

Asunto Dictamen Sectorial Master Plan Dalvián
Remitente <evaluacionesambientales@ciudaddemendoza.gov.ar>
Destinatario <ccrescitelli@mendoza.gov.ar>
Copia Soledad Barros <sbarros@mendoza.gov.ar>, Unidad de Evaluaciones Ambientales <ueamendoza@mendoza.gov.ar>, Evaluacionesambientales <evaluacionesambientales@ciudaddemendoza.gov.ar>, agrim bianchi <agrim.bianchi@gmail.com>, <sebastian.fermani@gmail.com>
Fecha 2023-09-25 11:25



- Nota Aptitud Urbana Distrito 10 Dalvian (4).pdf(~8.9 MB)
 - dictamen sectorial - dalvian.docx-3.pdf(~2.9 MB)
-

Estimado/a, buenos días. En archivos adjuntos podrá encontrar al Dictamen Sectorial junto al Informe preliminar de indicadores urbanísticos.
Saludos cordiales.

Dpto de Evaluaciones Ambientales
Subsec. de Ambiente y Desarrollo Sostenible -SAYDS-
Tel. 4495252

Documento elaborado el 25/09/2023

DICTAMEN SECTORIAL

PROYECTO “MASTER PLAN DE DESARROLLO DÉCIMA SECCIÓN LOS CERROS”

PROPONENTE

DALVIAN S.A.

Domicilio

DÉCIMA SECCIÓN - RESIDENCIAL LOS CERROS

Expediente Provincial

EX-2023-01628071-GDEMZA-SAYOT

OBJETO DEL INFORME

El presente Dictamen Sectorial ha sido realizado por la Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, para dar cumplimiento a lo solicitado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza, tramitado en el Expediente **EX-2023-01628071-GDEMZA-SAYOT**, en relación con el Estudio Ambiental del proyecto denominado **“MASTER PLAN DE DESARROLLO DÉCIMA SECCIÓN LOS CERROS”** a desarrollarse en **sector sur del B° DALVIAN colindante con la costa del río seco Papagayos, Décima Sección - Residencial Los Cerros, Ciudad de Mendoza.**

RESPONSABLES DEL DICTAMEN SECTORIAL

El área responsable de la elaboración del presente Dictamen Sectorial corresponde a la Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible - Departamento de Evaluaciones Ambientales en conjunto con la Subdirección de Planificación Territorial de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza. Participan en la elaboración del Dictamen Sectorial:

Subsecretario de Ambiente y Desarrollo Sostenible: Mgter. Sebastián Fermani

Jefe de Departamento de Evaluaciones Ambientales: Lic. Bruno Gava

Área Técnica:

- Lic. Yésica Capellozza
- Lic. Joaquín Rubio
- Téc. Sebastián Martín

Subdirector de Planificación Territorial: Ing. Agrim. Fernando Bianchi

Área de Proyectos de Planificación Territorial: Arq. María Mercedes Morandini

Área Técnica: Melina Scalco

OBSERVACIONES

La Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible realiza las siguientes sugerencias y observaciones:

1. Se deberá dar cumplimiento a las medidas indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental en cada una de las etapas del proyecto.
2. Se recomienda que se tomen en cuenta las observaciones indicadas en el Dictamen Técnico.
3. Se recomienda que durante la obra de construcción participe un Responsable Ambiental a fin de que realice el control y vigilancia de las medidas propuestas, evaluando constantemente que las mismas

sean suficientes a los efectos de garantizar que cada uno de los impactos generados sean adecuadamente controlados.

4. Se deberá dar cumplimiento a la normativa municipal vigente para todas las etapas del proyecto.

5. Desde la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza está prohibido el inicio de actividades de movimiento de suelo previo a la emisión de los permisos correspondientes.

6. A fojas 144 se cita: *“Los residuos del tipo domiciliario serán enviados al Centro de Disposición que determine el Municipio de La Ciudad de Mendoza y/o Las Heras, previa autorización escrita del mismo.”* Se debe tener en cuenta que el proyecto está ubicado en la Décima Sección de la Ciudad de Mendoza, siendo la única jurisdicción que tiene competencia en el proyecto evaluado. Por otra parte, el lugar autorizado para la disposición final de los RSU (Residuos Sólidos Urbanos) en el Relleno Sanitario “El Borbollón”, Las Heras.

7. Durante la etapa de construcción se deberán adoptar los siguientes lineamientos para garantizar una gestión adecuada de los residuos generados:

- Clasificación de los residuos para su adecuado tratamiento y disposición final.
- Para el caso de los escombros y residuos inertes, los mismos deberán ser acopiados temporalmente en contenedores de obra hasta completar su capacidad de carga para luego ser trasladados y dispuestos en escombrera autorizada.
- Se destaca que debido a la fragilidad ambiental del piedemonte, sitio en el cual se efectuará el proyecto, se solicitará a DALVIAN S.A. que presente la hoja de ruta referente al circuito que realizarán los vehículos de carga especialmente aquellos que realicen la disposición final de escombros y residuos inertes.
- Deberá DALVIAN S.A. adjuntar al expediente de obra municipal un certificado por cada disposición final de los escombros que realice.

8. Considerando la magnitud del proyecto, su multifuncionalidad y a fin de garantizar una adecuada gestión de los residuos, se requerirá que la empresa proponente presente un plan a esta Subsecretaría previo al funcionamiento de las actividades a fin de que se detalle una propuesta integral para la gestión de los residuos.

9. Debido a las condiciones naturales que presenta el terreno a intervenir, se deberá tener especial atención a lo que indique la Dirección de Recursos Naturales Renovables respecto de la flora y fauna. Asimismo esta Subsecretaría considera necesario que se desarrollen los siguientes ítems:

Respecto de la Línea de Base Ambiental (ítem 4.1 de la MGIA)

Fauna (4.1.2. - MGIA)

- Realizar un inventario de fauna en el que se determinen las especies actuales que se encuentran en el área del proyecto, además de los datos bibliográficos citados. Este inventario

deberá contar con las abundancias o densidades relativas, frecuencia de aparición de las especies, categorías de conservación. Para el caso puntual de las aves, contemplar los gremios funcionales, dado que este punto es referencial en el funcionamiento actual del ambiente a intervenir.

- Profundizar en el análisis respecto de la información obtenida del relevamiento de campo de manera estadística.
- Elaborar un mapa de fauna con las zonas de mayor riqueza de especies del área.
- Realizar la descripción y clasificación del componente fauna por sector describiendo cómo se manifiesta para el componente de flora.

Flora (4.1.3. - MGIA)

- Profundizar en el inventario de flora expuesto.
- Elaboración de un mapa de vegetación.

Descripción de la vegetación dentro del Área Operativa (AO) (4.1.4. - MGIA)

- Elaborar un inventario de flora curvas de abundancia, frecuencia de aparición, densidad relativa por especies vegetales.
- Elaborar un mapa de vegetación y la definición de áreas de valor especial.
- Profundizar cualitativamente y cuantitativamente la descripción de la estructura y composición de la comunidad vegetal. Para especies arbóreas y arbustivas de mayor tamaño, contemplar la distribución dasométrica (área basal y volumen por categoría diamétrica); así también la abundancia, frecuencia y dominancia.

Descripción del sitio en las zonas mencionadas (4.1.5., 4.1.6, 4.1.7. y 4.1.8. - MGIA),

- Elaboración de un inventario de flora del sitio que contemple datos de abundancias y dominancia de especies para la comunidad.
- Para especies arbóreas y arbustivas de mayor tamaño, contemplar la distribución dasométrica (área basal y volumen por categoría diamétrica); así también la abundancia, frecuencia y dominancia.

Observación general para Flora y Fauna

- Realizar un análisis integrador entre el componente de fauna y flora del área del proyecto, que permita identificar zonas de mayor sensibilidad para la biodiversidad del área.

Respecto del Plan de Gestión Ambiental (ítem 7. de la MGIA)

Preservación de la cobertura vegetal: (Ficha)

- Medidas preventivas: Capacitar al personal de maquinaria para el manejo responsable de las mismas, priorizando la conservación de la vegetación en los casos que sea posible.

Protección de la fauna silvestre: (Ficha)

- Contemplar en horarios nocturnos el sistema de iluminación para no perturbar la fauna de hábitos nocturnos (por ejemplo lechuzas y búhos), sobre todo en épocas reproductivas.
- Como indicadores de cumplimiento: contemplar el atropellamiento de fauna (registro), presencia ausencia de luminaria con sensor de movimiento

10. Se recomienda que se solicite Dictamen Sectorial a los siguientes organismos pertenecientes del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET):

- IADIZA (Instituto Argentino de Zonas Áridas)
- INAHE (Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía)
- INCIHUSA (Instituto de Ciencias Humanas, Sociales y Ambientales)

La Subdirección de Planificación Urbana y Territorial realiza las siguientes observaciones en cuanto a los lineamientos urbanos establecidos en el “Informe preliminar de indicadores” que se adjunta en el Anexo. Se destacan algunos puntos:

1. Los lineamientos urbanos se encuentran condicionados a la aprobación del Estudio hidráulico e hidrológico por la Dirección de Hidráulica.
2. Se deberá cumplir con los indicadores urbanos establecidos en el “Informe preliminar de indicadores”. Así mismo, toda modificación a lo presentado y/o, cualquier propuesta de fraccionamiento, unificación y/o cualquier otra modificación del estado parcelario de los inmuebles deberá ser presentada ante el municipio y ante los organismos que lo requieran para su aprobación.
3. Los proyectos deberán cumplir con la normativa municipal de Estudios Termoenergéticos (Ord. 4039/20 - E.VII.1.2) y se anulan los beneficios de ampliación de indicadores por anexión de parcelas (Ord. 3978/19 - U.II.4.1.3), contribución compensatoria (Ord. 4039/20 -E.VII.2) y construcciones sustentables (Ord. 4039/20-E.VII.1.3).
4. Se deberán tener en cuenta los retiros laterales y frontales indicados, priorizando la conservación de la naturalidad en el mayor porcentaje posible. Todos los lotes deberán disponer de un 40% del lote, como mínimo, destinado a la preservación natural de flora nativa, geomorfología y suelos.
5. Usos del suelo: Los usos permitidos por esta zona se rigen por la Ordenanza 4114/2022. Se permiten usos que doten de actividades que resulten complementarias a la residencia: abastecimiento diario de productos, servicios prioritarios, recreación, deporte, turismo, seguridad, educación, salud y actividades profesionales, de gestión, administrativas y financieras; buscando en todo momento proponer el desarrollo de las actividades a escala local o barrial, respetando el carácter natural del sector. Se priorizarán los usos destinados a lo habitacional.
6. Calles: Se deberá asegurar un desarrollo urbano que mantenga las características orgánicas del entorno, con una mínima intervención en el entorno natural. Las calles deberán estar emplazadas en forma paralela a las principales curvas de nivel del terreno y con un diseño

orgánico que propicie que los canales viales sigan los contornos del terreno. Los anchos mínimos de calles serán los dispuestos en la ley 4341/79.

Se deberá detallar los materiales utilizados en la construcción de las calles. Se recomienda incorporar materiales que tiendan a preservar el ambiente. Deberán ser de mínima impermeabilización conservando la mayor proporción de suelo permeable.

En las calles con ancho menor a 16 metros, se prohíbe el acceso de vehículos (salvo emergencias) tal cual lo indica la Ley de Loteos.

7. Infraestructura, servicios y equipamiento: como indica la Ley N°4341/79, el desarrollador del proyecto deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales (agua, electricidad, saneamiento), el espacio de uso común y el espacio de equipamiento comunitario.
8. Cesiones: Será obligación del loteador transferir al Dominio Público Municipal sitios destinados a espacios verdes, un mínimo del 10% de la superficie total de sus parcelas en loteos de más de 5ha. El espacio verde de uso público será el 42% del total del terreno cedido, deberá ser forestado y no se admitirá ser transferido para otros usos que no correspondan a tal fin.
9. Se recomienda la utilización de materiales propios del lugar preservando las características paisajísticas propias de la zona, aprovechando los recursos del clima y microclima para el acondicionamiento térmico/energético de las construcciones.
10. Se deberá presentar un sistema de filtrado, reciclado y reuso del agua para piscinas, y realizar las cargas con agua mediante camiones. Se prohíbe la utilización de agua potable y el desagüe de las mismas.

CONCLUSIONES

La Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible en conjunto con la Subdirección de Planificación Territorial solicitan que se dé cumplimiento a todas las medidas declaradas en la Manifestación General de Impacto Ambiental y su ampliación así como a lo indicado en el Dictámen Técnico y los correspondientes Dictámenes Sectoriales.

Por último, se solicita que una vez finalizado el procedimiento se remita a esta Subsecretaría la Resolución definitiva.

Se adjunta acta de inspección y relevamiento fotográfico.



mendoza
ciudad

Acta de Inspección N° 00036

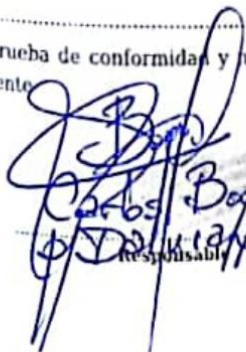
En la Ciudad de Mendoza, a los 15 días del mes de septiembre del año 2023, siendo las 11:28 horas, los agentes municipales que suscriben Jesica Capelleroza y
Josquin Roldán junto a Gonzalo Goni

pertenecientes a la Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, a los efectos legales que hubiera lugar, hacen constar que se constituyen en el lugar sito en: predio de la 10ª
sección, en la cumbre del Cerro Cortado

siendo atendido por: el Ing Carlos Baggio
en el que proceden a realizar una inspección relacionada con: Proyecto MASTER PLAN
DE DESARROLLO "DÉCIMA SECCIÓN LOS CERROS"
en la que se observa:

se realizó Relevamiento del sitio a los fines de elaborar
Deben Sectorial en conjunto con personal de la Subd.
de Planificación Territorial a solicitud de la Secretaría de
Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gob. de la Provin-
cia, en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto
Ambiental según Ley Provincial 5961

En prueba de conformidad y notificación firman los involucrados, dejándose copia fiel de la presente


Carlos Baggio
Responsable

AREA TÉCNICA
DEPTO DE EVALUACIONES AMBIENTALES
Subsec. de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de la Ciudad de Mendoza

Inspector

Mendoza, 15 de Septiembre de 2023

Escaneado con CamScanner





Firmado Electrónicamente por
INGENIERO AGRIMENSOR BIANCHI FERNANDO
NICOLAS
Municipalidad de Capital
SUBDIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA
SUBDIR. DE PLANIFICACIÓN URBANA
25/09/2023 10:18

*Firmado Digitalmente por MCS. LIC. EN
GESTION AMBIENTAL FERMANI
MARAMBIO Sebastian Matias
Municipalidad de Capital DIR.
AMBIENTE Y DES. SOSTENIBLE
25/09/2023*