



**MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO
2025
INFORMES**

Número: 0 - 2025 - 3666

**Luján de Cuyo, MENDOZA
Miércoles 25 de Junio de 2025**

EXPEDIENTE-6-2025-4678--0

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

Ref.: Informe de Impacto Ambiental Expte. EX-2025-00238410- -GDEMZA-SAYOT,
Informe Sectorial: "PROYECTO TURISTICO RECREATIVO COSTA NORTE
PERILAGO DE POTRERILLOS"

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de remitirle, para su consideración y determinación, Dictamen Sectorial elaborado por la Unidad de Evaluación Ambiental, perteneciente a la Dirección General de Gestión del Territorio del municipio de Luján de Cuyo, con relación al proyecto de referencia.

Sin más que agregar, entregamos a Ud. cordiales saludos.

INFORME SECTORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

Proyecto: “PROYECTO TURÍSTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS”

Expte.: EX-2025-00238410- -GDEMZA-SAYOT

Proponente: DOSADOS S.A.

Autoridad De Aplicación: Unidad de Evaluaciones Ambientales del Ministerio de Energía y Ambiente del Gobierno de Mendoza

Dictamen Técnico: Instituto de Gestión Ambiental - Universidad de Congreso

Organismos Sectoriales: Dirección de Biodiversidad y Ecoparque, Dirección de Áreas Protegidas, Dirección de Protección Ambiental, Dirección de Hidráulica, Departamento General de Irrigación, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección Nacional de Vialidad, Dirección de Planificación, Ente Provincial Regulador Eléctrico (E.P.R.E), Ente Provincial de Agua y Saneamiento (E.P.A.S), Dirección de Patrimonio Cultural, Municipalidad de Luján de Cuyo, Municipalidad de Las Heras.

Normativa De EIA: Ley Provincial N° 5.961 y modificatorias N° 6.649 y 6.686 Decreto Reglamentario N° 2.109/94

ANTECEDENTES:

Carlos Bajach como representante de la sociedad DOSADOS S.A. presenta Manifestación General de Impacto Ambiental, en el marco de la normativa provincial vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley N° 5.961 y Decreto reglamentario N° 2.109/94, Art. 9º, 10º y 11º.

La Resolución N° 53 da inicio al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Unidad de Evaluaciones Ambientales el organismo responsable de su seguimiento y fiscalización, y designa a la Institución de Gestión Ambiental de la Universidad de Congreso para la realización del Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Luján de Cuyo, entre otros, para la realización del Dictamen Sectorial.

Del análisis de la documentación suministrada por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la provincia y la Manifestación General de Impacto Ambiental presentado por la Ing. Constanza Yael Crescitelli Fliguer, se desprenden las siguientes observaciones:

INFORME URBANÍSTICO

La Dirección de Ordenamiento Territorial, en conocimiento de las presentes actuaciones, tiene el agrado de dirigirse a Ud. a fin de informar lo siguiente.

El "PROYECTO TURÍSTICO RECREATIVO COSTA NORTE PERILAGO DE POTRERILLOS", ubicado en la margen Norte del Embalse Potrerillos, en el departamento Luján de Cuyo, ha sido evaluado por el Ministerio de Energía y Ambiente, mediante el Expediente N.º EX-2025-00238410-GDEMZA-SAYOT.

Los usos propuestos:

1. **Club Náutico** (yachting, kayaks, windusurf, kitesurf)
2. **Área turística y social** (restorán de montaña, proveduria, fogoneros, miradores, senderos y paseos costeros, Lugar Aterrizaje y Despegue de Helicopteros, casa de casero, estacionamiento vehicular).
3. **Área deportiva y recreativa:** juegos de niños, canchas de fútbol tenis, vóley playero, pileta, solárium, vesturarios, salas de primeros auxilios, senderos y circuitos de mountain bike.

INFORME MASTER PLANES

El camino de acceso a los desarrollos planteados en el costado Norte del dique Potrerillos es de jurisdicción de la Dirección Provincial de Vialidad y se ubica en el Dpto. de Las Heras, por lo cual no corresponde a este Municipio informar al respecto. No obstante, lo expuesto, se trata de un camino de montaña en suelo natural que no tiene resuelto las obras básicas de drenajes y por lo tanto se ve interrumpido en cada lluvia. Tal camino requiere de un proyecto integral que otorgue solución a sus inconvenientes actuales.

La única forma de acceder a este camino mencionado en a) es por la RN7, jurisdicción de la Dirección Nacional de Vialidad a través del viejo puente ferroviario.

La Dirección Nacional de Vialidad tiene previsto construir una doble vía continua en la RN7 en el tramo Agrelo (intersección RN40)-Potrerillos. Algunos tramos se encuentran en ejecución actualmente. La doble vía citada otorga suficiente capacidad para cualquier volumen de tránsito adicional generado por los centros de atracción del desarrollo en análisis.

En la zona del Dpto. de Luján se evidencian 2 inconvenientes claros que afectan la seguridad vial:

- 1- La intersección RN7-camino de acceso al perilago costado Norte, la cual debería proyectarse adecuadamente, que representa un punto de inseguridad vial de importancia.
- 2- El puente ferroviario que se encuentra adaptado precariamente para la circulación de vehículos y otorga una sola trocha de circulación. A medida que aumente el volumen de tránsito generado por los desarrollos del costado Norte existirá mayor riesgo de accidentes. Es necesario por lo tanto construir un nuevo puente carretero de 2 trochas mínimo para evitar estos accidentes mencionados y dejar el puente actual como patrimonio histórico, adaptado para uso peatonal y de ciclistas.

INFORME UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Se concuerda con lo observado en el Dictamen Técnico llevado a cabo por la Universidad de Congreso.

Tramitar la autorización pertinente con la ANAC para el “Lugar Aterrizaje y Despegue de Helicópteros”.

Basado en la imagen presentada en página 23, no deberán construirse fogoneros con sombrillas con techo de paja cercano, ya que este material es altamente combustible.

Ubicar los biodigestores e indicar todas las medidas pertinentes para preservar el embalse de los efluentes cloacales generados.

Contemplar obras de infraestructuras complementarias ya que el acceso vial a la margen norte presenta condiciones precarias. Se deberá contar con señalética adecuada para identificar ingreso y egreso de maquinarias y camiones a la red vial existente.

Garantizar explícitamente el acceso público a sectores recreativos, senderos y costas del embalse, en concordancia con lo exigido por el Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 235 y 1974.

El proponente deberá obtener la autorización de la Dirección de Recursos Naturales para realizar el desmonte de flora nativa.

Todo el emprendimiento deberá contar con un sistema concluido, operativo y completo de tratamiento efluentes y/o líquidos cloacales que permita la reutilización del agua (agrícola o forestal) acorde a Ley 8295/11.

La propuesta de intervención paisajística debe conservar la naturalidad de la zona de emplazamiento, no pudiéndose incorporar especies exóticas invasoras.

CONCLUSIONES

Deberá proyectarse la intersección RN 7- camino de acceso al proyecto para solventar la inseguridad vial que representa actualmente.

Se requiere la construcción de un nuevo puente carretero de dos trochas que funcione de acceso al proyecto para evitar accidentes.

El proponente deberá garantizar una correcta gestión de los residuos generados, haciendo hincapié en la correcta gestión de los efluentes cloacales, procurando la preservación del embalse.

Se sugiere realizar estudio de aceptabilidad social del proyecto.

Garantizar el acceso público a los sectores recreativos, senderos y costas del embalse.

La propuesta de intervención paisajística debe conservar la naturalidad de la zona de emplazamiento, no pudiéndose incorporar especies exóticas invasoras.

En virtud del análisis precedente, **la Municipalidad de Luján de Cuyo no formula objeciones de fondo** al desarrollo del proyecto presentado por DOSADOS S.A., en tanto se garantice el cumplimiento de las directivas señaladas Ut-Supra, se cumplan efectivamente las medidas

de mitigación, compensación y monitoreo ambiental y se dé cumplimiento a los requisitos establecidos en la normativa municipal, provincial y nacional aplicable.

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