



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

Sra. Coordinadora APOT

Geógr. Nadia Rapali

S _____ / _____ D

Ref: EX-2023-01628071-GDEMZA-SAYOT

“PROYECTO MASTER PLAN DE DESARROLLO DÉCIMA SECCIÓN LOS CERROS”

RS-2023-06090253- GDEMZA-SAYOT

Por la presente se eleva **Dictamen Sectorial por la APOT** según lo solicitado en Resolución (RS) de referencia.

En el expediente EX-2022-05387191- -GDEMZA-SAYOT obra la Manifestación General de Impacto Ambiental “PROYECTO MASTER PLAN DE DESARROLLO DÉCIMA SECCIÓN LOS CERROS” a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental y dar cumplimiento a lo requerido en Art. 11 de la Ley N°5.961, Decreto Reglamentario N°2.109/1994, Decreto Modificatorio N°605/1995 y Decreto N°1.452/2003 y demás leyes en vigencia en la Provincia de Mendoza relacionadas con el cuidado y la protección del Medio Ambiente. Considerados los documentos que componen mencionado expediente, se realizan las siguientes observaciones:

En primer lugar y como observación principal, se hace referencia a que el sector del proyecto se encuentra en un área pedemontana del Departamento Ciudad de Mendoza a la que la Ley Provincial N° 9414/22 categoriza como Área No urbanizable (B1) No ocupable y Área No urbanizable (B2) sólo ocupable por actividades complementarias y restringidas. Estas restricciones se deben a que el área tiene amenaza aluvional Alta y Media Alta (según informe del Instituto Nacional del Agua, base de la mencionada Ley). Se copia en el presente documento lo dispuesto para el sector en dicha normativa. En ella se determina que no se permite el uso residencial, uso principal propuesto en el proyecto.

- El Municipio de **Capital** en la **Ordenanza N°3978/19** determina en el predio del proyecto dos zonas:

B. Zona por debajo del Límite Óptimo Concertado.

B.1. Sub - áreas NO Urbanizables / NO Ocupables

Las Sub-Áreas B.1. Son definidas como amenaza aluvional muy alta, y corresponden a cauces o laderas inestables.

No se permite el uso residencial ni ningún otro uso del suelo de carácter permanente o temporal, a excepción de los usos permitidos.

- Usos permitidos:

- Solo se permite la construcción o adecuación de infraestructuras de servicios, hidráulicas, de defensa o que promuevan la conservación del área o de las cuencas.

B.2. Sub-áreas NO Urbanizables / Sólo Ocupables por actividades

"2022 Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus veteranos y caídos"
Página 5 de 25



HONORABLE LEGISLATURA

REGISTRADA

Provincia de Mendoza

Bajo el N° 9.414

restringidas y complementarias.

Las Sub-Áreas B.2. son definidas como amenaza aluvional alta.

Se encuentra prohibida la ocupación, a excepción de los usos permitidos.

- Usos permitidos:

- Actividades científicas, de conservación, recuperación y monitoreo, forestación, de educación ambiental, andinismo, senderismo, ciclismo, cabalgatas y otras actividades que no requieran instalaciones fijas.
- Se permite la construcción de infraestructuras de servicios, hidráulicas, de defensa o que promuevan la conservación de las condiciones del área o de las cuencas.
- Dentro de los sitios o circuitos que se definan para cada uso o actividad, el desarrollo se limitará a la construcción de infraestructura esencial con el objetivo exclusivo de la protección de los recursos y que no promueva la concentración de gran número de individuos
- Si existiesen actividades pecuarias extensivas previas a la sanción de la presente Ley, se permite la continuidad de las mismas.



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

1. **Área de seguridad hídrica:** Área definida a partir del cruce del estudio de amenaza aluvional en el piedemonte del AMM realizado por el INA y un escenario de inundación del Canal Papagayos de 330 m³/s realizado por la Dirección de Hidráulica. La irregularidad de precipitaciones y la concentración de las mismas en el territorio generan una red de cauces menores pero pronunciados que los interconecta y ponen en peligro aluvional a todo el sector. Por ello la vegetación se considera de máxima importancia y cualquier accionar humano que la impacte debería ser sancionado.
2. **Zona Residencial Piedemonte:** Sector de amortiguación o interfaz entre el sector natural y de seguridad hídrica con el residencial. Aquí se encuentran dos cauces aluvionales, uno en su límite sur y otro atraviesa por el centro. Según estudios del Instituto Nacional del Agua, se encuentra evaluado como área de alta y muy alta peligrosidad para las personas e infraestructuras que se localicen en el lugar y tiene la función de evitar el rápido escurrimiento del agua de precipitaciones hacia los asentamientos localizados a menores alturas. Quedará sujeto a obras de mitigación indicadas y aprobadas por los organismos competentes. En consonancia con lo mencionado, deberá mantener las características constructivas de viviendas de la zona residencial suburbana teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
 - Adaptación del trazado urbano a la forma del terreno, donde predominen calles en forma paralela a las curvas de nivel y evitando la máxima perpendicularidad a las mismas.
 - Conservación de la red de avenamiento natural, evitando la impermeabilización de cauces.
 - Armonización con el ambiente, respetando su fisonomía o paisaje - Instalación de tecnologías que permitan el aprovechamiento de agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego y/o consumo.
 - Empleo de sistemas para favorecer la infiltración y evitar dirigir excedentes pluviales fuera del predio.



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

- Sistemas para el tratamiento y disposición final de efluentes cloacales.
- Prever equipamiento sustentable, tomando como referencia el Código de Construcciones Sustentables vigentes de Ciudad de Mendoza.
- Forestación con especies adaptadas al lugar, para fijación de suelos, sombra, mejoramiento del paisaje, recreación y prevención de la erosión.
- Evitar la existencia de espacios abiertos sin cobertura vegetal.
- Fomentar el diseño de espacios verdes de retención comunitarios como plazas inundables (retienen el agua durante tormentas por ser una depresión y al secarse y evacuarla mantienen su uso recreativo).
- Usos de suelo: los usos del suelo se establecen en la Ordenanza N° 3.687/07.

Se evidencia, de acuerdo al análisis normativo provincial y municipal, que existen diferencias explícitas en los usos permitidos, sobre todo en lo que se refiere a la posibilidad de instalación de uso residencial. Esta situación debe atenderse con estricto enfoque científico a fin de evitar pérdidas materiales y de vidas humanas por un evento no considerado para la planificación del sector.

Como observación menor, se advierte que no quedan claros los controles de ingreso a las diferentes zonas definidas en el proyecto si los hubiera. La definición de las calles públicas y las privadas determinan cómo el complejo se une a la trama de circulación de Capital, lo que permite pensar escenarios de desarrollo urbano y vial a futuro. En ese sentido, es importante advertir que el proyecto puede sobrecargar la infraestructura vial existente, que ya se encuentra exigida por el desarrollo urbano en el área. Se deben prever los flujos de tránsito vial, los peatonales y ciclovías para ofrecer la mejor alternativa posible que evite futuros congestionamientos y problemas de accesibilidad.

En síntesis, atendiendo a las **amenazas aluvionales** que el área del proyecto posee y las normativas de referencia mencionadas, es necesario que se planifiquen las obras para defensa aluvional que garanticen la viabilidad de la ocupación del área con residencias y centro comercial. En ese sentido el



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

estudio hidrológico que se encuentra en el expediente plantea la solución de unos colectores que absorberían la escorrentía calculada, lo que debe ser revisado y aprobado por la Dirección Provincial de Hidraulica, en el marco de la normativa vigente.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dalvian 10 - Sectorial APOT

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

Observaciones:

Sin otro particular saluda atte.