



2. Marco Legal

Los terrenos en los que se han proyectado los emprendimientos en estudio se encuentran dentro del polígono regulado por **Leyes Nº 4886/83** de Uso del Suelo en la Zona Oeste del Gran Mendoza y **Nº 8999** que aprueba el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial para la Provincia de Mendoza (PPOT).

En cuanto a la Ley Nº 4886/83, vale destacar que los predios se sitúan en la Zona 4.1, definida como: *“el área delimitada en el departamento Las Heras por Avenida Regalado Olguín, limite noroeste del predio de Aeroparque; limite departamental con Capital; Calle Cerro Los Gemelos”* (Artículo 6, Capítulo III: De la Zonificación Delimitación de Zonas). El uso del suelo dominante en este sector es el *Residencial Tipo Urbanización Parque*, mientras que el **uso comercial** se encuentra **condicionado**, lo que significa que el mismo *“...pudiendo ser incompatible con el uso dominante solo podrá efectuarse subordinadamente a ese; previa autorización especial, tendiente a asegurar la no existencia de incompatibilidad con el uso dominante”* ... (Artículo 5, Capítulo II: De las Definiciones)

Y en lo que respecta a la Ley Nº 8999, se informa que el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) diseñado para la Provincia de Mendoza contiene en el Anexo III el diagnóstico territorial a través del cual, la zona en estudio está caracterizada como una Unidad de Integración Territorial **UIT 1A**, definida como: *“oasis norte donde se ubica el área metropolitana, la intensidad del uso del agua ha llevado a limitar su disponibilidad, por lo que el futuro se ve seriamente comprometido. Concentra más de un millón de habitantes como también la industria, el comercio, los servicios, el turismo y la administración. Aparecen conflictos por la expansión urbana descontrolada, el congestionamiento vehicular y la contaminación. Se trata del área más expuesta a amenaza sísmica y riesgo aluvional...”* (Ley Nº 8999, Título I: Diagnóstico y Modelos, Capítulo 3: Modelos Territoriales, 3.1. Modelo Territorial Actual).

El citado diagnóstico y una metodología basada en la selección de variables representativas (que obra en el Anexo V del PPOT) permitieron clasificar el Área Metropolitana de Mendoza y definir la zona donde se han proyectado los futuros locales comerciales como un **Área Urbana a Densificar**, en la cual se propone: *“priorizar la ocupación y densificación urbana, con el fin de optimizar la infraestructura ya instalada y evitar que continúe el avance urbano sin planificación. La definición de los parámetros urbanísticos a considerar en la densificación dentro del área será objeto de estudio por parte de los municipios en el marco de sus propios PMOTs y del Plan Interjurisdiccional de OT para el Área Metropolitana de Mendoza. En estos se deberá considerar, las zonas que ya sea por riesgos o por falta de aptitud no puedan ser ocupadas”*. (Anexo V, 3. Propuesta para el AMM, 3.1: Densificación urbana: Área Propuesta para el AMM).

A continuación, se presentan el Mapa 1 que contiene las Unidades de Integración Territorial y el Mapa 2 que permite visualizar la Clasificación del Territorio para el AMM: