

Mendoza, 22 de Junio de 2020
Ref.: EE-16438-2019

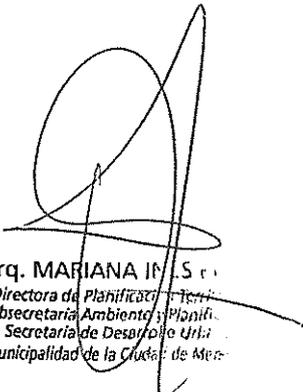
Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial:

Por medio de la presente se toma conocimiento de la notificación de solicitud de elaboración de un Dictamen Sectorial por parte del Municipio de Ciudad de Mendoza hecha a través del correo electrónico ambiental@ciudaddemendoza.gov.ar efectuada el día miércoles 17 de Junio del 2.020.

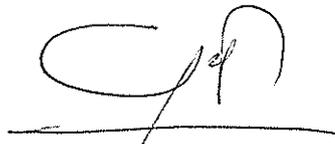
Se informa que en el expediente electrónico Municipal ingresado por número EE-16438-2019, a fecha 11 de noviembre del 2019 se incorporó a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial una nota informativa para dar tratamiento al caso bajo expediente número: EX-2019-06192900-GDEMZA-SAYOT. En dicho expediente a fecha 19 de Mayo del corriente tomamos conocimiento de la resolución emitida por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial adjuntada por el interesado.

Se adjunta a la presente el correspondiente informe de Dictamen Sectorial según se estipula en el artículo 5 de la resolución nº112 con fecha del 22 de Abril del 2.020, para ser incorporado al expediente número: EX-2020-01197116-GDEMZA-SAYOT.

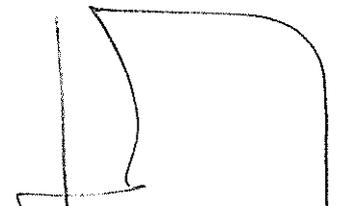
Sirva la presente de atenta nota.



Arq. MARIANA INSUA
Directora de Planificación Territorial
Subsecretaría Ambiente y Planificación
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza



Arq. MARIA ANGELA GATTI
Subsecretaria de Ambiente y Planificación
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza



Arq. JUAN MANUEL FILICE
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza

Nota: 2020-2881217-GDEMZA-SAYOT



MARIA DEL PILAR PUELLES
MESA DE ENTRADAS
Dirección de Recursos Nat. Renovables
26/06/20





MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

Mendoza, 1 de Junio de 2020

Ref.: EE-16438-2019

**Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial:**

Vista la resolución 112/2020 emitida por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza, en adjunto 21 del expediente de referencia, con fecha del día 19/05/20, y que según Art. 5° se solicita un dictamen sectorial a los organismos responsables entre los cuales se encuentra el Municipio de Ciudad de Mendoza se informa:

En el expediente de referencia iniciado en el Municipio de Ciudad de Mendoza con fecha 20/08/2019 por parte de María Elena Toso, D.N.I. 28.847.252 se presenta una solicitud de Factibilidad de Obra de un Templo religioso de carácter departamental y edificios anexos tales como: una residencia temporal, una capilla, un edificio técnico y una playa de estacionamiento para 150 vehículos aproximadamente y 3 buses.

La obra pretende ejecutarse en un terreno que se encuentra ubicado entre las calles Av. Champagnat, calle Dr. Emilio Coni y Dr. Pose, en el límite jurisdiccional de las localidades de Ciudad de Mendoza y Las Heras. Dicha parcela se encuentra localizada en un terreno que es compartido por ambos Departamentos.

Si bien el proyecto se encuentra en proceso de aprobación y contemplando que según la Ordenanza vigente de Usos del Suelo 3866/2014, que establece en el punto U.III.10 Planilla de usos permitidos por zonificación en su apartado de Servicios, Instituciones sociales; los usos de Templo Religioso de carácter regional, Templo Religioso de carácter departamental, Templo religioso de carácter barrial (sin instalaciones anexas), no se encuentran permitidos.

Contemplando también que el terreno se encuentra comprendido por la Ley 4886/1983 en la zona número 4 - BARRIO LOS CERROS - ATSA con los siguientes usos del suelo establecidos:

- Uso del suelo dominante: residencial tipo urbanización parque.
- Densidad máxima neta de proyecto 175 hab/ha.
- Uso del suelo condicionado: rural, comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

En función de lo planteado este municipio incorpora los lineamientos a los que deberá darse cumplimiento según ordenanzas vigentes y Ley Provincial que rigen sobre el sector:

Según zonificación de éste Departamento el terreno corresponde a la zona Residencial 1 según Ordenanza 3978/2019 de Indicadores Urbanos. Que dicha zona posee un carácter principalmente de barrio jardín y con usos del suelo predominantemente residencial, con algunos usos complementarios de abastecimiento diario y de servicios (oficios y actividades profesionales compartidos con la vivienda) a escala barrial. La zona presenta los siguientes indicadores y lineamientos urbanos que serán de cumplimiento para la presente propuesta:

Ocupación del suelo y edificación:





MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

Para parcelas mayores a 1001 m² de superficie:

- FOS máx.= 0,60
- FOT máx.= 1,80
- Retiro lateral mín= 20% h
- Retiro posterior mín= 30% h
- Altura máxima: 12 metros
- Zona de edificación continua (basamento), o edificación aislada (torre de perímetro libre), pudiendo la edificación tener retiro frontal obligatorio o voluntario. En terrenos de más de mil un metros cuadrados (1001 m²), ubicados de Avenida Champagnat hacia el Este, podrán llegar a cuatro (4) niveles en edificación aislada.

Desde el punto de vista de la corrección edilicia se informa se deberá dar cumplimiento al Código Urbano y de Edificación del Municipio. En particular en el caso de la prevención contra incendio según el destino es considerado como de Riesgo 4. Deberá cumplir también con la Ordenanza 3891/2015: Reglamento CIRSOC E INPRES CIRSOC, dentro del cual según destino es GRUPO Ao. Deberá presentar Estudio de Suelos ajustado a dicha Ordenanza.

Se deberá dar cumplimiento al tipo de urbanización que se establece en la Ley 4886/1983 correspondiente para la zona 4 - BARRIO LOS CERROS - ATSA y sus respectivos requerimientos. A todo lo referido con el artículo 10 de Urbanización Parque.

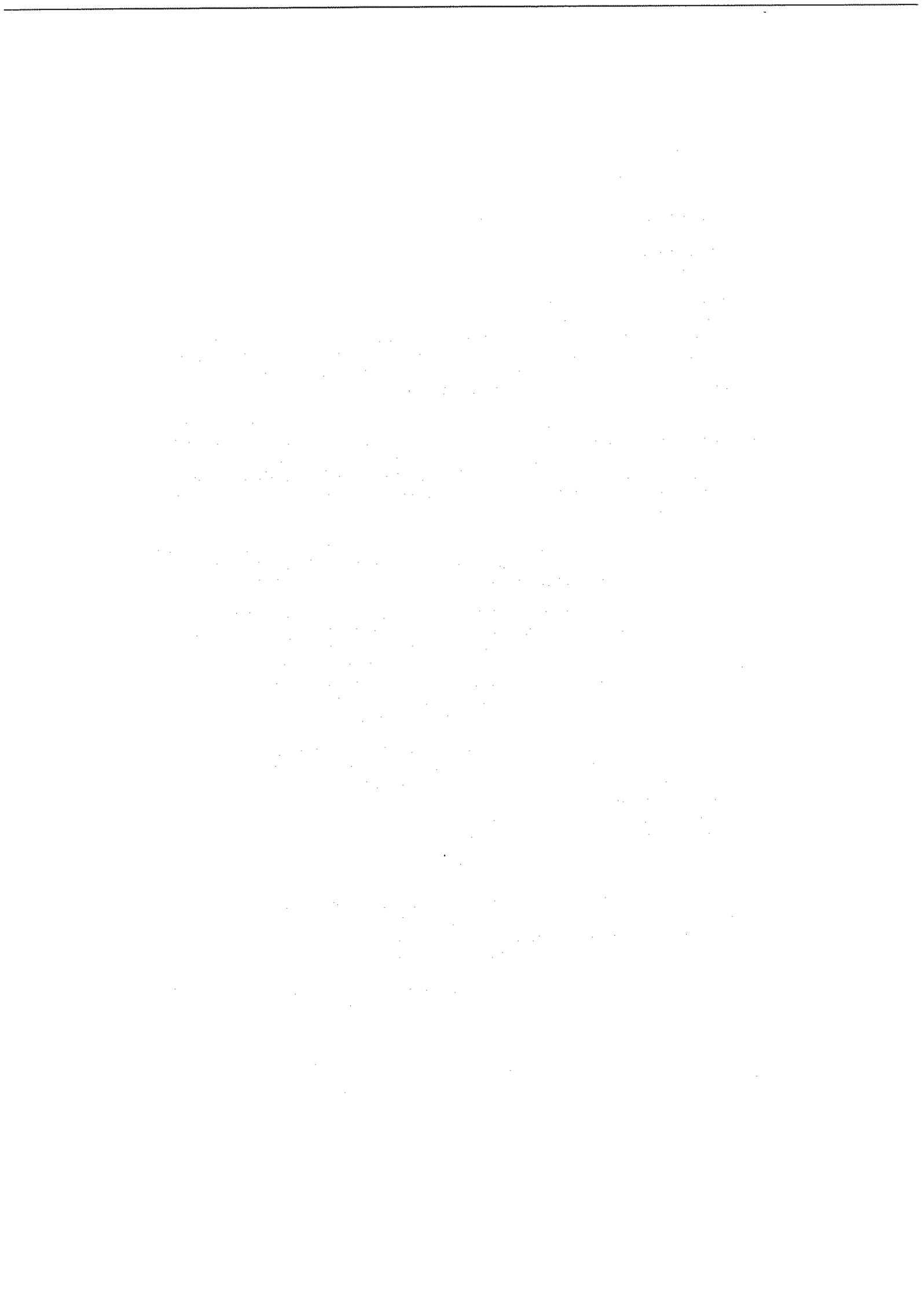
De las características detalladas en la pieza administrativa se advierte que la preparación, construcción y funcionamiento del proyecto se desprenden diversos impactos ambientales de carácter elevado. En este sentido, se estima pertinente la integración en el proceso analítico de la percepción ciudadana, a efectos de evaluar la aceptabilidad social. Así mismo, y atentos a los procedimientos contemplados por la normativa vigente, Ley Provincial N°5961, Decreto 2109/94 y Ordenanza Municipal N°3396/99, se recomienda la posibilidad de realizar una audiencia pública.

Considerando las características del proyecto objeto de estudio, y atentos a la magnitud y envergadura de la obra, se identifican impactos ambientales de carácter negativos con importancia significativa y permanente sobre la variable paisaje. Así mismo, tanto en la etapa de proyecto, construcción como funcionamiento, se observan diversos impactos gran potencialidad por los cuales se realizan las siguientes recomendaciones pertinentes a ser ejecutadas:

Durante la Etapa de Proyecto:

Existiendo en la Ordenanza 3978/2019 en su punto U.II.4.1.4 la obligatoriedad de cumplir con mínimos de sustentabilidad y considerando que el proyecto podría alcanzar una superficie construida de cercana a los 4.800m², según se declara en el expediente de referencia, se recomienda se enmarque el proyecto dentro de la escala de clasificación ambiental correspondiente a la envergadura del proyecto entre 1.501 y 5.000m² alcanzando una clasificación ambiental mínima de C, requiriendo para ello adoptar a un mínimo de 31 puntos de la planilla de evaluación de prácticas sustentables - Anexo II Ord. 3978/2019.

Se considera oportuno implementar medidas correspondientes para evitar y/o mitigar los efectos de la Isla de Calor Urbana presentes en el Área Metropolitana de Mendoza, para lo cual se estima conveniente la implementación de áreas verdes en un 50% de la superficie resultante de FOS libre.





MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

Durante la Etapa de Construcción:

A- Cumplimentar con la Ordenanza N° 3237/95, 3704/07 y 2903/88 respecto de escombros y contenedores, queda expresamente prohibido depositar escombros y/o materiales de construcción en la vía pública, a tal efecto, deberá preverse la correcta gestión de los mismos, mediante la colocación de contenedores y disposición final en sitio habilitado, coordinar con empresa habilitada o con la Dirección de Higiene Urbana, en caso de que correspondiere, la gestión y disposición de los residuos sólidos generados, describiendo la forma en que se dispondrán los escombros en la obra e indicando el destino que se les dará a los mismos para su disposición final.

B- Deberá presentar a dicha Dirección el certificado de disposición final de los escombros en sitio habilitado.

El obrador debe ser ubicado en el interior del predio, no en la vía pública.

C- No se podrán realizar tareas que superen los niveles de ruido permitidos según Ordenanza 2.976/90 y Decreto Reglamentario 1.515/93. Se aplicarán, en caso de generarse algún tipo de ruido molesto, las sanciones correspondientes establecidas en dicha Ordenanza. Las obras de construcción, generadoras de ruidos y vibraciones, no deberán ejecutarse en los horarios de descanso, a fin de minimizar las molestias a los vecinos.

D- Instrumentar los medios necesarios para minimizar y mitigar las emisiones de polvo y material particulado producido por la ejecución de las obras durante las etapas de excavaciones y movimiento de materiales, para lo cual se deberá cubrir o humedecer los sectores que generan este impacto. Deberá cubrirse la caja de los camiones cuando trasladen material de obra a granel (arena, ripio, cal, etc.) y/o escombros.

E- Planificar y coordinar el ingreso y egreso de camiones, vehículos con materiales, maquinaria y de todo el equipamiento necesario para esta etapa, a fin de prevenir incidentes, dada la localización del emprendimiento.

F- Exigir a las empresas contratistas, el buen estado de los vehículos y la inspección técnica vehicular correspondiente, con el fin de evitar los posibles derrames de combustibles y lubricantes; controlar las emisiones gaseosas y de ruidos de las unidades que operen en la obra. El abastecimiento de combustibles y lubricantes deberá ser realizado fuera del predio, en lugares autorizados. Cabe aclarar que para las tareas que requieran mayor movimiento vehicular de carga pesada será necesario coordinar con la Dirección de Tránsito de la Municipalidad.

G- Se deberá controlar que las corrientes líquidas potencialmente contaminantes (generadas durante la construcción por el lavado de equipos o durante el funcionamiento) no sean vertidas al suelo, en acequias y desagües, según Ordenanza 2976 (capítulo IV – artículo 38) de la asegurando una correcta disposición de acuerdo a las características del efluente y en cumplimiento del marco legal existente.



MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

H- En caso de realizar tareas de abastecimiento de combustible y lubricantes in situ, de generar residuos de envases, contenedores y/o recipientes en general, tanques, silos, trapos, tierras, filtros, artículos y/o prendas de vestir contaminados con alguno o algunos de los residuos peligrosos identificados en el Anexo I o que presenten alguna o algunas de las características peligrosas enumeradas en el Anexo II de la Ley de Residuos Peligrosos, la empresa contratista deberá estar inscripta en el Registro Provincial de Generadores de Residuos Peligrosos, según Ley Provincial 5.917 y Decreto Reglamentario 2.625/99, para su tratamiento y disposición adecuados.

I- Se deberán colocar recipientes destinados al acopio de residuos, los cuales estarán correctamente identificados según sus características. Los residuos caracterizados como domiciliarios, originados por las actividades del personal, deberán embolsarse y ser depositados en un cesto ubicado en la vía pública, evitando así la proliferación de insectos, roedores y otros.

J- Se deberá efectuar la pertinente DESINFECCION, DESINSECTACION, DESRATIZACION, SANEAMIENTO Y LIMPIEZA del predio, adjuntando los respectivos certificados, ya que los inmuebles dentro del ejido municipal deben conservarse en perfecto estado de limpieza y aseo, siendo responsabilidad de sus propietarios y/u ocupantes mantenerlo en óptimas condiciones de higiene, incluyendo las medidas tendientes a evitar y/o eliminar la proliferación de insectos y roedores.

K- Queda prohibido según Ordenanza N° 2903/88, arrojar en acequias o canales objetos que obstruyan el curso de agua, así como también residuos provenientes de las actividades de obra o domiciliarios. Los mismos deberán ser depositados correctamente, tal como se indica en la presente resolución.

L- Adoptar medidas tendientes a la protección del arbolado público.

M- Colocar señalización pasiva con el fin de proteger al peatón y a los conductores que pasen por los sitios de obras, debiendo realizarse correctamente la delimitación de las áreas según lo estipulan las regulaciones de Seguridad e Higiene vigentes.

N- Cumplir con todas las regulaciones y normativas relacionadas a la Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley Nacional N° 19.587; Decreto Nacional N° 911/96; etc.). Contar con Seguro de Riesgos del Trabajo (Ley 24.557 y Decreto 170/96) y respetar las normas de protección del ambiente.

Durante la Etapa de Funcionamiento:

A- Cumplimentar los requerimientos establecidos en la Ordenanza 2.903/88 y modificatoria 3.639/05 sobre extracción, recolección y disposición final de residuos.

B- Se recomienda prever un espacio que permita colocar tres contenedores para separar los residuos reciclables en origen generados durante el funcionamiento, diferenciando: papel-cartón; plásticos y vidrio. Los mismos podrán ser dispuestos en el Punto Verde más cercano, o solicitar a la Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible su recolección diferenciada. Controlar, minimizar y realizar un manejo eficiente de todos los residuos originados y respetar los horarios de extracción de los Residuos Sólidos Urbanos generados en los departamentos.

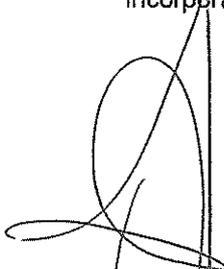


MUNICIPALIDAD DE LA
CIUDAD DE MENDOZA

C- Tener en cuenta que se encuentra prohibido el lavado de veredas con agua potable mediante el uso de manguera y/o hidrolavadora durante las 24 hs. y los 365 días del año según Resolución N° 089/2010 y 095/2010 del E.P.A.S.

El presente Dictamen Sectorial correspondiente al Municipio de Ciudad de Mendoza presenta indicadores que serán de obligatoriedad de cumplimiento, así como también se hacen recomendaciones pertinentes que serán de análisis por parte de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza para incorporación de condicionantes de proyecto a cumplir por el presentante.

Sirva la presente de atenta nota.



Arq. MARIANA INES POPPI
Directora de Planificación Territorial
Subsecretaría Ambiente y Planificación
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza



Arq. MARIA ANGELA GATTI
Subsecretaría de Ambiente y Planificación
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza



Arq. JUAN MANUEL FILICE
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza

