Mendoza, 17 de marzo de 2023

Ref: EX-2022-04311921- -GDEMZA-SAYOT

“MASTER PLAN DEL DESARROLLO PEDEMONTE INMOBILIARIA & LOMBARDI HNOS”

DICTAMEN SECTORIAL DE LA AGENCIA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A continuación se eleva el **Dictamen Sectorial** de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, correspondiente al proyecto de referencia, encuadrado en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que establece la Ley Provincial Nº 5961/92 y su Decreto Reglamentario Nº 2109/94.

El proyecto propuesto por la PEDEMONTE INMOBILIARIA S.A., se denomina **“MASTER PLAN DEL DESARROLLO PEDEMONTE INMOBILIARIA & LOMBARDI HNOS”**; la manifestación General de Impacto Ambiental está a cargo del Lic. Gastón Fougere.

Se considera como material de análisis, además, el Dictamen Técnico que forma parte del procedimiento de EIA, realizado por la Universidad Tecnológica Nacional - Facultad Regional Mendoza, firmado por los profesionales:

Área Hidráulica: Msc. Ing. Marcelo A. Toledo
Área Vial: Msc. Ing. Sebastián Rosales
Área Ambiental: Esp. Ing. Miriam López (CEDs)

Objetivos y Generalidades del proyecto:

El Proyecto denominado: “Master Plan de Desarrollo Pedemonte Inmobiliario & Lombardi Hnos.” plantea como principal objetivo, el desarrollo de un nuevo espacio urbano, residencial, comercial y de servicios, bajo un concepto estético y funcional que privilegia la integración con su contexto natural y social circundante. El Proyecto involucra un área residencial parque de lotes individuales, PH de uso mixto, áreas comerciales, de servicios, recreacionales y áreas verdes.

Se trata de la propuesta de Diseño de un Master Plan a desarrollarse en finca propiedad de Pedemonte Inmobiliaria S.A; Nicolas Robertino Lombardi y Federico Agustín Lombardi, inscripto bajo Nomenclatura catastral 03-05-88-2300-535083-0000- 3.

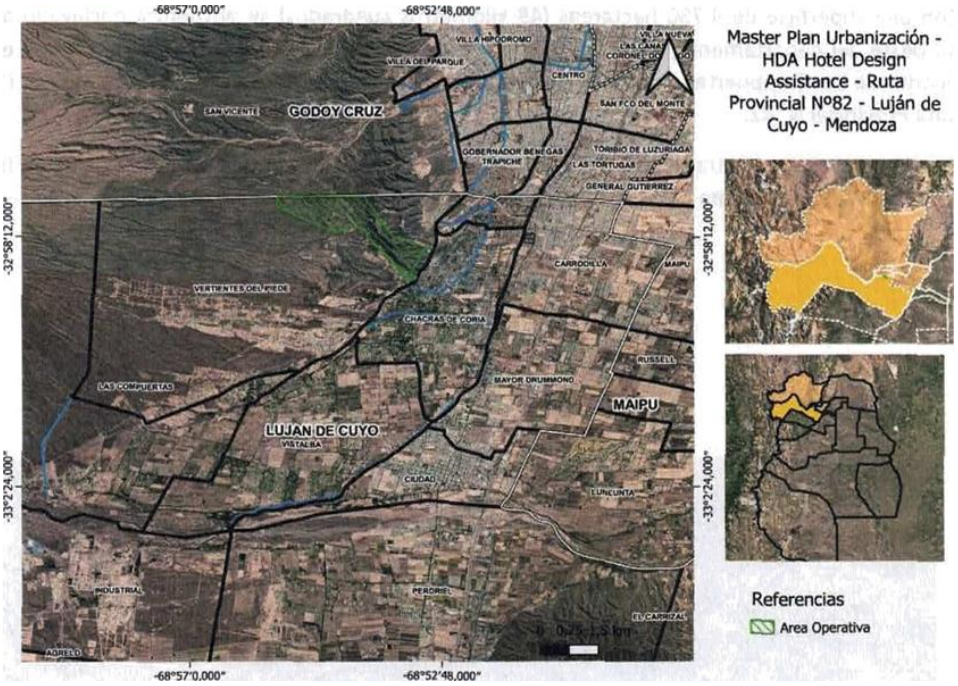
El área del proyecto, se encuentra localizada en el Piedemonte de Mendoza, departamento de Luján de Cuyo y situada en el margen Oeste de la RP82, con frente paralelo a lo largo de la misma de aproximadamente 1 km.

Limita al Norte con fincas, al Sur con calle pública Chiara Yacopini, viviendas familiares y paradores gastronómicos y deportivos; al Este con la ruta 82 en todo su frente, y al Oeste con otra finca.

El terreno tiene una superficie de 321 ha 7597,82 m* de los cuales serán intervenidos parcialmente en un área aproximada a 136 ha. La cota es variable en toda su superficie, siendo la mínima de 950 m. y la máxima de 1080 m.

Tiene múltiples accesos ya que se puede acceder de *manera* directa en dos *puntos* de la finca desde la RP 82, actualmente en ampliación en doble vía; y acceso a través de la calle Chiara Yacopini.

Localizada en el Piedemonte de Mendoza, distrito Vertientes de Piedemonte, departamento de Luján de Cuyo y situada en el margen Oeste de la Ruta Provincial N°82, con frente paralelo a lo largo de la misma de aproximadamente 1 km.



Limita al Norte con fincas varias propiedad de Mauro Maltoni y Alicia Brega y Mirta Elena Menendez de De La Vega; AI Sur delimitada por calle pública Los Pozos también denominada Chiara Yacopini y fincas varias propiedad de El Pedemonte S.A. e Ikelar S.A. y Bermuda S.A.; al Este con la ruta 82 en todo su frente, y al Oeste con finca propiedad de El Pedemonte S.A. e Ikelar S.A.

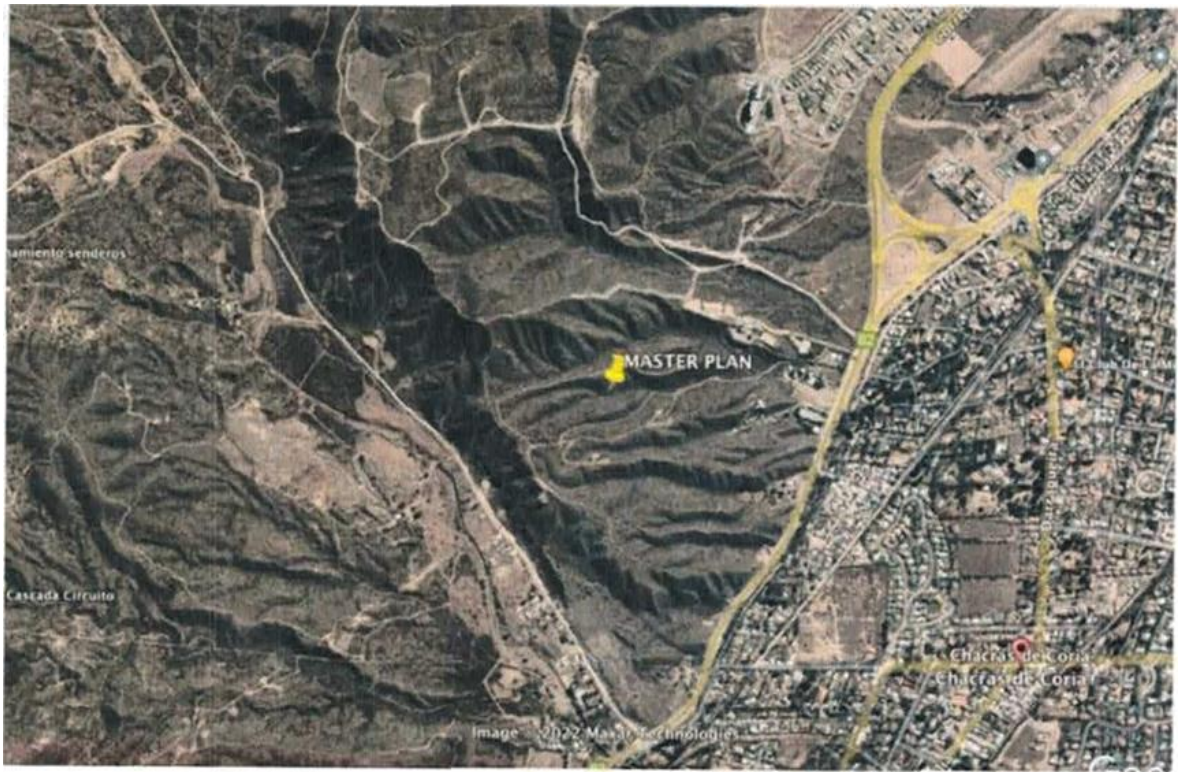
El sector sur, se localiza en el Distrito Vertientes del Piedemonte de Luján de Cuyo. Este distrito se incorporó recientemente (diciembre de 2017) al departamento. Según el PMOT del distrito, la zona norte ha crecido considerablemente respecto al resto del departamento.

Con una superficie de 4.750 hectáreas (48 kilómetros cuadrados) se encuentra enclavado al noroeste del departamento, en el límite con el departamento de Godoy Cruz, al oeste con el Distrito de Las Compuertas y definido del resto de los distritos al este del departamento por la Ruta Provincial N° 82.

Este terreno se encuentra dentro del área de piedemonte. Según la normativa anterior de regulación del área del Piedemonte, vigente a la fecha de presentación del proyecto, el Decreto N° 1077/95, reglamentario de la Ley N° 5.804 en la zona de expansión urbana inminente, sobre cota 900 msnm.

La zona de reserva de uso múltiple está ubicada entre la R.P. N°82 al Este y el Colector Blanco Encalada al Sur Oeste y su prolongación al Norte por la cota 1.200msnm y limite sur de la Cuenca Maure.

Según la nueva normativa vigente para el área del Piedemonte, Ley N° 9.414, el área de proyecto se encuentra por debajo del L.O.C. (Límite de Ocupación Concertado), en una zona considerada como de bajo riesgo aluvional, caracterizada como Sub-área B-4, Sub-áreas Ocupables/Urbanizables , en las cuales son permitidos los usos de suelo planteados en el proyecto.



Objetivo general y características particulares del proyecto:

El objetivo del proyecto a desarrollar según el Master Plan consta de cuatro sectores; dos de ellos con Uso Residencial, uno de Uso Hotelero y uno de Uso Comercial.

1) Uso Residencial 1- **Barrio Abierto en Zona Pública.**

Es el sector definido por *lotes* **de aproximadamente 500 m2 de superficie. Está situado sobre el** lateral Norte de calle Los Pozos /Chiara **Yacopini.**

Con el fin de proporcionar conectividad al emprendimiento, se propone una nueva calle paralela, en el sentido Este-Oeste, de 20 m. de ancho y con 3 calles de conexión entre ésta y Los Pozos/Chiara Yacopini. Los lotes que se diseñan son frontales a calle Los Pozos/Chiaria Yacopini y a calle *nueva* en ambos laterales. Se conforman 3 manzanas; la primera de 32 lotes y las dos siguientes de 42 lotes y una cinta en el límite Norte hacia el Barrio Privado, *conformada* por 59 lotes. Este sector ocupa aproximadamente 8,87 ha y en total se proponen 175 Lotes.

2) Uso residencial 2 - Barrio cerrado

Es un sector definido por lotes a los que se denomina “chacras” de unos 5.000 a 10.000 m2 de superficie aproximadamente.

El desarrollo se sitúa en área hacia el Norte de calle Los Pozos/Chiara Yacopini y en longitud lindante a la Ruta Provincial N° 82 y comprendido entre las cotas 950 y 1050 aproximadamente.
El acceso principal al desarrollo se sitúa en la esquina Sureste y se propone acceso de servicio en la esquina Noreste.

El desarrollo de calles internas se diseña contemplando la topografía y niveles. Se propone una avenida principal, tipo boulevard de 35 m. que recorre el barrio de Este a Oeste y comunica con el sector Hotelero; una doble vía de circulación tipo anillo de 20 m. en el sentido Norte-Sur y calles terciarias de 16 m. con cul de sac.

3) **Uso Hotelero**

Este uso se ha ubicado en un sector situado al Noroeste del Master Plan de Desarrollo, cercano a la cota máxima del desarrollo, siendo esta los 1.080 m. sobre el nivel del mar, aprovechando las vistas predominantes hacia Cordillera y Piedemonte.

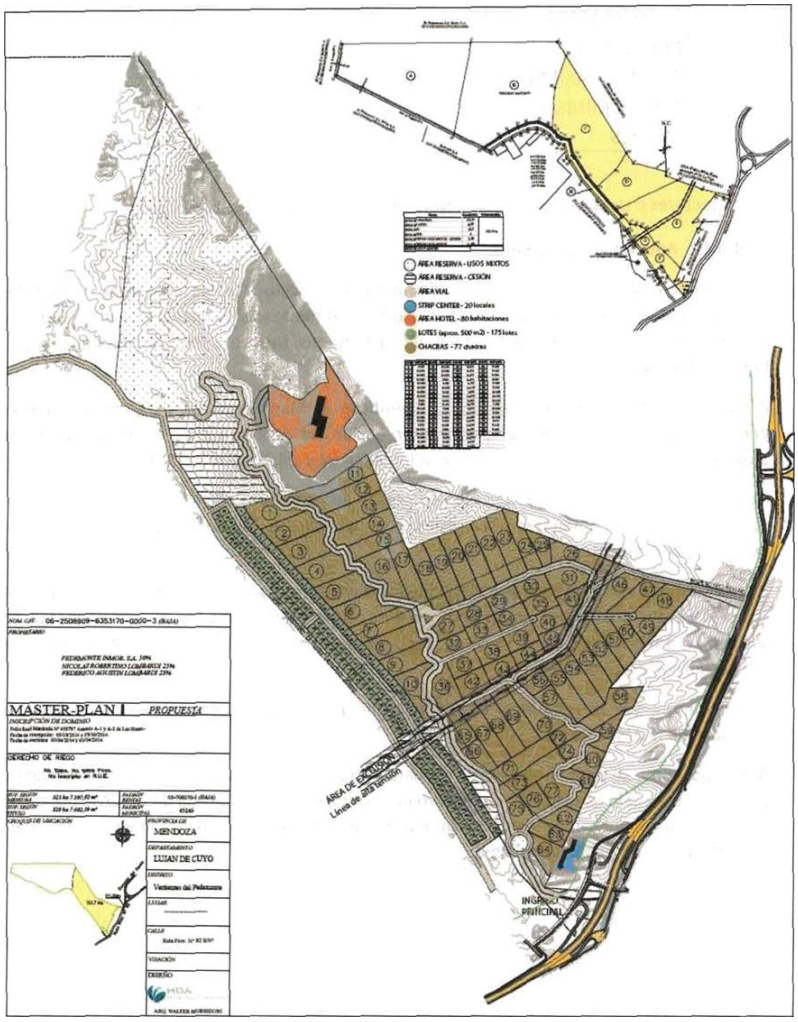
Se propone un Hotel del tipo Boutique, no mayor a 80 habitaciones, destinado at turismo Premium que visita Mendoza.
El acceso principal es desde el Boulevard del Barrio privado, y posee otro secundario desde calle Los Pozos/Chiara Yacopini. Este sector ocupa aproximadamente 5 has.

4) **Uso Comercial**

Para el desarrollo comercial se ha destinado un sector situado hacia el Sureste y a to largo del recorrido de la Ruta Provincial N" 82 y se sitúa en cota aproximada 960m.

Se propone un desarrollo comercial de características “Strip Center" de aproximadamente 20 locales con destino comercial doméstico y área de estacionamientos.

El acceso es desde calle de servicio/colectora prevista en el diseño vial de la nueva RP82 actualmente en ejecución. Este sector ocupa aproximadamente 2 ha.



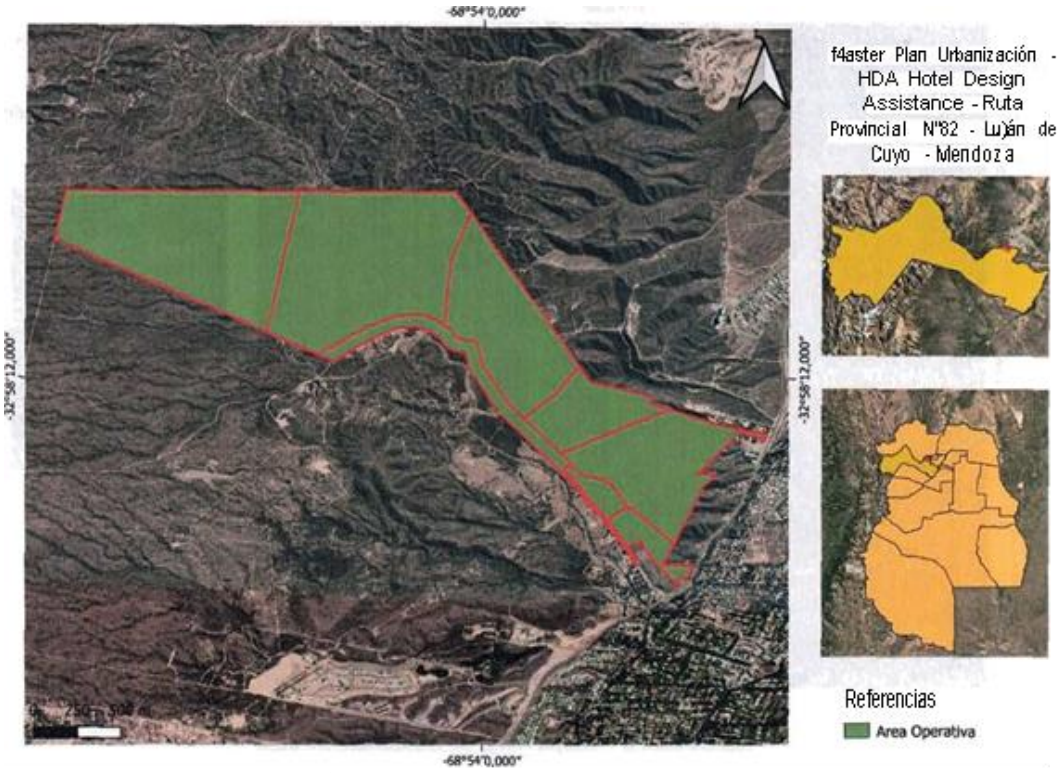
Áreas de influencia

El Área de Influencia de un proyecto es el ámbito espacial donde se manifiestan los posibles impactos ambientales ocasionados por las actividades del proyecto; dentro de esta área se evalúa la magnitud e intensidad de los distintos impactos para poder definir medidas de prevención o mitigación a través de un Plan de Manejo.
Para determinar el área de influencia (AI) del proyecto se consideraron los siguientes datos: límites del proyecto, límites espaciales y administrativos, límites ecológicos y la dinámica social.

Área Operativa (AO)

Se determina la porción del territorio donde se proyecta el desarrollo de las acciones principales y complementarias necesarias para la construcción y operación de la obra. Aqui se concentran

los impactos ambientales producidos en forma directa e inmediata, vinculados fundamentalmente a la etapa de construcción, aunque también incluyen los correspondientes a su funcionamiento.



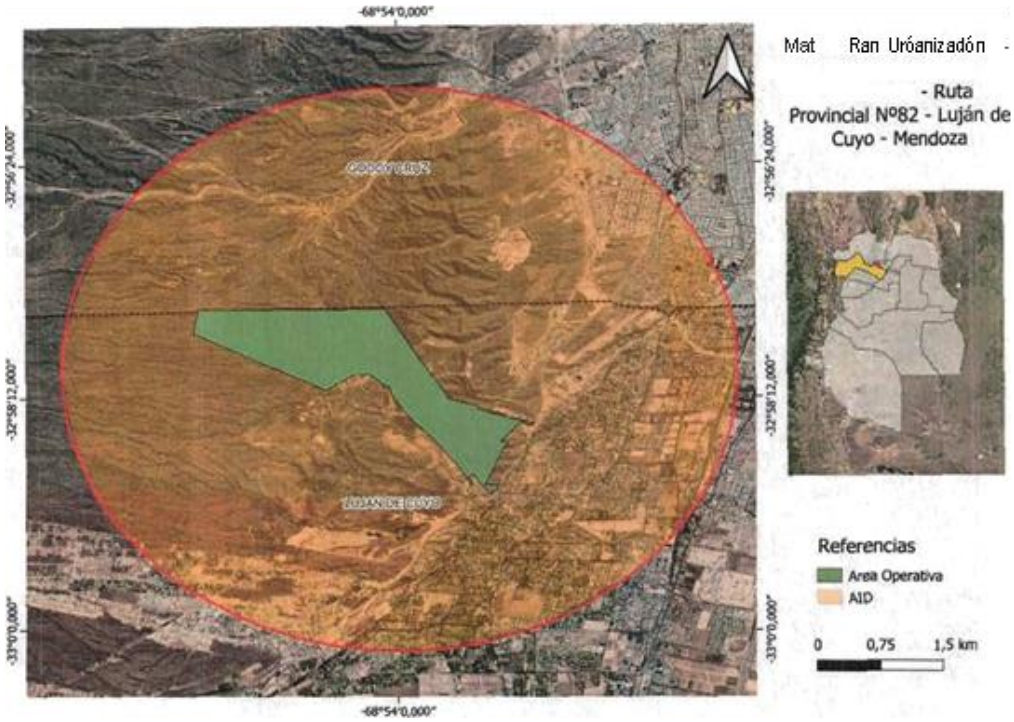
Área Operativa del Proyecto (AO)

Área de Influencia Directa (AID)

Se establece la zona del territorio donde pueden manifestarse significativamente los efectos sobre el medio natural y antrópico, por la incorporación del proyecto.
Para el presente proyecto, el AID abarca un radio de 4000 m. desde el centro del área operativa.

Dónde los más afectados por las tareas de urbanización serian, las viviendas que se encuentran sobre calle Los Pozos/Chiaria Yacopini que podrían eventualmente ser receptores de emisiones de polvo, ruidos por el ingreso de las maquinarias.

A su vez, dentro del área se incluye infraestructura urbana, comercial, residencial, vial y de esparcimiento que será descripta a lo largo del informe.



Área de Influencia Directa del Proyecto (AID)

Área de Influencia Indirecta (AII):

Implica el área que puede verse beneficiada o perjudicada por el desarrollo del proyecto.

Abarca el área que puede verse beneficiada o perjudicada por el desarrollo del proyecto, pero de manera más difusa que en el AID. Para este Proyecto se considera como All los departamentos del Área metropolitana de Mendoza.

Desde el punto de vista del análisis territorial, tenemos en cuenta especialmente las implicancias del (AO) y de la (AID).

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

Se adhiere, en cuanto a la afectación y efectos territoriales del proyecto en análisis, a las consideraciones vertidas al respecto en el Dictamen Técnico emitido por la Universidad Tecnológica Nacional - Facultad Regional Mendoza, y firmado por los profesionales:

Área Hidráulica: Msc. Ing. Marcelo A. Toledo

Área Vial: Msc. Ing. Sebastián Rosales
Área Ambiental: Esp. Ing. Miriam López (CEDs)

Se visualizan como puntos que se sugiere desde esta APOT tener en cuenta y considerar, en el aspecto territorial y dentro de la aprobación a emitir por la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la SAyOT, los siguientes:

Se coincide en general y en particular con las observaciones realizadas en el Dictamen Técnico a lo presentado dentro en la Manifestación General de Impacto Ambiental, en cuanto a las descripciones y afectaciones al medio social, al medio económico y a los objetivos y beneficios socio-económicos a obtener con la ejecución del proyecto urbanístico de carácter mixto planteado.

Respecto a la delimitación de las áreas de influencia del proyecto, se refiere que “para definir el área de influencia (AI), es importante conceptualizar el impacto ambiental que el Proyecto genera, que de acuerdo con el significado establecido por Conesa lo define como "la alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en un componente del medio, fruto de una actividad o acción" (Conesa, 1997). Según esta definición, el Área de Influencia de un proyecto es el ámbito espacial donde se manifiestan los posibles impactos ambientales ocasionados por las actividades del proyecto, y donde se evalúa la magnitud e intensidad de los distintos impactos”.

En base a estas consideraciones, se observa que para el Área de Influencia Indirecta (AII), no está justificado el criterio de selección de dicha área según lo que define la bibliografía. No está claro de qué modo el Proyecto influye en toda el Área Metropolitana de Mendoza.

Sí se considera razonable el área considerada de influencia directa del Proyecto (AID), manifestándose al respecto que sería deseable un mayor detalle en el desarrollo respecto a la influencia territorial concreta del mismo en dicha delimitación.

Al respecto, se coincide con el señalamiento respecto a la falta de desarrollo y datos referidos a población afectada, tanto en la AID como en la AII.

Un aspecto señalado en el DT y que se comparte, es la conveniencia de cumplimentar un estudio de flujo vehicular y de tránsito, considerando las vías internas y externas de comunicación y transporte, realizando una proyección que tenga en cuenta el aumento de parque vehicular futuro, tanto el ocasionado por la etapa de funcionamiento del proyecto como el aumento vegetativo, tanto particular como del transporte público, en toda la AID.

Respecto al riesgo aluvional y la inclusión de obras dentro del proyecto que tomen en cuenta dicha situación, se coincide con la apreciación de que se debe presentar un proyecto hidráulico e

hidrológico con los estudios de apoyo y la documentación del sistema de captación, conducción, retención temporal y evacuación pluvial según el uso.

Para el proyecto se deberán generar todas las obras de defensa y control aluvional, con el diseño para un TR (Tiempo de Retorno) adecuado al riesgo asumido con la presente urbanización. Se deberá evaluar los caudales en estado natural y con obras, de forma de cuantificar que no se genera un mayor impacto aluvional en la zona circundante ni aguas abajo. Este proyecto deberá ser evaluado y aprobado por la Dirección de Hidraúlica.

En función del conocimiento del área y de la problemática de expansión urbana de los últimos años, y del consiguiente establecimiento de población en aumento en la misma en un área con severos problemas de acceso y de falta de provisión de agua potable y segura, se considera que la realización del proyecto requiere el aseguramiento de las fuentes de acceso al recurso de manera segura y constante por parte de AYSAM o fuentes alternativas por ésta autorizada, tanto de agua potable como del agua de riego que se utilizará para las áreas verdes previstas en las diversas zonas en las que se divide el mismo.

CONCLUSIONES:

Se concluye que el proyecto propuesto por PEDEMONTE INMOBILIARIA S.A., denominado **“MASTER PLAN DEL DESARROLLO PEDEMONTE INMOBILIARIA & LOMBARDI HNOS”**, desde el punto de vista del análisis territorial, configura un proyecto aceptable, por la ausencia de efectos territoriales negativos perceptibles, enmarcado dentro de un área en expansión urbana activa.

Todo esto sin perjuicio de considerar necesario el cumplimiento de todas y cada una de las recomendaciones y sugerencias del Dictamen Técnico y del presente Dictamen Sectorial.

Sin más que agregar a este informe, saludo a usted atentamente

Lic. Germán Micic
Equipo Técnico APOT

Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Técnico Importado

Número: IF-2023-02098450-GDEMZA-APOT#SAYOT

Mendoza, Miércoles 22 de Marzo de 2023

Referencia: Informe Sectorial APOT sobre Master Plan Lombardi

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.03.22 12:26:58 -03'00'

GERMAN MICIC
Profesional
Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.03.22 12:27:02 -03'00'