

DICTAMEN SECTORIAL
DIRECCIÓN DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES

Proyecto: “Distrito Norte”

Proponente: Fideicomiso Mendoza Norte Market

Localización: Departamento de Las Heras, provincia de Mendoza.

REFERENCIAS:

EX-2023-01232196- -GDEMZA-SAYOT
IF-2023-07534883-GDEMZA-SAYOT MGIA
IF-2023-07535029-GDEMZA-SAYOT Anexos
DOCVA-2023-09738902-GDEMZA-SAYOT Dictamen Técnico FI-UNCuyo
IF-2024-00363808-GDEMZA-SAYOT Respuestas Dictamen Técnico

Desde el ámbito de competencias de la Dirección de Recursos Naturales Renovables el presente Dictamen Sectorial centra su atención en las interacciones e impactos sobre los elementos naturales constitutivos del paisaje y su afectación a la estructura y funcionamiento del ecosistema que se encuentran dentro de las áreas de influencia del proyecto. Así también, en el cumplimiento de la Ley 6099 de prevención y lucha contra incendios forestales en el piedemonte.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto a analizar se denomina “Distrito Norte” y comprende una propuesta de actividades heterogéneas y compatibles relacionadas con la residencia, servicios administrativos, comerciales, recreación y cultura, que interactúan entre sí a partir de un partido urbanístico, arquitectónico y paisajístico de alto valor estético basado en criterios de sustentabilidad ambiental y patrimonial. Estas actividades darán vitalidad y dinamismo a una zona que actualmente se encuentra en crecimiento, pero sin una centralidad que le otorgue identidad y que le permita incorporarse al Área Metropolitana de Mendoza (AMM) como un área atractiva y convocante. La propuesta se basa en la generación de urbanidad por la apertura de calles, bispaldas y rotondas que posibilitan la construcción por etapas de aprox. 210 departamentos; 82 locales para comercios, restaurantes, servicios educativos, servicios de salud, entre otros; espacios de recreación; y la puesta en valor del Acueducto Colonial Las Heras. Asimismo, se consideran los estacionamientos necesarios dentro del terreno.

Ocupa una superficie de 4 has. 2815 m² las cuales se encuentran en un gran porcentaje con especies de flora nativa, las cuales serán removidas en su totalidad.

OBSERVACIONES RELEVANTES DEL PROYECTO

- El proyecto se enmarca fuera de los límites del Sistema de Áreas Naturales Protegidas vigente y del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos.
- El área del proyecto y sus alrededores se encuentra con un alto grado de impacto antrópico, pero mantiene aún ciertas condiciones naturales en su estructura.
- El área del proyecto posee una estructura vegetal nativa la cual deberá ser removida en su totalidad.
- En cuanto al aspecto forestal se menciona en la Página Nº 17 Alternativa 3 “Los motivos por los que fue adoptada se desarrollan ampliamente en el Punto de Descripción del Proyecto del presente Informe. Los Criterios de Sustentabilidad se encuentran en el Punto 3.4.2. del presente Informe, los que se complementan con lo descrito en el Punto 3.4.5. Sistemas constructivos y artefactos tecnológicos. En estos puntos se detallan los criterios urbanísticos, sustentabilidad hidrológica, sistema fotovoltaico y recuperación de aguas grises, espacios verdes, preservación de flora autóctona y utilización de forestación a partir de especies de bajo requerimiento hídrico, criterios de sustentabilidad en la definición de las diferentes construcciones (edificios residenciales y locales comerciales) detallando los diferentes sistemas constructivos activos y pasivos adoptados” y luego en la Página Nº 173 ítem Infraestructuras asociadas: Acequias y Arbolado Público “Todo el perímetro del terreno no cuenta con demarcación de veredas ni acequias. Existen algunos árboles, mayormente aguaribay de distinta edad en los bordes de avenida Champagnat. La distribución espacial de los árboles existentes en el espacio público de vereda-cuneta (actualmente sin demarcar) es irregular con amplios trayectos sin ningún ejemplar.”
- Posteriormente se indica en la Página Nº 22, que “En el análisis del medio antrópico y su interacción con el Proyecto se han contemplado las siguientes variables: usos del suelo según normativa vigente (a escala provincial y local), usos del suelo predominantes del entorno; accesibilidad vial, movilidad sostenible, tránsito, infraestructuras asociadas (acequias y arbolado público); infraestructuras de servicios; equipamientos; intereses estéticos, patrimonio cultural; población y resumen estudio de aceptabilidad social.
- Es importante resaltar que el sitio donde se emplaza el Proyecto presenta características propias de un área periurbana en constante modificación por el avance de las actividades antrópicas que modifican el entorno natural.”
- Se considera adecuado lo indicado en el ítem Urbanización e Infraestructura de Página Nº 76 Espacios Verdes, se menciona la incorporación de ejemplares arbóreos “La superficie del proyecto destinada a espacios verdes ocupa el 27% del terreno y se encuentra distribuida de la siguiente manera:
 - Bulevares
 - Rotondas
 - Jardines en todo el perímetro del terreno
 - Plaza
 - Jardines en taludes
 - Jardines sector Paseo Patrimonial



MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE
Dirección de Recursos Naturales Renovables

- Jardines de los edificios
- También se considera la incorporación de arbolado urbano acompañando el recorrido de todas las calles y todos los sectores de estacionamientos.

CONSIDERACIONES Y SUGERENCIAS

En virtud de lo expresado, la Unidad Técnica de la Dirección de Recursos Naturales Renovables sugiere:

Aspectos de forestación:

- Se deberá cumplir con lo indicado en el Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia PRESERVACIÓN DE LA FLORA Y EL ARBOLADO URBANO de Páginas Nº 237- 238, en cuanto a los cuidados, prohibiciones, mantenimiento de riego y solicitud de permisos para realizar tareas sobre el arbolado.
- En el caso de que se detecten interferencias de algún forestal se deberá realizar la tramitación correspondiente en Departamento Forestación de la Dirección de Recursos Naturales Renovables, para realizar la inspección y elaboración de Resolución autorizante y evaluar distintas opciones para que se afecte a la menor cantidad posible de ejemplares.
- El nicho de los nuevos ejemplares deberá tener las dimensiones mínimas de 0.80x0.80x0.80 metros.
- Se deberá efectuar en hoyos no menores de 0,60 x 0,60 x 0,60 m. hasta altura de cuello de planta
- En cuanto al sistema de riego, se deberá dejar libre de cementación el fondo de acequia frente al nicho y el espacio entre árbol y árbol.
- Las plantas a utilizar, para la forestación, deberán contar con dos (2) años de vivero y dos (2) metros de altura como mínimo, vestidas con todas sus yemas, de buen desarrollo radicular y de muy buen estado sanitario y vegetativo. Se deberá prever según la época de replante que los forestales se encuentren envasados correspondientemente.
- En todos los casos cada planta deberá contar con su tutor a fin de evitar vuelcos y/o roturas.
- Se deberá asegurar el mantenimiento y la reposición de fallas forestales durante los tres (3) primeros años.
- Se deberá asegurar la aplicación de fertilizantes y el control sanitario correspondiente para un buen desarrollo de la forestación establecida y la provisión necesaria de insecticida para el combate especialmente de hormigas podadoras.
- Se deberá asegurar el abastecimiento de agua de riego de los ejemplares y espacios verdes durante la ejecución de la obra y dejar previstos las obras necesarias para los nuevos sitios de plantación.
- Se deberán tener en cuenta las siguientes pautas para los trabajos de zanjeo y excavación en zonas próximas a ejemplares arbóreos y arbustivos:



MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Dirección de Recursos Naturales Renovables

- Evitar tareas de zanqueo en la proximidad de troncos, mantener una distancia mínima de dos metros.
 - No dañar sistema de anclaje, evitando cortes de raíces de diámetros importantes.
 - Priorizar el sistema de trabajo manual para la ejecución de zanqueo en los sitios donde vegeten árboles
 - No interrumpir la provisión de riego durante la realización de los trabajos.
 - Utilizar el sistema de bypass, para evitar cortes de raíces.
-
- Se recuerda que: no está permitido colocar clavos en los árboles, cuerdas, cables, cadenas o carteles; manipular combustibles, lubricantes o productos químicos en las zonas de raíces; apilar material contra los ejemplares arbóreos, circular con maquinaria fuera de los lugares previstos; cortar ramas y seccionar raíces importantes; dejar raíces sin cubrir en zanjas.
 - Extremar las medidas de precaución en cuanto al movimiento de suelos recuperando la mayor cantidad posible de ejemplares vegetales.
 - Se solicita al proponente la formulación un plan de recomposición y restauración de la estructura florística con especies nativas, determinando sectores de compensación y aprobados por el Departamento de Flora Nativa de la DRNR.
 - Al momento de realizar las tareas de desmonte, realizar el correspondiente trámite administrativo de removido ante la Dirección de Recursos Naturales Renovables.
 - Se deberán incluir y desarrollar las medidas de mitigación sobre la Fauna Silvestre.
 - La remoción de la flora nativa, antes de llevarlo a cabo, se verificará si hay nidos o dormideros de especies silvestres relevantes, y presentar material fotográfico como documento. Y comunicar a la Dirección de Recursos Naturales Renovables de los resultados de las inspecciones.
 - Se propone que los trabajos de construcción de las obras, deberían comenzar después de la época de reproducción de aves y demás especies de la fauna silvestre, justificado por lo establecido en el Decreto Nº 1890/05.
 - Deberán desarrollar el programa de manejo sobre los residuos a implementar sobre control biológico o métodos ecológicos para el control de vectores y roedores.
 - Con respecto al suelo, se deberán extremar todas las medidas de seguridad para evitar derrames de sustancias tóxicas o ácidas sobre el suelo y agua del área del proyecto, y extremar todas las medidas de protección para que no ocurra algún accidente y llegue a afectar la fauna silvestre terrestre del lugar, especialmente las especies endémicas presentes en el área del proyecto.
 - Se evitará la contaminación por olores desagradables y otros, para no afectar ni espantar a la avifauna presente.
 - Controlar los ruidos y establecer las correspondientes medidas de atenuación para evitar



MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Dirección de Recursos Naturales Renovables

desplazamientos de las aves que habitan el lugar.

- Se prohíbe la caza, la tenencia de animales silvestres y el uso de armas de fuego, o de cualquier otro tipo para cazar de uso prohibido; y otros elementos de acuerdo a las legislaciones vigentes. Y la captura de aves por el uso de tramperos, hondas, y pega pega, etc.
- Capacitar al personal permanente y contratado, con respecto a la protección ambiental, y específicamente explicar las medidas para minimizar la interacción y perturbación de la fauna silvestre.
- Se colocará en el obrador y también en lugares estratégicos del área del proyecto, los teléfonos de las diferentes áreas de: Fauna Silvestre, Flora Nativa e Incendios, ante cualquier eventualidad que se presente.
- Está prohibida la quema como herramienta de manejo, salvo autorización de la autoridad de aplicación, que establecerá por reglamento condiciones, límites geográficos, oportunidad, y controlará su ejecución y posterior tratamiento del suelo.

CONCLUSION

Por lo que esta Unidad Técnica considera que de cumplirse las medidas del PGA de la MGIA e incorporar las observaciones y sugerencias vertidas en el presente Dictamen y los pertenecientes al resto de las Instituciones en la DIA, el proyecto puede desarrollarse. El proponente debe solicitar las instrucciones y reglamentación correspondiente al Plan Provincial de Manejo del Fuego (ppmf@mendoza.gov.ar) a efectos de recibir el asesoramiento pertinente para el cumplimiento de la legislación vigente.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Técnico Importado

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen sectorial DRNR Distrito Norte

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.