SENTADOS	JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	228							JAM



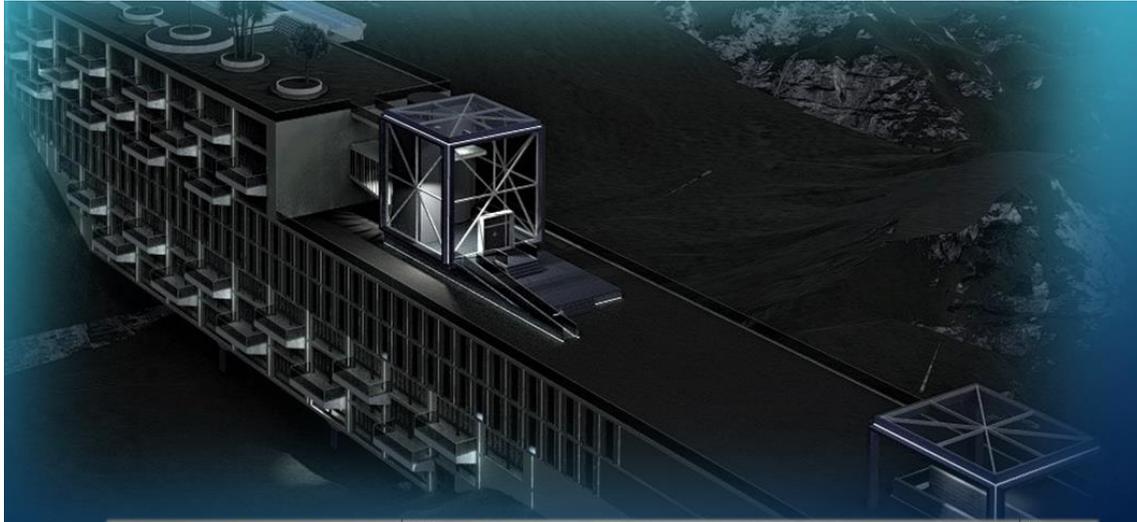
Puente 3: Viviendas en Propiedad Horizontal

ITEM	PUENTE 3						OBSERVACIONES	4008 CONFECCION
	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD		
ÁREA DE AFECTACIÓN	2313,41							JAM
VIVIENDAS	3874			30	3	130	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	134						1 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	2307			60	1		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	319,2							JAM
PILETAS	230							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	841							JAM



Puente 4: Viviendas en Propiedad Horizontal

ITEM	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD	OBSERVACIONES	6564 CONFECCION
ÁREA DE AFECTACIÓN	1910							JAM
VIVIENDAS	6300			45	5	140	2 NIVEL	JAM
CIRCULACIÓN	264						2 NIVEL	JAM
SEMICUBIERTO	99							JAM
COCHERAS	1914			90	2		2 X UNIDAD	JAM
BALCONES	287,28							JAM
PILETAS	230							JAM
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	658							JAM



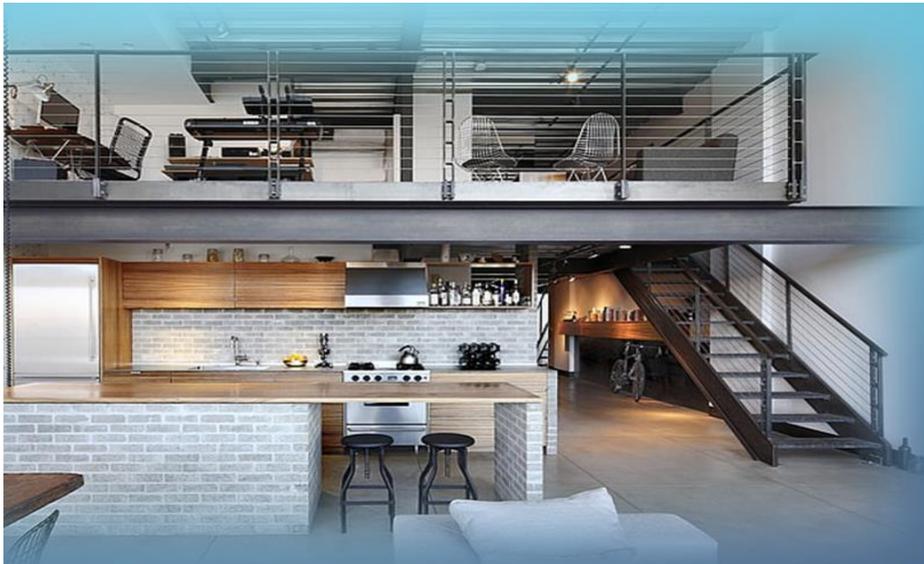
Puente 5: Viviendas en Propiedad Horizontal

ITEM	PUENTE 5							OBSERVACIONES	11580 CONFECCIONADO
	M2	HECTARIAS	PORCENTUAL	UNIDADES	PISOS	M2 X UNIDAD			
ÁREA DE AFECTACIÓN	2539,53							JAM	
VIVIENDAS	11206			80	5	140	2 NIVEL	JAM	
CIRCULACIÓN	374						2 NIVELES	JAM	
SEMICUBIERTO	99							JAM	
COCHERAS	5124			160	2		2 X UNIDAD	JAM	
BALCONES	1053,36							JAM	
PILETAS	230							JAM	
ÁREA VERDES NATURALES RECUPERADAS SOBRE TECHOS	1070							JAM	



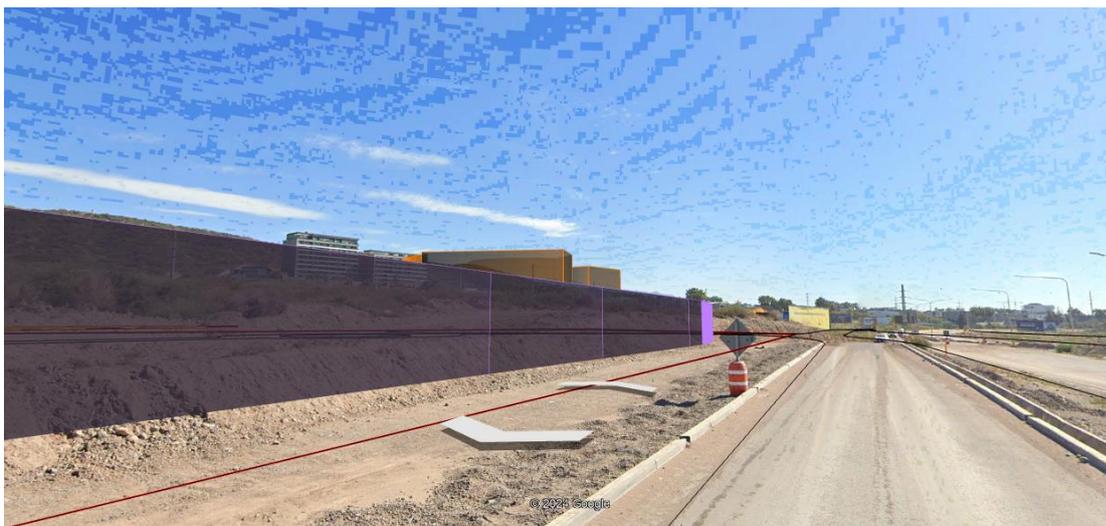
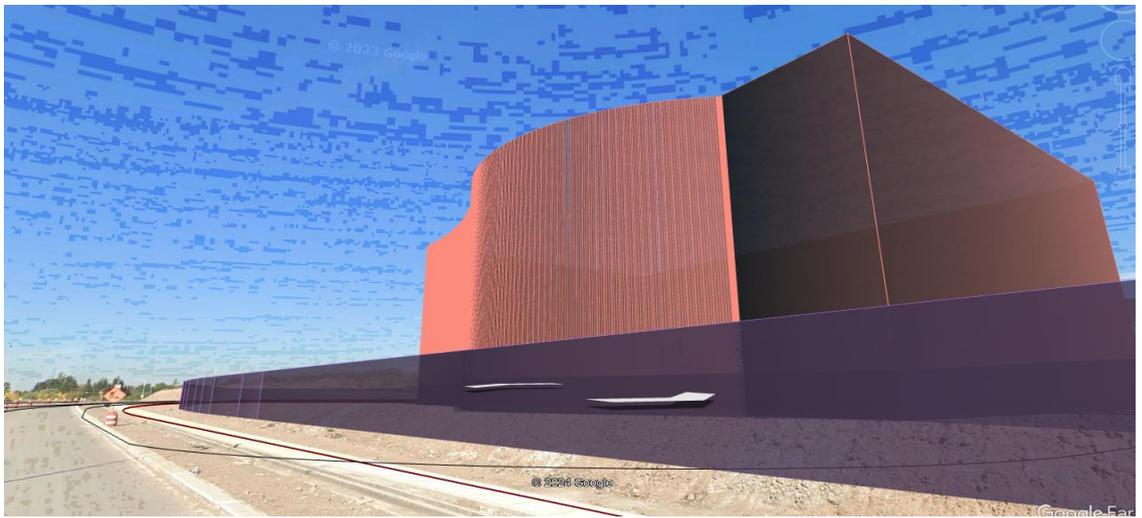
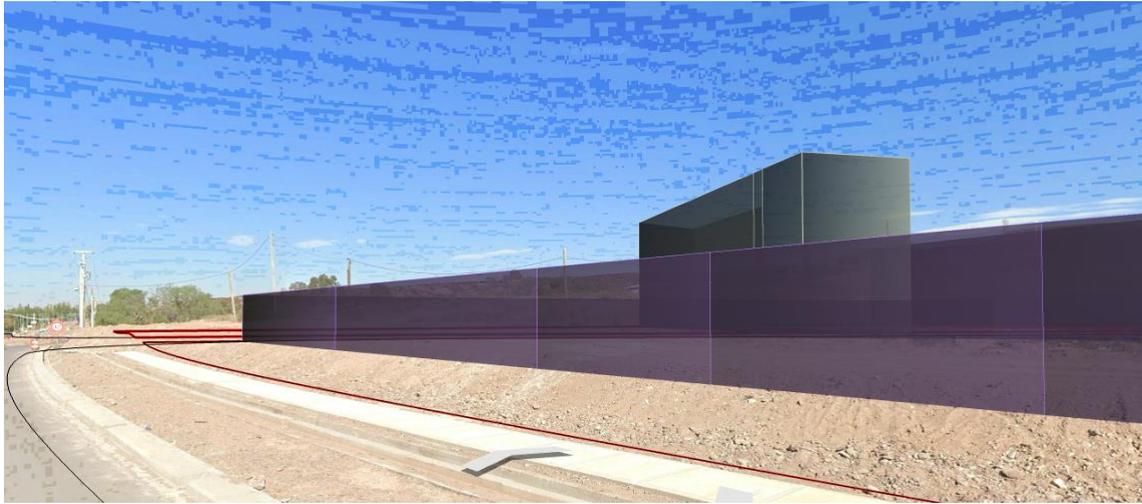
Interiores viviendas en propiedad horizontal





*Fuente: Imágenes suministradas por el Proponente (Enero, 2024)*

Fachada Master Plan desde Ruta Provincial N 82.



Fuente: Elaboración Propia en base a Planimetría provista por el Proponente (Febrero, 2024)

---

## ACCIONES PREVISTAS EN ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO

### Etapa de construcción

En esta etapa se prevén las acciones de movilización, cierre de obra, construcción del obrador en la localización estipulada a futuro, la limpieza del predio y tareas de ejecución de las infraestructuras. El esquema del obrador y la implantación de la torre grúa se prevén dentro del Área Operativa (AO), a fin de no generar interrupciones en el entorno.

La distribución interna del obrador permitirá el ingreso y egreso de los vehículos y camiones para carga y descarga de materiales dentro del predio. Su ubicación se prevé en la etapa I en el sector alto (parte baja del loteo jardín) para la ejecución de los edificios del hotel y el sector comercial frentista. En la etapa 2 se trasladará hacia la parte baja del cañadón para ejecutar la urbanización del loteo jardín (calzadas y cordón banquina colectora y obras de arte) y el centro deportivo. Y en la etapa 3 se mantendrá la última posición hasta la ejecución del edificio 1 (comenzando por 5 y continuando hacia el 1).

La ejecución de las infraestructuras comienza con el movimiento de suelo y desmonte, luego la realización de la calle principal, cordón, banquina, parqueización, red de agua potable, red de cloacas, red de gas natural, desagües pluviales y canalizaciones, red eléctrica, nexos de electricidad y cloacas y finalmente asfalto.

Una vez concluidas las tareas de movimiento de suelo y desmonte, se inicia con las actividades propias de realización de la obra gruesa: excavaciones y rellenos, bases, zapatas, plateas, vigas fundación, cerramientos laterales PB, columnas PB, vigas encadenado PB, contrapisos PB, losas entrepiso, cerramiento lateral PA, columnas PA, vigas encadenado PA, contrapisos PA, cubierta PA, escaleras y ascensores.

La obra fina está compuesta por las actividades correspondientes a la ejecución de carpetas, pisos y zócalos, cerramientos internos, revestimientos, cielorrasos, aberturas y carpintería, pintura y equipamiento interno. Las instalaciones internas de electricidad, gas natural y cloacas, instalaciones sanitarias y pluviales, sala de bombas, sistema contra incendio y termo-mecánica

### Etapa de funcionamiento

La etapa de funcionamiento inicia a partir de haberse concretado el proyecto ejecutivo y es de carácter permanente. En este caso se trata de actividades heterogéneas y compatibles entre sí que incluyen un uso residencial, turístico, comercial y de servicios.

La propuesta considera espacios verdes recreativos abiertos, estacionamientos diferenciados, circulación que contempla los criterios de movilidad sostenible (autos, peatón, bicicleta) y actividades culturales y educativas.

Es importante resaltar que debido a la envergadura del proyecto se ha dispuesto su ejecución por etapas, quedando operativas cada una de ellas de manera independiente a partir de haber concluido su ejecución según cronograma de obras a definir.

El mantenimiento y limpieza de los espacios exteriores de uso común y de los espacios de uso propio por cada actividad requerirán de acciones periódicas a tal fin. Estarán a cargo de un equipo de personal permanente y personal fluctuante a requerimiento según la necesidad, estas reparaciones necesitarán herramientas o maquinarias menores.

Las acciones que derivan de la etapa de Construcción y de Funcionamiento son las que se analizan en su interacción con el medio físico ambiental y medio antrópico para poder identificar, valorar y jerarquizar los Impactos Ambientales tanto positivos como negativos. A partir de lo cual se define el Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia con sus correspondientes Programas de Control Ambiental.

Cada uno de estos Programas de Control Ambiental da cuenta de la previsión en el tiempo de los impactos del Proyecto en el uso del suelo y otros recursos naturales.

#### RESUMEN DEL IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO

Durante la etapa de construcción los impactos más relevantes están asociados a las molestias a la población residente en el entorno inmediato del Master Plan, la cual es reducida debido a que la zona se encuentra en pleno proceso de desarrollo urbano.

Las acciones de posibles molestias a esta población son las provenientes del material particulado en suspensión proveniente del movimiento de suelos, ruidos derivados de la obra civil, posibles cortes de servicios y riesgos en la seguridad pública.

Todos estos impactos son temporales, duran lo que dura la obra y pueden mitigarse.

En cuanto a la posible proliferación de vectores debido al mal manejo de residuos, tanto en la etapa de construcción como la etapa de funcionamiento, este impacto es completamente prevenible con una Gestión Responsable de Residuos.

En cuanto a la eliminación de vegetación nativa actualmente degradada para la ejecución del Proyecto, este impacto se ve compensado por la incorporación de especies nativas de bajo requerimiento hídrico a los espacios públicos verdes de esparcimiento propuestos.

Durante la etapa de funcionamiento los impactos ambientales negativos se relacionan con el aumento moderado del nivel de tránsito, impacto que se ve reducido por la definición del proyecto urbanístico propuesto, que no solo incorpora rotondas y calles vehiculares, sino que también contempla la movilidad sostenible. Y los ingresos y egresos al emprendimiento sobre una colectora de RP N° 82.

Por otro lado, el aumento en la demanda de servicios (agua potable, cloacas, gas natural y electricidad) cuenta con las correspondientes factibilidades y se da en un área en donde el Municipio propone la consolidación urbana.

Este proyecto, aporta a la minimización del impacto al incluir desde su diseño estrategias de reducción de consumo de energía pasivas (relacionadas con el diseño arquitectónico) y activa (generación fotovoltaica). Además, incluye un sistema de reuso de aguas grises para riego. Es por ello que se considera una intervención aceptable.

Los niveles de ruido emitidos por el emprendimiento serán compatibles con el entorno. Las edificaciones se encuentran alejadas de posibles receptores de ruidos emitidos por el hotel 5 estrellas, los edificios residenciales, comerciales y el colegio.

En cuanto a los impactos positivos, el proyecto responde al Modelo de Desarrollo Territorial definido por Lujan de Cuyo en su Plan de Ordenamiento Territorial.

Además, debido a la incorporación de criterios de sustentabilidad hidrológica y sustentabilidad ambiental, tanto en su diseño urbanístico como arquitectónico, el Proyecto cumple con lo dispuesto por la Ley Prov. N° 9.414 en relación a criterios de sustentabilidad y pautas de manejo para urbanizaciones adaptadas.

Asimismo, aporta a la sustentabilidad ambiental, a la mitigación y a la adaptación al cambio climático con la incorporación de estrategias constructivas que aportan a la eficiencia en el uso del agua y la energía.

Otro impacto positivo relevante, es el cambio positivo del paisaje, considerando la intervención en un terreno baldío que respeta las visuales hacia las montañas y utiliza materiales y vegetación que tienen coherencia con la identidad del Piedemonte.

Desde lo social implica la generación de empleos en el rubro comercial y de servicios; asimismo aporta a la integración y heterogeneidad social; contribuye a la consolidación de un hábitat adecuado, a la dinámica urbana y aporta al logro del concepto de ciudad de proximidad.

Teniendo en cuenta lo expresado, se considera que el impacto socio-territorial del Proyecto es altamente beneficioso y que, desde su impacto ambiental es aceptable y positivo siempre y cuando se implementen las medidas de control desarrolladas en el Plan de Vigilancia y Control Ambiental propuesto.

Las medidas propuestas para el control y manejo de los impactos ambientales negativos, junto con los elementos básicos para el establecimiento de un Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), se encuentran detalladas en el documento principal. Este plan tiene como objetivo identificar, diseñar y aplicar medidas específicas para prevenir, corregir, mitigar o compensar los impactos negativos esperados durante la ejecución del proyecto, priorizando aquellos de mayor significancia según la evaluación realizada. Además, se incluyen medidas destinadas a maximizar los impactos positivos tanto ambientales como sociales. El PVA se organiza en 12 Programas de Control Ambiental (PCA) que abarcan las etapas de construcción y funcionamiento, incorporando aspectos como:

Construcción:

- Preservación del aire y reducción de molestias al vecindario.
- Conservación de flora y arbolado urbano.
- Gestión adecuada de residuos, almacenamiento de sustancias peligrosas, y control de tránsito.
- Prevención de accidentes y comunicación efectiva con la comunidad.

Funcionamiento:

- Prevención de ruidos, manejo del aumento de tránsito, gestión de residuos y eficiencia en el consumo de agua y energía.

Cada medida está detallada en fichas técnicas que describen el impacto a controlar, las acciones a implementar, su ubicación, momento de aplicación, responsables de ejecución, y los indicadores para su monitoreo y seguimiento.

Asimismo, el PVA incluye consideraciones relacionadas con seguridad en la obra y estrategias para potenciar los impactos positivos. Finalmente, se establece una estructura de responsabilidades para asegurar la implementación eficaz y el seguimiento en todas las etapas del proyecto. Las tablas vinculantes resumen la relación entre los impactos identificados y las medidas de control, facilitando la planificación y el monitoreo.

## CONCLUSIÓN – VIABILIDAD DEL PROYECTO

La Manifestación General de Impacto Ambiental presentada se ha desarrollado cumpliendo con los términos de referencia establecidos en Ley N° 5961/92 de Preservación Ambiental y Decretos Reglamentarios N° 2109/94 y N° 809/13.

De acuerdo a los resultados obtenidos, a partir del análisis del medio físico-ambiental y socio-económico y su interacción con el proyecto se identifican y valoran los impactos negativos y positivos, derivados de la etapa de construcción y funcionamiento.

De este análisis resulta que los impactos negativos durante la etapa de construcción son temporales, prevenibles y/o mitigables y que los de la etapa de funcionamiento son mitigados con estrategias que aportan eficiencia al uso del suelo, el agua y la energía.

En cuanto a los impactos positivos, el proyecto responde al Modelo de Desarrollo Territorial definido por Lujan de Cuyo en su Plan de Ordenamiento Territorial. En tal sentido, implica la generación de empleos en el rubro comercial y de servicios; aporta a la integración y heterogeneidad social; contribuye a la consolidación de un hábitat adecuado, a la dinámica urbana y al concepto de ciudad de proximidad.

Además, debido a la incorporación de criterios de sustentabilidad hidrológica, el diseño urbanístico cumple con lo dispuesto por la Ley Prov. N° 9.414 en relación a criterios de sustentabilidad y pautas de manejo para urbanizaciones adaptadas.

Aporta también a la sustentabilidad ambiental, a la mitigación y adaptación al cambio climático con la incorporación de estrategias constructivas eficientes en relación al uso del agua y la energía.

Otro impacto positivo relevante, es el cambio positivo del paisaje, considerando que la intervención respeta las visuales hacia las montañas y utiliza materiales y vegetación que tienen coherencia con la identidad del Piedemonte.

En relación al aspecto social, el estudio específico de aceptabilidad social que se realizó e incluye encuestas de opinión a la población directa y expresa la valoración del proyecto por parte de la población directa, arroja un resultado positivo, siendo que el 52,8% de la población directa considera que el proyecto es positivo para la zona atendiendo a la revalorización del espacio y del departamento, en contra parte el 27,8% no lo considera positivo. El 55,6% de los encuestados apoyan el desenvolvimiento del proyecto, contra el 36,1% que manifiesta oponerse. Del total de los encuestados, el 72,2% posee interés en participar de las actividades y propuestas del Máster plan, representando un porcentaje positivo contra el 19,4% que manifiesta no poseer interés en participar del proyecto. El saldo valorativo para la etapa funcionamiento y la valoración del proyecto, nos permite concluir que cuenta con consenso social.

Teniendo en cuenta lo expresado, se considera que el impacto socio-territorial del Proyecto es altamente beneficioso y que, desde su impacto ambiental es ACEPTABLE y POSITIVO siempre y cuando se implementen las medidas de control desarrolladas en el Plan de Vigilancia y Control Ambiental propuesto.

Para finalizar, se considera importante reiterar lo manifestado al principio de esta MGIA (Introducción) en relación a que este MASTER PLAN constituye un instrumento de planificación proyectado para el Área de Piedemonte que busca analizar y evaluar en forma estratégica decisiones en relación a una intervención territorial de gran escala que tiene por finalidad mejorar la ciudad y calidad de vida de la población que en ella habita.

A medida que se avance en la definición proyectual de los diferentes proyectos ejecutivos que conforman el Master Plan y en caso que la Autoridad de Aplicación lo considere pertinente se presentarán Estudios de Impacto Ambiental Específicos, brindando mayor precisión y detalles en cuanto a la arquitectura e ingeniería.



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Nota importada no comunicable**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Respuesta a las Observaciones del DT - CAÑADONES DEL PEDEMONTE

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 88 pagina/s.