

Mendoza, Jueves 8 de Febrero de 2024

Sr. Director de Planificación

Dr. Matías Dalla Torre

S _____ / _____ D

Ref: EX 2023-01232196-GDEMZA-SAYOT

Informe de Impacto Ambiental modalidad MGIA - Proyecto "Distrito Norte"

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

En el expediente EX 2023-01232196-GDEMZA-SAYOT obra el Informe de Impacto Ambiental modalidad MGIA - Proyecto "Distrito Norte" 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:

- La localización del proyecto se encuentra dentro del polígono propuesto para la densificación del área metropolitana de Mendoza definida en el Plan Provincial de OT, Ley Provincial N°8.999.

[La propuesta es coherente con este marco normativo.](#)

- De acuerdo a la Ley Provincial N°9.414 el Proyecto se sitúa en el límite Este del área definida, en la SUB-ÁREA B3: sub-área urbanizable / ocupable con restricciones debido a que presenta un riesgo aluvional medio. En esta área se establecen los siguientes puntos:

- Se permite la ocupación con usos del suelo residenciales y complementarios a este.
- Estos usos deberán ser compatibles con los criterios de sustentabilidad establecidos en la presente.
- Implica obligatoriamente la construcción de obras de prevención y mitigación aluvional, conforme los estudios ambientales e hidráulicos correspondientes.

Tal como indica el informe ambiental, el proyecto debe contemplar: el respeto por la topografía natural, minimizando el movimiento de suelo, considerar las obras aluvionales que indique la autoridad provincial y/o municipal con competencia en la temática, utilizar especies nativa o adaptadas de bajo requerimiento hídrico para la forestación y diseño paisajístico, aportar sombra para la vitalidad de sus espacios la mayor parte del día y en las diferentes estaciones del año.

- El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Las Heras determina un Circuito Turístico Urbano y Piedemonte.

El proyecto aporta actividades compatibles y en consonancia con el PMOT.

- Así mismo, entre los Programas definidos en el PMOT, y específicamente para el Distrito El Challoo, donde se encuentra el proyecto, se propone el fortalecimiento y ampliación de infraestructuras y equipamientos, revalorizar sitios de interés histórico, etc..
- El Municipio de Las Heras, a través de la Dirección de Obras Privadas y Catastro otorga la pre-factibilidad urbanística al proyecto. Según su Código urbano el área queda comprendida dentro de la “Zona de centralización 1”, con unos parámetros e indicadores urbanísticos específicos.

El área comprende un sector del Área Metropolitana de Mendoza sujeta a la expansión urbana progresiva desde los años setenta. Numerosos barrios se han ido instalando, algunos de ellos sin cumplir con las normativas urbanísticas vigentes. Lo cierto es que esta expansión urbana es principalmente residencial, situación que genera demanda de equipamientos y servicios compatibles con las actividades que el proyecto propone. Se considera necesaria la instalación de actividades que brinden comercio de cercanía y promuevan la actividad social en el área, configurando así una dinámica de tipo barrial, tan necesaria en estas áreas de expansión urbana residencial en vías de consolidación.

- El proyecto se encuentra vinculado a vía de acceso de importancia, y en su diseño resuelve los accesos y vinculaciones con la trama vial existente de forma integradora y articuladora, lo que se considera correcto. Se incluyen también ciclovías, lo que colabora con la movilidad sostenible del proyecto y en vinculación con el trazado de ciclovías del AMM. Así mismo, al encontrarse dentro de un área en consolidación se propone completar la infraestructura para la movilidad peatonal también.

Se recomienda prestar especial atención a las articulaciones con la trama vial, cicloviaria y peatonal en los sectores perimetrales consolidando la infraestructura y aportando las necesidades de movilidad no sólo para los vecinos sino para los trabajadores y visitantes del complejo.

En síntesis:

El proyecto se considera que es compatible con la normativa de OT vigente para el área (Provincial y Municipal).

Las actividades propuestas y el planteo urbanístico son positivos para el área siempre y cuando logren integrar la trama vial, peatonal y ciclovías internas con las externas y perimetrales. La accesibilidad y conectividad al complejo garantizan un salto cualitativo de la calidad urbana del área, superando el impacto particular en el entorno inmediato.

De la misma forma, se recomienda, en consonancia con lo propuesto, procurar un diseño paisajístico que sea acorde al ambiente natural en dónde está inserto el proyecto.

Al estar situado en una zona urbanizable / ocupable con restricciones debido a que presenta un riesgo aluvional medio, es muy importante cumplir con la infraestructura de defensa, mitigación de eventos aluvionales y canalización que se indique es este procedimiento de evaluación de impacto ambiental por las instituciones con competencia en la temática.



Dra. María Verónica D'Inca



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial APOT Proyecto Distrito Norte

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A: Maria Cecilia Blanco (SAYOT),

De mi mayor consideración:

Observaciones:

Sin otro particular saluda atte.