MUNICIPALIDAD CIUDAD DE MENDOZA
Ordenanza Nº 4158

V I S T O:

El Expte/P. H.C.D. Nº 2161-D-2023, caratulado: DEPARTAMENTO EJECUTIVO – SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO – SUBSECRETARIA DE AMBIENTE Y PLANIFICACIÓN - CONSULTA (E.E. N° 32364-2023) y;

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal mediante nota N° 24 de fecha 18 de octubre de 2023 pone en consideración de este H. Cuerpo el Expediente Electrónico N° 32364-2023 caratulado: DEPARTAMENTO EJECUTIVO – SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO – SUBSECRETARIA DE AMBIENTE Y PLANIFICACIÓN - CONSULTA, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 105° inc. 4) y concordantes de la Ley N° 1079 – Orgánica de Municipalidades.

Que el anteproyecto presentado en EE 22349-2022 por el promotor Dalvian S.A, se ubica en la 10ma Sección “Los Cerros” de la Ciudad de Mendoza dentro de una zona de fragilidad ambiental que no se encuentra regulada en su totalidad, siendo necesario hacer un análisis integral de la propuesta para fijar pautas y lineamientos específicos que garanticen el desarrollo sustentable y controlado del espacio pedemontano.

Que en efecto, el desarrollo inmobiliario en la zona debe regularse minimizando los impactos ambientales de la construcción y de aquellos que con posterioridad se generen por los propios habitantes.

Que por ello es necesario prever mecanismos que tiendan a maximizar la eficiencia energética, así como incorporar el uso de materiales innovadores y responsables con el medio, preservando el paisaje natural y conservando recursos esenciales para la vida.

Que es necesario para asegurar la sostenibilidad del piedemonte, incorporar al diseño urbano medidas que tengan como criterio fundamental resguardar las características naturales como la topografía, la ventilación natural, el acceso al sol, la geomorfología y el paisaje natural.

Que en este marco, del análisis del anteproyecto, surge que el mismo presenta características particulares que fomentan el desarrollo de una zona, con acceso público, donde los usos residenciales priman por sobre la oferta de abastecimiento y servicio. Potenciar la mixtura de usos, conduciría a colaborar con la reducción de los desplazamientos vehiculares y de los impactos ambientales relacionados con la generación de gases de efecto invernadero asociados a los traslados de la población residente de dicha zona.

Que la Ley Provincial N° 4.341 “Régimen para loteos y fraccionamientos de terrenos”, establece los requerimientos necesarios para llevar adelante cualquier subdivisión parcelaria de terrenos de características urbanas o suburbanas.

Que la Ley Provincial N° 9.414 “Pautas de manejo y disposiciones específicas para la planificación integrada y sostenible de la precordillera y el piedemonte del área Metropolitana de

Mendoza", regula las actividades de la Precordillera y Piedemonte en pos de preservar la función ambiental, compatibilizando la conservación y el desarrollo territorial.

Que asimismo, establece zonas de trabajo que se encuentran por debajo del límite óptimo concertado, y dentro de éstas, diferenciación según la amenaza aluvional de la zona específica.

Que el presente proyecto, se desarrollaría dentro de las siguientes áreas:

B.1.Sub - Área NO urbanizable / NO ocupable.

B.2.Sub-Área NO urbanizable/ Solo ocupable por actividades restringidas y complementarias.

B.3.Sub-Área urbanizable/ ocupable con restricciones.

Que los usos, pautas y lineamientos urbanos en dichas zonas se encuentran limitados al cumplimiento y aprobación previa del Estudio hidráulico por la Dirección de Hidráulica de la Provincia y del Estudio ambiental por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Que según la Ordenanza Municipal N° 3978/19, el proyecto presentado se emplaza dentro de dos zonas especiales que presentan características particulares: Zona Especial Residencial Piedemonte y Zona Especial de Seguridad Hídrica. El límite actualmente definido entre la Zona Especial Residencial Piedemonte y la Zona Especial de Seguridad Hídrica, obedece a criterios hidráulicos, que podrán ser modificados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

Que la Ordenanza Municipal N° 4114/22 "Normas de Zonificación y Usos del Suelo" establece los usos permitidos en la "Zona Especial Residencial Piedemonte" buscando regularizar las actividades de manera controlada y bajo un carácter estrictamente residencial, acompañado por actividades que resulten complementarias a la residencia: abastecimiento diario de productos, servicios prioritarios, recreación, deporte, turismo, seguridad, educación, salud y trabajo; buscando en todo momento proponer el desarrollo de las actividades a escala local o barrial, respetando el carácter natural del sector.

Que el Municipio se encuentra facultado para evaluar lineamientos urbanos especiales en la zona, máxime atendiendo a la fragilidad ambiental del sector donde se emplaza el desarrollo inmobiliario y las características que el mismo presenta.

Que el anteproyecto presentado debe ser analizado en forma integral y por ello deviene necesario determinar lineamientos específicos que se adecuen a las particularidades del proyecto y a su vez respeten y protejan las características ambientales de la zona.

Que reunido este H. Cuerpo y habiendo deliberado sobre el tema traído a su consideración, oídas las y los concejales presentes y en atención a las consideraciones allí expuestas, no surgen objeciones que realizar, resultando oportuno la aprobación de la presente Ordenanza.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE LA CIUDAD DE MENDOZA

O R D E N A:

ART.1°: Otórguese al proyecto urbanístico presentado en el Expediente Electrónico N°22349 – 2022 por Dalvian S.A, los siguientes lineamientos urbanos y de construcción, condicionados a la aprobación del estudio hidráulico por Dirección de Hidráulica y estudio ambiental por Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, y cualquier otro que la Provincia pudiera requerir, así como a la efectiva ejecución de las obras de mitigación que sean exigidas.

1- Urbanización-Calles: Se deberá asegurar un desarrollo urbano que mantenga las características orgánicas del entorno, que intervenga lo menos posible el entorno natural y que respete la topografía natural. El diseño de las manzanas deberá ser adaptado a las curvas de nivel y características topográficas y ambientales del terreno.

Se deberán asegurar condiciones adecuadas de asoleamiento y ventilación, así como también corredores biológicos de las áreas intangibles del predio.

Las calles o circulaciones deberán cumplir lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 4.341 y prever sobreanchos destinados a servicios ambientales.

Las calles peatonales, deberán contar con dimensiones adecuadas asegurando líneas de visión largas, proporción entre la vereda y los elementos laterales y/o frontales, proporción de cielo abierto, entre otros.

Se deberán proyectar ochavas en las intersecciones de calles que lo requieran según las indicaciones del Artículo 25 de la Ley 4.341.

Las redes viales y peatonales deberán ser de mínima impermeabilización preservando mayor proporción de suelo permeable. El emplazamiento de calles debe estar 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.

2- Indicadores urbanos: Se otorgará indicadores urbanos a cumplimentar por manzanas identificadas en el plano del proyecto presentado en el Expediente EE-22349-2022, incorporado en el Anexo 1.

Toda propuesta de fraccionamiento intra-manzana deberá ser presentada ante el municipio para su aprobación; y cualquier modificación a lo ya evaluado, requerirá de una nueva evaluación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, o quien en un futuro la reemplace. Asimismo, los proyectos deberán cumplir con la normativa municipal de Estudios Termoenergéticos (Ord. 4039/20 - E.VII.1.2).

No resultan aplicables en este proyecto la ampliación de FOT y FOS por anexión de parcelas (Ord. 3978/19 - U.II.4.1.3). Sólo podrán acceder al recurso de contribución compensatoria (Ord. 4039/20 -E.VII.2) hasta un máximo de 15% de la superficie de FOT exclusivamente.

Indicadores urbanos por manzana, según plano acompañado en Anexo Nº1, sujeto a aprobación final del loteo:

Manzana A1

-Superficie total: 5000 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana A2
-Superficie total: 7600m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana A3
-Superficie total: 4150m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana A4
-Superficie total: 5500m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana A5
-Superficie total: 4300m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana B1
-Superficie total: 4540 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana B2
-Superficie total: 8000m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 2.1
-Altura Máxima: 21

Manzana B3
-Superficie total: 6000 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 2.1
-Altura Máxima: 21

Manzana B4
-Superficie total: 12600 m

-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 2.1
-Altura Máxima: 21

Manzana B5
-Superficie total: 3700m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana B6
-Superficie total: 3880 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana C1
-Superficie total: 15500 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 0.7
-Altura Máxima: 7

Manzana C2
-Superficie total: 7800 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 0.7
-Altura Máxima: 7

Manzana D1
-Superficie total: 55800 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 0.7
-Altura Máxima: 7

Manzana E1
-Superficie total: 7800 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana E2
-Superficie total: 6000 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana E3
-Superficie total: 7000 m
-FOS máx permitido: 0.35

-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana E4
-Superficie total: 9500 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana E5
-Superficie total: 11530 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Manzana E6
-Superficie total: 13800 m
-FOS máx permitido: 0.35
-FOT máx permitido: 1.4
-Altura Máxima: 15

Lineamientos generales para la totalidad de la urbanización: Distancia mínima entre edificaciones: 10 metros

Retiros Laterales: ? de la altura total con un mìnimo de 5 metros

Retiro frontal mínimo: 8 metros Retiro posterior mínimo: 10 metros Frente mínimo de lote:20 metros Superficie mínima de lote: 1.500m2

Los retiros deberán priorizar la conservación de la naturalidad en el mayor porcentaje posible. Todos los lotes deberán destinar un espacio de intangibilidad.

Se deberá disponer de un 40% del lote, como mínimo, destinado a la preservación natural de flora nativa, geomorfología y suelos. En dicha área, no se podrá realizar ninguna intervención (construcción, desmonte, deforestación, forestación con especies exóticas, etc), procurando asegurar una funcionalidad ecosistémica entre la propuesta urbanística y el soporte biofísico. El diseño de proyecto deberá incorporar criterios de planificación ambiental articulando un nivel predial con supra predial (escala de paisaje).

3-Infraestructura, servicios y equipamiento: El desarrollador del proyecto deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales (agua, electricidad, saneamiento) que permitan la prestación de los mismos, de efectuar las vías de circulación y accesos, de parquizado y arbolado, con las especies establecidas por el municipio, del área correspondiente a los espacios de uso común y de materializar las obras correspondientes al equipamiento que la municipalidad considere necesario.

- Saneamiento: De no ser posible la conexión a la red cloacal existente, el desarrollador tendrá la obligación de ejecutar una planta depuradora de líquidos cloacales y/o proponer otro sistema aprobado por el Ente Provincial de Agua y Saneamiento.

- Agua: Deberá presentar las factibilidades correspondientes del servicio de agua potable.

- Electricidad: Deberá presentar factibilidad correspondiente del ente prestador. Se exigirá que un 20% del suministro provenga de fuentes renovables.

- Espacios de uso común: los mismos deberán preservar la identidad natural del sitio, para lo cual el criterio primero será la conservación de los ejemplares de flora nativa presentes en el sitio, así como la geomorfología, desagües naturales y el paisaje del mismo.

En caso de forestación deberán seleccionarse especies presentes en el sitio (para lo cual deberán remitirse al estudio de flora presentado) o especies de bajo requerimiento hídrico. Queda prohibida la utilización de pastos y especies de alto requerimiento hídrico o que generen alta competencia con las especies nativas del sitio (palmeras, tamarindo, rosa mosqueta, etc).

- Espacio de Equipamiento: Se deberá contemplar, calcular y ubicar el espacio de equipamiento comunitario a donar a la Municipalidad según lo establece el Art. 26 de la ley 4341/79.

Para el cálculo deben tomarse los índices:

- Índice Z en función del emplazamiento del loteo: Z = 3

- Índice E en función de los equipamientos aledaños: E = 3

-Cesiones: Será obligación del desarrollador del loteo transferir al Dominio Público Municipal para 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.

4-Desmonte-Relleno: Se deberá preservar la estructura natural del terreno como estrategia para controlar la modificación del ecosistema, evitar desastres naturales (aluviones, inundaciones, deslizamiento de tierras) y el empobrecimiento de los recursos en una zona de alta vulnerabilidad ambiental (erosión y desertificación).

Se deberá respetar el nivel natural del terreno adecuando las construcciones al contexto existente. Se prohíben movimientos de suelo fuera del sitio de edificación, calles y accesos. Las excavaciones se regularán en función de la pendiente del terreno hasta un máximo de

25%, valor de pendiente por encima del cual no se puede modificar la estructura del terreno.

5-Sistema Aluvional: Se deberá demarcar en plano de proyecto la totalidad de los cauces naturales que atraviesan el predio, dibujando y acotando los anchos de seguridad.

Se deberán emplear sistemas para favorecer la infiltración y evitar dirigir excedentes pluviales fuera del predio.

Se deberán priorizar sistemas de reutilización de aguas, diseños especiales en la construcción de la vivienda y urbanización para permitir el aumento de los tiempos de concentración y la infiltración. Empleo de sistemas de aprovechamiento de agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego tecnificado y/o consumo (con el correspondiente permiso de la autoridad según

corresponda). El drenaje de aguas pluviales deberá estar conducido a los cauces existentes y a las obras de contención proyectadas.

Se deberá optar por un sistema de riego eficiente a nivel energético e hídrico, priorizando sistemas de riego por goteo. Luego de aprobado el proyecto de loteo, el proponente deberá dar cumplimiento a las obras requeridas por la Dirección de Hidráulica de la Provincia, para las obras de conducción y defensa aluvional, y cumplir los mínimos de seguridad para los cauces presentes en el proyecto en cuestión. Estos deberán ser validados por el municipio, que podrá ampliar la zona de restricción para complementar otras estrategias de conservación ambiental.

Se deberán conservar las redes de avenamiento natural y sus correspondientes zonas de seguridad, sin intervención alguna en cauces y con la premisa de conservación y prohibición de deforestación en los mismos.

6-Otras consideraciones especiales:

A-Preservación Del Ambiente:

-Flora y Fauna:

- Forestales existentes: se deberá presentar un relevamiento mapeado de los forestales existentes realizado por profesional competente en la materia, el cual deberá identificar especie, altura y DAP o DAB y basar el diseño del proyecto a escala de lote y del fraccionamiento sin afectación de los forestales existentes.

- Herbáceas: Por cada ejemplar extraído se deberá reforestar con 3 unidades idénticas a las erradicadas, se deberá asegurar su supervivencia (forestación activa, riego). Se deberá priorizar siempre que sea posible el traslado y transplante de las mismas. En caso que no sea factible técnicamente se procederá a utilizar ejemplares de zona.

- Fauna: Se deberá solicitar una inspección previa a la intervención de espacios públicos, redes viales, fraccionamientos y construcciones civiles para detección de nidos y madrigueras con el fin de realizar el correspondiente traslado. Dicha inspección deberá ser realizada por organismo competente designado por la Subsecretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza o quien en su futuro la reemplace.

B-Factores Estéticos y Constructivos: Priorizar la utilización de materiales propios del lugar preservando las características paisajísticas propias de la zona. Se establece que se deberá construir con materiales del lugar, aprovechando los recursos del clima y microclima para el acondicionamiento térmico/energético de las construcciones. Se deberá presentar propuesta de construcción.

C-Piscinas: Deberá presentar un sistema de filtrado, reciclado y reuso del agua, y realizar las cargas con agua mediante camiones, no con agua potable. Se prohíbe el desagüe de las mismas. La máxima elevación permitida será de 0,20 m sobre el nivel más alto del terreno. El proyecto urbanístico y la documentación técnica deberán ser firmados por profesionales habilitados, debiendo agregarse una constancia de la encomienda profesional.

ART. 2º: La presente, tendrá vigencia desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial.

ART. 3º: Comuníquese, publíquese y dese al Registro de Ordenanzas.

SALA DE SESIONES, H.C.D. CIUDAD DE MENDOZA. Treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés.

DR. HORACIO MIGLIOZZI
PRESIDENTE HCD

FEDERICO NAVARRO CAVAGNARO
SECRETARIO LEGISLATIVO

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este Aviso Oficial se publican en el siguiente link: Anexo
o podrán ser consultados en la edición web del Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza
www.boletinoficial.mendoza.gov.ar
Publicaciones: 1

Fecha de Publicación	Nro Boletín
16/11/2023	31989

Boleto N°: ATM_7811808 Importe: $ 6640