



**A UNIDADES DE EVALUACIONES AMBIENTALES  
SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GOBIERNO DE MENDOZA**

Se informa que el emprendimiento “**Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas**” a ubicarse en los Departamento de Godoy Cruz, Distrito San Vicente, y en el Departamento de Luján de Cuyo, Distrito Vertientes del Pedemonte, se localiza en **Zona 13** según Ley Provincial N° 4886/83, y en **Zona con características especiales de urbanización**, según Plan municipal de Ordenamiento Territorial (2018).

Ley 4886/83

**ZONA 13**

En consideración con la Ley N° 4886/83, Capítulo IV del Uso del suelo - Usos Permitidos, Art. 7:

- Uso del suelo dominante: rural, recreacional, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), cementerios parque, urbanización parque y club de campo. Densidad máxima neta de proyecto 175 hab/ha. No se permite explotación de ripieras aguas abajo de la línea imaginaria que une los diques: San Isidro, Papagayos, Frías y Maure. Los usos permitidos en cada zona se ajustarán a lo establecido anteriormente y conforme a planilla de usos (Texto según Ley 6129 Art 1., Ley 6060 Art. 20).

En consideración con la Ley N° 4886/83, Capítulo V del Parcelamiento - V-2 Subdivisión, Loteos Nuevos, Art. 12, en Zona 13:

- Solo podrán efectuarse subdivisiones, para loteos nuevos, en predios de por los menos 10.000 m<sup>2</sup> de superficie. Tratándose de predios de loteos anteriores, cuando las parcelas resultantes sean mayores de 500 m<sup>2</sup>.

Plan de Ordenamiento Territorial

**ZONA CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN**

Patrones de asentamiento para el piedemonte de Godoy Cruz, entre el límite urbano propuesto por Ordenanza N.º 7074/20 y cota 1150 msnm.

**Condiciones generales**

A los efectos de preservar las condiciones físicas y naturales del medio, se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos al momento de urbanizar:

- Toda intervención en el piedemonte deberá respetar las características del paisaje y buscar una integración entre lo urbanizado y las potencialidades propias del lugar, tales como forma del terreno, la vegetación, la capacidad de infiltración.
- Se prohíbe de construcción en cauces aluvionales. Es obligatorio mantener intactos los cauces primarios y secundarios, ya que los cauces secos son colectores de agua en lluvias



torrenciales. A su vez se exigirá un retiro de 5m desde el borde el cauce para su eventual mantenimiento.

- Será de carácter obligatorio considerar todas las pautas de diseño expresadas en este instrumento, para minimizar el riesgo de impacto ambiental.

## **A-LOTEO**

### Movimientos de suelo y pendientes

- Se deberán respetar las formas naturales del terreno. El trazado de calles y amanzanamiento se debe adaptar a las curvas de nivel.
- Las urbanizaciones deberán justificar el menor movimiento de tierra. Queda prohibido el aplanamiento del terreno y destrucción de las formas naturales fuera de la huella de la edificación.
- No se permitirá la modificación de la pendiente del terreno más de un 5% respecto de la pendiente natural. Pendientes sugeridas: calles 1 a 8%, rampas peatonales 1 a 6%.

### Erosión del suelo y arrastre de materiales

- Se deberán aplicar medidas de mitigación según cada caso para evitar la erosión hídrica del piedemonte y el arrastre de materiales, tales como: gaviones; vegetación autóctona como barrera y en cauces, lo que ayuda a fijar el suelo y disminuir la escorrentía; aterrazamientos, los cuales deben guardar una proporción donde la huella sea el doble de la contrahuella; utilización de mallas metálicas en taludes.

### Red de avenamiento (fluvial)

- Se deberá prever en el diseño del loteo todas las defensas aluvionales, considerando los posibles niveles máximos de agua que puede circular por los cauces primarios y secundarios.

### Espacios comunes

- Calles: deberán tener un ancho mínimo de 20.00 m, siendo 10.00 m para calzada, y 5.00m para las veredas y espacio de servicio.
- Se deberá prever la utilización de materiales que favorezcan la infiltración:  
Para calles: eco pavimentos con alta capacidad de infiltración aprobado previamente por el municipio, realización de estabilizado compactado.  
Para veredas: sólo se podrá pavimentar 1.5 m, con pisos de alta capacidad absorbente, adoquines con celdas abiertas u otros.  
Para acequias: Piedra bola en los laterales y fondos totalmente impermeables.  
Para banquina y cordón: se deberán realizar las mismas de hormigón o concreto.
- El mantenimiento de las calles estará a cargo del propietario, independientemente si el loteo es público o privado, preservando las pendientes, la compactación y la limpieza.

### Capacidad de infiltración

- Se deberá alcanzar un coeficiente de infiltración capaz de retener el agua que se genera en las temporadas de tormentas.
- Las superficies de infiltración de los espacios públicos como calles, veredas, acequias, espacios verdes y los jardines particulares deberán ser mantenidas en un 50% como



mínimo. En el caso de los espacios verdes, se deberá dejar como mínimo un 70 % de superficie sin impermeabilizar, tanto los que sean públicos, como los jardines particulares.

#### Agua de riego

- Los barrios, ya sean públicos o privados, deberán generar reservorios de agua de lluvia, para su posterior uso en el riego de vegetación.

#### Sistema de desagüe pluvial

- Los desagües pluviales deberán contar con un diseño, que permita que el agua de lluvia se absorba dentro del terreno sin evacuar el excedente aguas abajo. Se podrán utilizar y combinar sistemas tales como: pozos drenantes, reservorios estratégicos que sirvan para el riego de espacios verdes comunes, extinción de incendios, o consumo si es tratado correctamente.
- Realizar la permanente limpieza del sistema de desagüe pluvial a cargo del propietario.
- El Propietario deberá contar con el Proyecto Aprobado por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Mendoza.

#### Vegetación

- Se deberá promover la forestación en los colectores o cauces, integrándose al resto del paisaje, generando lugares destinados a actividades al aire libre.
- Se deberán utilizar especies autóctonas, lo que favorece a la fijación de suelos, aumenta infiltración, mitiga efectos de aluviones y disminuye la erosión de laderas.
- Se deberán utilizar especies caducas en arbolados, lo que colabora en el aprovechamiento de la energía solar.
- Se deberá promover el uso de xeripaisajismo, proyectar paisajes que utilizan plantas adaptadas y que soportan las sequías, ya que no sólo ayudan a aminorar y filtrar las aguas pluviales, sino que también reducen la necesidad de irrigación. Reemplazar la utilización del césped por otras alternativas que no requieran riego.

#### Extinción de incendios

- Se deberá prever la colocación de picadas cortafuego, a fin de prevenir incendios y facilitar las tareas de extinción. Se deberá presentar un plan ante la Municipalidad, previo análisis del sector, y según la normativa correspondiente, determinando su ubicación, dimensión y condiciones para su debida aprobación, quedando a cargo de los propietarios la realización y mantenimiento.

#### Amanzanamiento

- En cuanto al trazado de las manzanas, se deberá acompañar las curvas de nivel, considerando las características del lugar, quedando la realización del trazado en damero sujeto a consideración.
- La orientación de las calles deberá ser como mínimo, en un 75% de la totalidad, en sentido Oeste-Este, acompañando el sentido de las cotas, y como máximo un 25% en sentido Norte Sur, evitando que sean perpendiculares a las cotas.



## B-LOTE Y EDIFICACIÓN

### Tamaño del lote / FOS-FOT (según Ley 4886/83, art.18)

- En el área comprendida desde el límite urbano (según Ord.Nº 7074/20) hasta el límite oeste que define la Ley 4886/83: Lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 14 m. Los lotes irregulares deberán poder inscribir un círculo de 14m de diámetro en esta misma área.

Terreno m <sup>2</sup>	FOS	FOT
1001 o más	0.35	1.50

- Queda prohibido construir más de una vivienda por lote.

### Retiros/alturas (según Ley 4886/83, art.18)

- Se deberá dejar un retiro mínimo en el frente del lote de 4.00m y el equivalente a 1/3 de la altura del edificio en todos los demás lados, no pudiendo ser inferior a 3m en relación de estos.
- La altura máxima de todas las construcciones será de 10.00m.

### Agua potable

- Será necesario presentar, ante la Municipalidad, un estudio de factibilidad para determinar cómo será el abastecimiento del servicio, que estará a cargo de los propietarios.

### Agua de riego

- Las edificaciones deberán obtener el agua de riego de sistemas no convencionales, tales como: captadores de agua de lluvia, sistemas de tratamientos de efluentes cloacales.

### Tratamiento de efluentes cloacales

- Está prohibida la construcción de pozos sépticos.
- Será necesario presentar, ante la Municipalidad, un estudio de factibilidad para determinar cómo será el desarrollo del servicio cloacal, que estará a cargo de los propietarios.
- Se deberán aplicar sistemas de tratamientos de efluentes que no contaminen la napa freática ni el ambiente.

### Arquitectura bioclimática - Estrategias de diseño pasivo

- Será necesario la aplicación de pautas de sustentabilidad en la construcción que optimicen el aprovechamiento del clima y el ahorro de energía, tales como:

- Orientar los espacios, sobre todo los de uso diurno, al norte.
- Ventilaciones cruzadas.
- Utilización de especies caducas que permitan un mejor asoleamiento en invierno.
- Aislaciones en techos
- Dobles muros con aislación intermedia.

2021

Año internacional para la eliminación del trabajo infantil



Tratamiento de residuos

- Promover en el área la reducción, reutilización y reciclaje de residuos. Será necesaria la separación de los residuos orgánicos e inorgánicos, para su posterior aprovechamiento.

Electricidad

- Se deberá prever el uso de paneles solares fotovoltaicos u otros sistemas no convencionales para la generación de electricidad y calentamiento del agua.

VB/vb

DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y EVALUACIONES AMBIENTALES  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA  
18 de Noviembre de 2.021

**Arq. Victor Hugo Jiménez**  
Jefe Depto. de Ordenamiento Territorial  
y Evaluaciones Ambientales  
Dirección de Planificación Urbana  
Municipalidad de Godoy Cruz

**Dr. Matías Dalla Torre**  
**DIRECTOR**  
Dirección de Planificación Urbana  
Municipalidad de Godoy Cruz

**Arq. Érica Paola Pulido**  
**SECRETARIA**  
Secretaría de Ambiente y  
Desarrollo Sustentable  
Municipalidad de Godoy Cruz





**Gobierno de la Provincia de Mendoza**

-

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

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** EMPRENDIMIENTO TORRES AGISTINAS

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.