

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS
MAESTRÍA EN ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO CON ORIENTACIÓN
EN PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

**“LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
COMO INSTRUMENTO DE CONTROL DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EN ÁREAS DE ALTA FRAGILIDAD AMBIENTAL”**

Años 1983 / 2022

Caso de Estudio: Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza

Alumna: María Carolina Pérez

Directora: Dra. Berta María Emma Fernández

Mendoza, Noviembre de 2024

ÍNDICE	2
Índice de Figuras	4
Agradecimientos	6
Nómina de abreviaturas	7
INTRODUCCIÓN	8
1. Problema	8
2. Hipótesis	12
3. Objetivo General	12
4. Objetivos Específicos	12
5. Justificación de la propuesta	13
6. Metodología	15
CAPÍTULO I: ANTECEDENTES	16
1. El despertar de la conciencia ambiental (1960).	18
2. Surgimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental en EE UU (1969)	19
3. Conferencia ONU sobre Medio Humano, Estocolmo, Suecia (1972)	20
4. Informe Brundtland: Nuevo Paradigma del Desarrollo Sostenible (1987)	20
5. Inicio del debate sobre Cambio Climático (1988)	21
6. Conferencia ONU sobre Ambiente y Desarrollo, Río de Janeiro (1992).	22
7. Política Ambiental en la Provincia de Mendoza: Ley N° 5961/92	24
8. Evaluación de Impacto Ambiental en la Provincia de Mendoza (1994)	24
9. Protocolo de Kioto (1997)	25
10. Énfasis en Ordenamiento Territorial: Cumbre del Milenio (2000)	26
11. Política de Ordenamiento Territorial en la Provincia de Mendoza (2009)	27
12. Conferencia ONU sobre Desarrollo Sostenible, Río de Janeiro (2012).	27
13. Agenda 2030 de ONU para el Desarrollo Sostenible (2015)	28
14. Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza (2017)	30
15. Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (2018/2020)	30
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL y METODOLOGÍA DE OT	34
1. Marco Teórico Conceptual	34
2. Etapas y Metodología del OT	41
2.1. Diagnóstico territorial	43
2.2. Modelos territoriales	44
2.3. Planificación territorial	44
2.4. Gestión territorial	45

CAPÍTULO III: PIEDEMONTE ÁREA METROPOLITANA MENDOZA	47
1. Subsistema Físico Ambiental	49
1.1. Inventario Ambiental	50
1.2. Amenazas Naturales y Antrópicas	61
1.3. Diagnóstico Integrado Subsistema Físico Ambiental	67
2. Subsistema Socio Económico	69
2.1. Población	69
2.2. Proceso de urbanización	72
2.3. Descripción territorial de cada departamento	75
2.4. Infraestructura vial	86
2.5. Movilidad urbana sostenible	88
2.6. Servicios públicos	89
2.7. Espacios verdes	90
2.8. Diagnóstico Integrado Subsistema Socio Económico	91
3. Subsistema Político Institucional	93
3.1. Marco normativo vinculado al uso del suelo, desde 1983 hasta 2022	95
3.2. Proceso de Ordenamiento Territorial en PAMM	102
3.3. Gestión ejercida por los organismos de control (1980 / 2020)	109
3.4. Nuevo escenario normativo: Ley N 9414 / 2022	126
3.5. Diagnóstico Integrado del Subsistema Político Institucional.	131
4. Diagnóstico Integrado del Piedemonte del Área Metropolitana	132
CAPÍTULO IV: NUEVO MODELO DE GESTIÓN BASADO EN LA EIA	135
1. La EIA desde la sensibilidad y el compromiso ambiental	135
2. Principio de integración	138
3. Criterios de sustentabilidad	140
4. Evaluación de Impacto Ambiental de un loteo y/o fraccionamiento a construir en el Piedemonte de Luján de Cuyo	141
4.1. Aptitud Piedemonte Luján de Cuyo para un loteo/fraccionamiento	145
4.2. Medidas destinadas a integrar sustentablemente el proyecto	148
CONCLUSIÓN	154
Bibliografía	158
ANEXO: Actas emitidas por organismos de control de Piedemonte	169

Índice de Figuras

- Figura Nº 1: Avance de la urbanización en Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 2: Árbol de Problemas de Piedemonte del AMM (Año 2022)
- Figura Nº 3: Principales hitos: Conciencia ambiental, EIA, OT y DS (1960/2020)
- Figura Nº 4: La Tierra saliendo sobre la luna (1968)
- Figura Nº 5: Zonificación de Godoy Cruz (Año 2022)
- Figura Nº 6: Zonificación de Capital (Año 2022)
- Figura Nº 7: Macro zonificación Piedemonte de Luján de Cuyo (Año 2022)
- Figura Nº 8: Usos del Suelo y Clasificación Territorio de Las Heras (Año 2022)
- Figura Nº 9: Etapas y Metodología del OT
- Figura Nº 10: Mapa Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza
- Figura Nº 11: Valores extremos Temperatura: Centro Mendoza (1961/2018)
- Figura Nº 12: Precipitaciones extremas: Zona Centro Mendoza (1961/2018)
- Figura Nº 13: Valores climatológicos medios, (1981/2010)
- Figura Nº 14: Geomorfología del Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 15: Pisos de vegetación en Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 16: Vegetación característica del Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 17: Fauna característica del Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 18: Fallas activas en Piedemonte del Área Metropolitana
- Figura Nº 19: Evolución demográfica Área Metropolitana Mendoza (1970/2020)
- Figura Nº 20: Evolución superficie Área Metropolitana (1970/2014)
- Figura Nº 21: Mapa evolución superficie Área Metropolitana (1991/2020)
- Figura Nº 22: Actividades y vías de circulación Piedemonte Las Heras
- Figura Nº 23: Principales actividades y vías de circulación Piedemonte Capital
- Figura Nº 24: Principales actividades y vías circulación Piedemonte Godoy Cruz
- Figura Nº 25: Principales actividades y vías circulación Piedemonte Lujan Cuyo
- Figura Nº 26: Red de Ciclo vías del Área Metropolitana de Mendoza
- Figura Nº 27: Normativas y organismos de control uso del suelo (1983/2022)
- Figura Nº 28: Zonas y Usos Permitidos PAMM desde 1983 a 2022 (Ley Nº 4886)
- Figura Nº 29: Clasificación Zonas PAMM, desde 1995 a 2022 (Decreto Nº 1077)
- Figura Nº 30: Zonas Urbanizables y No urbanizables PAMM (Ley Nº 9414/2022)
- Figura Nº 31: Análisis comparativo leyes usos del suelo de PAMM (Año 2022)
- Figura Nº 32: Análisis Gestión organismos de control (1983/2022)
- Figura Nº 33: Actas Nº 9, 13, 17, 20 y 21 emitidas por el OCZOGM
- Figura Nº 34: Actas Nº 1, 2 y 29 emitidas por la CRP
- Figura Nº 35: Actas Nº 24, 25, 29, 30, 34, 36, 39, 41 y 42 emitidas por OCZOGM

- Figura Nº 36: Actas Nº 44, 47, 51, 53, 68, 78, 79, 85 y 133 emitidas por CRP
- Figura Nº 37: Loteos y Fraccionamientos con EIA (2017)
- Figura Nº 38: Modelo conceptual EIA desde la sensibilidad y el compromiso
- Figura Nº 39: AID loteo/fraccionamiento a construir Piedemonte Luján de Cuyo
- Figura Nº 40: Terreno propuesto para materializar el loteo y/o fraccionamiento
- Figura Nº 41: Trazado de calles adaptadas a las curvas de nivel
- Figura Nº 42: Respeto por vistas escénicas de valor paisajístico
- Figura Nº 43: Especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico
- Figura Nº 44: Edificaciones que armonizan el entorno
- Figura Nº 45: Construcciones que han respetado la topografía del terreno
- Figura Nº 46: Desarrollo de la investigación y resultados finales

A mi esposo, Javier, por acompañarme en este desafío académico tan importante para mí.

A mis hijas, Victoria y Mercedes, por su paciencia y por recordarme, con entusiasmo, la importancia de seguir aprendiendo y creciendo.

A mis padres, por haber inculcado en mí el valor del esfuerzo y la dedicación, pilares fundamentales para alcanzar este objetivo.

Y a mis demás seres queridos, quienes, desde distintos roles, contribuyeron de manera invaluable a alcanzar esta meta.

Nómina de Abreviaturas

APOT:	Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial
CEPAL:	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CIFOT:	Instituto de Cartografía, Investigación y Formación para el Ordenamiento Territorial
EIA:	Evaluación de Impacto Ambiental
EPAS:	Ente Provincial del Agua y de Saneamiento
EPRE:	Ente Provincial Regulador Eléctrico
FOS:	Factor de Ocupación del Suelo
FOT:	Factor de Ocupación del Terreno
MOT:	Maestría en Ordenamiento Territorial
NBI:	Necesidades Básicas Insatisfechas
NEPA	Ley Nacional de Política Ambiental
NF:	Napa Freática
OMS:	Organización Mundial de la Salud
ONG:	Organización No Gubernamental
OSC:	Organizaciones de la Sociedad Civil
ONU:	Organización de Naciones Unidas
OSM:	Obras Sanitarias Mendoza
OT:	Ordenamiento Territorial
PAMM:	Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza
PBI:	Producto Bruto Interno
PNUD:	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PPOT:	Plan Provincial de Ordenamiento Territorial
PMOT:	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial
RES:	Resoluciones
SIG:	Sistema de Información Geográfico

INTRODUCCIÓN

1. Problema

Considerando que el Ordenamiento Territorial (OT) concibe al territorio como un sistema compuesto por tres subsistemas que interactúan entre sí: el físico-natural, el socio-económico y el político-institucional (Santos, 2004) y de cuya interrelación surgen problemas y potencialidades ligadas a la organización territorial, esta tesis aborda una problemática relacionada con la inercia en la gestión del territorio.

La inercia puede definirse como: *"La tendencia de las estructuras y prácticas organizativas a resistir el cambio, incluso cuando éste es necesario o beneficioso"* (García-Ramón et al., 2008, p. 45). En el ámbito del OT, la resistencia surge debido a la rigidez de las estructuras administrativas y falta de adaptación a nuevas realidades sociales, económicas y ambientales (Tewdwr-Jones, 2010, p. 112).

Asimismo, se observan dificultades para implementar cambios en políticas existentes, debido a intereses arraigados y prácticas burocráticas establecidas (Allmendinger, 2009, p. 231) e incapacidad en los planes para ajustarse rápidamente a emergencias o circunstancias cambiantes (Healey, 2006, p. 78).

Los Modelos Territoriales Actual y Tendencial de la Provincia de Mendoza¹ identifica diversas deficiencias en la gestión que fundamentalmente vincula a la insuficiente planificación de políticas públicas, un marco legal complejo y confuso, la discrecionalidad a la hora de tomar decisiones y la poca eficacia que presentan las herramientas de control, como la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)².

Estas irregularidades impactan en forma directa sobre el territorio, propiciando la expansión urbana descontrolada, la pérdida de la biodiversidad³, el deterioro de las condiciones ambientales, la exposición al riesgo⁴ por amenazas naturales y antrópicas y la pérdida de zonas de valor ambiental, patrimonial y productivo.

¹ Proyecto de Investigación y Desarrollo: "Ordenamiento Territorial para un Desarrollo Sustentable" (PIP 08/09-ANPCYP)

² La Evaluación de Impacto Ambiental es el procedimiento destinado a identificar, interpretar y prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes en la provincia (Ley N° 5961/92 de Preservación del Ambiente, art. 26)

³ La biodiversidad se define científicamente como *"la variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, incluidos, entre otros, los ecosistemas terrestres, marinos y otros ecosistemas acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte; esto incluye la diversidad dentro de especies, entre especies y de ecosistemas"* (Convenio sobre la Diversidad Biológica, Artículo 2).

⁴ Según Smith (2020), el "riesgo" se entiende como la probabilidad combinada de que ocurra un evento adverso y las consecuencias negativas derivadas de dicho evento. Este concepto se desglosa en dos componentes clave: la amenaza, que representa el potencial de daño a través de fenómenos o condiciones peligrosas, y la vulnerabilidad, que incluye la exposición, susceptibilidad y resiliencia de un sistema frente a dicha amenaza.

El Piedemonte del Área Metropolitana de la Provincia de Mendoza (PAMM) da clara muestra de esta problemática. Al ser una unidad de enlace entre la región montañosa y la llanura, actúa como regulador natural de impactos aluvionales y presenta gran fragilidad ambiental. A su vez, posee grandes atractivos para la instalación humana, como vistas escénicas de alto valor paisajístico, cercanía a centros urbanos, microclima y valores accesibles en el precio del suelo que lo someten a una fuerte presión de usos del suelo, que el estado no ha podido (o sabido) controlar ni regular, a pesar de contar con las herramientas para hacerlo.

Al respecto, cabe destacar que esta unidad territorial posee la particularidad de ser interjurisdiccional, por lo que tienen injerencia sobre su gestión: el Estado Provincial y los Municipios de: Ciudad, Godoy Cruz, Luján de Cuyo y Las Heras. Además, dada su vulnerabilidad ante eventos aluvionales, la Dirección de Hidráulica y el Departamento General de Irrigación tienen también influencia significativa.

La falta de coordinación y articulación de acciones de esos organismos para planificar el desarrollo territorial es evidente y se visualiza en el avance urbano desordenado y acelerado que la zona presenta en la actualidad (Figura N° 1).

Figura N° 1: Avance de la urbanización en Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza



Fuente: Diario Digital Sitio Andino (Noviembre, 2023).

El avance urbano desordenado en áreas de alta sensibilidad ambiental, como el Piedemonte, genera una serie de problemas interrelacionados que requieren atención. En primer lugar, se presentan graves conflictos en el uso del suelo, entre la expansión urbana, la agricultura intensiva y la conservación ambiental. Pirez (2017) subraya la urgencia de implementar estrategias integradas de OT para abordar estos conflictos.

Además, este tipo de desarrollo incrementa la vulnerabilidad ante riesgos naturales como incendios forestales, erosión del suelo y deslizamientos. Rodríguez et al. (2018) señalan que dichas amenazas pueden intensificarse debido a prácticas insostenibles de ocupación territorial.

La fragmentación de hábitats es otro efecto adverso, que altera la conectividad ecológica y reduce la biodiversidad, como lo destacan Hernández et al. (2016).

El impacto sobre los recursos hídricos también es considerable, afectando tanto la disponibilidad como la calidad del agua, tal como evidencian los estudios de García-Valdecantos et al. (2015).

Este desarrollo también afecta el paisaje urbano y la calidad de vida de los residentes, disminuyendo el valor ambiental y recreativo de la zona, como señalan Esteban y Burgos (2020).

Por último, el incremento en el consumo energético y la movilización de recursos derivados del crecimiento urbano no planificado aumenta las emisiones de gases de efecto invernadero, lo que contribuye al cambio climático y sus efectos adversos, según el análisis de Seto et al. (2014).

Como conclusión de lo expuesto se confecciona un Árbol de Problemas que sintetiza causas y consecuencias de la inercia en la gestión de PAMM:

Figura Nº 2: Árbol de Problemas de Piedemonte del AMM (Año 2022)

Causas	Problema	Consecuencias
Rigidez en Estructuras Administrativas.	Inercia en la Gestión Territorial de PAMM	Expansión urbana descontrolada
Resistencia al cambio debido a intereses arraigados y prácticas burocráticas.		Conflictos entre usos del suelo
Falta de Planificación y Control Territorial		Riesgos naturales y antrópicos
Marco Legal Excesivo y Confuso		Alteración de conectividad ecológica y reducción de la biodiversidad
Falta de coordinación y articulación		Afectación de los recursos hídricos, disponibilidad y calidad del agua.
Centralismo institucional.		Impacto en estética del paisaje y en la calidad de vida de los habitantes
Discrecionalidad en las decisiones		Efectos adversos de cambio climático
Escasa eficiencia de la EIA		

Fuente: Pérez, María Carolina en base a Proyecto de Investigación y Desarrollo: "Ordenamiento Territorial para un Desarrollo Sustentable" (Años 2008 / 2009)

La Figura Nº 2 ilustra de manera clara las graves consecuencias territoriales derivadas de la inercia en la gestión territorial, que ha sido identificada como el problema central y responde en gran medida a las marcadas deficiencias que presentan en su accionar los órganos públicos, a nivel provincial y municipal.

Entre los problemas más notorios se encuentra la falta de planificación efectiva y la escasa capacidad de respuesta por parte de las instituciones encargadas del OT.

La estructura administrativa del Estado, rígida y fragmentada, dificulta la implementación de políticas de desarrollo territorial sostenible, lo que ha llevado a una toma de decisiones errática y descoordinada.

A su vez, el centralismo institucional agrava la situación, concentrando el poder en niveles superiores sin la adecuada participación de los actores locales.

Además, el exceso de normativas y su interpretación discrecional crean un entorno de incertidumbre legal, lo que facilita la expansión urbana descontrolada y la ocupación indebida de tierras sensibles. Este marco legal no solo es confuso y contradictorio, sino que también carece de mecanismos efectivos de control y

supervisión, lo que pone de manifiesto la falta de coordinación interjurisdiccional entre el gobierno provincial, los municipios y otros organismos clave.

Esta tesis tiene como objetivo abordar las causas y consecuencias de la problemática planteada, centrándose en uno de los principales factores que ha contribuido a la expansión descontrolada en el Piedemonte: la falta de organicidad y coordinación entre los órganos públicos para implementar un marco legal adecuado. En este sentido, se busca analizar de manera integral la leyes que aplican para el área y la forma en que las instituciones públicas las han instrumentado, con el fin de identificar las problemáticas inherentes.

A partir de los resultados obtenidos, se espera generar un aporte significativo a la administración pública y a la comunidad que permita mejorar la gestión, el control y la planificación a través de la coordinación y articulación institucional.

A continuación, se presentan la hipótesis y los objetivos de la investigación, así como la justificación de la propuesta formulada.

2. Hipótesis

La hipótesis planteada sostiene que la falta de organicidad y coordinación de los instrumentos normativos de gestión territorial ha facilitado la expansión urbana descontrolada y sin planificar en el Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza.

3. Objetivo General

Contribuir con una gestión territorial coordinada en el Piedemonte del Area Metropolitana de Mendoza (PAMM), definiendo criterios⁵ uniformes a cumplir en la Evaluación de Impacto Ambiental de Loteos y Fraccionamientos.

4. Objetivos Específicos

- Realizar consultas bibliográficas para contextualizar y fundamentar teóricamente la hipótesis planteada.
- Analizar integralmente el marco legal y la gestión implementada por los organismos de control, identificando vacíos, inconsistencias y superposiciones.
- A partir de las problemáticas detectadas, proponer oportunidades de mejora para la gestión y el control del avance de la urbanización en el PAMM.

⁵ Los criterios sirven como base para guiar una evaluación o una decisión (RAE).

5. Justificación de la propuesta

La propuesta de contribuir con una gestión territorial coordinada responde al compromiso asumido por la Provincia de Mendoza y Municipios de implementar el OT como política de estado en todo el territorio provincial (Ley N° 8051 de OT).

También acompaña y complementa el proceso formal de OT iniciado con el Plan Provincial de OT ⁶ (PPOT), que continúa con los Planes Municipales y define como eje transversal ⁷ a desempeñar en las esferas de la administración pública:

“Fortalecer el rol institucional del Estado a partir de un Sistema de Gestión Territorial Coordinado con participación proactiva de la ciudadanía”⁸.

La ejecución del OT exige un cambio en la gestión, pasando de una visión sectorial, discrecional y estanca de los problemas hacia una visión transversal, coordinada, concertada y participativa que permita abordar el territorio en toda su integralidad (García-Ramon & Wissen Hayek, 2003; García Mira & Navarro Jurado, 2008).

Esto implica asumir responsabilidades compartidas por parte del sistema institucional en su conjunto, aunando fuerzas y articulando acciones consensuadas, con homogeneidad procedimental, transparencia administrativa y criterios unificados (Jiménez, 2012; Leal Maldonado, 2016).

Se requiere una institucionalidad fuerte y articulada que regule la urbanización y permita tomar decisiones con el menor nivel de incertidumbre, de manera eficiente.

Para lograrlo, es fundamental implementar nuevas metodologías de trabajo que fomenten la coordinación, la participación, la concertación entre actores y la búsqueda de soluciones basadas en el consenso (Fernández-Baca Casares, 2009; Cáceres & Llanos, 2015).

Dicho esto, se justifican las causas que llevan a seleccionar el área de estudio.

El PAMM es una de las únicas zonas de la Provincia de Mendoza que contaba con leyes que regulaban su uso (Leyes N° 4886/83⁹, N° 5804/91 y Decretos

⁶ El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza se aprobó con la Ley N° 8999 en el año 2017.

⁷ Los ejes que fundamentan el nuevo modelo emergen de los problemas estructurales identificados en el diagnóstico, entendidos como aquellos que afectan la dinámica, el equilibrio, la equidad y la sustentabilidad del sistema territorial y perduran a lo largo del tiempo. Uno de los ejes considerados transversales es el educativo, el cual juega un papel crucial en la configuración y desarrollo del territorio (González, 2018).

⁸ PPOT: Modelo Territorial Realizable (Título II), Capítulo 4: Objetivos, Directrices, Lineamientos y Programas.

⁹ Ley N° 4886/83: esta ley clasificó el territorio en 13 zonas con sus respectivos usos, dimension de lotes e indicadores para ordenar espacios urbanizables. Asimismo creó el Organismo Consultor de la Zona Oeste de Gran Mendoza, con competencia para emitir dictámenes referentes al uso del suelo.

Reglamentarios N° 1077/95¹⁰ y N° 1939¹¹ desde antes de la sanción de la Ley N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

En 2022 sucede un hecho trascendente, es sancionada la Ley N° 9414 que define Pautas y Disposiciones para la Planificación Integral y Coordinada del Área y unifica en una sola ley el marco normativo que venía aplicándose (sin éxito) desde 1983.

Esta particularidad permite hacer un análisis comparativo a través del cual se pueden identificar las causas por las cuales las herramientas derogadas no sirvieron para controlar el avance urbano, y verificar si la nueva Ley N° 9414 revierte o no esa dificultad y cumple con los principios del OT.

El período de análisis de esta tesis se extiende desde 1983, año en que se promulgó la primera Ley del Piedemonte (Ley N° 4886/83), hasta 2022, cuando se sancionó la más reciente normativa (Ley N° 9414), la cual derogó las leyes anteriores y estableció un nuevo marco político-institucional.

Finalmente, se presentan los motivos que fundamentan la necesidad de *"establecer criterios uniformes en las Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA) aplicadas a loteos y fraccionamientos"*.

Se resalta, en primer lugar, la necesidad del OT, claramente estipulada en el Plan Provincial de OT (PPOT), de que los actores con injerencia territorial adopten criterios uniformes y procedimientos homogéneos al aplicar las herramientas previstas en dicho plan. Dado que la EIA es la herramienta de control destinada a viabilizar los proyectos ejecutivos que pueden afectar el ambiente y el territorio, es esencial que cumpla con este requisito.

La decisión de restringir las EIA a los loteos y fraccionamientos responde al hecho de que estas intervenciones generan impactos negativos permanentes y de gran magnitud en el territorio, especialmente si no se implementan las medidas y obras de prevención y mitigación adecuadas y necesarias.

Para concluir, se destacan los 30 años de experiencia de la EIA en la Provincia de Mendoza, un período que exige una revisión y actualización de esta herramienta en

¹⁰ Ley N° 5804/91 y Decreto Reglamentario N° 1077/95: estas normas clasificaban el territorio en zonas ambientales y unidades de aplicación (Cuencas hidrográficas y Geo formas), distinguiendo tres áreas: de Máxima Naturalidad, de Amortiguación Interna y Externa y de Expansión Urbana inminente con indicaciones de usos permitidos, restringidos y adaptados. Además crearon la Comisión Reguladora de Piedemonte como órgano asesor del Poder Ejecutivo y Municipios, cuyas atribuciones eran evaluar y autorizar y/o rechazar usos y emprendimientos en el área.

¹¹ Decreto N° 1939: adopta diversas medidas relacionadas con la política ambiental hasta tanto se cuente con una Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y de Usos del Suelo, entre las que se destaca la prohibición de construir loteos y/o fraccionamientos.

función de eventos relevantes, como la implementación del OT y las nuevas demandas que puedan surgir de los actores involucrados en el proceso.

Como resumen de este apartado, resulta interesante destacar que el nuevo escenario Político Institucional del Área de Piedemonte, que se visualiza a partir de la sanción de la Ley N° 9414 representa una gran oportunidad para dejar atrás deficiencias e irregularidades históricas vinculadas a la manera de gestionar este territorio y comenzar a implementar una gestión territorial mejorada, basada en la coordinación institucional y el abordaje metodológico sistémico que plantea el OT.

6. Metodología

El presente trabajo adopta un enfoque cualitativo y exploratorio, con elementos descriptivos y analíticos, dado que se centra en el análisis de la normativa territorial, la revisión bibliográfica y la identificación de problemáticas en la gestión del PAMM.

En primera instancia, se realiza una exhaustiva revisión bibliográfica y documental, cuyo propósito es contextualizar y fundamentar teóricamente la hipótesis planteada, que atribuye a la falta de organicidad y coordinación de los instrumentos normativos la expansión urbana descontrolada en el Piedemonte. Para ello, se consultan normativas, documentos técnicos y estudios sobre uso del suelo y ambientales.

Las fuentes seleccionadas incluyen bases de datos académicas, legislación provincial y nacional, estudios de casos específicos de la región y actas emitidas por los organismos encargados de controlar el uso de suelo en Piedemonte.

Posteriormente, se lleva a cabo un análisis integral del marco legal y de la gestión implementada por los organismos de control. Esta etapa implica la revisión crítica de leyes, decretos, resoluciones, ordenanzas municipales y actas con el fin de identificar vacíos, inconsistencias y superposiciones que afectan la gestión territorial.

A través de matrices comparativas, se evalúan las normativas aplicadas, analizando su coherencia interna y su grado de implementación efectiva por parte de los órganos públicos. A partir de las problemáticas detectadas, se procede a plantear propuestas de mejora para la gestión y el control del avance de la urbanización.

Dichas propuestas se centran en definir criterios uniformes para las EIA de loteos y fraccionamientos a construir en PAMM basadas en la metodología del OT.

Los resultados obtenidos serán puestos a disposición de los organismos de control a fin de generar un aporte a la administración pública, quedando abierta una etapa de validación, ajuste y mejorara continua del abordaje de esta herramienta.

CAPÍTULO I

1. ANTECEDENTES

Este capítulo ofrece una revisión histórica de los eventos clave que han sido fundamentales en la formación de la Conciencia Ambiental, la Evaluación de Impacto Ambiental, el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Sustentable.

La creciente relevancia y dimensión política global de los problemas ambientales han llevado a la necesidad de abordar estas cuestiones en foros políticos de gran alcance, como la Asamblea General de las Naciones Unidas.

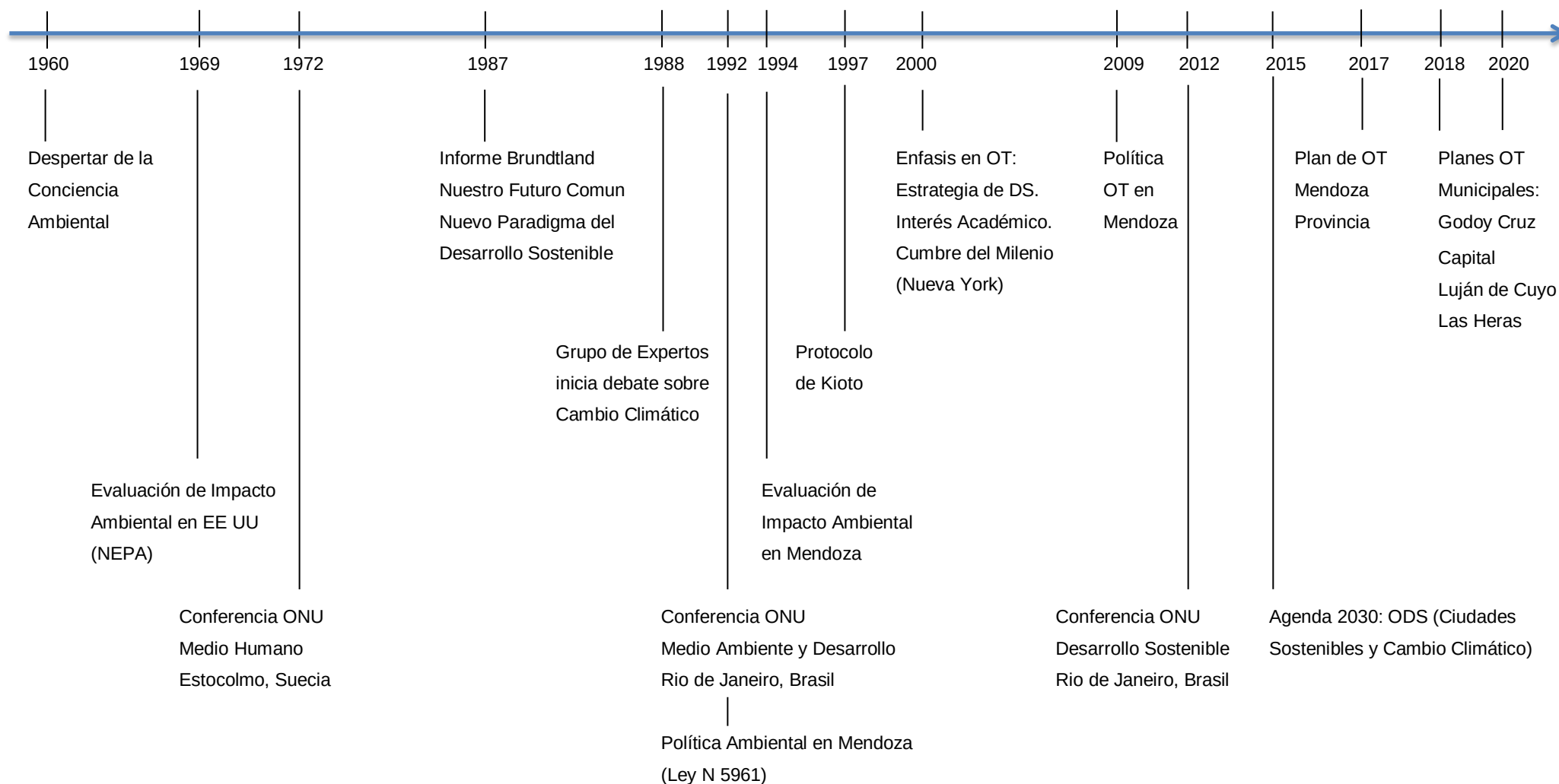
Con el tiempo, la influencia de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en la política ambiental ha crecido, reflejándose en una serie de cumbres que han sido determinantes para consolidar un marco global para el desarrollo sostenible.

Entre los encuentros más significativos se destacan la Conferencia sobre el Medio Humano (1972), la Conferencia sobre Medio Ambiente y Desarrollo (1992), la Conferencia sobre Desarrollo Sostenible (2012) y la Agenda 2030, que establece los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (2015).

Estos eventos no solo marcaron hitos en la evolución de la política ambiental global, sino que también tuvieron un impacto directo en la provincia de Mendoza, pionera a nivel nacional en la implementación de políticas ambientales y territoriales.

A continuación, se presenta una línea de tiempo (Figura N° 3) que permite visualizar las cumbres de la ONU y otros acontecimientos vinculados al surgimiento de: la Conciencia Ambiental, el Cambio Climático, la Evaluación de Impacto Ambiental, el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Sustentable como concepto articulador.

Figura Nº 3: Principales hitos: Conciencia ambiental, EIA, OT y DS (1960 / 2020)



Fuente: Pérez, María Carolina en base a bibliografía consultada, Año 2022.

1. El despertar de la Conciencia Ambiental (1960)

En épocas pasadas, cuando la población mundial era escasa y las comunicaciones entre regiones eran limitadas, acciones humanas como tirar basura o hacer fogatas no parecían tener un impacto significativo. Con el tiempo y el aumento de la concentración poblacional en ciertas áreas del planeta, comenzaron a surgir las primeras alertas sobre contaminación y sus efectos negativos.

Eventos clave marcaron este período de conciencia ambiental. La publicación de "*Primavera Silenciosa*" por Rachel Carson en 1962 documentó los daños de los plaguicidas en el medio ambiente y las aves. "The Population Bomb" de Paul Ehrlich en 1968 advirtió sobre una posible hambruna global debido al crecimiento poblacional. La icónica fotografía "Amanecer de la Tierra" (Figura N° 4) tomada durante la misión Apolo 8 en 1968 por William Anders, desde la Luna, despertó la conciencia global sobre la unidad y fragilidad del planeta.

A finales de los años 60, las comunidades comenzaron a reconocer la necesidad de cuidar el medio ambiente, convirtiéndose en un tema de investigación y debate.

Los primeros estudiosos y profesionales del área reclamaban un enfoque preventivo en la gestión ambiental, destacando la importancia de herramientas operativas que integraran sensibilidad y criterio ambiental en la toma de decisiones.

Figura N° 4: La Tierra saliendo sobre la luna, Año:1968



Fuente: [https://www.google.com/search?q=%3A+La+Tierra+saliendo+sobre+la+luna%2C+imagen+que+lo+cambi%C3%B3+todo+\(1968\)&rlz=1C1CHBF_esAR982AR982&oq=%3A+La+Tierra+saliendo+sobre+la+luna%2C+imagen+que+lo+cambi%C3%B3+todo+\(1968\)&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYODIBCjE2NzMxajBqMTWoAgiwAgE&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=%3A+La+Tierra+saliendo+sobre+la+luna%2C+imagen+que+lo+cambi%C3%B3+todo+(1968)&rlz=1C1CHBF_esAR982AR982&oq=%3A+La+Tierra+saliendo+sobre+la+luna%2C+imagen+que+lo+cambi%C3%B3+todo+(1968)&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYODIBCjE2NzMxajBqMTWoAgiwAgE&sourceid=chrome&ie=UTF-8). Consultado el 21 de agosto de 2024

La década del 70 estuvo marcada por una profunda crisis social, económica y ambiental, incluyendo la crisis del dólar, el aumento en el precio del petróleo en 1973 que desestabilizó economías, y movimientos sociales de protesta en países desarrollados debido a problemas económicos y políticos. Durante este tiempo, surgieron movimientos ecologistas, documentales y películas ambientalistas, así como revistas especializadas que promovieron la sensibilización y el pensamiento crítico sobre el consumismo y sus impactos ambientales (Gutiérrez Bastida, 2013).

El debate sobre la relación entre la naturaleza y la sociedad se intensificó, especialmente en relación con el modelo de desarrollo consumista que incrementaba la extracción de recursos y la generación de residuos.

La literatura científica como "*Only one Earth*" (1972) de Bárbara Ward y René Dubos, y "*The Limits to Growth*" (1972) del Club de Roma, enfatizó los límites de los recursos naturales y la importancia de la sostenibilidad (Jankilevich, 2003).

La Organización de Naciones Unidas comenzó a intervenir en políticas ambientales con cumbres significativas como la Conferencia sobre Medio Humano (1972), Conferencia sobre el Medio Ambiente y Desarrollo (1992), Conferencia sobre Desarrollo Sostenible (2012) y Agenda 2030, con 17 Objetivos de Desarrollo Sustentable (2015) que marcaron hitos en el debate global sobre el ambiente.

2. Surgimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental en EE UU (1969)

Los primeros estudiosos y profesionales en materia ambiental abogaban por un enfoque preventivo y consideraban esencial contar con herramientas operativas que incorporaran sensibilidad, compromiso y criterio ambiental en los procesos de toma de decisiones que afectan al medio ambiente.

La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) surgió como una herramienta preventiva para el control ambiental de proyectos, introduciéndose inicialmente a finales de la década de 1960 en Estados Unidos mediante la Ley de Política Ambiental (NEPA, 1969), que obligaba a todas las agencias gubernamentales a considerar los factores ambientales junto con los aspectos técnicos y económicos.

Esta exigencia también se extendió a entidades financieras internacionales como el BID y el Banco Mundial, para gestionar el comportamiento ambiental de los proyectos financiados en países en desarrollo que podrían tener conflictos ambientales (UNEP, 2015).

3. Conferencia ONU sobre Medio Humano en Estocolmo, Suecia (1972).

El Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas recomendó en 1972 la convocatoria de una cumbre para abordar los problemas ambientales, lo que llevó a la celebración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano en Estocolmo, con la participación de 113 Estados. Este evento marcó un punto de inflexión global al ser la primera vez que se discutieron ampliamente las dimensiones ambientales en la agenda política internacional, y dio lugar a la creación del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA).

En este contexto, se reconoció la capacidad humana para causar daños al ambiente natural, atribuyendo estos problemas más a la ignorancia o indiferencia que a los modelos de acumulación o los modos de producción (Wallerstein, 1979).

Se apostó por el desarrollo de capacidades científicas y tecnológicas para mejorar y resolver problemas ambientales y se estableció una clara distinción entre los compromisos, responsabilidades y efectos de los países industrializados y los países en desarrollo. Mientras que los problemas ambientales en los países desarrollados se atribuyeron a la falta de desarrollo tecnológico, en los países en desarrollo se relacionaron con la pobreza, la falta de higiene, educación y salud. Se planteó una visión que contrastaba el crecimiento económico con la protección ambiental, reconociendo que el desarrollo económico no equivale a progreso.

El Principio N° 21 de Estocolmo afirmó el derecho soberano de los Estados para explotar sus recursos naturales, pero con la obligación de evitar dañar a otros Estados. Se estableció así como meta global la protección y mejora del medio ambiente para las generaciones presentes y futuras, promoviendo la gestión responsable de recursos mediante conocimientos científicos, tecnológicos, asistencia técnica y financiera, y cooperación integrada (Jankilevich, 2003).

Las propuestas de la conferencia fueron de carácter voluntarista, aspirando a capacitar a todos los Estados, aunque la respuesta del mundo en desarrollo fue restringir estas iniciativas a aquellos con cierto nivel de desarrollo económico, permitiendo a los demás explotar sus recursos bajo la premisa de no dañar a otros.

4. Informe Brundtland: Nuevo Paradigma del Desarrollo Sostenible (1987)

En la década de 1980, la crisis ambiental se profundizó con severas catástrofes que impactaron globalmente: el desastre químico en Bhopal (India, 1984) resultó en 8000 muertes y millones de afectados por problemas de salud; el desastre nuclear de Chernóbil (1986) dejó 5000 muertos directos y contaminó a cerca de 5 millones de personas con radiactividad; el derrame de 5.8 millones de galones de petróleo

del Exxon Valdez en Alaska (1989) y la quema masiva de pozos de petróleo durante la Guerra del Golfo (1991) crearon impactos ambientales devastadores.

En paralelo, muchos países transitaban de dictaduras hacia regímenes democráticos, especialmente en América Latina (Argentina en 1983, Paraguay en 1989, Chile en 1990, Uruguay y Brasil en 1985), mientras que otros experimentaron cambios tras la caída del Muro de Berlín (1989) y la disolución de la URSS (1991).

En respuesta a estos desafíos, en 1987 la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo elaboró el Informe Brundtland, titulado "*Nuestro Futuro Común*".

Este informe propuso un enfoque de desarrollo sostenible que equilibrara el crecimiento económico con la preservación de los recursos renovables y no renovables del ambiente (Jankilevich, 2003:8). El desarrollo sostenible se definió como: "*Aquel que satisface las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas*".

El Informe Brundtland revalorizó el papel de la naturaleza al reconocer su contribución directa al bienestar humano, promoviendo la sustentabilidad como una herramienta integral para superar la pobreza y mitigar los problemas ambientales globales. Este enfoque condujo a la formulación de estrategias concretas.

Simultáneamente, en 1988 el PNUMA y la Organización Meteorológica Mundial establecieron el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), dedicado al estudio del cambio climático global, reflejando la creciente preocupación internacional por este fenómeno.

En América Latina, con el respaldo del PNUD, se formó una comisión que elaboró "*Nuestra Propia Agenda sobre Desarrollo y Medio Ambiente*". Este documento ofreció un diagnóstico detallado de la realidad latinoamericana y propuso estrategias basadas en el desarrollo sostenible, incluyendo el OT como una medida crucial para gestionar la distribución geográfica de la población y actividades de manera integrada con los recursos naturales disponibles (Saavedra, 2014).

5. Inicio del debate sobre Cambio Climático (1988)

El debate sobre el cambio climático comenzó a cobrar fuerza en 1988, un año decisivo en la historia de la conciencia ambiental global. Ese año, la Organización de las Naciones Unidas estableció el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), cuyo objetivo era evaluar la información científica, técnica y socioeconómica relacionada con este fenómeno.

Esta creación no solo reunió a expertos de diversas disciplinas, sino que también puso de manifiesto la necesidad urgente de abordar un problema que trasciende fronteras y afecta a todos los países del mundo. Según el IPCC (1990), *"el cambio climático es un fenómeno global que afecta a todos los países y regiones del mundo, y su impacto se siente en todos los sectores de la economía y la sociedad"*.

Este llamado a la acción se vio respaldado por informes que documentaban la relación entre las actividades humanas, como la quema de combustibles fósiles, y el aumento de gases de efecto invernadero en la atmósfera.

La creciente preocupación pública y el aumento de la participación de la comunidad científica y de la sociedad civil fueron señales claras de que el cambio climático había dejado de ser un concepto abstracto.

Como señaló Gina McCarthy (2014), *"desde 1988, el cambio climático ha pasado de ser una idea lejana a ser una crisis inminente que requiere respuestas urgentes"*.

El físico James Hansen, en 1988, también subrayó la necesidad de reconocer la gravedad de la situación: *"Es esencial que la comunidad internacional reconozca la gravedad de la situación del cambio climático y actúe en consecuencia"*.

Estas perspectivas enfatizan la relevancia de la discusión sobre el cambio climático, no solo en términos científicos, sino también en su impacto en las políticas de OT.

6. Conferencia ONU sobre Ambiente y Desarrollo, Río de Janeiro (1992).

En 1992, la Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro, Brasil, convocada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, identificó las modalidades insostenibles de producción y consumo en los países industrializados, así como la estrecha relación entre la pobreza y la degradación ambiental, como las principales causas del deterioro ambiental global, marcando así la agenda mundial.

La cumbre reunió a 178 representantes de Estado, reflejando las diferencias sociales e intereses entre los países del Norte y del Sur. Su objetivo fue establecer una alianza global equitativa para integrar el desarrollo económico y la protección ambiental, siguiendo los principios del desarrollo sostenible delineados en el Informe Brundtlandt (Saavedra, 2014).

Los representantes de América Latina lograron reconocer que la responsabilidad principal de neutralizar la crisis ambiental recaía en los países industrializados y que las estrategias para superarla debían ser contextualizadas dentro de los diferentes estilos de desarrollo de estos países (Saavedra, 2014).

Los productos acordados durante la cumbre incluyeron la Declaración de Río, que consta de 27 principios, el Programa 21, un extenso documento que promueve el desarrollo sostenible, una Declaración de Principios Forestales que aborda la gestión de los bosques, y la institucionalización de acuerdos internacionales vinculantes como la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y el Convenio sobre la Diversidad Biológica.

Además, se iniciaron negociaciones para la Convención de las Naciones Unidas de Lucha contra la Desertificación. A partir de la Convención Marco sobre el Cambio Climático, se celebró la Conferencia de las Partes en Kioto, Japón, en 1997, donde se adoptó el Protocolo de Kioto, un acuerdo vinculante destinado a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (Saavedra, 2014).

A pesar de que los 27 principios de la Declaración de Río no eran obligatorios para los gobiernos, con el tiempo adquirieron suficiente fuerza para influir en la política internacional, destacando la integración del medio ambiente y su protección como elementos centrales para el desarrollo y la erradicación de la pobreza. El documento detalló diversas consideraciones sociales, económicas, comerciales, políticas, jurídicas y éticas necesarias para lograr dicho desarrollo.

Entre los elementos destacados, se introdujo el principio de soberanía estatal sobre los recursos naturales y se subrayó la importancia de la cooperación internacional para abordar la pobreza. Además, se introdujeron nuevos principios, como el N° 16, que establece la internalización del costo ambiental en las finanzas y la responsabilidad de los contaminantes por su impacto. El principio N° 15 enfatizó la precaución ante riesgos de daño ambiental grave e irreversible, y el N° 17 promovió la Evaluación de Impacto Ambiental como medida preventiva.

La cumbre marcó un punto de inflexión, impulsando el desarrollo sostenible como una vía para el crecimiento económico sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras. Esto condujo a cambios institucionales y en los modelos de producción y consumo a nivel mundial. Además, permitió a los países de América Latina reunirse y colaborar en la sistematización de respuestas a la crisis ambiental, asumiendo responsabilidades y prioridades compartidas (Saavedra, 2014).

Tras la cumbre, varios países latinoamericanos adoptaron políticas activas de protección ambiental, promulgando sus propias leyes en años sucesivos como respuesta a los compromisos adquiridos en Río de Janeiro: Argentina (1992), Venezuela (1992), Bolivia (1992), Paraguay (1993), Chile (1993) y Uruguay (1994).

7. Política Ambiental en la Provincia de Mendoza: Ley N° 5961/92

La Provincia de Mendoza se alineó con las mejores prácticas internacionales en gestión ambiental y en 1992 sancionó su Ley de Preservación Ambiental, en cuyo Título V prevé la instrumentación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

La ley define la EIA como un proceso técnico-administrativo destinado a identificar, predecir e interpretar los impactos ambientales de un proyecto, actividad u obra que pueda causar efectos negativos en el ambiente y esté contemplada en el Anexo I.

Entre los proyectos que la Ley N° 5961 obliga a someter EIA se encuentran:

“Todas aquellas obras o actividades que puedan afectar directa o indirectamente el equilibrio ecológico de diferentes jurisdicciones territoriales”. (Anexo I, Punto 12)

De lo cual se desprende que toda intervención a realizar en el área de Piedemonte (incluidos loteos y/o fraccionamientos) debía cumplir con esa exigencia en Ámbito Provincial, por ser éstas capaces de afectar el equilibrio ecológico de los departamentos de Ciudad, Godoy Cruz, Luján de Cuyo y Las Heras.

A nivel global, esta herramienta es reconocida como esencial para el desarrollo sostenible, integrando consideraciones ambientales en la toma de decisiones.

Según la Directiva 2011/92/UE de la Unión Europea, la EIA establece los requisitos para la evaluación de los efectos de determinados proyectos sobre el medio ambiente, promoviendo la transparencia y la participación pública (European Unión, 2011). Las Guías del Banco Mundial proporcionan un marco para esta evaluación en proyectos financiados por el Banco Mundial, enfatizando la importancia de la participación de partes interesadas y el análisis de alternativas (World Bank, 2016).

Además, los Principios del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA) destacan la necesidad de evaluar los impactos ambientales como parte integral del proceso de desarrollo, promoviendo la sostenibilidad y la resiliencia ambiental (UNEP, 2002).

8. Evaluación de Impacto Ambiental en la Provincia de Mendoza (1994)

El Decreto N° 2109, promulgado en 1994, reglamentó los requisitos fundamentales de la EIA, que incluyen: la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, la Participación de la Comunidad Científica, Técnica y Ciudadana y la emisión de una Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Autoridad Ambiental competente.

- Estudio de Impacto Ambiental: es un documento técnico que presenta el promotor del proyecto para ser sometido a evaluación, lo confecciona un

Profesional con conocimiento en el tema y contiene: descripción del proyecto y del entorno, identificación y valoración de impactos, medidas de mitigación para los impactos negativos y un plan de gestión para ejecutar las medidas propuestas.

La profundidad y extensión del contenido debe ser acorde a la importancia del proyecto y a sus aspectos esenciales. La descripción y análisis debe ser objetiva y sencilla y apuntar a la situación existente y con proyecto. El objetivo principal es mitigar los impactos negativos de los proyectos sobre el ambiente y el territorio.

- Participación de la Comunidad Científica, Técnica y Ciudadana: el Estudio de Impacto Ambiental es sometido a un proceso de evaluación por parte de un ente académico, organismos públicos y la sociedad civil.

El ente académico o instituto de Investigación confeccione un Dictamen Técnico, definido como un análisis científico técnico del Estudio de Impacto Ambiental.

Los organismos públicos confeccionan Dictámenes Sectoriales con instrucciones obligatorias a cumplir en la etapa de construcción y funcionamiento del proyecto.

Y la sociedad afectada y/o beneficiada con la propuesta sometida a evaluación emite opiniones u objeciones en el marco de una Audiencia Pública.

- Declaración de Impacto Ambiental: La DIA es la norma legal a través de la cual la Autoridad Ambiental aprueba, modifica o rechaza el proyecto y establece instrucciones obligatorias a cumplir por el proponente, que surgen de las opiniones vertidas durante el proceso evaluativo.

9. Protocolo de Kioto (1997)

El Protocolo de Kioto, adoptado en 1997 y que entró en vigor en 2005, es un acuerdo internacional que establece compromisos vinculantes para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) por parte de los países desarrollados. Este tratado es un componente clave de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC).

El Protocolo establece que los países industrializados, conocidos como "Anexo I", deben reducir sus emisiones en un promedio del 5.2% por debajo de los niveles de 1990 durante el período de compromiso de 2008 a 2012. Según el texto del Protocolo, *"los países en desarrollo no tienen que asumir ningún compromiso de reducción de emisiones en este primer período"* (Protocolo de Kioto, 1997).

Uno de los aspectos más innovadores del Protocolo es la introducción de mecanismos de flexibilidad, que permiten a los países cumplir sus objetivos mediante la compra de créditos de carbono, el desarrollo de proyectos de reducción

de emisiones en países en desarrollo (Mecanismo de Desarrollo Limpio), y la implementación de proyectos conjuntos entre países (Artículo 6 del Protocolo).

A pesar de su importancia, el Protocolo de Kioto ha sido objeto de críticas.

Algunos argumentan que su enfoque en los países desarrollados limita la responsabilidad de los países en desarrollo, mientras que otros consideran que las metas de reducción eran insuficientes para abordar el cambio climático. Como señala el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático, *"los compromisos de Kioto no son suficientes para evitar los peligros del cambio climático"* (IPCC, 2007).

El Protocolo de Kioto representa un esfuerzo significativo en la lucha contra el cambio climático, pero también subraya la necesidad de un enfoque más inclusivo y ambicioso que involucre a todas las naciones en la reducción de emisiones.

10. Énfasis en Ordenamiento Territorial: Cumbre del Milenio (2000)

En el año 2000, el Ordenamiento Territorial (OT) adquirió una relevancia significativa en diversos contextos, especialmente en relación con el desarrollo sostenible a nivel global. Este año fue crucial para la implementación de la Agenda 21, un plan de acción adoptado en la Cumbre de la Tierra (1992, Río de Janeiro) que destacó la importancia del OT como herramienta esencial para alcanzar un desarrollo que integre las dimensiones ambientales, sociales y económicas.

Según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), *"el ordenamiento territorial es fundamental para promover un desarrollo sostenible que considere las realidades locales"* (PNUD, 2000).

Además, se celebró la Cumbre del Milenio, donde se discutieron los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), que abordan temas como la urbanización y el desarrollo sostenible. Este evento subrayó la necesidad de una planificación territorial adecuada para mejorar la calidad de vida en las ciudades. Como señaló Jeffrey Sachs, economista y asesor de la ONU, *"la planificación urbana es clave para enfrentar la creciente urbanización y sus desafíos asociados"* (Sachs, 2000).

La creciente urbanización en todo el mundo también llevó a una mayor atención hacia el OT como estrategia para enfrentar estos desafíos. En respuesta, muchos países comenzaron a implementar políticas que consideraban las particularidades locales y regionales, promoviendo una mayor participación comunitaria en los procesos de planificación. Como lo expresa la arquitecta y urbanista Jan Gehl, *"la participación de la comunidad en la planificación es crucial para crear espacios urbanos que respondan a las necesidades de sus habitantes"* (Gehl, 2000).

Asimismo, se iniciaron procesos en varios países para actualizar o crear normativas relacionadas con el uso del suelo y la planificación urbana, buscando abordar los retos emergentes de la sostenibilidad y la urbanización.

En conjunto, estos desarrollos en el año 2000 reflejaron un fortalecimiento de la percepción del OT como un componente clave para enfrentar los desafíos del desarrollo sostenible en un mundo en constante transformación.

11. Política de Ordenamiento Territorial en la Provincia de Mendoza (2009)

En línea con la relevancia que venía teniendo el OT, la Provincia de Mendoza en 2009 sancionó su primera Ley N° 8051 de OT y Usos del Suelo, cuyo objetivo es alcanzar un desarrollo territorial sustentable, integrado y planificado mediante infraestructura y equipamiento que mejore la calidad de vida de la población y fomente el crecimiento económico en un entorno respetuoso con el ambiente.

La ley en su artículo 7 enumera las herramientas de planificación (Plan Provincial de OT, Planes Municipales de OT, Planes de Áreas Especiales, y otros) y de evaluación y control (Evaluación de Impacto Ambiental, Auditorías Externas y la Evaluación Ambiental Estratégica) para ejecutar la política de OT.

Una instrucción precisa y trascendente de esta ley fue la prohibición de excepciones, el artículo 5 establece que: *“No podrá emitirse decisión fundada en excepción, bajo pena de nulidad o inexistencia por violar expresamente esta ley y constituir un vicio grave o grosero...”* Esta restricción ha de ser considerada por todas las instituciones encargadas de gestionar y controlar el uso del suelo, quienes en forma constante resolvían otorgar excepciones a los diferentes casos a tratar.

En relación al manejo y planificación de Piedemonte, la ley N 8051 propone gestionar las áreas interjurisdiccionales de acuerdo a los principios del OT, con un abordaje integral y a partir de programas específicos.

Asimismo, el artículo 37 inc. a) le otorga a la Provincia la facultad de ordenar el área de Piedemonte, en función del manejo y protección de los recursos naturales *“... proponiendo a los Municipios las orientaciones y directrices en la materia...”*.

Esta ley marca un punto de inflexión, siendo que busca ejercer la gestión territorial con una visión planificada, integral, sistémica y participativa.

12. Conferencia ONU sobre Desarrollo Sostenible, Río de Janeiro (2012).

En junio de 2012, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible, conocida como Río +20, se celebró nuevamente en Río de Janeiro.

Este evento reunió a 193 estados miembros de la ONU junto con diversos sectores de la sociedad civil, marcando un paso significativo hacia un futuro deseable y sostenible (UN, 2012). La erradicación de la pobreza fue uno de los pilares centrales de la conferencia, reconocida como el desafío principal que enfrenta el mundo contemporáneo. Por lo tanto, se propuso integrar el desarrollo sostenible en todos los niveles, abarcando aspectos económicos, sociales y ambientales.

Esta distinción entre países desarrollados y en desarrollo fue crucial para contextualizar las discusiones en Río +20. Durante la conferencia, se enfatizó la necesidad de promover un crecimiento económico sostenido e inclusivo, así como el desarrollo social y la protección del medio ambiente, en línea con las conceptualizaciones teóricas de cumbres anteriores (Saavedra, 2014).

Río +20 convocó a diversos sectores sociales para actuar en pro del desarrollo sostenible, incluyendo sindicatos, empoderamiento de mujeres, sectores públicos y privados, comunidad científica y tecnológica, pueblos indígenas, jóvenes y agricultores, destacando la importancia de la colaboración multilateral (UN, 2012). Se subrayó la necesidad de priorizar la erradicación de la pobreza en la agenda de desarrollo de las Naciones Unidas, reconociendo elementos fundamentales como agua, saneamiento y energía para el desarrollo sostenible (UN, 2012). Asimismo, se discutió el impacto del cambio climático y se reafirmaron compromisos internacionales como los establecidos en la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (UNFCCC, 1992). El informe de Río +20 también resaltó la importancia de la conservación sostenible de los bosques y la biodiversidad, así como la gestión sostenible de productos químicos, desechos, consumo y producción. Además, se enfatizó la necesidad de transferir tecnología a los países en desarrollo y el papel del comercio internacional como motor de desarrollo sostenible (UN, 2012). Y se exploraron las oportunidades de la economía verde como herramienta esencial para gestionar los recursos naturales de manera sostenible y contribuir a la erradicación de la pobreza (UN, 2012).

13. Agenda 2030 de ONU para el Desarrollo Sostenible (2015)

En 2015, la Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó la Agenda 2030, un plan de acción integral para promover el desarrollo sostenible en sus tres dimensiones: económica, social y ambiental, con el objetivo de fortalecer la paz universal y el acceso a la justicia (UN, 2015).

Esta Agenda establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) con 169 metas interrelacionadas e indivisibles que abarcan desde la erradicación de la pobreza y el hambre hasta la acción por el clima y la promoción de la paz (UN, 2015).

Es crucial para los estudios de OT entender cómo estos objetivos se entrelazan y afectan directamente a la planificación urbana y territorial.

El Objetivo 11 de la Agenda 2030, centrado en ciudades y comunidades sostenibles, está estrechamente vinculado con el Objetivo 13 sobre acción por el clima. Ambos objetivos enfatizan la necesidad urgente de adoptar medidas para reducir las emisiones de carbono, promover el uso sostenible de recursos y fortalecer la resiliencia urbana frente al cambio climático (UN, 2015).

Para lograr los ODS de manera efectiva, es fundamental alcanzar un desarrollo territorial equilibrado que integre el crecimiento económico, la equidad social y la calidad ambiental. Esto implica procesos autogestionados que fomenten la democracia participativa, eliminen las desigualdades y respeten las especificidades locales (Gudiño, 2015).

El concepto de inteligencia territorial, definido como el conocimiento profundo de la estructura y dinámicas del sistema territorial, así como de los instrumentos de gestión utilizados por actores públicos y privados, es esencial para guiar el desarrollo territorial sostenible (Farinós, 2020).

Desde 2007, más de la mitad de la población mundial vive en áreas urbanas, y se espera que esta proporción aumente al 70% para 2050 (UN, 2021).

Las áreas metropolitanas no sólo son centros de crecimiento económico, sino también responsables de aproximadamente el 70% de las emisiones de carbono globales y del uso del 60% de los recursos naturales (UN, 2021).

La rápida urbanización ha dado lugar a un aumento en la población que vive en barrios marginales y condiciones deficientes, exacerbando problemas como la contaminación atmosférica y la falta de servicios básicos (UN, 2021).

Para abordar estos desafíos, se proponen metas como garantizar el acceso universal a viviendas y servicios básicos, mejorar la infraestructura de transporte público y fortalecer la planificación urbana inclusiva y sostenible (UN, 2021).

La planificación, gestión y gobernanza efectivas son fundamentales para dirigir los impactos positivos y mitigar los negativos derivados de la urbanización. Esto implica políticas que prioricen el acceso a servicios esenciales, vivienda asequible, transporte eficiente y espacios públicos verdes (UN, 2021).

Según Gudiño (2015) el OT no sólo es clave para comprender y manejar las dinámicas territoriales, sino también para crear comunidades resilientes y ciudades sostenibles que sean capaces de enfrentar el desarrollo urbano en el siglo XXI.

14. Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza (2017)

La Provincia de Mendoza, en el año 2017 en sintonía con la Agenda 2030 y con los Objetivos de Desarrollo Sustentable, aprobó su Plan Provincial de OT.

Este plan contiene directrices y estrategias para lograr un desarrollo territorial a largo plazo a través de un modelo de ciudad compacta que evite los procesos de expansión urbana indiscriminada, el consumo innecesario de recursos naturales, la fragmentación del territorio y la segregación social, haciendo foco en la necesidad de la planificación integrada del hábitat, la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas, la conectividad y accesibilidad para la integración de la provincia propiciando la movilidad sustentable, el desarrollo económico y energético según la vocación del territorio y la gestión integrada de los recursos hídricos.

La visión a largo plazo se basa en principios de sostenibilidad, resiliencia y equidad social y las estrategias incluyeron la promoción del desarrollo económico, la mejora de la calidad de vida de la población y la protección del ambiente, definida en objetivos, programas y proyectos.

15. Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (2018/2020)

Por mandato de la Ley N° 8.051, cada municipio de la Provincia de Mendoza debía elaborar y aprobar mediante Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, sus respectivos Planes Municipales de OT (PMOT), estableciendo así las acciones a llevar a cabo para poder concretar un modelo territorial al año 2045.

Fue así como Godoy Cruz aprobó su PMOT en 2018 por Ordenanza N° 6876, Capital y Luján de Cuyo, en 2019 por Ordenanzas N° 3975 y 13495 respectivamente y Las Heras en 2020 por Ordenanza N° 56.

Todos los planes municipales establecieron consideraciones con respecto al Piedemonte, siendo que esta porción del territorio conforma una parte de cada uno de los municipios y la interacción de esta unidad territorial con el resto de cada departamento tiene dinámicas particulares. Sin embargo, debido a la importancia que el Piedemonte tiene como unidad territorial única ha de ser planificada y gestionada en su conjunto y con un abordaje integral, es decir, como un todo.

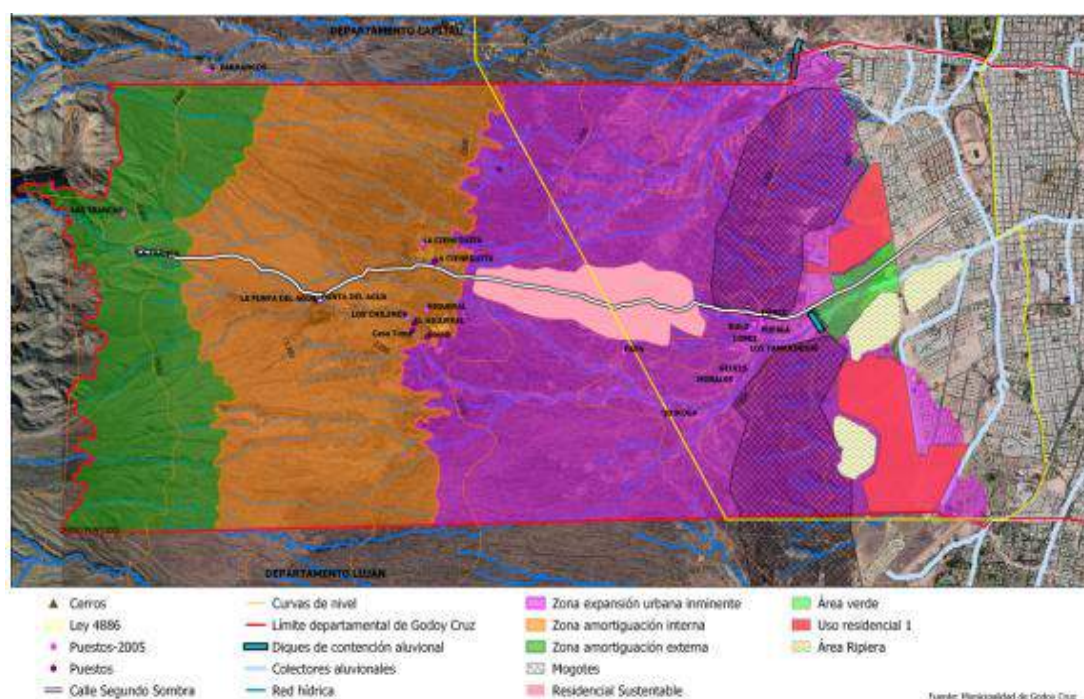
El artículo 37, inciso a) de la Ley N° 8.051 establece que, en cuanto a la *“disposición, preservación y uso de los recursos naturales, zonificación industrial y*

agrícola, servicios públicos y protección del medio ambiente, entre otros (...)” es la Provincia quien establece la política de OT en los “asuntos de interés provincial, Ley 4886, Ley 5.804 y Decreto 1077, preservando el ambiente (Ley 5.961) y proponiendo a los Municipios las orientaciones y directrices en la materia.”

A su vez, el mismo artículo en su inciso j) define que también es competencia Provincial: “Conservar y proteger áreas de acuerdo con su importancia ecológica, científica, histórica y cultural de alcance provincial.”

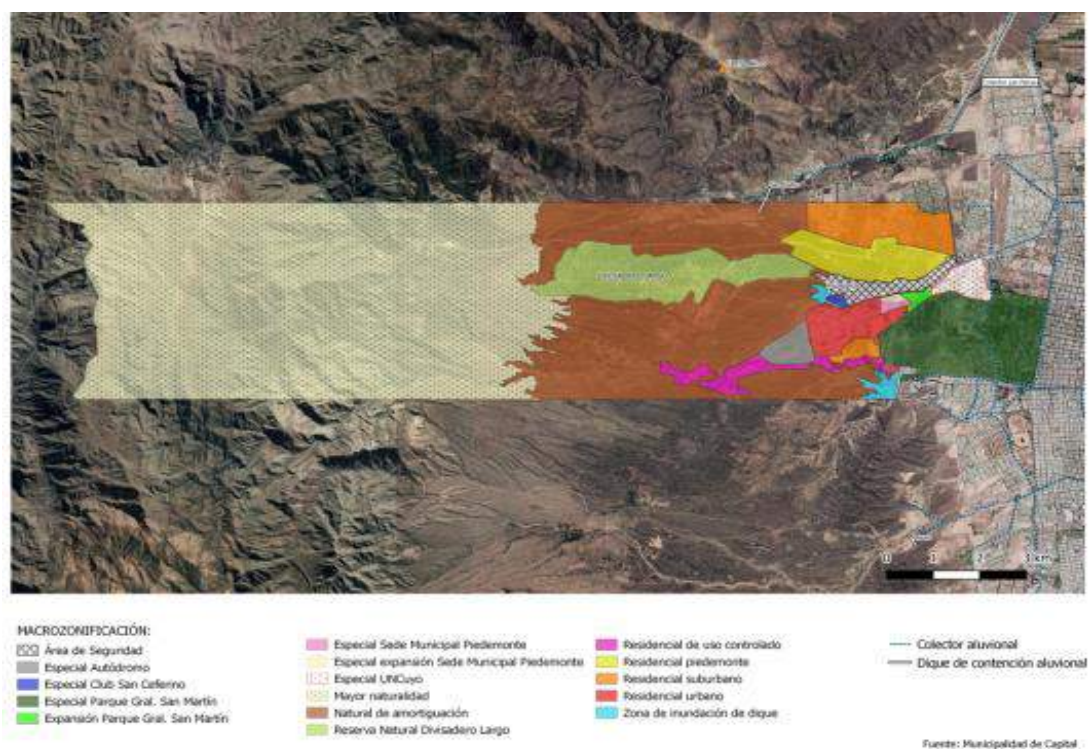
Teniendo en cuenta lo anterior, los municipios de Godoy Cruz (Figura N° 5), de Capital (Figura N° 6), de Lujan de Cuyo (Figura N° 7) y de Las Heras (Figura N° 8) tomaron en consideración el Piedemonte en sus planes, en concordancia con las leyes vigentes para el área, pero marcando tendencias hacia la conservación de ésta como área de reserva para realización de diversas actividades deportivas, turísticas, recreativas, de investigación y las zonas con destino urbano residencial con un desarrollo de bajo impacto en función de las particularidades geográficas.

Figura N° 5: Zonificación de Godoy Cruz (Año 2022)



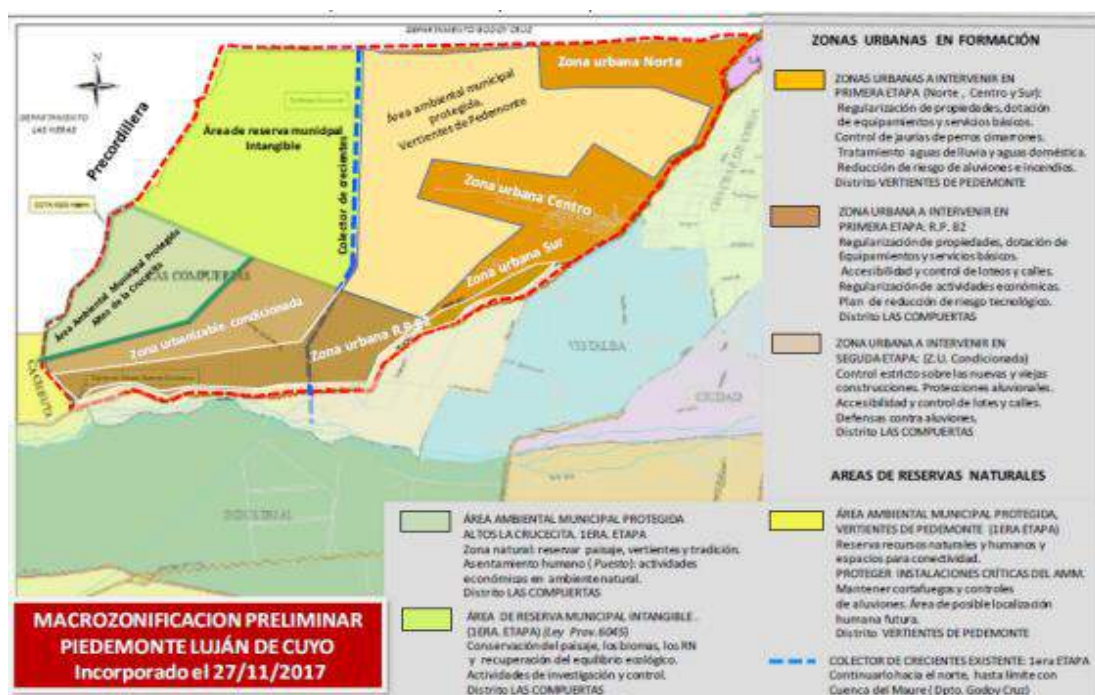
Fuente: Plan Municipal de OT de Godoy Cruz, Ordenanza N° 6876/2018

Figura N° 6: Zonificación de Capital (Año 2022)



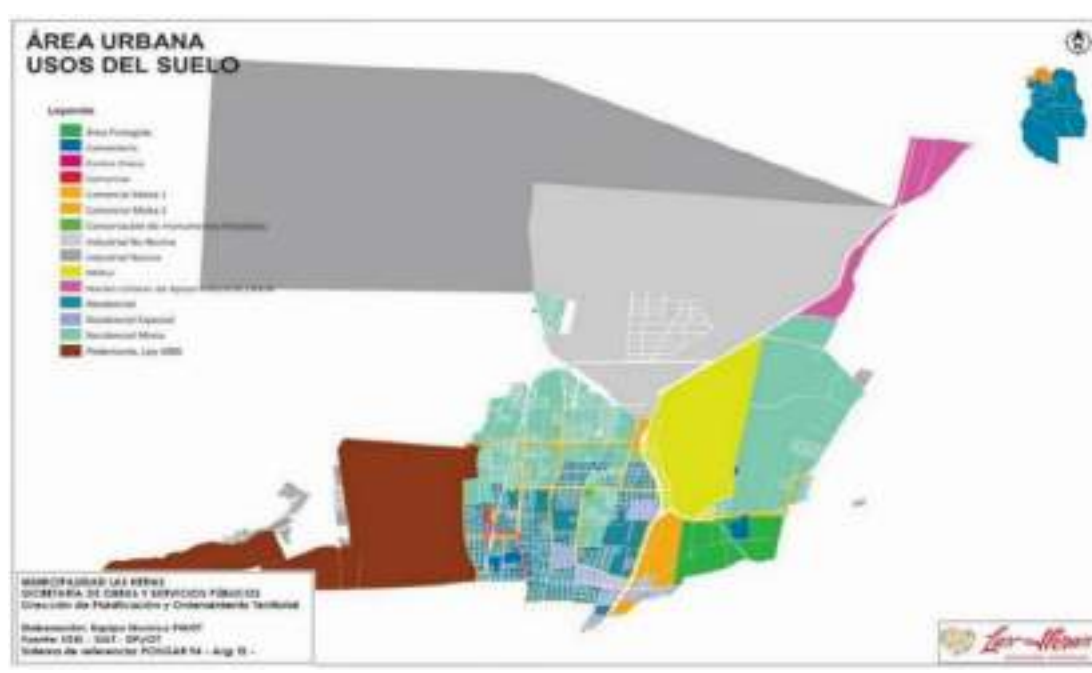
Fuente: Plan Municipal de OT de Capital, Ordenanza N° 3975/2019

Figura N° 7: Macro zonificación Piedemonte de Lujan de Cuyo (Año 2022)



Fuente: Plan Municipal de OT de Lujan de Cuyo, Ordenanza N° 13495/2019

Figura N° 8: Usos del Suelo y Clasificación Territorio de Las Heras (Año 2022)



Fuente: Plan Municipal de OT de Las Heras, Ordenanza N° 56/2020

Este capítulo ha recorrido un extenso panorama de hitos históricos y legislativos que han configurado el OT, desde el despertar de la conciencia ambiental en la década de 1960 hasta la implementación de planes municipales en la actualidad.

Estos eventos reflejan la evolución del pensamiento ambiental y el reconocimiento de la necesidad de una gestión sostenible, y también establecen un marco normativo y conceptual que sirve de base para la práctica actual del OT como proceso político administrativo. Es evidente que el enfoque hacia el desarrollo sostenible ha ido ganando terreno, promoviendo una visión integrada que considera las interrelaciones entre el ambiente, la sociedad y la economía.

La experiencia acumulada en contextos locales, como Mendoza, demuestra la importancia de adaptar estos conceptos a realidades específicas, así como la necesidad de una evaluación constante de las políticas ambientales y territoriales.

Esta base histórica y contextual, dirige al siguiente capítulo, donde se presenta el marco teórico, conceptual y metodológico que sustenta esta investigación.

Este marco examina las teorías subyacentes al OT, y también propone una metodología que integra el aprendizaje de los antecedentes analizados, buscando contribuir a un entendimiento más profundo y práctico de la gestión territorial.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL Y METODOLOGÍA DE OT

Este capítulo tiene como objetivo presentar y analizar los fundamentos teóricos que sustentan al OT, así como las herramientas metodológicas que se aplicarán en el caso de estudio, conformado por Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza.

El OT es un campo interdisciplinario que integra enfoques de la ecología, la sociología, la economía y la institucionalidad. Esta interrelación de disciplinas es crucial para entender cómo se diseñan y ejecutan las políticas públicas. A través de un análisis crítico de las teorías más relevantes, se busca construir una base sólida que permita interpretar los desafíos y oportunidades en la gestión del territorio.

A medida que se avance en la investigación, se espera que la integración del marco teórico y la metodología seleccionada ofrezcan un enfoque comprensivo y riguroso para abordar los retos del OT, contribuyendo a un desarrollo territorial sostenible.

Se espera establecer las bases para una investigación que no sólo se ancle en la teoría, sino que también busque una aplicación práctica que responda a los desafíos que presenta una zona de alta sensibilidad ambiental como es el Piedemonte.

1. Marco Teórico Conceptual

El concepto de OT ha evolucionado a lo largo de las décadas, influenciado por diferentes corrientes y enfoques que han marcado su desarrollo teórico y práctico.

Inicialmente se lo vinculaba al urbanismo y a la planificación urbana pero con los años fue ampliando su alcance para abarcar tanto áreas urbanas como rurales, respondiendo así a desafíos de desarrollo equitativo y sostenibilidad ambiental.

En su origen, el urbanismo se enfocaba en la planificación de ciudades y núcleos urbanos (RAE, 1956), mientras que el OT surgió como una respuesta más amplia e integradora que considera la gestión del suelo en un contexto espacial más extenso, incorporando la planificación ambiental y regional (Leiva Lavalle, 2012).

En América Latina la evolución del OT también refleja cambios significativos, en los años 70 estaba orientado a mitigar desigualdades regionales (ILPES, 1974), posteriormente (en los 80) se lo vinculó estrechamente con la conservación ambiental y la zonificación del uso del suelo (Massiris, 2008).

Este enfoque se intensificó en la década del 2000 con la adopción del desarrollo sostenible como marco integral para la planificación territorial (Massiris, 2008).

La planificación flexible y participativa que promueva la coordinación interinstitucional y la participación ciudadana son pilares fundamentales para alcanzar un desarrollo equilibrado y sostenible (Leiva Lavalle, 2012).

En la República Argentina el OT surgió para superar efectos que había provocado el modelo neoliberal (instaurado a principios de 1990) relacionado a desequilibrios territoriales, crecimiento urbano sin control, pérdida permanente y progresiva del capital natural, cultural y social y conflictos sociales, entre otros.

Ante esa realidad, el Gobierno Nacional encomendó al Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios la definición y puesta en marcha de una Política de Estado de Desarrollo Territorial para el mediano y largo plazo.

En muchas provincias se iniciaron trabajos destinados a identificar problemáticas y potencialidades territoriales, aplicando distintas metodologías destinadas a conocer las transformaciones territoriales y a construir mecanismos de intervención para aprovechar las oportunidades de desarrollo y poder alcanzar un crecimiento más equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo.

En ese contexto la Revista Proyección¹² presentó una serie de trabajos que fueron expuestos en los Seminarios de OT que organizó el Instituto CIFOT, en los que se aplicaban diferentes métodos y técnicas para conocer lo que sucedía en algunos lugares de Argentina y reflexionar sobre las posibilidades concretas de "*hacer Ordenamiento Territorial*". Algunos respondieron a problemáticas relacionadas con la dinámica de las actividades económicas dominantes en los espacios periféricos.

A modo de ejemplo se presentó el caso de PAMM, un lugar donde se pone en evidencia la falta de conciencia de los problemas que generan los progresivos loteos urbanos en una zona de gran fragilidad. La modificación antrópica del área de infiltración natural impide la amortiguación de los fenómenos aluvionales a los que está sometido el Gran Mendoza y acelera los procesos de erosión y escurrimiento de agua, trasladando las consecuencias aguas abajo. No contemplar los procesos físicos y ecológicos en la construcción de la ciudad obedece, entre otras causas, a la falta de planificación y de una política activa en materia de OT.

Podría decirse que la reaparición del OT en la agenda de políticas en América Latina y en Argentina desde la década del 2000, ha despertado gran interés en el ámbito académico, sobre todos en estudios sobre procesos de planificación y OT.

¹² Revista Proyección (ISSN 1852-0006) es editada por el Instituto de Cartografía, Investigación y Formación para el Ordenamiento Territorial (CIFOT), de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional de Cuyo. El primer número fue publicado en el año 2000 en formato papel, para transformarse en publicación digital en el año 2008 con la edición del 4to número, siendo una de las primeras publicaciones digitales de esta Universidad.

En 2010 se observó un acercamiento entre las políticas de desarrollo económico, de OT y ambientales con el concepto de desarrollo sostenible (Massiris, 2008). Comenzó a tener fuerza un OT marcado por políticas que buscaban desarrollo económico con enfoque territorial en el marco del Desarrollo Territorial Sostenible.

El término Ordenamiento Territorial (OT) expresa un concepto amplio, difícil de reducir a una sola definición que se aplica de diferente manera según quien la utilice, pero siempre gira en torno a tres elementos: las actividades humanas, el espacio en que se ubican y el sistema que entre ambos configuran.

Básicamente, ordenar un territorio significa identificar, distribuir, organizar y regular las actividades humanas en ese territorio bajo ciertos criterios y prioridades.

En este sentido son ilustrativas las dos citas que se exponen:

“El Ordenamiento Territorial tiene por objeto (...) la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial”.

Sentencia 77/84 del Tribunal Constitucional

“Es el conjunto de criterios, normas y planes que regulan las actividades y asentamientos sobre el territorio con el fin de conseguir una adecuada relación entre territorio, población, actividades, servicios e infraestructuras”.

Ley Cántabra en materia de Ordenación del Territorio

La primera cita destaca la importancia de establecer usos adecuados del suelo para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible y la ley por su parte enfatiza la necesidad de integrar políticas sectoriales y consideraciones territoriales para promover un desarrollo equitativo y sostenible, alineando las actividades humanas con los recursos naturales y las condiciones ambientales.

Por su parte la Carta Europea define al OT como:

“La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ambiental de toda la sociedad cuyos objetivos son el desarrollo socioeconómico y equilibrado, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y la utilización racional del territorio”.

Además, agrega:

“El OT es una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como actuación interdisciplinaria cuyo objetivo es el desarrollo equilibrado y la organización física del espacio según un concepto rector”.

Esta definición amplía el enfoque hacia la sostenibilidad y el bienestar social.

La definición de la Carta Europea contempla al OT como la proyección en el espacio de la política económica, social, cultural y ambiental de una sociedad y al sistema territorial como el resultado de esas políticas.

El desarrollo definido por las políticas, se plasma en las actividades humanas que se localizan en el territorio y en los canales que dan funcionalidad al sistema y todo ello configura el modelo territorial de una sociedad.

El OT define el marco físico en el que se ubican las actividades y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos, todo ello orientado a conseguir un desarrollo integral, equilibrado, funcional y sostenible. En tal sentido, se ordena cuando se toma en cuenta el territorio en la definición de la estrategia de desarrollo.

Asimismo, la Carta Europea añade que es una disciplina científica, por utilizar ese conocimiento en la elaboración del diagnóstico y de los modelos territoriales.

Es una técnica administrativa por ser una función pública que controla el crecimiento espontáneo de las actividades humanas con el fin de garantizar un desarrollo equilibrado y centrado en la calidad de vida de la población.

Y es una política por ser el poder público quien define el desarrollo, las actividades a través de la que se ha de producir y los instrumentos para implementarlo.

Gudiño (2007) complementa la visión de la Carta Europea al afirmar que el OT es:

"Un instrumento de planificación y gestión sustentado en una visión integral y sistémica de la realidad".

Además señala la interrelación entre ambiente y territorio al manifestar que:

"El ambiente y el territorio son sistemas integrados donde interactúan factores naturales y sociales, cuyo equilibrio es crucial para un desarrollo sostenible".

Con esta definición la Dra. Gudiño (2005) subraya la importancia de considerar al territorio como un sistema complejo donde convergen aspectos naturales y socioeconómicos, lo que implica adoptar estrategias de planificación que aseguren la sostenibilidad ambiental y el bienestar social en el tiempo.

El OT debe conciliar el desarrollo económico con diferentes formas de ocupación territorial, promoviendo una planificación a largo plazo que considere la concertación entre sectores público y privado (Aguilar, 1989).

Aguilar Martínez, A. G. (1989) enfatiza la necesidad de una planificación integral que no sólo regule el crecimiento económico, sino que también gestione de manera

eficaz los usos del suelo y la distribución equitativa de recursos, asegurando un desarrollo territorial armonioso y sostenible.

Farinós Dasí (2008) por su parte destaca la importancia de la gobernanza territorial:

"La gobernanza territorial busca la eficacia en la gestión del territorio mediante la participación y colaboración de todos los actores, asegurando una planificación más inclusiva y representativa".

Esta perspectiva enfatiza la necesidad de implementar procesos participativos para asegurar que las políticas territoriales reflejen las necesidades locales y promuevan el desarrollo equitativo y sustentable.

La planificación colaborativa y la gobernanza territorial emergen como prácticas esenciales para la gestión eficaz del OT, facilitando la participación de diversos actores y la creación de visiones compartidas sobre el futuro del territorio.

Este autor subraya la importancia de los procesos participativos que empoderen a las comunidades locales en la toma de decisiones sobre su propio desarrollo territorial, garantizando que las políticas territoriales sean inclusivas y representativas de los intereses locales.

Además, Farinós Dasí (2008) manifiesta su posición frente al enfoque sistémico del OT que considera al territorio como un sistema compuesto por tres subsistemas: el físico-natural, el socio-económico y el político-institucional, sosteniendo que:

"El enfoque de sistemas implica pensar en términos de relaciones y funcionamiento, incorporando los conceptos de evolución y regulación para gestionar la complejidad que caracteriza al territorio."

Este enfoque holístico permite abordar los desafíos territoriales de manera integral, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de la población mediante una gestión más efectiva y sostenible del territorio (Healey, 2006).

La calidad de vida es un componente central del OT, integrando aspectos económicos, condiciones de vida y calidad ambiental, según la Carta Europea¹³:

"El desarrollo sostenible implica mejorar la calidad de vida a través de una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente".

Este enfoque refleja la evolución hacia una visión más amplia del desarrollo, que incorpora aspectos cualitativos y ambientales.

¹³ Consejo de Europa. (1983). *Carta Europea del Ordenamiento Territorial*. Recuperado el 9 de julio de 2024 de <https://www.uco.es/~qt1tomam/master/ot/cartaeuropea1983.pdf>

Asimismo, el OT enfrenta el reto de adaptarse a dinámicas globales cada vez más complejas, lo que requiere estrategias flexibles y adaptativas para responder eficazmente a los cambios socioeconómicos y ambientales (Massiris, 2012).

La cita de Massiris pone el acento en la planificación territorial capaz de anticiparse y responder proactivamente a los desafíos emergentes, asegurando que las políticas sean adecuadas y relevantes en un contexto globalizado y cambiante.

Massiris Cabeza (2002), sostiene que los planes de OT no son estáticos, sino flexibles a ajustes de la realidad cambiante del territorio, según este autor:

"Los planes deben adaptarse a los cambios en la sociedad y el entorno, manteniendo la coordinación entre actores para lograr los objetivos de desarrollo".

Esta flexibilidad es crucial para mantener la efectividad de los planes a largo plazo.

El enfoque planificado del OT frente a la evolución espontánea del territorio regulada por el mercado y los intereses particulares, se concibe como una herramienta para resolver los problemas derivados del crecimiento desordenado y desequilibrado, asegurando una gestión eficaz que responda a las necesidades de la población. En este sentido, Aguilar (1989) sostiene que el OT busca:

"Conciliar el desarrollo económico con diversas formas de ocupación territorial a largo plazo, promoviendo la concertación entre la acción pública y privada".

Esta cita subraya la importancia de la planificación para mitigar conflictos y garantizar el anhelado desarrollo equilibrado y sostenible.

En resumen, el OT se fundamenta en un enfoque planificado y sistémico que permite gestionar eficazmente los conflictos territoriales y promover un desarrollo equilibrado y sostenible. La flexibilidad y adaptabilidad de los planes son clave para mantener la relevancia frente a los cambios sociales y ambientales.

Además, la integración de la calidad de vida y el desarrollo sostenible subraya la importancia de equilibrar aspectos económicos, sociales y ambientales en los procesos de planificación territorial asumidos por los estados.

Complementando las definiciones dadas por los citados autores en relación al OT y a partir de conceptos vertidos por Gómez Orea en sus libros Evaluación del Impacto Ambiental (1999) y Ordenación Territorial (2002) se exponen a continuación los principales problemas que el OT busca resolver y los objetivos que persigue.

Según este autor los problemas críticos en el desarrollo territorial son:

- *Desequilibrio territorial*: Resulta del desarrollo desigual que causa congestión urbana y desertificación rural. Esto conlleva a la falta de infraestructura y depresión ambiental en ciudades grandes y pérdida de identidad en áreas rurales.
- *Degradación ambiental*: Proviene de la selección inadecuada de actividades y la sobreexplotación de recursos naturales, afectando la calidad del aire, agua y suelo, y contribuyendo a la degradación de ecosistemas.
- *Actividades en zonas de riesgo natural*: Pueden alterar procesos naturales y enfrentar riesgos (inundaciones y sismicidad) requiriendo medidas preventivas.
- *Superposición de usos*: Resulta en sistemas territoriales con mezcla incoherente de actividades, generando paisajes disfuncionales.
- *Falta de accesibilidad y coherencia espacial*: La falta de conexión entre lugares de trabajo y residencia provoca ineficiencia en la explotación de recursos territoriales y la necesidad de infraestructuras costosas.
- *Dificultades en la provisión de equipamientos y servicios*: Requiere asentamientos planificados para asegurar una distribución adecuada.
- *Conflictos entre sectores y actividades*: Derivan de una visión sectorial limitada y falta de coordinación espacial, afectando la planificación integrada.
- *Descoordinación administrativa*: Ocasiona desánimo e ineficacia en la gestión territorial debido a competencias superpuestas entre organismos públicos.

Los objetivos que Gómez Orea propone abordar tales problemas son:

- *Equilibrio territorial*: Controlar el crecimiento desigual entre regiones dinámicas y rezagadas mediante inversiones estratégicas, infraestructura adecuada y sistemas de transporte eficientes.
- *Integración territorial y sectorial*: Articular unidades territoriales para promover sistemas funcionales y resolver conflictos sectoriales.
- *Funcionalidad en las relaciones territoriales*: Organizar el uso del suelo y asegurar la accesibilidad a recursos, empleo y servicios públicos, garantizando una distribución equitativa.
- *Conservación ambiental*: Promover el desarrollo sostenible, conservar ecosistemas, paisajes y patrimonio cultural, integrando criterios de sostenibilidad.
- *Racionalidad en el uso del suelo*: Evitar ubicar actividades en zonas de riesgo sin considerar obras de mitigación y asegurar una gestión resiliente.
- *Coordinación institucional*: Facilitar la cooperación entre entidades públicas y privadas para una gestión integrada y eficaz del territorio.

Estos objetivos destacan la importancia del OT como estrategia de desarrollo, combinando planificación estructurada y enfoque sistémico para gestionar los territorios en forma coordinada y lograr un Desarrollo Territorial Sostenible.

2. Etapas y Metodología de OT

Esta disciplina se concibe como un proceso secuencial e iterativo orientado a alcanzar objetivos a largo plazo, estructurado en tres fases: diagnóstico territorial, planificación territorial y gestión territorial (Figura N° 9).

Según García Pachón (2018), estas fases representan un ciclo continuo de análisis, diseño y ejecución de políticas espaciales que buscan integrar los aspectos económicos, sociales y ambientales del territorio.

A continuación se describen las etapas y la metodología del proceso de OT:

Figura Nº 9: Etapas y Metodología de OT

DIAGNÓSTICO

SISTEMA TERRITORIAL	Subsistema Físico Ambiental	Clima, aire, geomorfología, suelo, cuencas aluvionales, hidrología, vegetación, fauna, paisaje, amenazas naturales y antrópicas. Fragilidad, Riesgos, Amenazas, Conflictos y Potencialidades	Diagnóstico integrado: Problemas / Potencialidades	DIAGNÓSTICO INTEGRADO ↓
	Subsistema SocioEconómico	Población, Procesos de Urbanización (histórico) , Uso del Suelo (actual y tendencial), vías de circulación, servicios públicos y equipamiento urbano. Problemas, Oportunidades	Diagnóstico integrado: Problemas / Potencialidades	
	Subsistema Político Institucional	Legislación y Organismos con Incidencia Territorial que Regulan las Actividades: clasificación del territorio, zonificaciones, etc. Leyes a cumplir e Instituciones a respetar	Diagnóstico integrado: Problemas / Potencialidades	

Construcción de Modelos Territoriales: Actual, Tendencial, Deseado y Realizable.

PLANIFICACIÓN

Ejes Estratégicos, Objetivos, Lineamientos, Programas y Proyectos que apunten al Desarrollo Sustentable, basado en la calidad de vida de la población desde el punto de vista:

- Económico: con actividades que fomenten el desarrollo económico
- Social: con acceso a vivienda, educación, seguridad, salud, equipamiento urbano, servicios públicos, infraestructura
- Ambiental: conservando los ecosistemas, la biodiversidad, el paisaje, la calidad del aire, del agua y del suelo.

GESTIÓN

Puesta en marcha, seguimiento y control de la planificación. Diseño de instrumentos económicos, de coordinación, planificación, ejecución y control.
La EIA es la herramienta de control que el OT prevé para viabilizar proyectos capaces de afectar el ambiente y el territorio. Ej.: loteos y fraccionamientos

Fuente: Pérez, María Carolina, en base a Gómez Orea, Ordenación Territorial (2007) y al Plan Provincial de OT de Mendoza (Ley N 8999), Año 2023.

2.1. Diagnóstico territorial

La realización del diagnóstico implica un enfoque dirigido a comprender la estructura y el funcionamiento de los subsistemas: Físico Ambiental, Socio Económico y Político Institucional, para identificar problemas y potencialidades.

□ *Subsistema Físico Ambiental*

El subsistema físico ambiental comprende los elementos naturales del territorio y su capacidad para sostener actividades humanas.

Según Aguilar (2015), este análisis incluye la evaluación del clima, geomorfología, suelos, cuencas hidrográficas, vegetación, fauna y riesgos naturales.

Estos aspectos son cruciales para determinar la capacidad de acogida y la sostenibilidad de las actividades territoriales.

La capacidad de acogida Gómez Orea (2002) la define como:

"La capacidad de un área para soportar el uso y desarrollo humano sin degradación significativa de sus recursos naturales y ambientales".

Este concepto guía la planificación territorial hacia un desarrollo compatible con las características naturales del territorio.

□ *Subsistema Socio Económico*

El subsistema socioeconómico analiza la interacción entre la población y el territorio, así como las actividades económicas desarrolladas.

Según Molina (2018), este análisis incluye la evaluación de la estructura demográfica, actividades económicas locales, infraestructuras y servicios públicos.

Estos elementos son fundamentales para comprender la dinámica territorial y las necesidades de la población.

□ *Subsistema Político Institucional*

El subsistema político institucional abarca las normativas legales y las instituciones que regulan el uso del suelo y la gestión territorial.

Según Gómez Orea (1999), este análisis implica la revisión de las leyes y disposiciones administrativas que afectan al territorio, así como la identificación de limitaciones y oportunidades legales para la planificación territorial.

2.2. Modelos Territoriales

Los resultados del Diagnóstico Integral del Sistema Territorial, más las opiniones vertidas en los talleres participativos y los escenarios alternativos discutidos en diferentes niveles de planificación internacional, nacional, provincial y municipal permiten construir los modelos territoriales: actual, tendencial, deseado y realizable.

El modelo territorial se define como la representación sintética y simplificada del sistema territorial que muestra las relaciones entre medio físico, población, infraestructuras y funcionamiento del territorio.

El modelo territorial actual se sustenta en el diagnóstico integral del territorio (García Pachón, 2018) y proporciona una imagen detallada y actualizada de las características y dinámicas territoriales existentes.

El modelo territorial tendencial se construye a partir del análisis de variables clave para el OT. Se consideran por ejemplo dinámicas demográficas y económicas a través de indicadores como el Producto Bruto Geográfico (PBG) por sectores económicos, la transformación de áreas irrigadas evaluadas con imágenes satelitales (Aguilar, 2015; Molina, 2018) y otras.

El modelo territorial deseado representa la visión futura del territorio consensuada socialmente, idealizando un escenario sin restricciones de recursos ni voluntades (Gómez Orea, 2002). Este modelo guía las acciones de planificación hacia metas y aspiraciones compartidas por la comunidad.

Finalmente, el modelo territorial realizable se formula integrando los modelos actual, tendencial y deseado. Este modelo se expresa en un documento escrito que detalla acciones sociales, económicas, ambientales, políticas e institucionales a corto, mediano y largo plazo (García Pachón, 2018). Contiene objetivos específicos para abordar los problemas identificados en el diagnóstico, así como directrices y programas para su implementación efectiva, considerando las condiciones sociales, económicas e institucionales vigentes a diferentes escalas territoriales.

2.3. Planificación territorial

La planificación territorial abarca la formulación de objetivos y la elaboración de propuestas específicas, se basa en el análisis detallado de la situación actual y en proyecciones futuras (Gómez Orea, 1999).

Esta etapa requiere la aplicación de técnicas analíticas para desarrollar modelos que guíen el desarrollo territorial de manera sostenible, equitativa y funcional.

Consiste en diseñar un modelo objetivo a mediano y largo plazo que aborde los problemas identificados en el diagnóstico, enfocándose en la dinámica, equilibrio, equidad y sustentabilidad del sistema territorial (García Pachón, 2018).

En esta etapa, se pueden establecer medidas agrupadas en:

- Medidas de regulación: implementadas como normativas de zonificación que estructuran el uso del suelo y las actividades permitidas (Gómez Orea, 1999).
- Medidas de intervención: comprenden programas, subprogramas, proyectos y acciones diseñadas para alcanzar los objetivos establecidos (Aguilar, 2015).
- Medidas de gestión: incluyen el diseño de un ente gestor y un sistema de gestión que coordine la ejecución de las políticas territoriales (Molina, 2018).

La planificación territorial se estructura en torno a ejes estratégicos, definiendo objetivos, directrices, lineamientos y programas a ser implementados en diferentes horizontes temporales (García Pachón, 2018). Estos programas deben ser formulados y ejecutados de manera coordinada entre instituciones centralizadas, descentralizadas, municipalidades y la sociedad civil, y están sujetos a procesos de auditoría para asegurar su efectividad y cumplimiento (Gómez Orea, 2002).

Los proyectos derivados de estos programas responden a las potencialidades y limitaciones del medio físico ambiental, socioeconómico y político-institucional y pueden surgir tanto de inversiones públicas como privadas (García Pachón, 2018).

2.4. Gestión territorial

La gestión territorial, implica la puesta en marcha y seguimiento de los planes elaborados, asegurando que las acciones propuestas se ejecuten conforme a lo establecido (García Pachón, 2018). Este aspecto es esencial para garantizar la coherencia y efectividad del OT como instrumento de política pública. Para llevar a cabo estas acciones, G. Orea (1999) sugiere implementar el siguiente esquema:

- Ente Gestor: organización responsable de conducir la implementación del plan de manera ágil y eficaz.
- Sistema de Gestión: conjunto de decisiones, información y normas que regulan el funcionamiento del proceso de implementación del plan territorial.
- Programa de Puesta en Marcha: plan que especifica cómo se llevarán a cabo las diferentes intervenciones y acciones propuestas, proporcionando instrucciones claras para materializar las propuestas de desarrollo territorial.
- Programa de Seguimiento y Control: establece mecanismos para monitorear y evaluar la ejecución de las medidas planificadas, verificando que las acciones implementadas se alinean con los objetivos y metas establecidas en el plan.

Como conclusión de lo expresado en este capítulo, se destaca la gran utilidad que presenta el OT como herramienta de planificación, ejecución y control territorial.

El enfoque integral, sistémico y coordinado que adopta esta disciplina permite abordar el territorio como un conjunto interrelacionado de factores físicos, ambientales, sociales y económicos, que busca: el desarrollo sostenible, la distribución equitativa de recursos e infraestructuras, la regulación del uso del suelo para prevenir conflictos y gestionar riesgos, integrando siempre las dimensiones económica, social y ambiental en un marco de desarrollo sostenible.

Además fomenta la participación activa y la gobernanza territorial, es flexible, se adapta a los cambios y es interdisciplinario, buscando la coordinación entre instituciones y la participación de diversos actores con injerencia territorial.

El marco teórico, conceptual y metodológico desarrollado en este capítulo se aplicará sobre el caso de estudio de esta investigación, conformado por el Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza (PAMM).

A través de un enfoque sistémico que abarque las dimensiones Físico Ambiental, Socio Económica y Político Institucional, se espera obtener una visión integral del contexto actual que la zona presenta y a partir de allí identificar problemáticas y oportunidades específicas para mejorar la gestión territorial del área.

CAPÍTULO III

PIEDEMONTES DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA

En este capítulo se presenta el área de estudio de esta tesis, conformado por el Piedemonte ubicado al oeste del Área Metropolitana de Mendoza (Figura N° 10).

Esta unidad territorial abarca una superficie de 1,243 km² y sus límites son: al sur, la Ruta Provincial N° 86 (camino a Tupungato por Cerrillos); al norte, el camino a Villavicencio (RP 52); al oeste, la divisoria de aguas del piedemonte de la precordillera de Uspallata; y al este, la línea sur-norte definida por la calle N° 4, la RP 82, el Corredor del Oeste, Boulogne Sur Mer y el Canal Aluvional Las Heras.

La descripción se lleva a cabo a través del enfoque metodológico adoptado para el OT, que concibe el territorio como un sistema complejo conformado por tres subsistemas que interactúan entre sí: el Físico-Ambiental, el Socioeconómico y el Político-Institucional, permitiendo así abordar su gestión de manera integral.

Este Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza, con su singular geografía y dinámicas sociales, se presenta como un contexto ideal para aplicar esta metodología. En esta zona, las características físicas del terreno interactúan constantemente con las dinámicas económicas y sociales, así como con el marco normativo que regula su uso. La comprensión de estas interrelaciones se convierte, por tanto, en un aspecto clave para el desarrollo de políticas efectivas y sostenibles.

A lo largo de este capítulo, se profundiza en cada uno de estos subsistemas, destacando sus características y la manera en que se interrelacionan. Asimismo, se explica la metodología empleada, que busca integrar estos elementos en un análisis holístico y multidimensional del territorio, contribuyendo a la formulación de estrategias de OT que respondan a los retos actuales y futuros de la región.

Figura N° 10: Mapa Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza (Año 2024)



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial, Gobierno de Mendoza, Año 2024.

1. Subsistema Físico Ambiental

El análisis de este subsistema precisa la elaboración de un inventario ambiental cuyas variables son: clima, aire, geomorfología, suelo, cuencas aluvionales, hidrología, vegetación, fauna y paisaje. Además de las amenazas naturales y antrópicas, como: sismicidad, aluvionalidad, viento Zonda, incendios y contaminación atmosférica, sonora, por radiaciones y por presencia de basura.

El conocimiento de las mismas se adquiere a partir de la revisión bibliográfica y de datos obtenidos de manera directa. Cada uno de estos recursos forma parte de un ecosistema y está interrelacionado con otros a través de dinámicas complejas, por ello, es crucial en el OT interpretar la información a partir de una perspectiva integral, empleando lo que se denomina prospección integrada del medio.

De igual manera resulta valioso aprovechar el conocimiento de la población local, que ha evolucionado en sintonía con el ecosistema y posee información empírica adquirida a través de un proceso de prueba y error a lo largo del tiempo. Esta sabiduría local proporciona datos difíciles de articular en términos científicos, pero es insustituible para complementar el conocimiento científico y formar un juicio certero sobre la situación actual de los recursos y su capacidad de renovación.

Las características del Subsistema Físico Ambiental abordadas integralmente determinan la aptitud del Medio Físico Ambiental para albergar tal o cual actividad.

Asimismo, las particularidades de la actividad (que definen el uso) orientan las variables a considerar y estudiar con mayor profundidad. En el caso del uso residencial dentro del PAMM, son fundamentales: la capacidad portante del suelo, las cuencas aluvionales, la hidrología, vegetación, fauna, el paisaje y las amenazas naturales, que incluyen sismicidad, aluvionalidad, viento Zonda e incendios.

El papel del Subsistema Físico Ambiental en el OT se entiende a partir de la relación que entabla con las actividades humanas. Este subsistema es el soporte de las actividades, la fuente de recursos y el receptor de sus efluentes.

La población adapta este Subsistema para ubicar sus actividades, tomar recursos de él para transformarlos en su propio beneficio e incorporar los desechos.

1.1. Inventario Ambiental

Clima

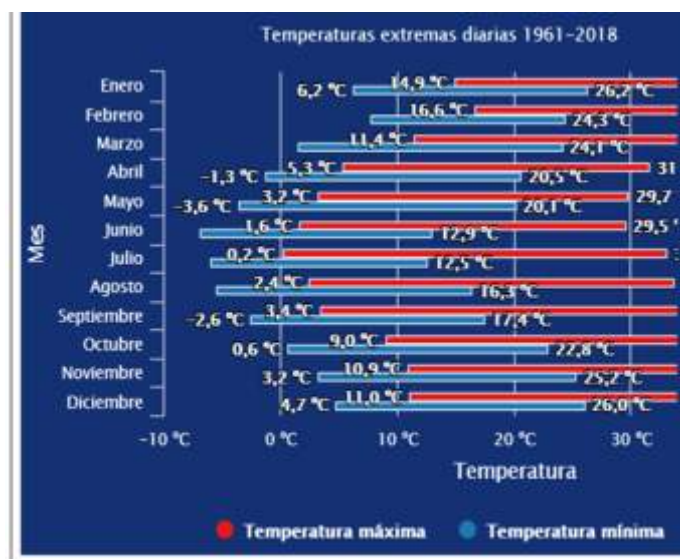
Mendoza es una provincia de clima mediterráneo y continental, caracterizado como templado, con características que varían de árido a semiárido. Según las clasificaciones de Norte (2000) y Vallone (2005), se considera un clima seco desértico, según la clasificación de Köppen. De acuerdo con el índice de Thornthwaite, Mendoza presenta un clima árido mesotermal medio.

Los vientos húmedos que provienen del Atlántico llegan con escasa humedad a la provincia, mientras que las masas de aire del Pacífico, al precipitar en la cordillera de Los Andes, ingresan a Mendoza como vientos secos y cálidos, conocidos regionalmente como Zonda. Los principales fenómenos climáticos críticos que enfrenta la provincia incluyen sequías, granizo, heladas y el viento Zonda.

En el piedemonte, el régimen térmico muestra un gradiente descendente de temperatura media, tanto de norte a sur debido a la latitud, como de oeste a este por la altitud, generando importantes diferencias por las marcadas pendientes.

La temperatura máxima media se registra en enero, alcanzando los 32,2 °C, mientras que julio es el mes más frío, con una mínima media de 1,9 °C (Figura N° 11). En las áreas más altas (1500 m), se presenta un marcado termoperiodismo, especialmente en verano, con temperaturas que oscilan entre 29,5 °C y 14 °C.

Figura N° 11 : Valores extremos temperatura, Centro de Mendoza, (1961/ 2018)



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (Año 2023)

La circulación atmosférica y las masas de aire son propias de una zona templada. En primer lugar, el anticiclón subtropical del Atlántico ejerce una gran influencia, aportando masas de aire húmedo y cálido desde el noreste, que dominan las planicies. Estas masas son responsables de casi la totalidad del agua precipitable en Mendoza (Capitanelli, 1972; Pasquali et al., sin fecha).

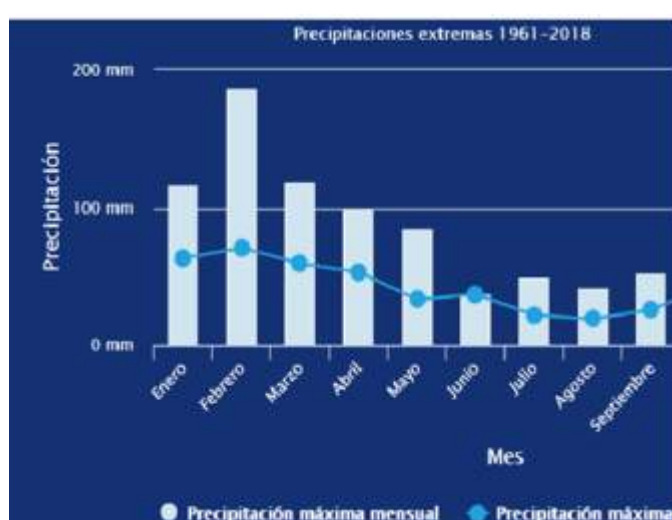
En segundo lugar, la depresión del noroeste argentino también impacta en el clima mendocino, contribuyendo a un clima seco y cálido en verano, y templado en invierno. Al final de su trayecto, estas masas de aire no producen aumento de nubosidad y precipitaciones, ya que llegan totalmente secas (Capitanelli, 1972).

Finalmente, la influencia del anticiclón del Pacífico es más variable, dependiendo de la época del año, de su trayectoria y del relieve (Capitanelli, 1972).

Entre las masas de aire que interactúan, predomina la acción del anticiclón permanente del Atlántico, que facilita el aporte de masas húmedas (Roig, 1972).

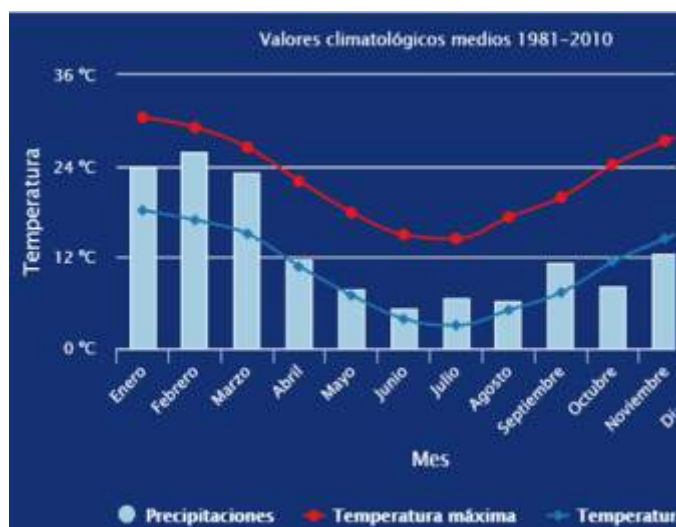
Las precipitaciones en Mendoza son escasas y no constituyen un recurso hídrico utilizable. En términos generales, se observa un gradiente pluviométrico creciente hacia el este, debido al efecto orográfico, con precipitaciones anuales promedio de 240 mm. La mayor cantidad de lluvias se concentra en la época estival, siendo estas esporádicas, discontinuas y localizadas. Las lluvias ocurren en dos períodos: de octubre a marzo, que representa el 72 % de la precipitación total, y de abril a septiembre, con el 28 % restante (Salomón et al., 2012). (Figuras Nº 12 y 13)

Figura Nº 12: Precipitaciones extremas: Zona Centro de Mendoza (1961/ 2018)



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (Año 2023)

Figura N° 13: Valores climatológicos medios (1981/ 2010)



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (Año 2023)

Aire

El factor aire en el Piedemonte está fuertemente influenciado por la proximidad a la cordillera de los Andes, lo que genera fenómenos de inversión térmica que pueden agravar la acumulación de contaminantes, especialmente durante el invierno (Bertone et al., 2015). La calidad de este recurso se ha visto afectada por el aumento de emisiones contaminantes, principalmente de vehículos y la quema de residuos, lo que ha elevado la concentración de partículas en suspensión y otros contaminantes peligrosos para la salud (González et al., 2020).

El rápido crecimiento urbano, sin la debida planificación, ha intensificado estos problemas al reducir las áreas verdes que podrían mitigar la contaminación y alterar los patrones de circulación del aire, exacerbando sus efectos negativos (Martínez et al., 2018; Pérez & Ramírez, 2019).

Geomorfología

Según el Atlas Geomorfológico de la Provincia de Mendoza, el piedemonte ocupa vastas extensiones de superficie y es el espacio que generalmente conecta los frentes orientales de los cordones montañosos del oeste con las llanuras del este (Mikkan, 2014). Se compone de dos niveles principales, el Glacis superior y el Glacis principal o inferior (Figura N° 14).

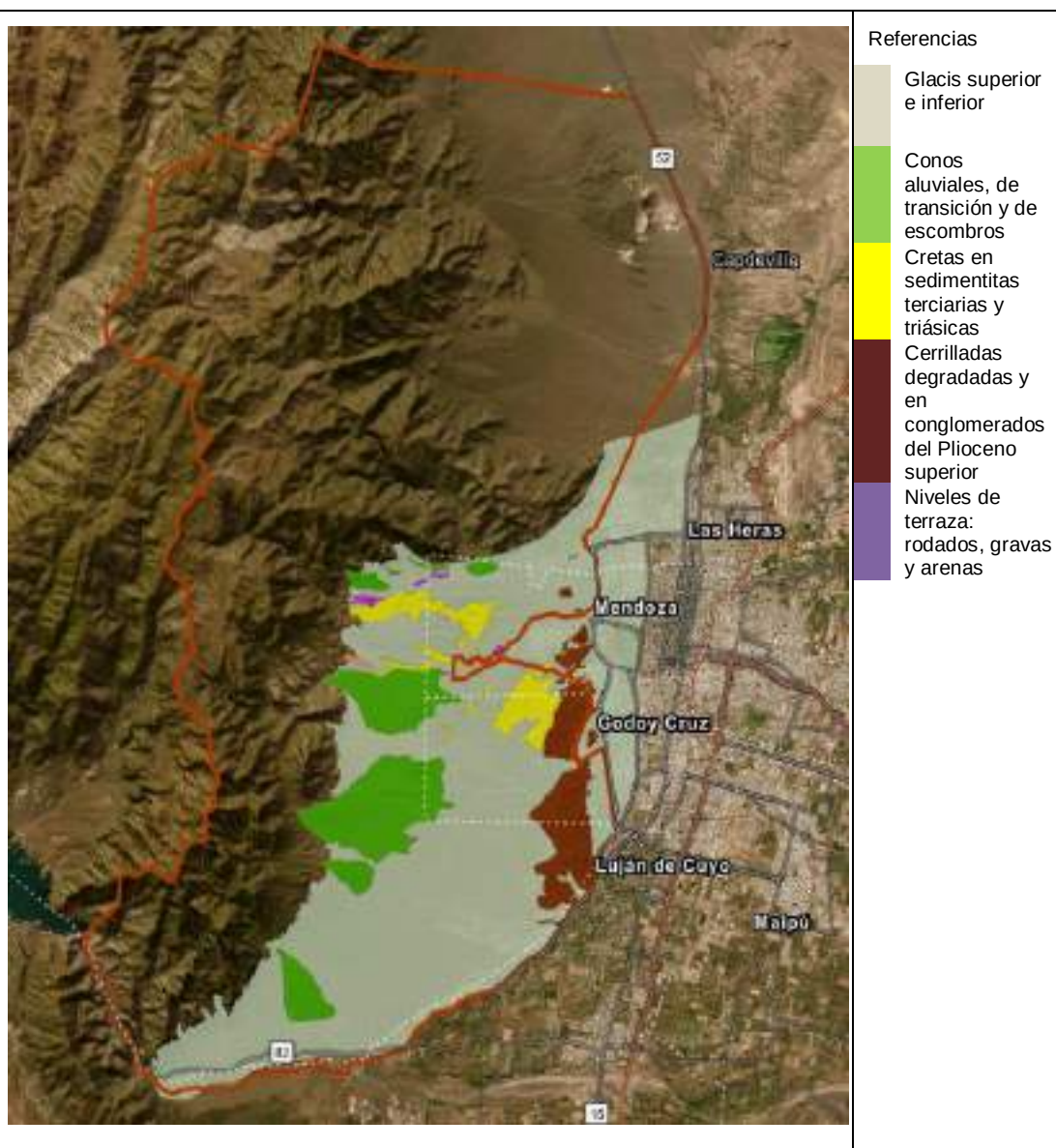
El Glacis inferior, inclinado hacia el este con pendientes promedio del 6 %, es una superficie más extensa que el Glacis superior y está intersectado por numerosos

uadis, fundiéndose gradualmente en la llanura donde se asienta gran parte de la ciudad de Mendoza (Mikkan, 2014: 179).

Además de los glaciares, otras formas del relieve también son relevantes, aunque ocupen extensiones más reducidas. La evolución geomorfológica del piedemonte ha sido influenciada significativamente por los movimientos geotectónicos del Terciario superior y el Cuaternario (Polanski, 1963), que han elevado intensamente la Precordillera y generado procesos erosivos intensos debido a las nuevas pendientes y la acumulación de sedimentos en las partes bajas.

Por ejemplo, los sedimentos torrenciales del Plioceno superior, como los de la Formación Mogotes, han sido tectonizados posteriormente, creando cerrilladas al oeste de la Ciudad de Mendoza. Estas cerrilladas, con un alineamiento general norte-sur y situadas a aproximadamente 12 km del borde oriental de la Precordillera, presentan alturas absolutas que oscilan entre 900 y 1090 m y vertientes cortas y abruptas compuestas por materiales poco cementados como areniscas, arcillas y conglomerados (Viers, 1996).

Figura N° 14: Geomorfología del Piedemonte del Área Metropolitana



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024.

Suelo

Los suelos del Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza se clasifican principalmente como Entisoles torriortentes típicos con una textura dominante que varía de franco arenosa a franco arcillo limosa y una consistencia que presenta variaciones y una ligera concentración calcárea a diferentes profundidades.

Son típicos de climas áridos y semiáridos con vegetación xerófila, y se caracterizan por no poseer agua aprovechable para las plantas durante largos períodos (Mikkan, 2014). Estos suelos se originan en materiales transportados provenientes de la

erosión precordillerana y muestran poca modificación edafológica debido al efecto inhibitorio de la aridez. Diferentes agentes han sido responsables de su transporte, incluyendo vientos, gravedad, agua aluvial y procesos glaciolacustres.

Los conos de transición y sus planicies han determinado las características de estos suelos, marcados por la sedimentación y una heterogeneidad a microescala, observable a nivel de parcela (Viers, 1996).

Cuencas aluvionales

La precordillera alcanza alturas de hasta 3,000 metros sobre el nivel del mar, mientras que el piedemonte se inicia a unos 1,500 m.s.n.m., formando una franja de ancho variable de aproximadamente 15 a 20 km de oeste a este. Esta configuración permite que las aguas pluviales, canalizadas en ríos secos, ejerzan un notable poder erosivo en estas cuencas (Mikkan, 2014), las cuales son susceptibles a aluviones, así como a procesos de erosión y sedimentación que ocurren de manera abrupta debido a las intensas precipitaciones de verano, especialmente en sectores con pendientes pronunciadas y suelos vulnerables.

La actividad humana ha despojado estos terrenos de su vegetación, incrementando su exposición a la escorrentía. Durante tormentas intensas, la erosión hídrica y los deslizamientos laterales transportan bloques, cantos rodados, arena y material fino hacia las planicies aluviales, donde se depositan a medida que la corriente pierde capacidad de transporte (Polanski, 1963).

Las cerrilladas pedemontanas también son características destacables, formadas por cerros y lomadas de conglomerados terciarios que actúan como barreras naturales frente al desarrollo urbano y el escurrimiento desde el oeste (Viers, 1996). Sin embargo, estas áreas son dinámicas y están sujetas a intensos procesos erosivos, lo cual plantea desafíos para su conservación y uso sostenible.

En el futuro, el desarrollo urbano incluirá los cerrillos, lo que hace urgente la implementación de medidas de protección y recuperación ambiental. Además, la regulación y recuperación de canteras de explotación de áridos en la zona son necesarias para mitigar los impactos ambientales (Mikkan, 2014).

Hidrología

En la zona pedemontana, como se mencionó anteriormente el agua escurre en su mayoría por innumerables cursos temporales conformando ríos secos de relleno aluvial; con caudales prácticamente nulos y que aumentan repentinamente su caudal debido a tormentas que provocan crecidas.

Respecto a las aguas subterráneas, en la provincia de Mendoza el agua subterránea utilizable se encuentra casi totalmente en depósitos cuaternarios de los valles intermontanos y de la llanura oriental.

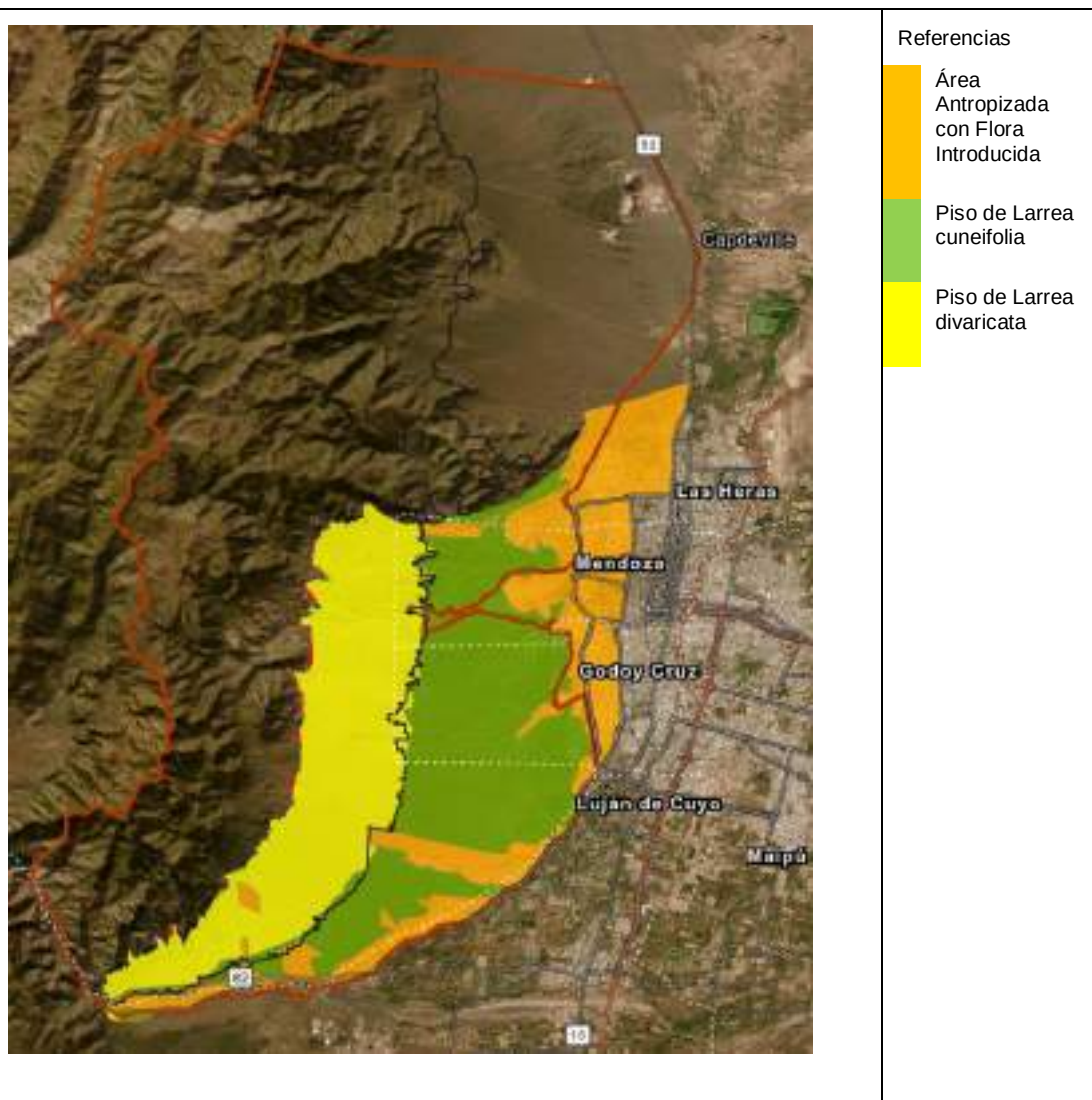
En el primer caso se forman cuencas de agua subterránea delimitadas en la mayor parte de su perímetro por afloramientos de terrenos del basamento resistivo y, donde este no asoma, por altos estructurales del basamento aflorantes, generalmente ubicados a poca profundidad.

En el caso de la llanura oriental, las características hidrogeológicas se asemejan a las de las grandes llanuras. Es así que en esta extensa zona varían las características sedimentológicas de los acuíferos y éstos se recargan por ríos que drenan diferentes áreas, cada una con distinta constitución geológica.

Vegetación

La vegetación en la vertiente oriental de la Precordillera y el piedemonte asociado presenta dos pisos principales según Roig (1989b). El primero es el piso de *Larrea cuneifolia* (Figura N° 15), que se extiende desde el sector distal del piedemonte hasta aproximadamente los 1100-1200 m s.n.m. Este piso se desarrolla sobre niveles de glaciares y afloramientos rocosos terciarios y triásicos. En esta zona se encuentran comunidades como los jarillales de *Larrea cuneifolia*, comunidades interfluviales, laderas soleadas ricas en *Zuccagnia punctata*, así como vegetación riparia que bordea los cursos temporarios (Roig, 1989b). El segundo piso vegetacional (Figura N° 11), el de *Larrea divaricata*, se ubica entre los 1100 y 1200 m s.n.m. y penetra por las quebradas hacia las laderas soleadas hasta alcanzar los 1700 m s.n.m., creando una zona ecotonal con el primer piso (Roig, 1989b).

Figura N° 15: Pisos de Vegetación del Piedemonte del Área Metropolitana



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024.

Los suelos de estas áreas son mayoritariamente litosoles formados por gravas y arenas fluviales, con un horizonte de carbonato de calcio a unos 30-60 cm de profundidad, el cual no suele afectar significativamente a las raíces de las plantas leñosas que lo atraviesan. La vegetación dominante se caracteriza por matorrales arbustivos medianos y altos, seguidos por pastizales, mientras que los bosquecillos están reducidos a pequeños relictos en cauces o fondos de valles (Mikkan, 2014).

Las comunidades más frecuentes incluyen el Jarillal de Larrea divaricata y cuneifolia (Figura N° 16), así como pastizales peridomésticos afectados por incendios. Las alturas de los estratos varían, siendo más altos en el piedemonte proximal e intermedio y disminuyendo hacia la Sierra y la Planicie (Viers, 1996).

Figura N° 16: Vegetación característica del Piedemonte del Área Metropolitana



Fuente: <https://chacrasdemendoza.com.ar/las-leyes-que-podrian-proteger-el-piedemonte/> Año 2022.

Fauna

El piedemonte de Mendoza presenta una notable diversidad faunística que refleja la riqueza de sus ecosistemas (Figura N° 17).

En esta región se encuentran especies emblemáticas como el cóndor andino, el guanaco y diversas aves rapaces, que se han adaptado a los variados microclimas del área (Cáceres et al., 2016). Además, los ecosistemas de montaña albergan mamíferos como el cuis, el puma y el zorro gris, así como una amplia variedad de reptiles y anfibios, lo que resalta la importancia de este entorno para la conservación de la fauna andina (Julián y Miranda, 2017).

Sin embargo, la intervención humana ha modificado significativamente los hábitats naturales del piedemonte, afectando las poblaciones de fauna autóctona y creando importantes desafíos para su conservación (Sánchez, 2015).

La expansión urbana y las actividades agrícolas han llevado a la fragmentación de los hábitats, lo que impacta directamente en la biodiversidad de la región y subraya la necesidad de implementar estrategias de OT que promuevan la sostenibilidad y la protección de estos valiosos ecosistemas.

Figura N° 17: Fauna característica del Piedemonte del Área Metropolitana



Fuente:

https://www.google.com/search?sca_esv=fe1d248b964710f2&rlz=1C1CHZN_esAR1004AR1004&sxsrf=ADLYW1JqTJByXyOgZrb97FtAx3Q_etPiXQ:1728038703249&q=fotos+de+la+fauna+de+piedemonte+de+mendoza&udm=2&fbs=AEQNm0CbCVgAZ5mWEJDg6aoPvCBgWizR0-0aFOH11Sb5tINhdzvGuW7TJ8ZJj4v-NOGupFhxd-DOgUR1l9xXyzOc-Yucqehk2jtEw2ywgGoFsm88Zr5pVI5NvCvoSxe6xuVLipCNUUuciTkeX1MuxuCiaXX4unpmAmW3tMhOI4HapQi0wawTqPjTn19lqool9K4QER5YX5CbqgXDYJTeBUwB7bLcs9EOjA&sa=X&ved=2ahUKewj6xMLoxfSIAxUGrpUCHV_M2D2EQtKqLegQIEBAB&biw=1584&bih=731&dpr=1#vhid=nfBatGP4CqgvtM&vssid=mosaic. Año 2022.

Paisaje

El PAMM presenta alto valor paisajístico dado por su topografía y ubicación, que le otorgan una vista privilegiada, tanto de la zona montañosa como de la llanura.

El paisaje se describe a partir de sus elementos naturales y artificiales. Sus componentes son: la forma del terreno, topografía, pendientes, afloramientos rocosos, superficie del suelo, lagos, cursos de agua; vegetación, árboles, arbustos y cubierta vegetal; y usos del suelo y estructuras y construcciones diversas.

1.2. Amenazas Naturales y Antrópicas

Sismicidad

La provincia de Mendoza se encuentra en una zona sísmica activa debido a la presencia de numerosas fallas internas en la placa Sudamericana, que interactúa con la placa oceánica de Nazca. Esta interacción ha sido responsable, a lo largo de millones de años, del desarrollo de zonas volcánicas y sísmicas en la región (Polanski, 1963). La historia sísmica de Mendoza está marcada por eventos destructivos que han afectado significativamente a sus habitantes.

Algunos de los eventos más notables incluyen los terremotos de: 1861 en Mendoza, el de 1920 en Costa de Araujo (Mendoza), el de 1929 en San Rafael (Mendoza), el de 1944 en La Laja (San Juan), el de 1977 en Caucete (San Juan) y el de 1985 en Barrancas, Mendoza (Mikkan, 2014).

Estos eventos han tenido consecuencias severas para la población local y han influido en las estrategias de planificación y OT de la región, particularmente en áreas vulnerables como el PAMM (Figura N° 18).

Figura N° 18: Fallas Activas en Piedemonte del Área Metropolitana



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024.

- Aluvionalidad

El Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza presenta un alto riesgo aluvional, producto de una combinación de factores naturales y antrópicos.

Las precipitaciones intensas y de corta duración, junto con la pronunciada pendiente del terreno, facilitan la rápida escorrentía superficial y la generación de aluviones, creando un entorno propicio para la erosión y el transporte de sedimentos hacia las áreas urbanizadas (Cabrera & Girard, 2015).

El manejo inadecuado de los asentamientos humanos ha exacerbado significativamente este riesgo. La constante degradación del suelo y la vegetación a través de actividades como la impermeabilización del suelo, el desmonte, la quema

y la generación de basura, ha aumentado la vulnerabilidad del terreno. Estos procesos han provocado erosión, mayor escurrimiento superficial, desertificación y contaminación (Rojas, 2017). Además, el crecimiento urbano no planificado ha llevado a la construcción en áreas propensas a inundaciones y aluviones, sin considerar adecuadamente las características naturales del terreno. La urbanización descontrolada y la falta de infraestructura adecuada para el manejo de aguas pluviales han exacerbado el riesgo de aluviones (Rojas, 2017).

La erosión y el aumento del escurrimiento superficial resultantes de la degradación del suelo han incrementado el riesgo de inundabilidad aguas abajo. Las cuencas del área aluvional del Gran Mendoza culminan en obras de control diseñadas para mitigar el impacto de los aluviones. Los excedentes de estas obras son conducidos a través de zanjones naturales, artificiales y acequias que atraviesan la zona urbanizada. Sin embargo, la infraestructura existente a menudo es insuficiente para manejar los volúmenes de agua y sedimentos durante eventos aluvionales extremos (Ceballos, 2020).

La evaluación detallada del riesgo aluvional en el Gran Mendoza destaca las características climáticas y geomorfológicas de la región, así como las intervenciones humanas que han influido en la gestión del riesgo. Se subraya la importancia de una planificación integrada que considere las características naturales y las intervenciones humanas para mitigar el riesgo (Echeverría, 2020).

La implementación de normativas más estrictas y una planificación urbana más sostenible son estrategias propuestas para mejorar la gestión del riesgo aluvional en la región (Vélez, 2021).

- Viento Zonda

El viento Zonda es un fenómeno meteorológico característico de Mendoza.

Este viento seco y caliente, proveniente del oeste, es conocido por sus impactos significativos en la dinámica climática y ambiental de la región. Originándose en el Océano Pacífico, el Zonda atraviesa la Cordillera de los Andes, donde asciende y se enfría, provocando la condensación y precipitación de humedad. Al descender por el lado oriental de la cordillera, el viento se calienta y se vuelve seco, alcanzando velocidades significativas en el Piedemonte (Villalba, 2007).

El Zonda tiene varios impactos ambientales y sociales. En términos ambientales, su naturaleza seca y caliente aumenta el riesgo de incendios forestales y la desecación de cultivos. La combinación de altas temperaturas y baja humedad relativa puede causar estrés hídrico en la vegetación y la fauna local (Giordano &

Keller, 2010). Además, la erosión eólica causada por el Zonda puede contribuir a la degradación del suelo, exacerbando problemas de desertificación en la región.

Desde una perspectiva social, afecta la salud y el bienestar de las personas. Las ráfagas de viento pueden levantar polvo y partículas, lo que puede agravar problemas respiratorios en personas con condiciones preexistentes. Además, la brusca variación de la presión atmosférica asociada con el Zonda puede causar dolores de cabeza y migrañas en algunas personas (Marengo et al., 2004).

La gestión del impacto del viento Zonda en el Piedemonte requiere estrategias de mitigación y adaptación. Una planificación urbana adecuada puede incluir la plantación de cortinas forestales que actúen como barreras contra el viento, reduciendo su velocidad y disminuyendo la erosión eólica (González, 2020).

Asimismo, es fundamental la implementación de programas de manejo del fuego que prevengan incendios forestales, especialmente durante la temporada de mayor actividad del Zonda (Ceballos, 2021). La adaptación a nivel comunitario incluye la educación y concientización de la población sobre las medidas preventivas que pueden tomar durante eventos de viento Zonda. Estas medidas incluyen resguardo de estructuras y cultivos, así como la atención a las recomendaciones de salud pública para minimizar los efectos adversos en la salud humana (Martínez, 2019).

- Incendios

El Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza es una región vulnerable a los incendios forestales debido a una combinación de factores naturales y antrópicos.

La vegetación xerófila predominante, las condiciones climáticas áridas y las altas temperaturas estivales, junto con la presencia del viento Zonda, crean un ambiente propicio para la ocurrencia y propagación de incendios (Giordano & Keller, 2010).

La vegetación del Piedemonte, adaptada a condiciones semiáridas, incluye especies que son altamente inflamables.

Además, las elevadas temperaturas y baja humedad relativa durante los meses de verano aumentan la susceptibilidad de la vegetación a incendiarse. El viento Zonda, puede acelerar la propagación del fuego y dificultar su control (Villalba, 2007).

Las actividades humanas también contribuyen significativamente al riesgo de incendios. La urbanización no planificada, la expansión de las áreas agrícolas y la construcción en zonas forestales han incrementado la interfaz urbano-rural, aumentando la probabilidad de que los incendios afecten tanto a las áreas naturales como a las viviendas (Ceballos, 2020).

Los incendios forestales en el Piedemonte tienen graves consecuencias ambientales y sociales. La pérdida de vegetación y fauna, la degradación del suelo y la alteración de los ciclos hidrológicos son algunos de los impactos ambientales más significativos. Además, los incendios pueden liberar grandes cantidades de dióxido de carbono, contribuyendo al cambio climático (Marengo et al., 2004).

Desde una perspectiva social, los incendios representan una amenaza para la vida y la propiedad de las personas. La evacuación de comunidades, la pérdida de viviendas y la interrupción de servicios esenciales son algunos de los efectos adversos que enfrentan las poblaciones afectadas. La salud de las personas también puede verse comprometida debido a la inhalación de humo y la exposición a condiciones extremas de calor (González, 2020).

Para reducir el riesgo de incendios en el Piedemonte, es esencial implementar estrategias de mitigación y adaptación. Estas incluyen la planificación urbana adecuada, la creación de cortafuegos, la gestión sostenible de los bosques y la educación de la población sobre la prevención de incendios (Ceballos, 2021).

También es crucial fortalecer los sistemas de alerta temprana y mejorar la capacidad de respuesta de los servicios de emergencia. La colaboración entre instituciones gubernamentales, organizaciones no gubernamentales y la comunidad es fundamental para desarrollar e implementar estas estrategias. La integración de conocimientos científicos y tradicionales puede mejorar la eficacia de las medidas de prevención y respuesta a incendios (Sánchez, 2019).

- Contaminación Atmosférica

La contaminación atmosférica es un importante riesgo para la salud ambiental, siendo el aire susceptible de posible contaminación con partículas o presencia de diferentes compuestos en suspensión, siendo el vehículo en el cual dichas partículas se transportan. La evidencia sobre material particulado en el aire y su impacto en la salud pública consistentemente muestra efectos negativos, en las exposiciones que experimentan actualmente las poblaciones urbanas.

Como consecuencia, este material particulado plantea un problema para la salud porque se puede inhalar y así acumularse en el sistema respiratorio. Por otro lado, los factores del clima inciden directamente, tanto en la calidad del aire, como en el transporte de contaminantes, afectando la vida de la población.

La Ley Provincial N° 5100 que adhiere a la Ley Nacional N° 20284 de Preservación del Recurso Aire, define como fuente fija de contaminación a las fuentes diseñadas para operar en lugar fijo. Mientras que las fuentes móviles de contaminación son

todas aquellas capaces de desplazarse entre distintos puntos, mediante un elemento propulsor (motor) que genera y emite contaminantes. Para mitigar los efectos de contaminación atmosférica, el arbolado público junto con la vegetación de espacios verdes cumplen un rol principal ya que actúan como agentes de absorción de material particulado y gases (Martínez, 2011).

- Contaminación sonora

Los niveles sonoros altos (a partir de los 65 dB) tienen una serie de efectos sobre las actividades habituales interfiriéndolas y en algunos casos puede causar efectos permanentes en la salud. Los efectos que produce están relacionados a la intensidad, las frecuencias emitidas y el tiempo de exposición. Existen diversas fuentes generadoras de ruido en las ciudades, las principales son el tráfico, la actividad humana, la actividad industrial, la construcción de edificios, actividades lúdicas (locales de música y diversión), aviones y animales. De entre todas, destaca el tráfico como la primera fuente, debido al aumento del parque automovilístico y a que las ciudades no están concebidas ni adaptadas para soportar los medios de transporte. El ruido se mide en decibelios (dB) y sus niveles se consideran: Muy bajo: 10 y 30 dB (bibliotecas); Bajo: entre 30 y 55 dB; Ruidoso: a partir de 65 dB. La Organización Mundial de la Salud considera los 65 dB como el límite superior.

- Contaminación por radiaciones.

A fin de evitar la contaminación electromagnética existen normativas vigentes, principalmente referidas a restricciones de dominio en zonas de servidumbre de electroductos de alta y media tensión. Para aspectos técnicos de diseño de instalaciones y determinación de distancias y áreas de seguridad son de aplicación las siguientes reglamentaciones de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA): Reglamentación sobre Líneas Subterráneas Exteriores de Energía y Telecomunicaciones N° 95.101. Reglamentación de Líneas Aéreas Exteriores de Media Tensión y Alta Tensión N° 95.301. Reglamentación sobre Centros de Transformación y Suministro en Media Tensión N° 95.401. Reglamentación para Estaciones Transformadoras N° 95.402.

- Contaminación por presencia de basura

En muchos terrenos baldíos pertenecientes a Piedemonte se observa presencia de basurales a cielo abierto, bolsas de residuos y algunos desechos de materiales de construcción, lo que se propicia por ser una zona en proceso de urbanización y por el mal manejo de los mismos por parte de vecinos y transeúntes.

1.3. Diagnóstico Integrado Subsistema Físico Ambiental

El PAMM presenta un entorno complejo y diverso, caracterizado por su clima mediterráneo y continental, con variaciones de árido a semiárido.

Según las clasificaciones de Köppen y Thornthwaite, se clasifica como un clima seco desértico y árido mesotermal medio. Los vientos húmedos del Atlántico y las masas de aire del Pacífico influyen en las condiciones climáticas, enfrentando Mendoza fenómenos críticos como: precipitaciones intensas de corta duración y viento Zonda, que agravan la vulnerabilidad de la región.

En términos geomorfológicos, se compone de glaciares y presenta un gradiente de altitud que influye en la temperatura y también en las precipitaciones, que son escasas, con un promedio de 240 mm anuales, y se concentran en temporada estival. La calidad del aire se ha visto afectada por el crecimiento urbano desmedido y por la contaminación proveniente de las actividades humanas, como el tráfico vehicular y la quema de residuos.

Los suelos, clasificados como Entisoles, se caracterizan por su escasa capacidad de retención de agua y su origen en materiales transportados por procesos erosionales. Las cuencas aluvionales son propensas a aluviones debido a las intensas lluvias y la intervención humana que ha reducido la vegetación protectora.

La flora y fauna de la región son variadas, con especies adaptadas a condiciones semiáridas. Sin embargo, la expansión urbana y las prácticas agrícolas han fragmentado hábitats, amenazando la biodiversidad local.

La alta sismicidad de Mendoza, junto con el riesgo de incendios forestales y la contaminación atmosférica y sonora, representan desafíos adicionales para la planificación territorial. Los fenómenos naturales y las acciones humanas han generado múltiples amenazas ambientales, como la erosión, la desertificación y la contaminación, que requieren de una gestión integrada y sostenible.

Estrategias como la reforestación, la regulación de la urbanización y la implementación de sistemas de alerta son esenciales para mitigar estos riesgos y promover un desarrollo que respete la singularidad del piedemonte.

El análisis de este subsistema pone de manifiesto la complejidad y la interrelación de sus componentes geográficos, ecológicos y climáticos.

La singularidad del área, marcada por su topografía variada, la riqueza de sus ecosistemas y la disponibilidad de recursos hídricos, plantea tanto oportunidades como desafíos significativos para el desarrollo territorial.

Los hallazgos revelan que la urbanización desmedida y la presión sobre los recursos naturales han llevado a un deterioro ambiental que, de no ser gestionado adecuadamente, podría comprometer la sostenibilidad del territorio y la calidad de vida de sus habitantes. La necesidad de implementar un enfoque de gestión integrada se hace evidente, priorizando la conservación de la biodiversidad, la mitigación de riesgos ambientales y la promoción de prácticas sostenibles.

La interacción entre los factores físicos y las dinámicas humanas resalta la importancia de un OT que contemple no solo la protección del medio ambiente, sino también el desarrollo socioeconómico de la región.

Así, es crucial fomentar un diálogo activo entre los distintos actores locales, promoviendo la participación ciudadana en la toma de decisiones y el diseño de políticas públicas que respondan a las realidades del territorio.

Con esta base sólida, se abre paso al estudio del subsistema socioeconómico, donde se explorarán las relaciones entre los aspectos económicos, sociales y ambientales que influyen en el desarrollo del piedemonte.

Este análisis permitirá comprender cómo las condiciones físicas y ambientales afectan la calidad de vida de la población y, a su vez, cómo las actividades socioeconómicas pueden contribuir a la sostenibilidad del territorio.

2. Subsistema Socio Económico

Este subsistema abarca todos los componentes contruidos por el ser humano.

Para facilitar la comprensión de este análisis, se presenta en primer lugar la evolución demográfica de la población del Área Metropolitana, junto con hechos históricos que dieron origen al proceso de urbanización.

Tales particularidades determinan un estado de situación territorial particular en cada uno de los departamentos que conforman el PAMM, que también se detalla.

El apartado continúa con una descripción de la totalidad de área, en relación a: usos del suelo característicos, principales vías de comunicación, movilidad urbana sostenible, equipamiento urbano, servicios públicos y áreas verdes.

Concluye con una síntesis diagnóstica que sintetiza en forma integral lo expuesto.

2.1. Población

El Área Metropolitana de Mendoza es el aglomerado urbano en torno a la ciudad capital de la provincia homónima. Desde el punto de vista político administrativo, se divide entre seis municipios: Capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú, Luján de Cuyo y Las Heras y constituye en la actualidad el mayor centro urbano del centro oeste de Argentina, con 1.034.975 habitantes, que representa el 52% de la población total de la provincia, en sólo el 0.19% de su territorio (Figura Nº 19).

Figura Nº 19: Evolución demográfica Área Metropolitana de Mendoza (1970 y 2020).

Año	Población provincial	Población AMM	
		Cantidad	Porcentaje del total provincial
1970	973.067	480.690	49 %
1980	1.196.228	610.078	51 %
1991	1.412.481	773.113	55 %
2001	1.579.651	848.660	54 %
2010	1.738.829	990153*	53 %
2020	1.990.338**	1.034.975***	52 %***

Fuente: Censos Nacionales de Población y Vivienda 1991, 2001 y 2010

El AMM tiene características de ciudad intermedia, tanto por su jerarquía urbana a nivel nacional, como por su posición estratégica en el corredor de comercio internacional sobre la Ruta Nacional N° 7. Este tipo de ciudades tiene dimensiones que permiten una buena calidad de vida y ocupa una superficie que no requiere mucho tiempo de transporte para llegar al centro de la ciudad, y la población que en ellas reside ronda el millón de habitantes. Sus cualidades estructurales y funcionales han permitido que en las últimas décadas adquieran un mayor dinamismo y trascendencia, creciendo notoriamente la cantidad de población y tomando cualidades relevantes en las economías regionales y nacionales.¹⁴

El crecimiento sostenido de población del AMM viene acompañado de un aumento en la superficie que ocupa, lo que implica un desafío para los organismos estatales que debe manejar estos procesos de expansión urbana acelerados con la correspondiente provisión de infraestructuras, servicios y equipamientos, sin afectar las capacidades operativas de los que existen en el área consolidada.

La superficie urbanizada en el AMM es de 285,7 km² (Instituto CIFOT, 2014), lo que representa un 0,19 % del total del territorio provincial (148.827 km²) y ha ido en constante aumento desde mediados del siglo XX. Si bien sus dimensiones espaciales han sido estudiadas por diversos autores y la cantidad de km² varía, la tendencia al aumento es un denominador común (Figura N° 20).

Figura N° 20: Evolución superficie Área Metropolitana (1970 y 2014)

Año	km ²	Periodo	Superficie de cambio	Porcentaje de crecimiento
1970	58	–	–	
1980	78	1970-1980	20	26 %
1986**	129,66	–	–	
1991	135	1980-1991	57	42 %
1999**	196,83		–	
2000	242,3	1991-2000	107,3	44 %
2008**	260,11	–	–	
2010	274,2	2000-2010	31,9	12 %
2014***	285,7	2010-2014	11,5	4 %

Fuente: DEIE sobre la base del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2010.

¹⁴ La gestión municipal en el Área Metropolitana de Mendoza, Néilda Marina Berón, Julieta Dalla Torre, Romina Sales y Julián Quiroga Ríos
<https://www.teseopress.com/lasfronterasenlavida cotidiana delas ciudades neoliberales/chapter/capitulo-7-la-gestion-municipal-en-el-area-metropolitana>.

Según el artículo *La Gestión Municipal en el Área Metropolitana de Mendoza*, que toma como antecedente trabajos realizados por el Instituto CIFO, FFyL, UNCuyo en marco del proyecto “*Evaluación de las condiciones urbanas en áreas de expansión. Caso de estudio: Gran Mendoza*”, en el período comprendido entre 1991-2000 se registra el mayor crecimiento periférico del área urbana de Mendoza.

Este cambio se observa en la evolución de la superficie construida a partir de la infraestructura vial y a la aparición de barrios residenciales de tipo cerrado, asociado a nuevos centros alternativos comerciales y de servicios.

Este análisis se relaciona con las conclusiones arribadas en el artículo de Molina et al. (2020), en el cual identifica que desde 1970 existe una tendencia general ascendente del área urbanizada en la totalidad de los departamentos, siendo Guaymallén, Luján de Cuyo y Maipú los de mayor crecimiento general, y Maipú y Luján los de mayor expansión urbana porcentual entre 1990-2005.

Un segundo periodo se ubica en la primera década de los 2000, donde las condiciones socioeconómicas del país se vieron afectadas en los primeros años.

Durante el decenio 2000-2010, disminuyó el ritmo de crecimiento de la superficie urbanizada, lo que se puede asociar al estancamiento económico entre los años 2001-2005, ya que la inversión en construcción, y por lo tanto la expansión urbana, es un rubro directamente asociado a las oscilaciones de la economía.

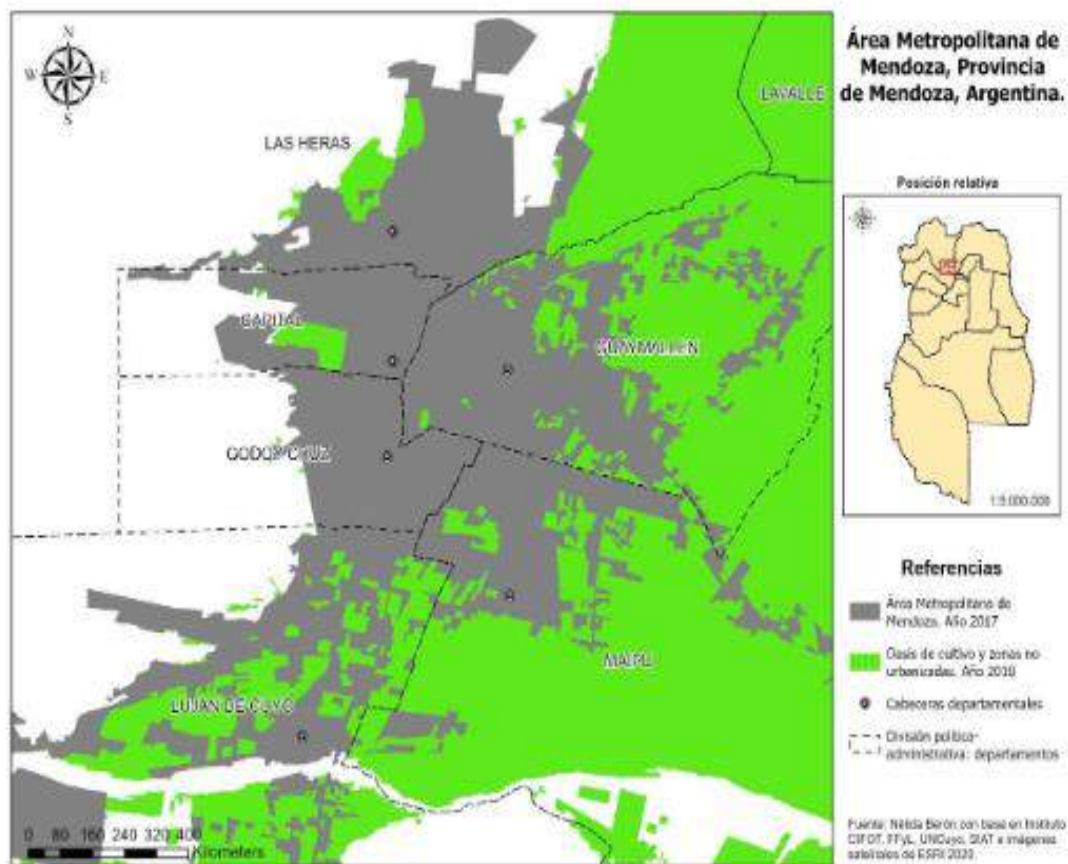
A partir del año 2005, se reactivaron la economía y el sector de la construcción, consolidando los espacios ya anexados al área urbana en el decenio anterior.

Un tercer y último periodo comprende desde los años 2010 hasta el 2014; en donde la expansión urbana continúa con el proceso de consolidación y la incorporación de nuevas áreas, aunque no en las tasas de crecimiento de la década de los 90.

El aumento durante la primera década del 2000 refleja un aumento anual aproximado del 1 %, cerca de los 3 km² por año, incluso se mantuvo durante los 4 primeros años de la década del 2010.

En el año 2020, la extensión de la mancha urbana ocupaba una superficie total cercana a los 304,2 km² (Figura N° 21).

Figura N° 21: Mapa evolución superficie Área Metropolitana (1991 y 2020)



Fuente: Berón, Nélida. La Gestión Municipal en el Área Metropolitana de Mendoza, Año 2022

2.2. Proceso de urbanización

En la provincia de Mendoza, el crecimiento del conglomerado urbano del Área Metropolitana ha seguido dos direcciones claramente identificables: una hacia el oasis irrigado y otra hacia el oeste, extendiéndose sobre el piedemonte.

El principal problema de este aglomerado se encuentra en sus extremos, donde los límites o fronteras no siempre son claros. Estos bordes son dinámicos y requieren definiciones basadas en criterios complejos. Además, la expansión urbana reduce e invade otros usos del suelo, principalmente rurales, agrícolas o naturales.

En el artículo "*Fronteras en la vida cotidiana del Área Metropolitana de Mendoza*", Ghilardi y Benedetti (2019) identifican cuatro tipos de fronteras urbanas: muros residenciales, barreras urbanísticas, bordes urbanos y límites político-

administrativos. En este contexto, analizan las tipologías de borde urbano y límites político-administrativos dentro del AMM, ilustrando cómo estos espacios se configuran según la normativa vigente y el proceso de planificación actual. Resaltan el concepto de "*borde urbano-rural*", que introduce la noción de "*espacios de interfase*" para referirse a aquellas áreas donde la ciudad se encuentra y compite con el campo. Estas zonas han sido denominadas periurbanas, borde rural-urbano y más recientemente espacios de interfase.

El cambio de uso del suelo, transformando tierras agrícolas en áreas urbanas, se debe principalmente a la baja rentabilidad de la producción agrícola en comparación con el alto valor de los terrenos residenciales. Este proceso de expansión sobre tierras agrícolas es complejo y depende de múltiples factores.

Un aspecto clave es que la tierra rural suele ser más asequible para quienes buscan terrenos para vivir, ya que los costos dentro de la ciudad son más altos y la disponibilidad es limitada. Los desarrolladores inmobiliarios compran grandes extensiones de tierras agrícolas a bajo costo, para luego vender lotes a precios elevados, apelando a un estilo de vida más cercano a la naturaleza.

Este crecimiento urbano sostenido hacia los extremos del área consolidada de Mendoza ha generado diversos problemas, como el aumento del riesgo aluvional, la reducción de tierras cultivadas, la aparición de conflictos ambientales por la incompatibilidad de usos del suelo, la falta de servicios básicos y equipamiento urbano, y las dificultades en el sistema de transporte público.

El Piedemonte refleja claramente esta problemática. Factores como la creciente demanda de tierras urbanizables, la especulación inmobiliaria, la falta de acceso a créditos para construcción y vivienda, los bajos costos de los terrenos, la falta de regulación y control estatal, y la ausencia de una planificación integral y coordinada han promovido una urbanización desordenada en la zona.

Este proceso involucra tanto a sectores de alto poder adquisitivo, que buscan áreas de mayor calidad ambiental, alejadas del centro y en contacto con la naturaleza, como a grupos de menores recursos que acceden a terrenos más económicos, muchos de ellos sin servicios básicos y con problemas legales o dominiales ¹⁵. Esta situación continúa vigente hoy en día.

¹⁵ Messa; A; Giusso, C; La urbanización del Piedemonte Andino del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. Vulnerabilidad y segmentación social como tema de conflicto.

El proceso de urbanización en Piedemonte comienza a principios de los años '30 con la construcción del Parque General San Martín que representa la primera intervención sobre esta zona. En 1939 se fundó la Universidad Nacional de Cuyo.

En los 80 comienzan a instalarse las primeras viviendas, conformadas por asentamientos precarios de bajos recursos que se ubicaron en las cercanías de diques aluvionales, ripieras y vertederos. La urbanización en los primeros años se produjo con casos puntuales, como los Barrios: San Martín, Olivares y Flores en Capital, y Supe, Sarmiento, Villa del Parque, Irrigación, San Ignacio y FOECYT, en Godoy Cruz. Después del terremoto de 1985 comenzó un proceso de urbanización más acelerado. En Capital se construyó el Barrio La Favorita y el primer barrio privado Dalvian (cuya jurisdicción se divide con Las Heras). En Godoy Cruz: Los Toneles, Parque del Oeste, San Vicente, Ruiseñor, Dolores Prats de Huisi, Judicial, San Ignacio y otros. Y en Luján de Cuyo, el Loteo Pérez Guillou. Muchos de estos emprendimientos fueron iniciativas del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV). También en esos años comenzaron a instalarse los vertederos a cielo abierto y depósitos de escombros y ripieras, que generaron la instalación de nuevas villas¹⁶.

En los 90 los inversores privados reemplazaron al Estado como principal agente inmobiliario, y a partir de allí impulsaron la venta de tierras, en su mayoría sin servicios, sin infraestructura, con alto riesgo aluvional y con problemas legales, entre ellos inexistencia o duplicidad de títulos de propiedad.

Se construyó la Avenida Champagnat en jurisdicción de Capital y Las Heras, y el Corredor del Oeste que conecta Luján de Cuyo, Godoy Cruz y Capital.

Estos principales corredores urbanos estimularon el surgimiento de nuevos emprendimientos y desde el año 2000 hasta la actualidad se han construido numerosos nuevos barrios, en su mayoría cerrados¹⁷ y/o semicerrados¹⁸.

Algunos de ellos son: Mendoza Norte, La Bastilla, Residencial del Oeste y Jardín Municipal en Las Heras. La Yaya, Corredor del Oeste, Alto El Challao, Sanidad, Raíz, Alto Mendoza y Quintas de San Isidro, entre Capital y Las Heras. Y

¹⁶ Diagnóstico y Propuesta de Macrozonificación: Reconocimiento de Áreas con Aptitud para Asentamientos Humanos del Piedemonte, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, 2015.

¹⁷ Un barrio cerrado es una urbanización privada delimitada por barreras físicas (muros, cercas) que cuenta con sistemas de seguridad y control de acceso. Estos barrios ofrecen servicios para los residentes, como áreas recreativas y deportivas. Según Borsdorf et al. (2007), los barrios cerrados son una respuesta a la inseguridad urbanay proporcionan un estilo de vida controlado y homogéneo.

¹⁸ Un barrio semi cerrado tiene barreras y controles de acceso menos rigurosos. Si bien los residentes disfrutan de servicios compartidos, el acceso no está tan restringido. Svampa (2001) indica que estos barrios equilibran la seguridad con la conectividad al entorno urbano, respondiendo a una demanda de seguridad sin caer en el aislamiento total.

Aguaribay, Sol y Sierra, Altos de La Crucecita, Las Compuertas, Lugar Escondido, El Mollar, Puerto Grande y Palmares Valley en Luján de Cuyo.

Con el contexto de urbanización en el Piedemonte claramente delineado, resulta fundamental analizar las características específicas del uso del suelo y las principales vías de circulación en los cuatro departamentos que lo conforman: Capital, Godoy Cruz, Las Heras y Luján de Cuyo.

Este análisis permite comprender mejor cómo se distribuyen las actividades urbanas y cómo las infraestructuras de transporte influyen en la conectividad y en el desarrollo territorial.

El siguiente apartado, aborda estas características, así como su impacto en la dinámica urbana y la calidad de vida de los residentes del Piedemonte.

2.3. Descripción territorial de cada Departamento

Piedemonte de Las Heras

El Piedemonte de Las Heras, como muestra la Figura N° 22 presenta variadas características en su territorio y una infraestructura vial articulada por Avenida Champagnat y Regalado Olguín.

Tomando como referencia la Avenida Champagnat, se puede observar hacia el hacia el norte un proceso territorial en pleno proceso de desarrollo con grandes extensiones aun sin intervenir y usos predominantes vinculados a la actividad turística y recreativa, como: complejo de cabañas, posadas, confiterías y bares.

En esta jurisdicción también se encuentra el Santuario Nuestra Señora de Lourdes que representa un hito importante a nivel provincial y regional.

Hacia el sur de Avenida Champagnat se observa un uso más bien residencial y muy consolidado con la presencia de Barrios como: Quintas de San Isidro, La Yaya, Corredor del Oeste, Alto El Challao, Dalvian, Sanidad, Raíz, Alto Mendoza, Infanta y San Martín, estos emprendimientos comparten jurisdicción con Capital.

Estos desarrollos urbanos han impulsado la generación de actividades complementarias al uso residencial, tales como: comercios de proximidad, tiendas especializadas en diversos productos y una amplia variedad de servicios.

Sobre Regalado Olguín, otra vía primaria de circulación vial se aprecia un uso residencial muy consolidado a ambos lados, con los Barrios: Mendoza Norte, La Bastilla, Residencial de Oeste y Jardín Municipal (al norte). Y Sanidad, Raíz, Alto Mendoza y San Martín (al sur y compartiendo jurisdicción con Capital).

Todos estos barrios han sido diseñados utilizando una trama en damero, con calles dispuestas en ángulos rectos que forman una cuadrícula o malla regular. Este tipo de diseño ha sido recurrente en la planificación urbana a lo largo de la historia y ha sido objeto de amplio análisis por expertos en urbanismo. Aunque la trama en damero facilita la orientación y mejora la legibilidad del entorno urbano, sus ventajas y desventajas varían dependiendo del contexto en el que se implemente.

Según Kevin Lynch (1984), este tipo de diseño permite una organización clara de la ciudad, con calles rectas y perpendiculares que maximizan la conectividad. Asimismo, Luis Otero Carvajal (1998) destaca su origen colonial en América Latina, donde fue utilizado para facilitar el control militar y administrativo en las ciudades. No obstante, Jane Jacobs critica el damero por su falta de dinamismo para fomentar la diversidad urbana, al reducir las calles a simples canales de tránsito.

Esta rigidez estructural es particularmente problemática en zonas como el Piedemonte de Mendoza, donde la topografía irregular y sensible demanda un diseño urbano más flexible. La cuadrícula no se adapta a las pendientes y quebradas del terreno, lo que aumenta los costos de infraestructura y genera problemas de estabilidad de suelos, como señalan expertos como Cichero (2012).

Además, el manejo del agua en terrenos inclinados es otro desafío, ya que la estructura rígida del damero puede concentrar la escorrentía en las calles, incrementando el riesgo de erosión y daños, tal como explica Maturana (2010).

El impacto ambiental también es relevante, ya que esta trama puede fragmentar ecosistemas sensibles, afectando la flora y fauna local (Sabatini y Cáceres, 2007).

En resumen, aunque la trama en damero presenta ventajas en términos de conectividad y organización, su rigidez y falta de adaptabilidad a terrenos complejos, como el Piedemonte, pueden generar problemas tanto ambientales como de infraestructura. Un enfoque más flexible, que considere las características naturales del lugar, promovería un desarrollo urbano más sostenible.

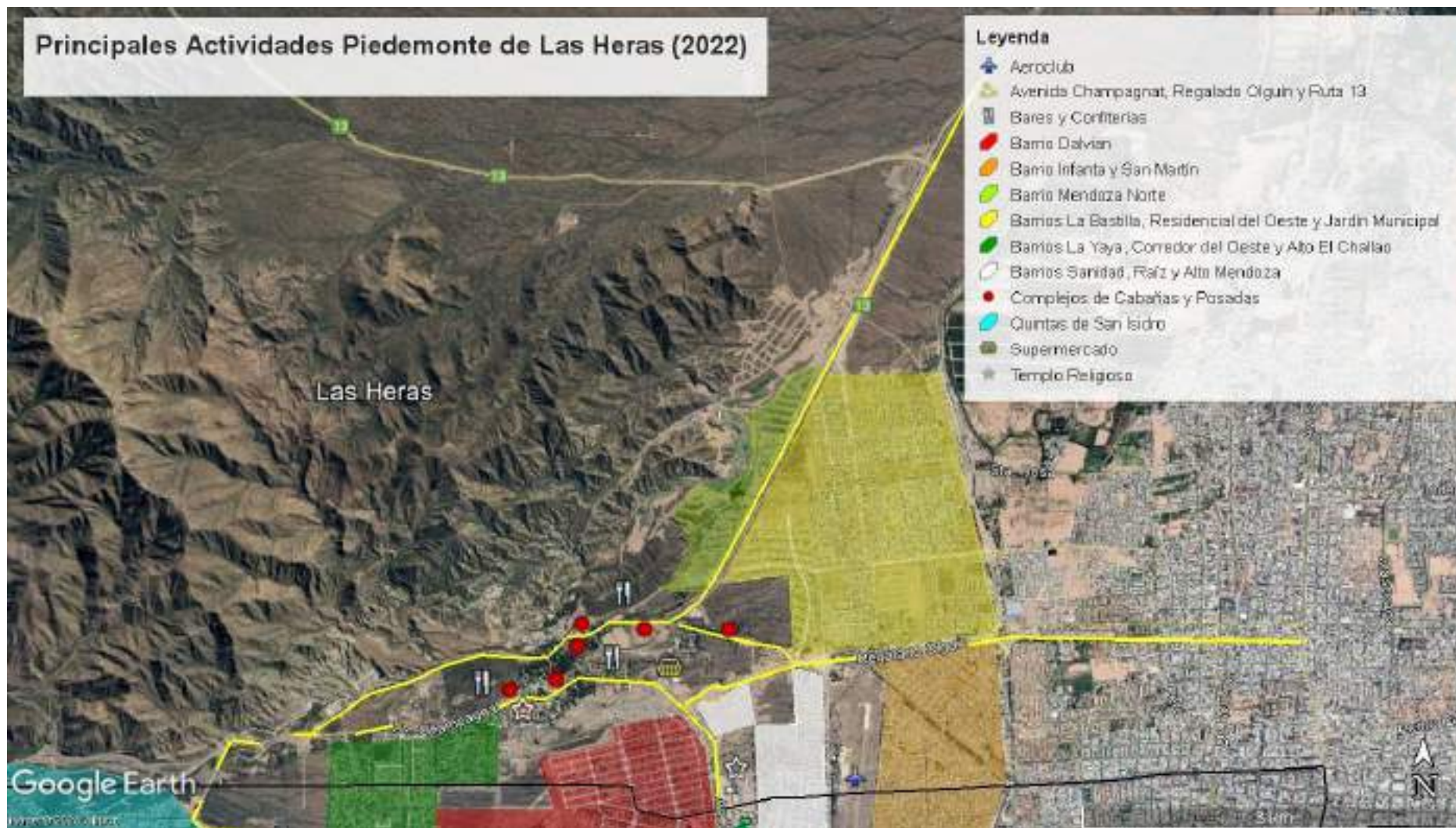
El Barrio Privado Mendoza Norte Country Club al cual se accede desde Ruta 13, es el único que presenta un diseño adaptado a las curvas de nivel del terreno. Este desarrollo ha sido construido en los últimos años y ofrece servicios como: campo de golf, club house, gimnasio, canchas de tenis y fútbol y senderos para trekking.

En cuanto a la provisión de servicios públicos en el Piedemonte de Las Heras, casi todos los desarrollos urbanos cuentan con energía eléctrica y gas.

Sin embargo, el suministro de agua potable y saneamiento presenta limitaciones, ya que solo los barrios ubicados al norte y sur de la Avenida Regalado Olguín están conectados a estos servicios: La Bastilla, Residencial del Oeste, Jardín Municipal, Sanidad, Raíz, Alto Mendoza, Infanta y San Martín.

Respecto a la infraestructura de transporte público de pasajeros, la zona está conectada por la Línea 300 y 600, que circula principalmente por las arterias Regalado Olguín y Champagnat, las principales redes viales de la zona.

Figura Nº 22: Actividades y vías de circulación del Piedemonte de Las Heras



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earth e Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024

Piedemonte de Capital

En el Piedemonte de Capital (Figura N° 23) se aprecia un uso residencial muy consolidado con los Barrios: Dalvian, Olivares, Flores, La Favorita, Quintas de San Isidro, Sanidad, Raíz, Alto Mendoza y San Martín, todos resueltos con la tipología de damero.

La infraestructura vial está articulada por importantes redes primarias como: Avenidas Champagnat, del Libertador, Circuito El Challao y San Francisco de Asís.

Los Barrios Privados cuyo acceso y egreso de sus residentes se concentra en un punto del perímetro, se vincula en general (salvo en Dalvian que cuenta con una dársena) en forma directa con las vías primarias de circulación, lo cual tiende a generar conflictos y alteraciones en el normal funcionamiento del tránsito.

Los vacíos urbanos se presentan entre el Barrio Dalvian y La Favorita, y hacia el oeste del Circuito El Challao. El resto del área está en su mayoría urbanizada.

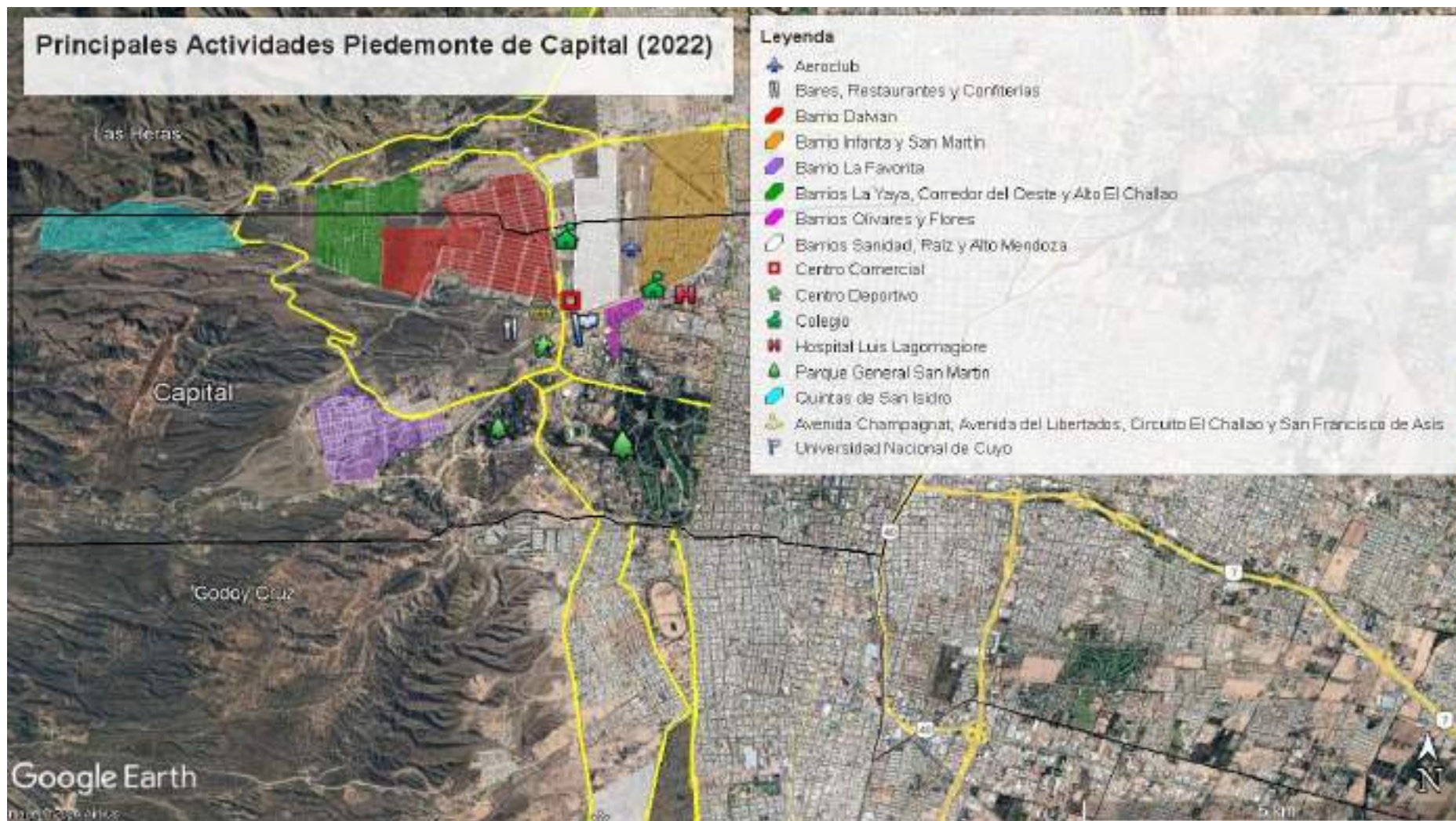
Los citados barrios han generado la instalación de un equipamiento urbano muy diverso ubicado en su mayoría sobre Avenida Champagnat. Se observa gran cantidad de emprendimientos comerciales y de servicios, como: supermercados, comercios de cercanía, escuelas, centros deportivos, restaurantes, bares, confiterías y el Paseo Comercial Lomas que cuenta con consultorios médicos.

Además, ésta zona cuenta con la presencia de espacios referentes a nivel provincial como son: la Universidad Nacional de Cuyo, el Parque General San Martín, el Cerro de la Gloria, el Anfiteatro Frank Romero Day, el Estadio Malvinas Argentinas, el Club Mendoza de Regatas y el Hospital Luis Lagomaggiore.

En cuanto a la provisión de servicios públicos, la zona está abastecida por energía eléctrica y gas, agua potable y saneamiento sólo tiene un sector del Barrio Dalvian (al sur) y Los Barrios: Sanidad, Raíz, Alto Mendoza y La Favorita.

El transporte público de pasajeros está abastecido por las Líneas 300, 200 y 500.

Figura Nº 23: Actividades y vías de circulación del Piedemonte de Capital



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earth e Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024

Piedemonte de Godoy Cruz

La zona de Godoy Cruz (Figura N° 24) presenta características netamente residenciales, con sus correspondientes actividades complementarias.

Las principales vías de circulación que conectan esta zona de Godoy Cruz con el Piedemonte de Capital (al norte) y de Luján de Cuyo (al sur) son: Avenida Juan Domingo Perón, Arturo Illia y Corredor del Oeste.

Sobre estos ejes de circulación se observa gran cantidad de Barrios, como: Supe, San Isidro, Los Cerrillos, Villa del Parque, Virgen del Valle, 4 de Julio, Los Barrancos, Boulogne Sur Mer, Razquin, Centro Empleados de Comercio, Judicial, San Ignacio, Bella Vista, Jardín Serrano, Gráfico, Mosconi, Los cerros, Los Horneros, Vázquez, San Isidro, San Vicente, Parque Oeste, Dolores Prats de Huisi, Ruiseñor, Bicentenario, Sol y Sierra, Supe, Sarmiento, Los Toneles, Foecyt, Irrigación. Muchos de ellos fueron construidos por el Instituto Provincial de la Vivienda. También es posible apreciar un asentamiento ubicado en el Dique Maure.

La totalidad de estos barrios han sido resueltos en damero y no son cerrados, por lo que la conectividad del tránsito es bastante fluida.

Estos emprendimientos generaron el desarrollo de una gran cantidad de colegios y comercios de cercanía, además de centros deportivos e instituciones religiosas.

La disponibilidad de territorio sin urbanizar se encuentra hacia el oeste, siendo que en el núcleo urbano se presentan algunos terrenos incultos dispersos.

Como hitos provinciales en este sector del departamento de Godoy Cruz, se destaca el Hipódromo de Mendoza, el Club Hípico y el Hospital Lencinas.

La zona se encuentra servida por todos los servicios públicos: electricidad, gas, agua y cloaca.

En cuanto al transporte público de pasajeros, está abastecido por Líneas 300 y 400.

Figura Nº 24: Actividades y vías de circulación del Piedemonte de Godoy Cruz



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earth e Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024

Piedemonte de Luján de Cuyo

El Piedemonte de Luján de Cuyo (Figura N° 25) se encuentra en pleno proceso de desarrollo territorial y presenta actividades vinculadas al uso residencial, turístico y recreativo. La infraestructura vial está conformada por Corredor del Oeste y Ruta Pcial N 82. El transporte público de pasajeros está abastecido por la Línea 700.

Esta porción del territorio presenta la particularidad de haber sido disputada durante muchos años por los Departamentos de Luján y Las Heras. En noviembre de 2017, tras un prolongado proceso judicial, la Suprema Corte de Justicia de Mendoza resolvió el conflicto de límites entre ambos municipios y declaró que una importante área del Piedemonte pertenece a Luján de Cuyo. El fallo determinó los límites norte, desde el Río Seco Liniers hasta la cima del Cerro Puntudo (1.500 msnm).

La confusión de límites jurisdiccionales favoreció la evasión del control municipal por parte de los emprendedores inmobiliarios y habilitó el avance urbano desordenado y acelerado sobre el territorio. Esta situación se torna particularmente evidente en el Loteo Pérez Guillou (1985) el cual está conformado por numerosos barrios, loteos y fraccionamientos desvinculados del medio físico ambiental, y la mayoría de ellos en situación administrativa irregular. También se observan sobre la Ruta Provincial N 82 los Barrios: Altos de la Crucecita, Colinas de Encalada, Las Compuertas, Lugar Escondido, El Mollar, Puerta Grande, Los Perales, Santa Oliva y Sol y Sierra. Todos estos barrios presentan tipología de damero.

Al norte del Distrito Vertientes de Piedemonte se pueden observar los Loteos Privados Palmares y Aguaribay que presentan un diseño urbanístico adaptado a las curvas de nivel del terreno y características mucho más vinculadas al medio físico ambiental, como: preservación de la flora autóctona y del paisaje natural, respeto por los cauces naturales, conectividad vial, obras de amortiguación aluvional, etc.

El Piedemonte de Luján también presenta numerosas actividades turísticas, recreativas y deportivas, tales como: complejos de cabañas y posadas, restaurantes, bares, confiterías, boliches bailables, una playa pública, y un circuito de senderos muy utilizado por ciclistas y corredores de toda la provincia.

Como equipamiento, se destaca la presencia del Colegio San Jorge, bilingüe y privado, lo cual pone en evidencia la escasez de establecimientos educativos y la evidencia que la población accede a colegios ubicados en distritos vecinos.

En cuanto a los servicios públicos, el área cuenta con electricidad y sólo Palmares Valley se encuentra en zona servida por AySAM con agua y cloaca.

Figura N° 25: Actividades y vías de circulación del Piedemonte de Luján de Cuyo



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earth e Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Año 2024

De lo expuesto, se destaca que la población del Área Metropolitana de Mendoza elige el Piedemonte como una de las direcciones de expansión urbana, respondiendo a diferentes motivos, tales como: la creciente demanda de tierras urbanizables, la especulación inmobiliaria, la falta de acceso a créditos para construcción y vivienda, los bajos costos de los terrenos, la falta de regulación y control estatal y la ausencia de una planificación integral y coordinada del área.

La construcción de Avenida Champagnat y el Corredor del Oeste estimularon el avance de la urbanización, sobre todo en el Departamento de Luján de Cuyo.

Y desde el año 2000 hasta la actualidad se han construido numerosos barrios en su mayoría cerrados y/o semi cerrados en los cuatro departamentos del PAMM.

Al respecto, cabe destacar que cada uno de los departamentos que conforman el PAMM presenta características particulares en relación a los usos del suelo, que responden, entre otras causas, a su proceso histórico de consolidación.

En Capital y Godoy Cruz se presenta un uso del suelo vinculado mayoritariamente a las actividades residenciales y complementarias como son: establecimientos educativos, comercios de cercanía, templos religiosos y servicios varios.

La escala y características de esos usos son diferentes en ambos departamentos.

En Capital los desarrollos inmobiliarios apuntan a un segmento de clase media y alta y las actividades de servicios y comerciales tienen una escala e importancia mayor, buscando satisfacer demandas a nivel más bien de índole regional.

También Capital alberga espacios referenciales a nivel provincial como son: la Universidad Nacional de Cuyo, el Parque General San Martín, el Cerro de la Gloria, el Anfiteatro Frank Romero Day, el Estadio Malvinas Argentinas, el Club Mendoza de Regatas y el Hospital Luis Lagomaggiore.

Godoy Cruz, en cambio, cuenta con numerosos barrios construidos, en su mayoría por el IPV, los cuales apuntan a un segmento de población de clase media y baja. También se observan en esta zona del departamento establecimientos educativos, templos religiosos y comercios de cercanía.

Estos departamentos presentan escasos vacíos urbanos y la extensión para seguir urbanizando se encuentra hacia el oeste.

Las Heras y Luján de Cuyo presentan en su mayoría usos vinculados a la actividad turística, recreativa y deportiva. El uso residencial está presente pero con otras características y tipologías constructivas, se observan complejos de viviendas, casas de fin de semana y de alquiler temporario.

También se encuentran tres de los Desarrollo Inmobiliarios más importantes de la provincia, como son: Mendoza Norte, Palmares Valley, y Aguaribay, los cuales apuntan a un segmento de clase media y alta y presentan un tipo de urbanización adaptada a las características intrínsecas de Piedemonte, a diferencia del resto.

La mayoría de los barrios han sido desarrollados con traza de damero, sin respetar las curvas de nivel del Piedemonte y afectando significativamente su función como regulador natural de impactos aluvionales, la flora y la fauna autóctona.

El equipamiento complementario, como: escuelas, hospitales y comercios de cercanía es inexistente en Las Heras y muy escaso en Luján de Cuyo.

Estos departamentos cuentan con una gran extensión territorial para desarrollar.

2.4. Infraestructura vial

En lo que respecta a la infraestructura vial, el PAMM cuenta en toda su extensión con una accesibilidad vial que le permite una vinculación directa con los principales centros urbanos que conforman el Área Metropolitana.

Este es uno de los grandes atractivos que presenta la zona para la instalación humana, pero la desventaja que se observa es la mala vinculación de los barrios existentes con las avenidas y rutas principales que bordean el PAMM.

Sin embargo, estas rutas, inicialmente diseñadas para soportar un tráfico moderado, están bajo creciente presión debido al rápido desarrollo urbano.

Esta expansión ha incrementado significativamente el volumen de tráfico, superando en muchos casos la capacidad de las vías, lo que ha generado problemas como la congestión y el deterioro del pavimento.

Además, la topografía irregular del área presenta desafíos adicionales para la expansión y el mantenimiento de la red vial.

El sistema de transporte en el Piedemonte es crucial para la movilidad de sus habitantes y el desarrollo económico. Las vías principales han sido mejoradas para facilitar el flujo de tráfico entre la región y el centro de Mendoza.

Sin embargo, el transporte público aún enfrenta desafíos significativos en términos de cobertura y frecuencia, afectando principalmente a las áreas periféricas.

El Piedemonte perteneciente a los departamentos de Las Heras y Ciudad cuenta con la Avenida Champagnat que posee características de avenida urbana, con importantes condicionantes tales como: accesos a barrios, comercios, arbolado en buen estado vegetativo, colegios, y grandes posibilidades de desarrollo a lo largo

de la traza. El crecimiento urbano hacia el oeste fue generando diversos emprendimientos inmobiliarios a lo largo de esta avenida, aumentando el tránsito de la misma, logrando un movimiento vehicular muy importante.

Esta avenida se conecta con Regalado Olguín y Avenida del Libertador que permiten la vinculación hacia el este con el área metropolitana consolidada.

En Godoy Cruz, la Avenida Perón bordea el Piedemonte y mediante 6 km de ruta conecta los Departamentos de Luján de Cuyo, Godoy Cruz y Capital. Hacia el sur se une con el Corredor del Oeste y hacia el este con Juan José Paso. La citada avenida descomprime el tránsito del Corredor para aquellos que transitan de sur a norte, siendo que llega hasta el Parque Gral San Martín por San Francisco de Asís.

El Piedemonte perteneciente a Godoy Cruz y Luján de Cuyo cuenta con el Corredor del Oeste y la Ruta Pcial N 82.

El corredor forma parte de la red de accesos a la Ciudad de Mendoza por ello se lo considera dentro de un contexto mayor, y su construcción respondió a apoyar tal sistema, solucionando y ayudando a disminuir, algunos de los graves problemas de congestión que presentan los ingresos a Mendoza.

La Ruta Pcial N 82 históricamente fue el nexo entre Argentina y Chile, dentro de la Provincia de Mendoza, y por ello es popularmente conocida como Ruta Panamericana, sin embargo a finales de los 90 con la construcción del Embalse Potrerillos (1999) y la jerarquización del Corredor Bioceánico en el marco de la creación del Mercosur, las trazas perdieron protagonismo en la conexión bioceánica, aunque continuaron canalizando los viajes hacia la capital y desde la metrópolis hacia la zona vitivinícola, turística y recreativa del oasis norte.

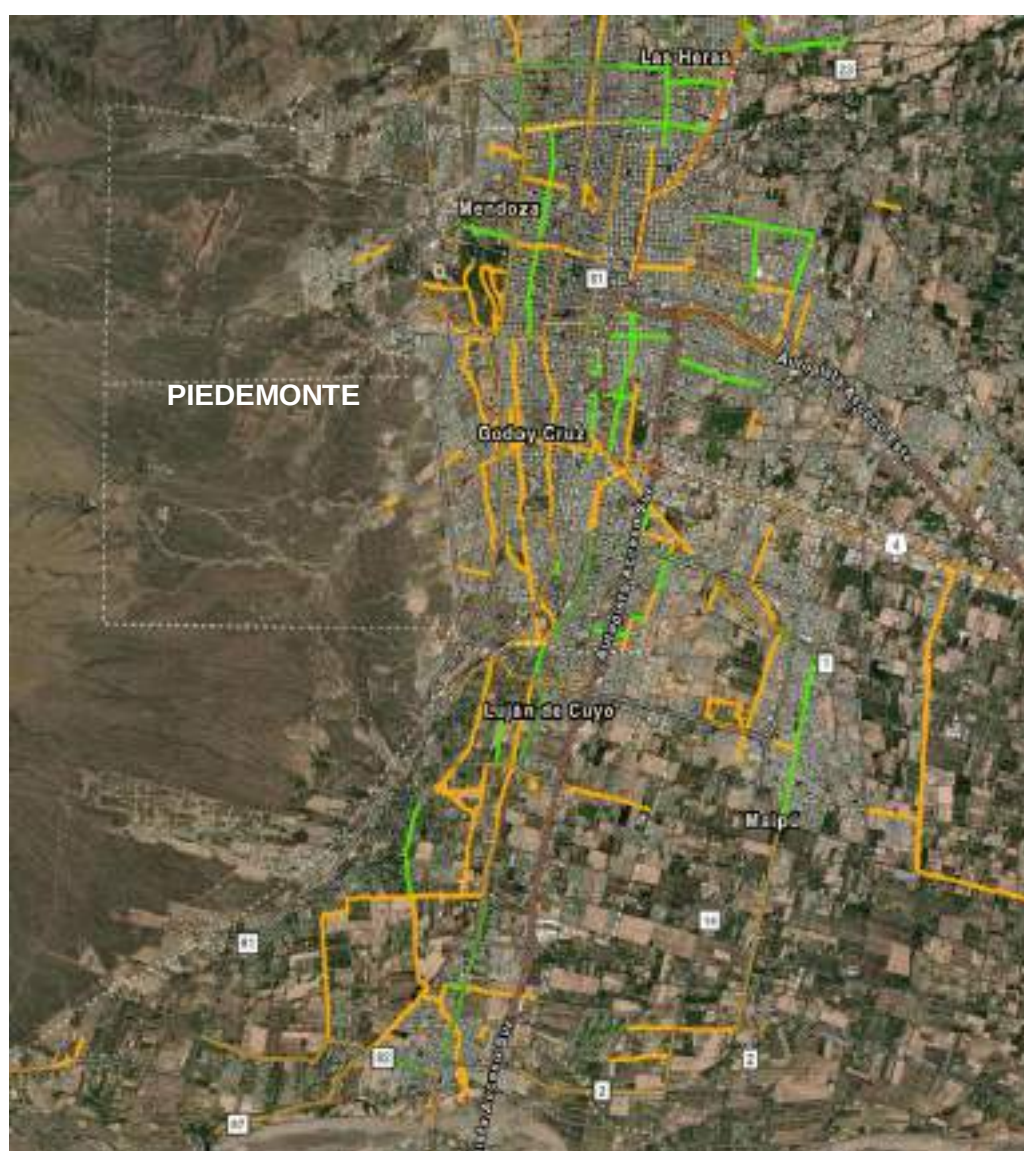
Desde entonces hasta hoy, el tránsito de dicha ruta se incrementó significativamente por el crecimiento de las actividades que la misma involucra y también por la expansión metropolitana de los últimos 20 años.

2.5. Movilidad urbana sostenible

La movilidad urbana sostenible, busca fomentar el uso de transportes que emitan menos o ningún gas de efecto invernadero (GEI), como es el caso de las bicicletas, Mendoza cuenta con una red metropolitana de ciclovías que abarca 390,7 km, según el Master Plan de Ciclovías para el Área Metropolitana (Unicipio, 2018). Esta red busca incentivar el uso de la bicicleta y reducir la dependencia del automóvil.

Sin embargo, en el área de Piedemonte, esta infraestructura aún no existe (Figura N° 26), lo que limita las opciones de movilidad sostenible para sus habitantes.

Figura N° 26: Red de Ciclo vías Área Metropolitana de Mendoza



Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Mendoza, Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial, Gobierno de Mendoza, Año 2024.

2.6. Servicios públicos

En relación a los servicios públicos relacionados con el agua y saneamiento, Godoy Cruz es el departamento que se encuentra mejor servicio. El resto presenta serias falencias. El abastecimiento de agua potable depende principalmente de fuentes subterráneas y superficiales, con acuíferos recargados por el deshielo y las lluvias.

Estos recursos, sin embargo, son limitados y presentan una alta variabilidad estacional. La Empresa Agua y Saneamiento Mendoza (AySAM) gestiona la infraestructura para la captación, tratamiento y distribución del agua, aunque en ocasiones esta resulta insuficiente, lo que ha llevado a un aumento en la perforación de pozos privados y el uso de cisternas.

La gestión del agua en la región está regulada por leyes como la Ley 6044 y el Código de Aguas de Mendoza, que establecen normas para el uso racional y la priorización del recurso, especialmente en áreas ambientalmente sensibles.

No obstante, la urbanización descontrolada plantea desafíos significativos, como la reducción de la recarga de acuíferos y la posible contaminación de las fuentes de agua debido a la falta de tratamiento adecuado de las aguas residuales.

El saneamiento también enfrenta desafíos importantes. La expansión de asentamientos informales sin acceso a sistemas de alcantarillado ha resultado en la contaminación de acuíferos y cursos de agua superficiales. La implementación de sistemas de saneamiento adecuados y la extensión de la red de alcantarillado son prioridades para mejorar las condiciones de salubridad en la región (INTA, 2018).

El suministro de energía es otro aspecto clave del desarrollo regional. La infraestructura eléctrica ha tenido que adaptarse al crecimiento poblacional, con la construcción de nuevas subestaciones y la ampliación de la red de distribución.

A pesar de estos esfuerzos, existen áreas que todavía enfrentan problemas de abastecimiento y cortes de energía, especialmente durante los meses de mayor demanda (Rodríguez & López, 2019).

La promoción de fuentes de energía renovable, como la solar, está ganando relevancia en la región, impulsada por la abundante radiación solar y políticas gubernamentales favorables. Este enfoque no solo busca diversificar el suministro energético, sino también reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar el impacto ambiental (Silva, 2020).

El suministro de gas natural en la zona del Piedemonte es a través de gasoductos secundarios que derivan de los principales que atraviesan Mendoza. Esta red de

distribución es gestionada por empresas concesionarias de servicios públicos, como Ecogas, que se encargan de operar y mantener el sistema (González et al., 2019). Con el crecimiento urbano ha sido necesario ampliar la red de gas natural para abastecer a las nuevas urbanizaciones. Esta expansión incluye la construcción de ramales adicionales y la instalación de estaciones de regulación y medición que ajustan la presión del gas para su distribución segura en las áreas residenciales (Pérez & Martínez, 2020). El rápido crecimiento urbano ha puesto presión sobre la infraestructura existente, requiriendo planes de inversión continuos para asegurar un suministro estable y seguro (Rodríguez & Fernández, 2018).

La conectividad digital también está en desarrollo, con iniciativas para expandir el acceso a internet de alta velocidad en toda la región. Este es un componente esencial para el crecimiento económico y la inclusión social en una era digital (Rodríguez & López, 2019).

2.7. Espacios verdes

Las áreas verdes en el Piedemonte incluyen el Parque General San Martín en la Ciudad de Mendoza, la Reserva Natural Divisadero Largo en el departamento de Las Heras y algunas plazas ubicadas en el departamento de Godoy Cruz.

El Parque General San Martín, con una superficie de más de 300 hectáreas, es uno de los espacios verdes más emblemáticos de Mendoza. Diseñado por el paisajista Carlos Thays, combina áreas recreativas, culturales y deportivas con una rica diversidad de flora exótica y autóctona. Entre sus principales atractivos se encuentran el Cerro de la Gloria, el lago artificial y la Avenida de los Plátanos, que forman parte de su icónico paisaje (Gobierno de Mendoza, 2020).

Por su parte, la Reserva Natural Divisadero Largo, protege un área de gran valor geológico y ecológico. Este espacio se caracteriza por sus formaciones sedimentarias que datan de millones de años, así como por la presencia de flora y fauna típica del piedemonte andino. Además, es un sitio de interés para actividades de educación ambiental y ecoturismo, siendo un refugio para especies autóctonas y un punto clave para la conservación del paisaje natural (Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, 2020).

Asimismo, muchas de las nuevas urbanizaciones han incorporado áreas verdes y parques locales diseñados para proporcionar zonas de recreo, juegos infantiles y jardines comunitarios, contribuyendo al bienestar general de la población y a la cohesión social (Pérez & Rodríguez, 2018).

2.8. Diagnóstico Integrado Subsistema Socio Económico

Este subsistema presenta un complejo entramado de interacciones que moldean la vida de sus habitantes y el desarrollo de su territorio. A lo largo del capítulo, se ha evidenciado la influencia de factores como la urbanización, la infraestructura vial, la dinámica económica local, el equipamiento urbano y la oferta de servicios públicos influyen de manera significativa en la calidad de vida de la población.

El crecimiento urbano en esta zona de Piedemonte ha generado tanto oportunidades como desafíos, destacándose la necesidad de una planificación adecuada que contemple la conservación del entorno natural, la gestión sostenible de los recursos hídricos, la integración de comunidades y las características propias de cada uno de los departamentos que conforman el área.

Además, se ha puesto de manifiesto la importancia de fomentar actividades económicas que no solo impulsen el desarrollo económico, sino que también respeten la identidad cultural y social de la región.

El análisis de este subsistema revela interacciones complejas entre el crecimiento urbano, las características demográficas y las condiciones socioeconómicas.

La población ha elegido esta área como dirección de expansión urbana, impulsada por la creciente demanda de tierras y la especulación inmobiliaria. Este fenómeno ha fomentado la urbanización desordenada, donde sectores de clase media y alta buscan calidad ambiental, mientras que grupos de menores recursos acceden a terrenos más económicos, a menudo carentes de servicios básicos.

Las disparidades en el acceso a servicios públicos son marcadas; Godoy Cruz destaca por su mejor cobertura, mientras que Las Heras y Luján de Cuyo enfrentan serias deficiencias, especialmente en educación, salud y comercio, lo que agrava la desigualdad socioeconómica y afecta la calidad de vida.

La urbanización ha llevado a un crecimiento de asentamientos informales y barrios cerrados, reflejando una polarización en las condiciones de vivienda.

La infraestructura vial permite cierta conectividad, pero no satisface las necesidades del crecimiento acelerado, generando dificultades para acceder a servicios y lugares de trabajo, lo que limita el desarrollo económico y la movilidad social.

Además, la urbanización descontrolada ha impactado negativamente el entorno natural, afectando la flora y fauna autóctona y reduciendo la capacidad del territorio para regular fenómenos aluvionales, aumentando así los riesgos naturales.

La gestión de recursos hídricos y energéticos enfrenta importantes desafíos debido al crecimiento poblacional. La dependencia de fuentes subterráneas y la necesidad de diversificar el suministro energético hacia fuentes renovables son cruciales para asegurar un desarrollo sostenible. Asimismo, la expansión de la conectividad digital es fundamental para el crecimiento económico y la inclusión social, aunque la falta de acceso a internet de alta velocidad en algunas áreas limita las oportunidades.

Por último, las áreas verdes son esenciales para el bienestar general de la población y la cohesión social, pero su distribución desigual resalta la necesidad de políticas que promuevan el acceso equitativo a estos espacios.

En conclusión, es evidente la necesidad urgente de una planificación urbana integral y coordinada que aborde el crecimiento físico del territorio y mejore las condiciones de vida de todos los sectores de la población, fortaleciendo la infraestructura de servicios, garantizando el acceso a vivienda adecuada y promoviendo un desarrollo urbano equitativo y sostenible para el futuro del área.

Asimismo, es esencial reconocer el papel de las políticas públicas en la configuración de este subsistema. La articulación entre diferentes niveles de gobierno y la participación de la comunidad son clave para abordar los problemas socioeconómicos, garantizando un desarrollo equilibrado y equitativo.

En este contexto, se hace evidente la necesidad de una estrategia de OT que no solo responda a las demandas actuales, sino que también anticipe los retos futuros.

Con esta base, se abre paso al análisis del subsistema político institucional, que explora las estructuras de gobernanza y la capacidad de los actores locales para gestionar el territorio de manera efectiva. Esta transición permitirá comprender cómo las dinámicas socioeconómicas están interrelacionadas con las decisiones políticas y la institucionalidad, estableciendo un marco integral para abordar el desarrollo territorial integral del PAMM.

3. Subsistema Político Institucional

El subsistema político institucional abarca el marco normativo y los organismos de control que regulan el uso del suelo de una determinada unidad territorial.

Según Gómez Orea (1999), este análisis implica la revisión de las leyes y disposiciones administrativas que afectan al territorio, así como la identificación de limitaciones y oportunidades legales para la planificación territorial.

La descripción de este subsistema tiene una importancia relevante en la investigación porque se vincula en forma directa con la hipótesis planteada que sostiene como causa principal de la expansión urbana descontrolada del PAMM, la falta de organicidad y coordinación de los instrumentos legales de gestión territorial.

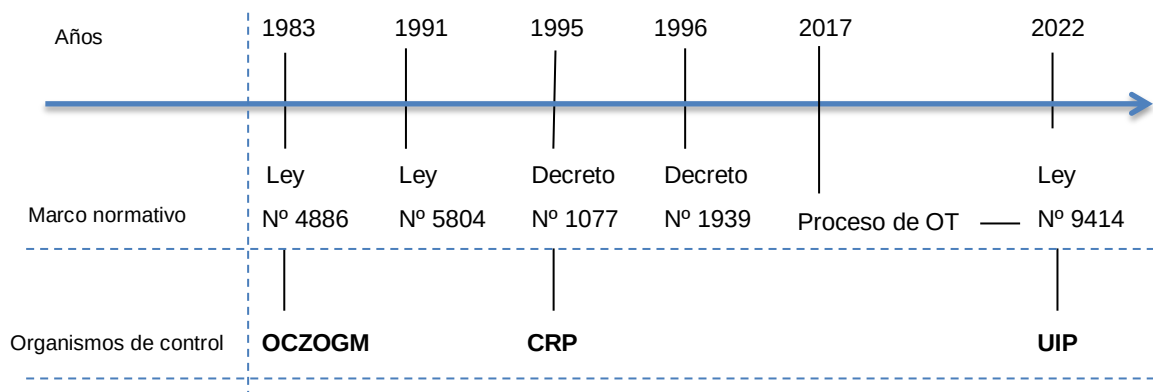
La Figura N° 27 permite ver que la mayoría de normas vinculadas al uso del suelo de PAMM: Leyes N° 4886, N° 5804 y Decretos Reglamentarios N° 1077 y N° 1939, fueron sancionados en las décadas del 80 y 90, en coincidencia con los períodos en que la urbanización se vio intensificada y que fue descripta en el Subsistema Socio Económico de esta investigación (Punto 2.2: Proceso de Urbanización).

La Ley N° 9414, promulgada en 2022, es el resultado de un proceso de OT impulsado por la provincia con el objetivo de regular los desarrollos inmobiliarios en el Piedemonte¹⁹. Esta normativa derogó las leyes previas y consolidó en un único cuerpo legal las disposiciones a seguir en la gestión y planificación del territorio.

Los organismos encargados de controlar el uso del suelo de PAMM son: Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza (OCZOGM), Comisión Reguladora de Piedemonte (CRP) y Unidad Interjurisdiccional de Piedemonte (UIP).

¹⁹ Legislatura de Mendoza. (2022). La Legislatura sancionó la ley que regula los desarrollos inmobiliarios en el Piedemonte. *Los Andes*. <https://www.losandes.com.ar>

Figura N° 27: Normativas y organismos de control del uso (1983 / 2022)



Fuente: Pérez, María Carolina en base a <https://www.senadomendoza.gov.ar/consulta-de-leyes-provinciales>, consultado en octubre de 2023.

El abordaje de este subsistema comprende la descripción del marco normativo vinculado al uso del suelo de PAMM, el proceso de OT iniciado en el área en 2017 y la Ley N° 9414, promulgada en 2022 y actualmente en vigor.

A continuación, se presenta un análisis comparativo entre las normas derogadas (N° 4886, 5804, 1077 y 1939) y la nueva ley (N° 9414), con el objetivo de evaluar si la última ofrece beneficios y oportunidades de mejora desde la perspectiva del OT.

Posteriormente, se examina la gestión de los organismos de control (OCZOGM y CRP) a través de una serie de actas emitidas por éstos, con el fin de identificar particularidades y problemáticas en el ejercicio del control.

Finalmente, se presenta un diagnóstico integrado que sintetiza los hallazgos obtenidos y deja abierta la discusión sobre la gestión de la UIP a partir de 2022.

3.1. Marco normativo vinculado al uso del suelo desde 1983 hasta 2022

Ley N° 4886 (1983)

Según Abraham, Roig y Salomón (2005)²⁰, antes de 1980 el Piedemonte, ubicado al oeste de la ciudad de Mendoza era considerado un territorio periurbano de secano sin políticas específicas de OT ni regulación de usos del suelo, y los procesos de ocupación se desarrollaban de manera aislada y puntual.

No obstante, su población que históricamente fue escasa y vinculada a la actividad ganadera (cría de cabras) comenzaba a crecer y a vincularse a diversas actividades económicas del conglomerado urbano del Gran Mendoza.

Entre los usos destacados de esa época estaban las actividades mineras (ripierras) en la Cuencas Maure y Papagayos y una creciente presión de usos residenciales formales en los departamentos de Capital (Flores, Olivares, Dalvian) y Godoy Cruz (Supe, Sarmiento, Villa del Parque). Los asentamientos marginales se mantenían al este de la Calle Perón. Y en la zona media y alta predominaban los usos ganaderos extensivos y asentamientos rurales con acceso al recurso hídrico (Reina, 2000).

Ante la incipiente presión de usos residenciales el estado provincial a principios de 1980 encaró una serie de estudios técnicos. Y como resultado en 1983 sancionó la Ley N° 4886 con el objetivo de regular la ocupación del suelo de esta Zona Oeste del Gran Mendoza. Los fines que se perseguían eran la preservación ambiental, la corrección de acciones degradantes, la mitigación de impactos ya producidos y la promoción de condiciones para satisfacer las necesidades de la comunidad.

Esta ley clasifica 13 zonas: El Challao, Barrios Municipal Infanta de San Martín y San Martín, Aeroparque, Barrio Los Cerros, Ejército Argentino, Centro Universitario, Parque General San Martín, Antiguo Límite Parque General San Martín, Parque denominado Sur, Noroeste departamento Godoy Cruz, Suroeste departamento Godoy Cruz, Área recuperación de ripieras y Resto del Área (Figura N° 28) y en cada una de ellas estableció usos del suelo permitidos y condicionados

Del mismo modo la ley definió parcelamiento, urbanización parque, clubes de campo, requisitos estrictos sobre infraestructura y equipamiento para los loteadores, incluyendo la provisión de servicios esenciales como agua potable, cloacas, defensa aluvional y energía eléctrica y la obligación de donación de calles y áreas verdes al dominio público municipal, asegurando que el 42% del terreno concedido sea forestado y destinado a uso público.

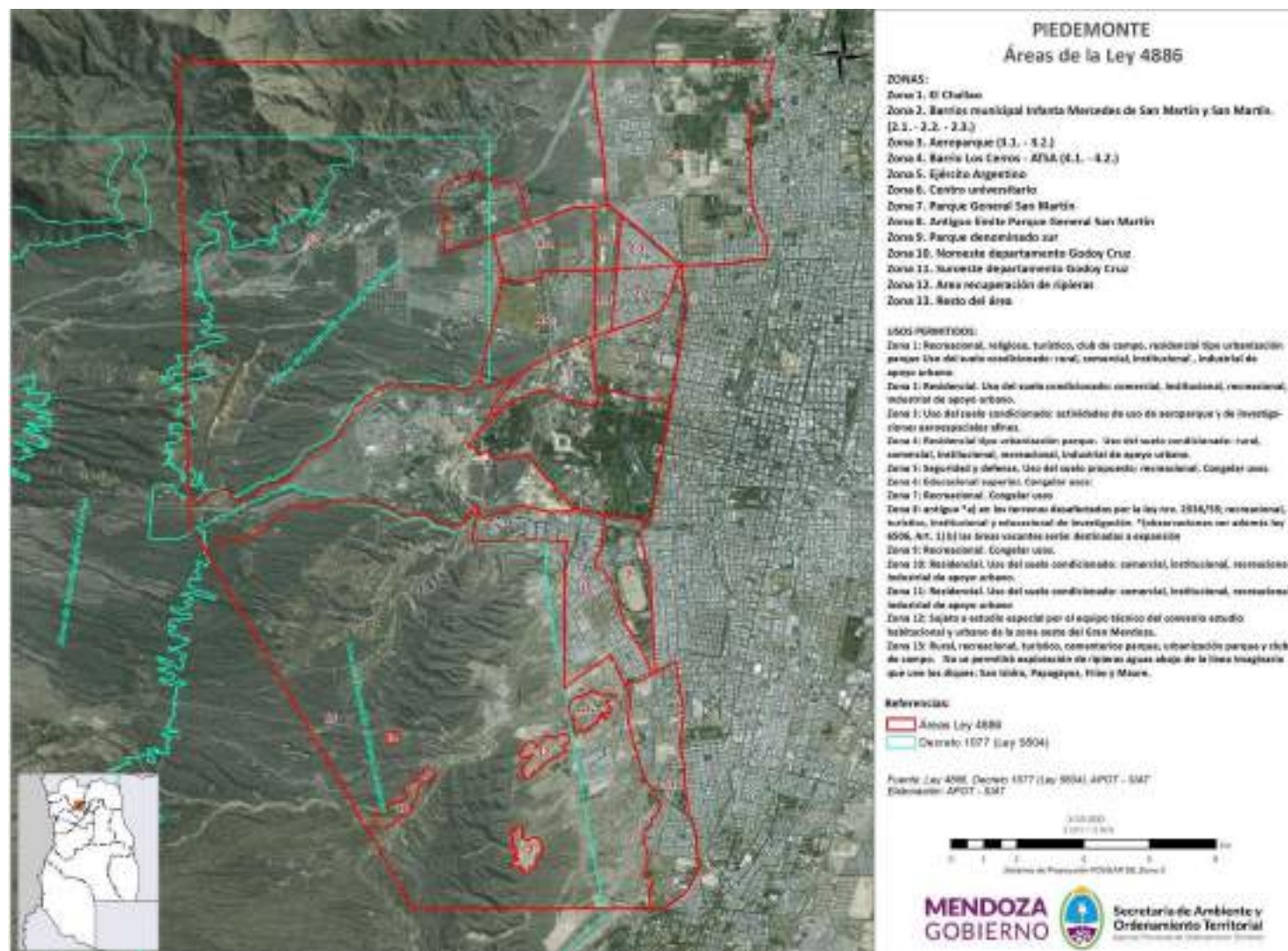
²⁰ Abraham, E., Roig F. A. y Salomón M. (2005). Planificación y gestión del piedemonte al oeste de la ciudad de Mendoza. Un asunto pendiente. Conflictos socio-ambientales y políticas públicas en la provincia de Mendoza.

Esta ley creó el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza (OCZOGM), conformado por el ex Ministerio de Obras y Servicios Públicos, y por los Municipios de Capital, Godoy Cruz y Las Heras.

Este organismo debía evaluar y autorizar los usos condicionados o cualquier nuevo uso a los estipulados como permitidos en forma previa al permiso municipal.

El criterio general para otorgar tal autorización debía considerar las características de la actividad a implantar, evaluando especialmente su localización (accesibilidad, infraestructura, relación con la zona de influencia y respeto a las condiciones naturales), compatibilidad ambiental, respecto al uso dominante y factibilidad del recurso agua en cantidad y calidad.

Figura N° 28: Zonas y Usos Permitidos PAMM desde 1983 a 2022 (Ley N° 4886)



Fuente: Ley N° 4886/1983. Consultado en <https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales>, (Año 2024)

Ley N° 5804 (1991) y Decreto Reglamentario N° 1077 (1995)

En la década del '90, estando vigente la Ley N° 4886, el ejecutivo provincial implementó distintos planes de acción con el fin de obtener una gestión más participativa de los diferentes sectores con injerencia territorial sobre el área de Piedemonte y para ello convocó a municipios e instituciones técnicas y científicas.

Pero tal estrategia basada en el consenso y respeto por la autonomía municipal sufrió limitaciones por la falta de facultades del gobierno provincial para intervenir en procesos de ocupación no interjurisdiccionales (Abraham et al., 2003).

En 1991, por iniciativa de la Cámara de Diputados se sancionó la Ley N° 5.804 que declaraba de interés y utilidad pública, sujeta a expropiación a un sector, que si bien contemplaba un área mayor a la definida en la Ley 4.886 (incorporó a Luján de Cuyo) no incluía la totalidad de la cuenca.

En ese marco y con el objetivo de realizar una planificación global del área se firmó un convenio con el Instituto Argentino de Investigación de Zonas Áridas (IADIZA) para la confección de estudios específicos que constituirían la base para reglamentar con un decreto esta nueva normativa.

En 1995, cuatro años después de promulgada la Ley N° 5.804 se la reglamentó con el Decreto N° 1.077, que establecía medidas para prevenir la degradación del suelo y el deterioro ambiental en el Gran Mendoza y complementaba Ley N° 5961, orientada a mantener el equilibrio ecológico y promover el desarrollo sostenible.

El principal objetivo era ordenar el territorio según criterios ambientales y socioeconómicos, garantizando un uso racional del suelo y de los recursos naturales. La intención era lograr un sistema ecológico que mejorara las condiciones ambientales del Gran Mendoza con una planificación y gestión territorial más eficiente, basado en zonas ambientales y unidades de aplicación.

Es por eso que se definieron tres categorías de zonas: de alta naturalidad, de amortiguación o transición y de expansión urbana inminente, y cada categoría tenía usos permitidos, restringidos y prohibidos claramente estipulados (Figura N° 29).

Las unidades de aplicación abarcaban cuencas hidrográficas y geo formas, especificando restricciones y permisos según las características ambientales y geográficas de cada área. Además, se establecieron directrices sobre la infraestructura permitida y el uso del suelo urbano, imponiendo condiciones rigurosas para el desarrollo residencial y las actividades productivas.

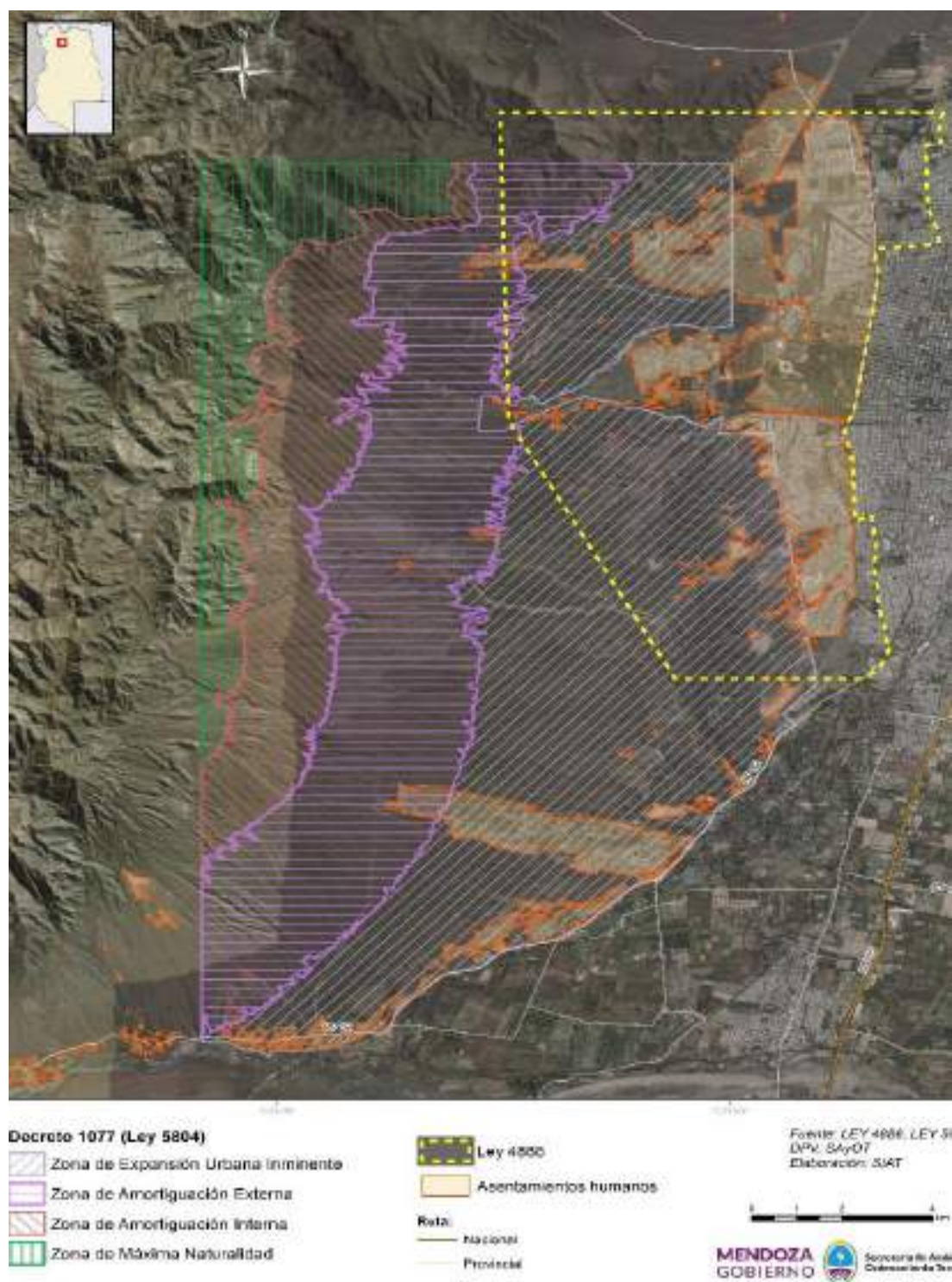
A través del Decreto N 1077 se creó la Comisión Reguladora del Piedemonte (CRP), conformada por ex Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda y por los municipios de Las Heras, Capital, Godoy Cruz; y Luján de Cuyo.

Esta comisión si bien desempeñó un papel importante como órgano encargado de evaluar y autorizar usos y actividades dentro de las zonas, la opinión de expertos sostiene que existía una limitación en su accionar por falta de respaldo político y de recursos para cumplir sus funciones. (Salomón y Reina, 1999).

El decreto exigía que todas las actividades con potencial impacto ambiental fueran previamente autorizadas y supervisadas. Puso especial hincapié en la importancia de la evaluación continua y el control ambiental por parte de los municipios, junto con el cumplimiento de normativas específicas para mitigar el impacto en áreas sensibles como quebradas, laderas y corredores aluviales.

Además, subrayó la importancia de la participación social y la incorporación de la experiencia comunitaria en la implementación de la ley.

Figura N° 29: Clasificación Zonas PAMM, desde 1995 a 2022 (Decreto N° 1077)



Fuente: Decreto N° 1077/1995. Consultado en <https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales>, (Año 2024)

Decreto N° 1939 (1996)

Un año después de la sanción del Decreto N° 1.077, se promulgó el Decreto N° 1.939, que también aplicaba para el área de Piedemonte.

En esta oportunidad se establecieron directrices para afrontar los desafíos territoriales del Oasis Norte del Área Metropolitana, vinculados a la presión causada por el incremento poblacional y las actividades productivas y con el objetivo de mejorar la sustentabilidad, garantizar una planificación integral y establecer un control territorial eficaz para mitigar la contaminación y proteger los ecosistemas.

Una de las medidas preventivas destinada a frenar la expansión urbana sobre suelos agrícolas y productivos, fue prohibir nuevos fraccionamientos y urbanizaciones hasta tanto se aprobara una Ley de Ordenamiento Territorial.

Este decreto regulatorio se alineaba con los principios ambientales nacionales e internacionales, como los establecidos en la Ley N° 5.691 y en la Declaración de Río de Janeiro (1992), que requería evaluaciones ambientales rigurosas para todos los proyectos, incluidos asentamientos, urbanizaciones y fraccionamientos.

Sin embargo, la efectividad de las instituciones públicas encargadas de hacer cumplir esta normativa, como el OCZOGM y el CRP, se vio comprometida por la venta clandestina de lotes y la falta de apoyo político, que era una constante.

Estos factores obstaculizaron la consolidación efectiva de las políticas y la coordinación adecuada con los municipios para canalizar las demandas formales (Salomón y Reina, 1999). Por ende, la urbanización continuó avanzando sin control.

La acumulación de leyes restrictivas y de organización territorial en relación a los usos del suelo de Piedemonte no lograba ser utilizadas de manera eficiente por los organismos de control, lo que repercutió negativamente en este frágil ecosistema.

En este contexto, las esperanzas se centraban en una Ley de OT.

3.2. Proceso de Ordenamiento Territorial en PAMM

Transcurridos trece años del Decreto N° 1939, la provincia de Mendoza sancionó en 2009 la anhelada Ley de OT y Usos del Suelo (N 8051), en 2017 presentó su primer Plan Provincial de OT (PPOT) y entre 2018 y 2020 los municipios que conforman el PAMM presentaron sus planes municipales.

Entre las principales metas del Plan Provincial se destaca frenar el avance de la urbanización en zonas de alta fragilidad ambiental, conforme a lo estipulado en el Programa 1: *“Coordinación de Políticas Públicas Vinculadas al Territorio”*, y proteger la biodiversidad de los ecosistemas mediante el Subprograma 4 B: *“Mitigación de Riesgos ante Amenazas Naturales y Antrópicas”*.

Este documento clasificó al Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza como una Unidad de Integración Territorial (UIT 5 A), caracterizada por su interjurisdiccionalidad y sujeta a un régimen especial.

El estudio de antecedentes normativos reveló la falta de uniformidad en los criterios de ocupación, mitigación de impactos y regulación de actividades en la zona.

Esta ausencia de congruencia en los procedimientos técnicos había llevado a una ocupación irregular, degradación ambiental y un aumento en los riesgos asociados a amenazas aluvionales, poniendo en peligro a la población y sus bienes.

Ante esta situación crítica, el Estado Provincial decidió actuar en consecuencia y la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (OT), en 2017 inició un proceso de Ordenamiento Territorial en el Piedemonte, implementando acciones destinadas a regularizar el estado de situación de las construcciones existentes y mejorar la planificación, ejecución y control de futuras intervenciones territoriales.

Estas acciones incluyeron:

- Inspecciones in situ y teledetección: Se realizaron inspecciones del área para evaluar el estado actual y detectar irregularidades.
- Participación comunitaria: Se hicieron reuniones con vecinos para conocer sus necesidades, expectativas, buscando la colaboración e intercambio de ideas.
- Coordinación institucional: se llevaron a cabo talleres de trabajo con los municipios, instituciones académicas, prestadores de servicios y otros actores con injerencia territorial, con la intención de articular acciones en base al consenso.
- Convenio con el Instituto Nacional del Agua (INA): Se firmó un convenio con el Instituto Nacional del Agua (INA) para la elaboración de un Estudio Específico de

Amenazas Aluvionales, que permita clasificar las zonas urbanizables y no urbanizables y definir criterios mínimos de sustentabilidad.

- Declaración de Emergencia Ambiental: Se emitió un decreto²¹ que paralizó los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) por 12 meses, hasta tanto se definiera una estrategia de planificación coordinada por todos los actores.

Los antecedentes expuestos sirvieron para discutir el contenido de la nueva ley sancionada en 2022, la Nº 9414 que derogó leyes anteriores, y concentró en una sola las instrucciones destinadas a regular las actividades y preservar la función ecosistémica del PAMM, equilibrando la conservación de recursos con un desarrollo territorial que prevé medidas de mitigación para riesgos actuales y futuros.

Los límites del área están claramente definidos: al sur, la Ruta Provincial Nº 86; al norte camino a Villavicencio; al oeste, la divisoria de aguas del piedemonte de la pre cordillera Uspallata; y al este, la línea a lo largo de la calle Nº 4, Ruta Provincial Nº 82, Corredor del Oeste, Boulogne Sur Mer y Canal Aluvional Las Heras.

Dentro de esa unidad territorial, se clasifican zonas Urbanizables y No Urbanizables, con un límite máximo de ocupación en la cota de 1.200 msnm, con colores verde, amarillo, naranja y rojo (Figura Nº 30), que pueden ser modificadas en función de las obras de infraestructura que se ejecuten para mitigar la amenaza aluvional y deben ser autorizadas por la Dirección de Hidráulica de la provincia.

La ley exige que los conjuntos inmobiliarios cumplan con soluciones convencionales y no convencionales para minimizar la alteración del medio natural, gestionando las escorrentías in situ con Criterios de Sustentabilidad y Pautas de Manejo.

Estos criterios incluyen la adaptación al PAMM, limitaciones en la urbanización de terrenos con pendientes elevadas, y la provisión de espacios comunitarios accesibles. No obstante, cada municipio tiene la facultad de especificar estas pautas y parámetros en sus Planes Municipales, siempre que cumpla con la ley.

Asimismo, la norma contempla sanciones para quienes incumplan las disposiciones, tales como el desarrollo de actividades no permitidas, la comercialización de parcelas en infracción, y la ejecución de obras no autorizadas. Las sanciones pueden incluir apercibimientos, suspensiones, multas, clausuras, destrucción de obras y hasta la inhabilitación de los profesionales actuantes.

²¹ Decreto Nº 219/19: el Estado Provincial consideró pertinente declarar el Estado de Emergencia Ambiental en Piedemonte por un plazo de doce meses y autorizar a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a suspender (por el mismo plazo) los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental.

Legenda:

- Zona A:** Sobre cota 1.200 msnm: Solo usos permitidos
- Zona B (por debajo de cota 1.200 msnm):** Sub-áreas:
 - B1: No urbanizables / No ocupables
 - B2: No urbanizables / Solo ocupables por activ. complementarias y restringidas
 - B3: Urbanizables / Ocupables con restricciones
 - B4: Urbanizables / Ocupables
- Zona C:** Asentamientos humanos existentes
- Zona D:** Área de Planificación Integrada y Sostenible de la Precondición y Piedemonte del AMM (76.361 HA)
- ANP existente**
- Cuota de nivel 1.200 msnm**

104

Esta ley creó la Unidad Interjurisdiccional de Piedemonte (UIP), conformada por la Secretaría de Ambiente y OT, Dirección Provincial de Hidráulica, Departamento General de Irrigación, y municipios de Godoy Cruz, Luján de Cuyo, Las Heras y Ciudad de Mendoza. Las funciones de la UIP están claramente definidas y consisten en: coordinar Códigos Urbanos y Ambientales, elaborar informes y actualizar un registro de actividades y proyectos, coordinar con otros organismos la planificación de las áreas urbanizables, la regularización de zonas urbanizadas existentes y las medidas para mitigar impactos y amenazas aluvionales e incendios.

Complementariamente esta UIP debe llevar a cabo un proceso administrativo que contempla la emisión de un Apto Técnico de Localización Integrado para toda intervención a realizar y la calificación de los proyectos a ejecutar según sea la magnitud de los impactos. En caso de ser baja prevé la presentación de un Aviso de Proyecto, media o alta: una Manifestación General de Impacto Ambiental y también cabe la posibilidad de no evaluar la propuesta si el impacto es excluyente.

Una vez otorgados el Apto Técnico y la Calificación del Impacto, el proyecto debe ser sometido a un Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Ley 5961), siendo obligatorio el pedido de dictámenes sectoriales a prestadores de servicios de agua potable, al Departamento General de Irrigación, a los municipios de Lavalle, Maipú y Guaymallén y a la Dirección de Recursos Naturales Renovables para determinar la necesidad de medidas de mitigación de incendios, como Picadas Cortafuegos.

Además, la ley prohíbe expresamente a las empresas de servicios públicos otorgar permisos para proyectos que no cuenten con la aprobación ambiental e hidráulica.

A partir de la descripción del marco normativo de usos del suelo de PAMM, se considera oportuno completar lo expuesto con un análisis comparativo entre las leyes derogadas (vigentes desde 1983) y la nueva ley (sancionada en 2022), con la finalidad de verificar si esta última presenta beneficios y la oportunidad de mejorar la gestión territorial, a partir del abordaje metodológico del OT (Figura N° 31).

Figura N° 31: Análisis comparativo leyes usos del suelo PAMM (Año 2022)

Ley N° 4886	Ley N° 5804, Dec. N°1077	Ley N° 9414
1. Objetivo		
Preservar y desarrollar el Piedemonte, mediante una adecuada organización y asegurando la disponibilidad de zonas verdes.	Expropiar terrenos para conservar el sistema ecológico, delimitando áreas no urbanizables.	Regular actividades, preservando la función ambiental de Piedemonte. Compatibilizar la conservación y el desarrollo territorial con medidas de mitigación y considerando los riesgos actuales y futuros.

La Ley N° 9414 incorpora la prevención del riesgo aluvional y de incendios:

Aborda el Piedemonte con una visión integral previendo la planificación a partir de los riesgos y amenazas aluvionales definidas por el conocimiento científico de un estudio confeccionado por el INA

El tema aluvional es prioritario. Clasifica zonas urbanizables y no urbanizables a partir de un Mapa dinámico que la Dirección de Hidráulica puede modificar en función de las obras de infraestructura que se ejecuten. Es obligatorio el cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad Hidráulica.

En cuanto a los incendios, exige la participación de la Dirección de Recursos Naturales Renovables, quien emite un Dictamen Sectorial en el marco del Proceso de Evaluación Ambiental, determinando la necesidad de realizar Picadas Cortafuegos u otra medida de mitigación de incendios.

2. Autoridad de Aplicación		
Organismo Consultor Zona Oeste Gran Mendoza (OCZOGM), integrado por: Autoridad Ambiental y Municipios de Capital, Godoy Cruz y Las Heras.	Comisión Reguladora del Piedemonte (CRP): Autoridad Ambiental y Municipios de Capital, Godoy Cruz, Las Heras y Luján de Cuyo.	Unidad Interjurisdiccional de Piedemonte (UIP): Autoridad Ambiental; Municipios de Capital, Godoy Cruz, Las Heras y Luján de Cuyo, Autoridad Territorial, Dirección de Hidráulica y Departamento General de Irrigación

La Ley N° 9414 fortalece la institucionalidad con la presencia de organismos encargados de controlar: el desarrollo territorial, la amenaza aluvional y la gestión del recurso hídrico.

Busca regular y controlar acciones con planteamientos integrados, delimitando competencias y conciliando intereses privados y públicos.

En este ámbito los municipios pueden informar respecto a sus procesos de desarrollo territorial y el resto de los organismos, la proyección de obras públicas, generando así instancias de comunicación, articulación, transparencia y coordinación institucional.

3. Funciones de Autoridad de Aplicación		
Otorgar autorización a las intervenciones territoriales, en forma previa al permiso municipal. Sugiere evaluar: Características del uso solicitado y compatibilidad con el uso dominante. Localización, accesibilidad, infraestructura. Factibilidad del recurso agua en cantidad y calidad.	No define funciones a cumplir. Situación que genera confusión y desgano en los propios organismos públicos y también en los privados.	Define funciones específicas a cumplir por basadas en la coordinación institucional, tales como: Coordinar Códigos Urbanos y Ambientales entre municipios. Llevar registro actualizado de proyectos existentes y propuestos para el área. Coordinar la planificación de áreas urbanizables, la regularización de zonas urbanizadas existentes y las medidas para mitigar impactos y amenazas.
Al no establecer un procedimiento administrativo, los interesados en ejecutar un proyecto presentan sus propuestas sin un marco de referencia y en diferentes instituciones: provincia, municipios, empresas de servicios. Se genera documentación repetida y confusa.		Dar tratamiento a las piezas administrativas conforme a un Proceso Administrativo (Anexo II).

La Ley N° 9414 define con precisión las funciones a cumplir por la Autoridad de Aplicación.

Del mismo modo, establece un plazo de 15 días para que los integrantes de la UIP remitan documentación recibida. Conformar una única puerta de entrada para tratar los proyectos y tomar decisiones. Contempla una Evaluación de Impacto Ambiental e Hidráulica, ambas determinantes para autorizar las propuestas. Amplía la participación institucional al exigir Dictamen Sectorial en el marco del Proceso de EIA de: Prestadores de Servicio de Agua Potable, Municipios de Lavalle, Maipú y Guaymallén y Dirección de Recursos Naturales Renovables (Picadas Cortafuegos).

2. Clasificación de Zonas Urbanizables y No Urbanizables		
Delimita zonas y establece usos del suelo permitidos y condicionados, así como densidad mínima y máxima de proyecto. Define Parcelamientos, Loteos, Urbanizaciones Parque, Clubes de Campo y Loteos nuevos, estableciendo dimensiones mínimas y obras de infraestructura. Exige al Proponente proveer obras de agua potable, alumbrado público, cloacas,	Clasifica el territorio en Área de Máxima Naturalidad, Amortiguación y Expansión Urbana inminente. Prevé usos permitidos, restringidos y adaptados. Define pautas urbanísticas para usos residenciales, entre ellas: adaptación del trazado urbano; sistemas que favorezcan la infiltración y eviten los excedentes pluviales fuera del predio;	Clasifica Áreas Urbanizables y No Urbanizables con usos permitidos, a partir del Límite Óptimo Concertado (1200 msnm), que pueden verse modificadas según las obras que se ejecuten y la opinión de Hidráulica. Define Pautas de Manejo y Criterios de Sustentabilidad, como: generar obras de amortiguación aluvional, alcanzar el criterio de sustentabilidad hidrológica, preservar el paisaje natural y cultural, no alterar cauces naturales, respetar los criterios de urbanización adaptada, contemplar soluciones no

gas, nivelación de calles; defensa aluvional; arbolado de calles y parquización de espacios verdes	forestación con especies adaptadas al lugar con el objeto de fijar los suelos, prevenir la erosión, proporcionar sombra, mejorar el paisaje.	convencionales que permitan reducir las escorrentías al aumentar la infiltración, prever conectividad vial, accesibilidad a agua potable, tratamiento de efluentes cloacales y red eléctrica; no ejecutar pozos sépticos, preservar la flora autóctona
--	--	--

La Ley N° 9414 contempla el dinamismo del territorio en un mapa que clasifica las zonas urbanizables y no urbanizables, y pueden verse modificadas en función de las obras de prevención que se construyan y bajo la exclusiva autorización de la Dirección de Hidráulica.

Asimismo establece los Criterios de Sustentabilidad y las Pautas de Manejo a cumplir.

4. Infracciones y Penalidades	
No consideran infracciones ni sanciones	Prevé infracciones, sanciones y montos. El procedimiento disciplinario lo inicia la UIP, y los Municipios acompañan con las inspecciones.

La Ley N° 9414 fortalece el rol de policía de la UIP y de municipios en el territorio con el poder de aplicar multas, clausura, destrucción de obra e inhabilitación del profesional

Fuente: Pérez, María Carolina en base a Ley N° 4886/83, Decreto N°1077/95 y Ley N°9414/22. Consultadas en <https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales>. (Año 2023)

Este análisis permite ver que la Ley N° 9414 presenta en su estructura y contenido estrecha vinculación con el OT, a diferencia de las leyes anteriores, siendo que:

- Incorpora la prevención de riesgos aluvionales e incendios.
- Fortalece la institucionalidad mediante organismos encargados de controlar el desarrollo territorial, la amenaza aluvional y la gestión del recurso hídrico.
- Define con precisión las funciones del órgano de control.
- Considera el dinamismo del territorio a través de un mapa que clasifica las zonas urbanizables y no urbanizables, las cuales pueden ser modificadas en función de las obras de prevención que se realicen, siempre bajo la autorización de la Dirección de Hidráulica.
- Establece criterios de sustentabilidad y pautas de manejo a cumplir.
- Refuerza el rol de supervisión de los municipios en el territorio, otorgándoles la facultad de aplicar multas, clausuras, demolición e inhabilitación de profesionales.

De lo expuesto en relación al marco normativo, se deduce que la Ley N° 9414 no solo establece un marco normativo más robusto y adaptado a las realidades del territorio, sino que también potencia el control y la gestión en el ámbito del OT.

A continuación, se procederá a completar la descripción de este Subsistema Político Institucional mediante el análisis de la gestión ejercida por los organismos de control: el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza (OCZOGM) y la Comisión Reguladora de Piedemonte (CRP), desde 1980 hasta 2020.

3.3. Gestión ejercida por los organismos de control (1983/2022)

Con la finalidad de identificar particularidades y problemáticas en el ejercicio del control se presenta a continuación el análisis de la gestión ejercida por los organismos de control: Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza (OCZOGM) y Comisión Reguladora de Piedemonte (CRP), desde 1983 hasta 2022.

Dicho análisis se ha dividido en dos períodos (Figura N° 32.)

- El primero comprende desde 1983 hasta 1999, por ser la etapa en que se intensifica el proceso de urbanización y se sancionan la mayoría de las leyes.
- El segundo desde 2000 hasta 2019, por ser los años en que la Provincia y Municipios se comprometieron a instrumentar el OT como política pública.

A partir de 2020 se presenta un nuevo escenario normativo con la Ley N° 9414, sancionada en 2022, que será descrito más adelante (en el Punto 3.4).

Para hacer más comprensible el contenido de este apartado se presenta una línea de tiempo (Figura N° 32) que muestra integralmente:

- Las principales características del proceso de urbanización de PAMM, descrito en su totalidad en el Subsistema Socioeconómico de esta investigación.
- Las actas del OCZOGM y de la CRP destinadas a evaluar la gestión.
- Las leyes y decretos vinculados al: uso del suelo, al ambiente y al OT.
- Y los organismos encargados de controlar el desarrollo territorial en PAMM.

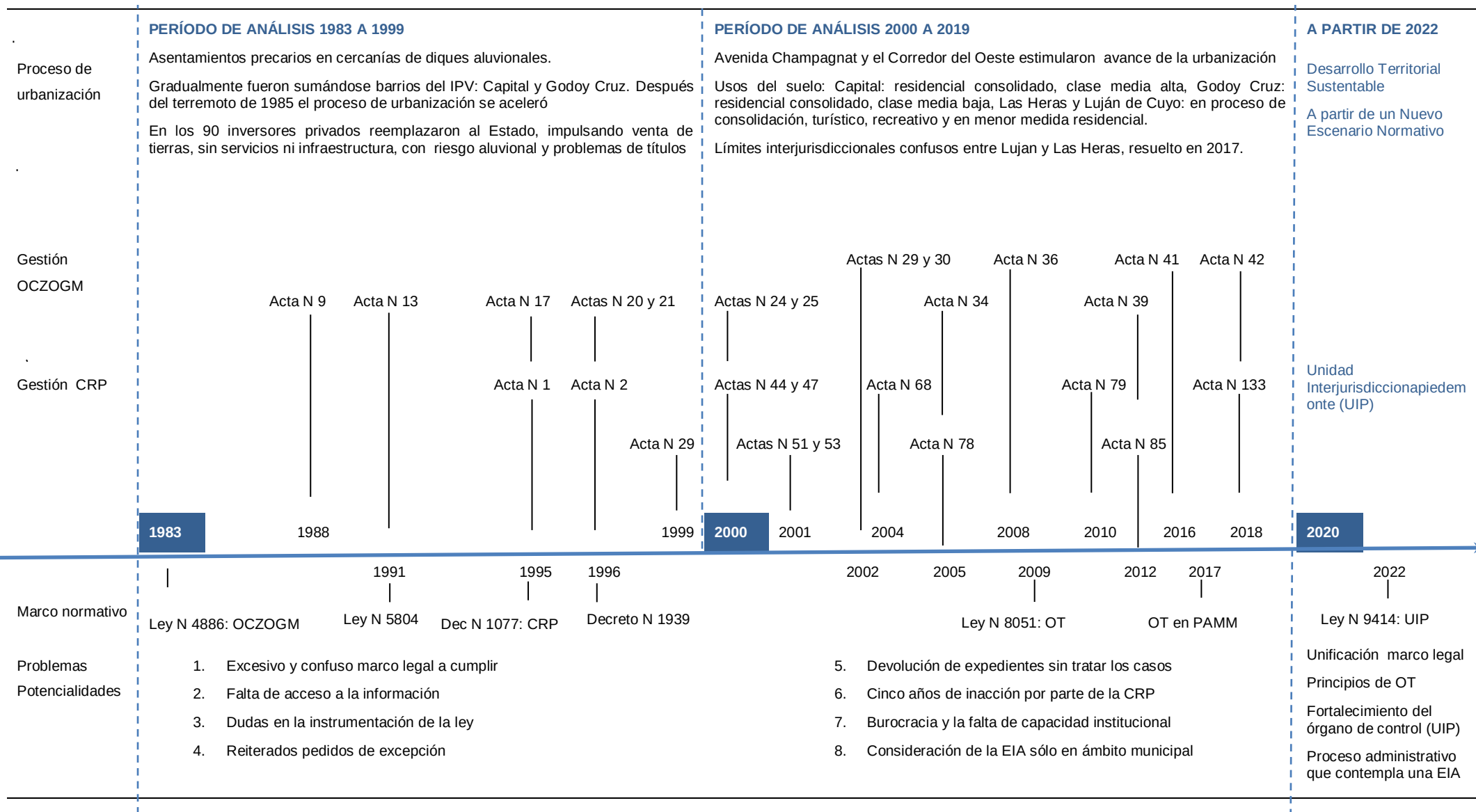
Posteriormente se amplía la descripción de la gestión ejercida por el OCZOGM y por la CRP a partir de las actas seleccionadas, que se presentan en un ANEXO.

En este punto se expone una síntesis que enuncia: año de emisión, N° de Acta, jurisdicción de la propuesta, tema a resolver y resolución del órgano de control. Cada cuadro culmina con una breve conclusión de las problemáticas identificadas.

El criterio para seleccionar los documentos se basó principalmente en la disponibilidad para acceder a ellos, al respecto cabe destacar que del OCZOGM no se encontraron registros antes de 1988, año que data el Acta N° 9, en cambio de la CRP sí se pudo obtener el Acta N° 1, emitida en 1995.

También se consideró el abordar temáticas diferentes y en los cuatro departamentos de PAMM: Capital, Godoy Cruz, Las Heras y Luján de Cuyo.

Figura N° 32: Análisis gestión organismos de control (1983 / 2022)



Fuente: Pérez, María Carolina en base a [https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales.\(2023\)](https://www.senadomendoza.gob.ar/consulta-de-leyes-provinciales.(2023)) y datos de Secretaría de Ambiente y OT, Gobierno de Mendoza. Año 2023

Período análisis de gestión entre 1983 y 1999

Las Actas seleccionadas del OCZOGM son las N°: 9, 13, 17, 20 y 21 (Figura N° 33). Y de la CRP las N°: 1, 2 y 29 (Figura N° 34).

Figura N° 33: Actas N° 9, 13, 17, 20 y 21 emitidas por el OCZOGM

Año	Acta	Jurisdicción	Tema	Resolución
1988	Acta N 9: Expediente 12999	Las Heras	Dalvian S.A. solicita unificación física y administrativa del loteo	El OCZOGM sugiere integrar la urbanización al loteo mayor con las mismas características. Decisión tomada a partir de un caso similar anterior que contó con Dictamen de Asesoría Legal.
1991	Acta N 13 Expediente N 1978-H-89	Las Heras	Cooperativa Alta Mendoza presenta un anteproyecto de loteo	El OCZOGM emite resolución basada en antecedentes similares de condominio en el entorno inmediato (Barrio Soberanía Nacional y Cooperativa de Cuyo), no encontrando objeción.
1995	Acta N 17: Expediente N° 2914-C-26/5/77	Las Heras	Cooperativa de Vivienda Alta Mendoza solicita aprobación para un Loteo	El OCZOGM compara la propuesta con proyectos similares ya ejecutados y la aprueba. Deja asentado que faltan datos como: índice de ocupación, de construcción, diseño y localización de las viviendas en los lotes.
1996	Acta N 20: Nota N° 1170-K-96	Capital	Conjunto Urbano Los Cerros, Barrio Dalvian presenta dudas en relación a la Ley 4886	El OCZOGM da respuesta a cada una de las preguntas con asesoramiento legal.
	Acta N 21: Expediente N° 9816-F-96	Capital	El Consejo de Loteos solicita la excepción al cumplimiento de la Ley 4886, alegando que el terreno está ubicado en Zona N° 8: Antiguo límite del Parque General San Martín.	El OCZOGM considera que para materializar el loteo es necesario dictar una nueva ley que permita exceptuar el cumplimiento de la Ley 4886. Se deja asentado que existe un antecedente similar para el Barrio Dolores Pats de Huisi.

Fuente: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de Mendoza. Año 2023

En Acta N° 9, Dalvian S.A. solicita unificar una parte de la urbanización al loteo mayor, y el OCZOGM en base a antecedentes similares y con dictamen de Asesoría Legal sugiere integrarlos unificando características.

En Acta N° 20, el mismo barrio presenta dudas en relación a la Ley 4886 y el OCZOGM responde a las mismas con el asesoramiento de abogados.

En Acta N° 13, la Cooperativa de Vivienda Alta Mendoza solicita aprobación para un Loteo y el OCZOGM aprueba basándose en antecedentes similares.

En Acta N° 17, la misma Cooperativa solicita autorización para un loteo en el Departamento Las Heras, si bien el OCZOGM considera que faltan datos, compara la propuesta con otros proyectos similares ya ejecutados y aprueba la moción.

En Acta N° 21, el Consejo de Loteos solicita excepción al cumplimiento de la ley por alegar que el terreno a intervenir se encuentra en Zona N° 8, calificado Antiguo límite del Parque San Martín, a lo que el OCZOGM responde que para acceder a ello es necesario dictar una nueva ley. Asimismo informa que existe un antecedente emitido anteriormente para un caso similar, Barrio Dolores Pats de Huisi.

Figura N° 34: Actas N° 1, 2 y 29 emitidas por la CRP

Año	Acta	Jurisdicción	Tema	Resolución
1995	Acta N 1: Expediente N 1167-L-95	Capital	Capital solicita un Aviso de Proyecto (AP) al Barrio La Favorita para que justifique las obras de construcción de acequias de hormigón que están ejecutando.	La CRP decide irrumpir las obras. El barrio debe elaborar un proyecto alternativo que asegure la permeabilidad del suelo sin incrementar aguas abajo el riesgo aluvional. El nuevo proyecto deberá presentar un AP y notificar e interesar a vecinos sobre la problemática planteada.
1996	Acta N 2: Expediente N 8005-M-96	Capital	La Empresa El Mangrullo, solicita viabilidad para un loteo en Zona de Expansión Urbana Inminente. Ese uso debe ser autorizado por la CRP, siempre que haya evaluado su impacto y que el municipio lo considere necesario para su desarrollo.	La CRP resuelve que el proyecto debe ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental (Ley N 5961)
1999	Acta N 29: Expediente N 1933-C-99,	Godoy Cruz	La Empresa Cerros de Catalinas solicita ejecutar un Fraccionamiento con 562 lotes y cancha de golf. (No se menciona en acta la localización).	La CRP devuelve el expediente a Godoy Cruz para que cumpla con Ley 4341, 4886, 5804, 5961 y Decretos 2109, 1077. Asimismo informa que debe dar intervención a Lujan de Cuyo y Las Heras.
	Expediente N 388-B-99-60207	Las Heras	Un particular solicita factibilidad para instalar una Disco Pub en el Challao	La CRP devuelve expediente a Las Heras porque faltan antecedentes y debe cumplir con: Ley 4886, 5804, 5961 y Decretos 2109, 1077.

Fuente: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de Mendoza. Año 2023

En Acta Nº 1, el Municipio de Capital solicita a través de la CRP un Aviso de Proyecto al Barrio La Favorita, el cual estaba haciendo un sistema de acequias en hormigón armado. La CRP irrumpe las obras y solicita un proyecto alternativo que asegure la permeabilidad del suelo sin incrementar aguas abajo el riesgo aluvional. La CRP sugiere comunicar y dar participación a los vecinos, quienes tienen derecho de saber lo que podía suceder con las acequias y el posible riesgo de inundación.

En Acta Nº 2, La Empresa El Mangrullo, solicita viabilidad para un loteo en Zona de Expansión Urbana Inminente, con uso residencial restringido. La CRP para autorizarlo, antes debe evaluar que el diseño sea ambientalmente adecuado y también contar con la aprobación del municipio en lo que respecta a su desarrollo. En consecuencia solicita someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.

En Acta Nº 29, se tratan dos casos, en el primero Cerros de las Catalinas solicita ejecutar un fraccionamiento con 562 lotes y cancha de golf, no informa localización ni otros datos relevantes, por lo que la CRP define devolver el expediente a Godoy Cruz para que cumpla con Ley 4341, 4886, 5804, 5961 y Decretos 2109, 1077. Asimismo informa que se debe dar intervención a Lujan de Cuyo y Las Heras.

En el segundo caso, un particular solicita factibilidad para instalar una Disco Pub en el Challao, a lo que la CRP no accede por considerar que falta información y que la documentación no responde a lo establecido en el marco legal vigente: Ley 4341, 4886, 5804, 5961 y Decretos 2109, 1077.

Conclusión gestión entre 1983 y 1999

Como conclusión de la gestión instrumentada en estos años, se observa que existían muchas dudas en relación a la instrumentación de la ley, tanto de los privados que solicitan aclarar dudas, como de la Autoridad de Aplicación que para emitir resoluciones recurre a antecedentes y pide asesoramiento al área legal.

Se destaca la consideración de la Evaluación de Impacto Ambiental para definir la resolución de la mayoría de los casos, en especial los loteos y fraccionamientos.

Así como la opinión de los municipios, que debían informar en relación a la jurisdicción de sus territorios y planificación de su desarrollo.

Se observa también la devolución de expedientes a sus municipios de origen con la leyenda de innumerables leyes y decretos a cumplir.

Esta situación de idas y vueltas y el extenso marco normativo a cumplir, constituyen las principales causas por las cuales los promotores evaden los procesos administrativos y avanzan en la construcción de obras clandestinas e irregulares.

Período análisis de gestión entre 2000 y 2019

Las actas seleccionadas del OCZOGM son N°: 24, 25, 29, 30, 34, 36, 39, 41 y 42 (Figura N° 35). Y de la CRP, N°: 44, 47, 51, 53, 68, 78, 79, 85 y 133 (Figura N° 36).

Figura N° 35: Actas N° 24, 25, 29, 30, 34, 36, 39, 41 y 42 emitidas por el OCZOGM

Año	Acta	Jurisdicción	Tema	Resolución
2000	Acta N 24: Expediente N° 1033-B-00	Godoy Cruz	Un particular solicita factibilidad para Autoservicio Minorista. El predio se ubica en Zona 13, Resto del Área y solicita cambiar uso residencial a comercial minorista.	El OCZOGM aprueba el cambio de uso por considerar que la actividad comercial es complementaria al uso residencial existente en la zona de emplazamiento.
	Acta N 25: Expediente N° 11621-B-98-01225	Las Heras	Un particular solicita fraccionar una parcela de 261,20 m2 en dos de 146 m2 y de 115,20 m2. Dicha parcela pertenece a Zona 2, denominada "Barrios Municipal - Infanta de San Martín"	El OCZOGM no accede a lo solicitado, en alusión a Ley 4.886, que no permite lotes menores a 200 m2.
2002	Acta N 29: Expediente N° 13027-C-01-60203	Godoy Cruz	Un particular solicita habilitar un local de compra, venta y reciclaje de materiales en desuso, en un predio ubicado en Zona 12: Área recuperación ríperas.	El OCZOGM no accede a lo solicitado, en aplicación del artículo 31° de la Ley N° 4.886 y tomando en cuenta los informes de Godoy Cruz, por tratarse de una zona destinada al desarrollo urbano, en vías de consolidación con emprendimientos de vivienda.
	Acta N 30: Expediente N° 8110-C-01-01225.	Capital	Cooperativa de Vivienda B. San Martín solicita fraccionar una parcela de 220 m2, en dos de 100,05 y 119,95 m2. Dicha parcela pertenece a Zona 2, Barrio Municipal Infanta de San Martín	El OCZOGM no accede a lo solicitado, en alusión a Ley N° 4.886, que no permite lotes menores a 200 m2.
2005	Acta N 34: Expediente 7199-R-04-01225	Capital	Un particular solicita autorización para un Loteo en Zona 8, denominada "Antiguo límite del Parque San Martín". El terreno se encuentra rodeado por asentamientos que se han regularizado (La Favorita, y otros).	El OCZOGM considera que el loteo propuesto es viable, considerando que se encuentra en área desafectada del antiguo título del Parque General San Martín, rodeada de asentamientos espontáneos en proceso de regularización. Capital también emite opinión favorable de la propuesta.

2008	Acta N 36: Exp 113-M-08-03840. Aviso de Proyecto Loteo Los Pajaritos. Exp 112-M-08-03840 Aviso de Proyecto Loteo Talcahuano	Godoy Cruz	Godoy Cruz solicita cambio de uso en terrenos que de Zona N° 13: Resto del Área (parcela mín. de 500 m2) y pide cambiar a Zona 11 con sup mínima de parcela: 200 m2. Cuenta con factibilidad de agua, cloacas, electricidad e hidráulica. La Municipalidad informa que ley N° 7751/07 otorga la posibilidad de no cumplir con leyes de Piedemonte a loteos de I.P.V.	El OCZOGM accede al cambio de uso de Zona 13 a 11, debiendo ajustarse a los parámetros constructivos de Zona 11.
2012	Acta N 39: Exp 2787-P-2012-3794 Asentamientos Urundel Campo Papa."	Godoy Cruz	Godoy Cruz solicita cambio de uso en terrenos que de Zona N° 13: Resto del Área (parcela mín. de 500 m2) y pide cambiar a Zona 11 con sup mínima de parcela: 200 m2. Cuenta con factibilidad de agua, cloacas, electricidad e hidráulica. La Municipalidad informa que ley N° 7751/07 otorga la posibilidad de no cumplir con leyes de Piedemonte a loteos de I.P.V.	El OCZOGM accede al cambio de uso de Zona 13 a 11, debiendo ajustarse a los parámetros constructivos de Zona 11.
2016	Acta N 41: Nota 111376-E-2016-60203 "	Godoy Cruz	Inversalta S.R.L. solicita modificación de parámetros urbanísticos para un conjunto habitacional de 6 edificios y 300 departamentos. El terreno pertenece a Zona N° 11: "Suroeste Departamento Godoy Cruz", con densidad mínima de proyecto de 100 hab/ha, densidad máx de 250 hab/ha, FOS: 0,16 y FOT: 1. Godoy Cruz, en sus Ordenanzas ha definido parámetros de FOS, FOT y densidad, mayores a los de la Ley N 4886.	El OCZOGM comparte criterio de Godoy Cruz, cuando expone que el inmueble de referencia se ubica en una zona urbana consolidada, que permite una densificación acorde a la idea de "ciudad compacta" definida por Ley 8051 de OT. Resuelve establecer los siguientes parámetros urbanísticos: FOS = 0,18; FOT = 1,40 Densidad Máxima Neta de Proyecto de 310 hab/ha. Cumplir con los retiros mínimos establecidos por Ley 4886.
2018	Acta N 42: Exp. N° 234-I-2018	Godoy Cruz	Godoy Cruz solicita la modificación de parámetros urbanísticos para un	El OCZOGM accede al cambio de uso de Zona 13 a 11, para el proyecto del "Barrio Jardín Sarmiento", debiendo ajustarse a

			inmueble de 2 ha. Se planea construir un conjunto habitacional de IPV con 17 parcelas de 350 m2, se ubicaría 147 departamentos. Se busca relocalizar familias de Campo Papa, y otros. Los terrenos se ubican en Zona 13, se solicita cambio de uso del suelo a Zona 11: con superficie mínima de parcela: 200 m2.	los parámetros constructivos de Zona 11.
--	--	--	---	--

Fuente: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de Mendoza

En Acta N° 24, un particular solicita autorización para un autoservicio minorista donde no está contemplado el uso comercial. El OCZOGM alega que el rubro es complementario a la actividad residencial y lo aprueba.

En cambio, en Acta N° 29, un particular solicita factibilidad comercial para tratar materiales en desuso en un terreno de Godoy Cruz y el OCZOGM no la aprueba, respetando a Godoy Cruz que prevé el desarrollo con consolidación de viviendas.

En Actas N° 25 y N° 30, un particular y la Cooperativa de Vivienda San Martín solicitan fraccionar una parcela en dos predios de superficies menores a 200 m2 y el OCZOGM no lo aprueba, en alusión a Ley N° 4886.

En Acta N° 34 un particular solicita autorización para un loteo en un predio que se encuentra rodeado por asentamientos espontáneos en proceso de regularización. El OCZOGM tomando en cuenta la opinión favorable de Capital y el estado de situación del área de influencia, aprueba el loteo.

En Actas N° 36 y 39, la Municipalidad de Godoy Cruz solicita cambio de uso en dos terrenos, donde el IPV construiría loteos. Los mismos pertenecen a Zona N° 13 en la que las parcelas deben tener 500 m2, por ello pide cambiar a Zona 11 con superficie mínima de parcela de 200 m2. La Municipalidad informa que cuenta con factibilidad de agua, cloacas y electricidad e Hidráulica. Asimismo indica que en el área de emplazamiento hay barrios con similares características socioeconómicas y que el traslado de la villa inestable que se quiere relocalizar, permitirá conectar calles y generar espacios verdes. El OCZOGM accede a lo solicitado.

La lectura del Acta permite tomar conocimiento de otra ley que aplica para proyectos del IPV a construir en el área de Piedemonte, la N° 7751/07²² que otorga la posibilidad de no cumplir con las instrucciones normativas vigentes. Estos proyectos de loteo se presentan como Avisos de Proyecto, en el marco de la EIA.

En Actas N° 41 y 42 la Empresa Inversalta y la Municipalidad de Godoy Cruz solicitan modificar parámetros urbanísticos de Ley N 4886 por los definidos en Godoy Cruz que establece FOS²³, FOT²⁴ y densidad mayores. El OCZOGM accede por considerar que el inmueble se ubica en zona urbana consolidada, y permite una densificación acorde a la idea de “*ciudad compacta*” definida por Ley 8051 de OT.

Figura N° 36: Actas N° 44, 47, 51, 53, 68, 78, 79, 85 y 133 emitidas por la CRP

Año	Acta	Jurisdicción	Tema	Resolución
2000	Acta N 44: Expediente N° 4178-B-99	Las Heras	Un particular solicita Fraccionamiento en un terreno de 3.055,93 m2 (no se precisa localización).	La CRP, al no contar con el aval del municipio y considerar que falta indicar uso propuesto para las fracciones y la suscripción del profesional, devuelve el expediente a Las Heras.
	Acta N 47: Expediente N° 24094-U-98-60203	Godoy Cruz	Unión Vecinal Juan D. Perón solicita instrucciones para materializar un loteo.	La CRP no emite dictamen por haber visto y tratado la propuesta en dos oportunidades anteriores (4/12/98 y 26/3/99) en que se realizaron observaciones y recomendaciones. Se devuelve el expediente a Godoy Cruz.
2001	Acta N 51: Expediente N° 1806-M-01-01225,	Luján de Cuyo	Un particular solicita excepción a Decreto Acuerdo N° 1939/96, para fraccionar un terreno ubicado en Ruta 82, con superficie de 3.280,46 m2, en dos fracciones: de 1.072,04 m2 y de 2.304,20 m2.	La CRP autoriza el fraccionamiento por considerar que no altera las condiciones ambientales y urbanísticas del área, y por contar con los servicios básicos y la conformidad de Luján de Cuyo.

²² Ley N 7751/07, Artículo 1: Declárense comprendidos en la presente Ley, a los fines de su regularización, que no cumplan con los Decretos Leyes 4341/79, 4886/83, Ley 5804, su Decreto Reglamentario 1077/95 y Ley 5961 y sus modificatorias, todos los loteos y fraccionamientos en los que el Instituto Provincial de la Vivienda o la Municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, certifique que se encuentra comprendido en el Programa de Mejoramiento de Barrios (PRO.ME.BA.), Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas “Mejor Vivir” y Programa Federal de Construcción de Viviendas.

²³ El FOS es un índice que regula el área máxima que puede ser ocupada por edificaciones en relación con el área total del terreno. Se expresa en porcentaje y ayuda a definir la densidad constructiva. Gutiérrez, A. (2003).

²⁴ El FOT indica la cantidad total de área construida permitida en relación con el área del terreno, considerando todas las plantas de un edificio. Es esencial para gestionar la densidad de las edificaciones y garantizar un desarrollo equilibrado. Mendoza, J. (2010).

	Acta N 53:	Luján de Cuyo	María Pérez Guilhou solicita excepción a lo dispuesto en Decreto Acuerdo N° 1939/96 para aprobar mensura de un emprendimiento cultural.	La CRP se toma un cuarto intermedio de una semana porque los integrantes debían atender otras obligaciones. Y cuando se vuelve a reunirse, una semana después, sólo da vista a las actuaciones sin emitir dictamen.
2004	Acta N 68: Expediente 0697/F/04	Luján de Cuyo	Un particular solicita excepción a lo dispuesto en Decreto Acuerdo N° 1939/96 para mensurar y fraccionar un terreno con superficie total de 200 ha, en dos de 100 ha cada uno.	La CRP autoriza el fraccionamiento, pero no nuevas subdivisiones sin previo cumplimiento del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. La autorización no implica realizar obras, actividades y usos.
2005	Acta N 78: Expediente 468/S/05	Las Heras	Un grupo de vecinos denuncia la construcción de un camino en Calle La Unión sin autorización	La CRP resuelve instar a municipios a cumplir con la función de vigilancia para implementar un sistema de control tendiente a prevenir nuevos asentamientos.
2010	Acta N 79: Reanudación de actividades de la CRP	Todos los Municipios	Reunión entre los miembros de CRP con la finalidad de reanudar actividades. Pasaron 5 años entre las actas 78 y 79. La Ley 8051 de OT ratifica expresamente la vigencia de las leyes de Piedemonte.	La CRP define criterios para el tratamiento de proyectos en Piedemonte con pautas que surgen del OT. Además anuncia inspecciones y relevamientos con el propósito de hacer un seguimiento y definir propuestas de mitigación ambiental.
2012	Acta N 85: Exp. 12707-B-12-01225 Exp. 13627-P-12-01225 Exp. 13466-P-12-01225 Exp. 9719-L-12-1225 Nota 572-N-12-03840. Exp. 14458-S-11-01225 Exp. 12577-M-07-01225	Las Heras Las Heras Luján de Cuyo Las Heras Las Heras Las Heras. Luján de Cuyo	Mensuras y Fraccionamientos presentados por diferentes particulares	La CRP resuelve no dar tratamiento a los expedientes porque, según Decreto Acuerdo N° 1939/96, se requiere la presencia de todos los Miembros para emitir definición y eso no sucedió. Asimismo observa que en planos falta información sobre ubicación de cauces aluvionales, pendientes, vegetación. También existen inconvenientes de georreferenciación y cartografía. Queda pendiente para una próxima reunión convocar a la Dirección de Catastro para que aclare dudas.

2018	Acta N° 133:	Se presentan nuevos integrantes de la CRP y del OCZOGM quienes comienzan a actuar en forma conjunta.		La CRP emite dictamen por cada uno de los casos. En algunos casos, resuelve, pedir EIA, Estudio Hidrológico y dar intervención a la DPV, en otros no encuentra objeción. Comienza a tener intervención la Agencia Provincial de OT (APOT) y las piezas administrativas son digitales.
	EX-2018-01205854-GDEMZA-ATM	Luján de Cuyo	Un particular solicita visación a Mensura y Fraccionamiento de un terreno ubicado en Las Compuertas	
	EX-2018-00133903-GDEMZA-ATM	Luján de Cuyo	Un particular solicita iniciación de Mensura y Fraccionamiento de un terreno ubicado en Las Compuertas	
	EX-2018-00915552-GDEMZA-ATM	Las Heras	Un particular solicita visación y actualización de Mensura, parte de mayor extensión de un terreno en Las Heras	
	Exp. N° 6600-A-2018 2226-A-18	Las Heras	Un particular solicita factibilidad para construir locales comerciales en el Challao.	
	Exp. N° 26561-R-17	Las Heras	Un particular solicita aprobación de Planos.	
	Exp. 32539-G-2017-0-E-60207	Las Heras	Un particular solicita certificado de servicio, mensura y fraccionamiento de un terreno ubicado en el Challao.	
	Exp. N° 6572-IG-2016	Las Heras	Un particular solicita factibilidad para habilitar el Boliche Scanner en El Challao.	

Fuente: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de Mendoza

En Acta N° 44, un particular solicita fraccionar un terreno de 3.055,93 m² en el que no precisa localización ni aval del municipio. La CRP, al no contar con la opinión de Las Heras, y considerar que faltan datos, devuelve el expediente a ese municipio.

En Acta N° 47, la Unión Vecinal Juan D. Perón solicita instrucciones para materializar un loteo y la CRP informa que ha tratado la propuesta en dos oportunidades anteriores (4/12/98 y 26/3/99), habiendo ya realizado observaciones y recomendaciones, por lo que devuelve el expediente a Godoy Cruz.

En Actas N° 51, 53 y 68, particulares solicitan la excepción al Decreto Acuerdo N° 1939/96 que prohíbe nuevos fraccionamientos y loteos dentro del área delimitada por la Ley N 5804, y solicitan mensurar y fraccionar terrenos. La CRP autoriza dos de esas solicitudes (Actas N° 51 y 68) pero solo para el fraccionamiento, por considerar que no altera las condiciones ambientales y urbanísticas del área. Aclarando que nuevas subdivisiones y realización de obras, actividades y/o usos deberán ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental (Ley N 5961).

La excepción solicitada en Acta N° 53 se dilata una semana porque los integrantes de la CRP deciden tomar un cuarto intermedio, aludiendo que tenían otras cosas que hacer. Pasa la semana y sólo se da vista al expediente, sin emitir resolución.

En Acta N° 78 un grupo de vecinos denuncia la construcción de un camino que no tiene autorización, al respecto la CRP insta a los municipios a ejercer su rol de policía, implementando un sistema de control que prevenga nuevos asentamientos.

En Acta N° 79 se visualiza un bache de cinco años sin que la CRP haya ejercido funciones. La reactivación de actividades se da a partir de la sanción de la Ley N 8051 de OT que ratifica expresamente la vigencia de las Leyes de Piedemonte.

En esa época se observa una gran cantidad de mensuras y fraccionamientos. Un detalle importante identificado, es el error de seguir aludiendo al Decreto N° 1939 cuando el mismo al aprobarse la Ley de OT debía ser derogado.

Se siguen viendo idas y vueltas con los expedientes. Las actuaciones tienen muchas inconsistencias y fisuras administrativas.

En este período, se evidencia una notable ausencia de control territorial por parte de los municipios, quienes no han ejercido adecuadamente su rol como autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. Esto se refleja en la falta de fiscalización efectiva de los desarrollos urbanos, las irregularidades en los procedimientos administrativos y la proliferación de mensuras y fraccionamientos sin un ordenamiento coherente. La debilidad en el ejercicio del poder de policía ha contribuido a la persistencia de inconsistencias normativas y a la falta de cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, como la Ley N° 8051 de Ordenamiento Territorial.

En Acta N° 133, se presentan los nuevos integrantes del OCZOGM y de la CRP quienes comienzan a actuar en forma conjunta en relación a los casos a resolver.

Las propuestas comienzan a presentarse en formato digital y en su mayoría se vinculan a la categorización de los estudios ambientales a presentar, referidos principalmente a barrios y locales comerciales.

Conclusión gestión entre 2000 y 2019

Durante este período se registra un aumento significativo en el tratamiento de temas relacionados con mensuras y fraccionamientos. Los municipios de Godoy Cruz y Capital muestran una mayor participación en comparación con Las Heras. Asimismo, se evidencia coherencia en las resoluciones emitidas, las cuales se fundamentan en las disposiciones de la ley y en un análisis detallado del área, tanto para la autorización de actividades residenciales como comerciales.

Se observa un notable bache de cinco años en el que la CRP no ejerció funciones, sin que existan elementos claros que expliquen las razones de esta inactividad. La actividad se reanuda a partir de la sanción de la Ley N° 8051 de Ordenamiento Territorial, la cual ratifica expresamente la vigencia de las leyes de Piedemonte.

En esos años comienza a considerarse el OT, prueba de ello es la intención que manifiesta Godoy en ocupar vacíos urbanos y densificar la ciudad.

En 2018 se presentan los nuevos integrantes del OCZOGM y de la CRP, quienes comienzan a actuar en forma conjunta. Las propuestas comienzan a presentarse en formato digital y, en su mayoría consisten en la categorización de Estudios de Impacto Ambiental, principalmente relacionados con barrios y locales comerciales.

La Evaluación de Impacto Ambiental comienza a tener mayor consideración y protagonismo, siendo prevista en el marco del proceso administrativo de aprobación, pero en el ámbito municipal. Existiendo acá un grave error conceptual, por ser la autoridad ambiental provincial quien debe llevar a cabo la EIA toda vez que pueda verse afectado directa o indirectamente el equilibrio ecológico de diferentes jurisdicciones territoriales, como es el caso de Piedemonte (Punto 12, Anexo I de Ley N 5961).

La Unidad de Evaluaciones Ambientales (UEA), dependiente de la Secretaría de Ambiente y OT y organismo encargado de llevar a cabo los procesos de EIA a nivel provincial también aporta datos que refuerzan el mal uso de la EIA.

Este organismo en 2017 realizó un relevamiento del estado de situación administrativa de los emprendimientos existentes en el área (ver Figura N° 37) y los datos obtenidos arrojaron el siguiente resultado: sobre un total de 33 casos, sólo 5 han cumplido con la EIA y tienen su correspondiente Declaración de Impacto

Ambiental (DIA), 4 han iniciado el trámite del proceso de EIA sin obtener aún la DIA, 3 han presentado documentación en ámbito municipal o en otros organismos (jurisdicciones inexactas) y 22 se encuentran en estado irregular, sin EIA y sin DIA.

Figura N° 37: Loteos y Fraccionamientos con EIA (Año: 2017)

N	Proyecto	Jurisdicción	Acción de UEA	Estado de situación
1	Urbanizadora del Oeste	Las Heras	Categorizado en 2015 como MGIA. Sin presentar	Sin EIA y sin DIA
2	Loteo Valle de la Mañana	Las Heras	Categorizado 2015 como MGIA. Sin presentar	Sin EIA y sin DIA
3	Denuncia vecinos Nuevas Quintas por Loteo La Adolfinia	Las Heras	Inspección en 2015 que constató movimientos de suelo en terreno.	Sin EIA y sin DIA
4	Denuncia Julio Alberto Cortes Dalvian House y Conjunto Los Cerros SA	Capital	Inspección en 2016 que detectó lo denunciado	Sin EIA y sin DIA
5	Base Cerro Arco	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
6	Condominio Quintas de San Isidro	Capital	Estudio Ambiental presentado en Las Heras, plano de loteo visado, Estudio Hidráulico.	Jurisdicción inexacta
7	Nuevas Quintas	Capital	Notificado y Emplazado. Presentación de Documentación Habilitante.	Sin EIA y sin DIA
8	Condominio Balcones de Cerro Arco	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
9	Condominio Corredor del Oeste	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
10	Barrio Cerros Azules	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA

11	Barrio Alto El Challao	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
12	Barrio Cerro de La Capilla	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
13	La Escondida	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
14	La Angelina	Capital	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
15	María Victoria Gullo	Luján de Cuyo	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
16	Elsa Gullo	Luján de Cuyo	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante.	Sin EIA y sin DIA
17	Master Plan Chacras Park	Luján de Cuyo	Notificado y Emplazado. Debe presentar documentación habilitante	Sin EIA y sin DIA
18	Fraccionamiento El Caramillo	Luján de Cuyo	Trámite suspendido	Sin EIA y sin DIA
19	EX-2019-00393653-GDEMZA-SAYOT: Inmobiliaria del Oeste	Luján de Cuyo.	Trámite suspendido	Sin EIA y sin DIA
20	Expediente Nº 34-D-2016-18007 "Loteo Altos de la Crucecita"	Luján de Cuyo.	Trámite suspendido	Sin EIA y sin DIA
21	Informe de Partida Barrio Lomas de Chacras	Luján de Cuyo.	Trámite suspendido	Sin EIA y sin DIA
22	Barrio Rucalen	Capital	Presenta nota donde informa que es un loteo aprobado por el Consejo de Loteo.	Jurisdicción inexacta
23	Complejo La Angostura	Capital	Presenta nota con gestiones varias en	Jurisdicción inexacta

			Dirección de Hidráulica, Capital, Edemsa, AySAM. Mensura visada	
24	Solicitud de inspección para categorizar Emprendimiento Locales Comerciales. Arsen Nous	Las Heras	Las Heras debe devolver Expediente para dar continuidad al trámite administrativo	Jurisdicción inexacta
25	Estancia Romero Day	Capital	Presenta documentación	En trámite
26	Dalvian SA	Capital	Presenta documentación	En trámite
27	Villa La Adolfinia	Capital	Presenta documentación	En trámite
28	Constructora de Cuyo - Ing. Antonio Pulenta	Las Heras	Paralización de obra hasta tanto se presenten soluciones tratamiento de efluentes cloacales.	En trámite
29	Fideicomiso La Yaya	Capital	Cumplió con EIA	DIA N° 372/2018
30	Barrio Romero Day	Capital	Cumplió con EIA	DIA N° 163/2018
31	Segunda Etapa Palmares Valley	Godoy Cruz / Luján de Cuyo	Cumplió con EIA	DIA N° 643/2018
32	Sierras de Encalada	Luján de Cuyo	Cumplió con EIA	DIA N° 04/2015
33	San Antonio Golf & Valley Master Plan	Luján de Cuyo	Cumplió con EIA	DIA N° 28/2011

Fuente: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de Mendoza (2019)

Los datos que aporta esta planilla, sumados a la manera en la cual ha sido instrumentada la EIA, que quedó demostrada en Actas del OCZOGM y de la CRP ponen en evidencia la escasa eficiencia que ha tenido esta herramienta para las instituciones públicas encargadas de regular y controlar el uso del suelo en PAMM.

Como conclusión de lo expresado hasta ahora en relación al marco normativo vigente desde 1983 y a la gestión de los organismos de control se pueden enumerar como principales problemáticas identificadas: un excesivo y confuso marco legal, falta de acceso a la información, dudas en la instrumentación de la ley, reiterados pedidos de excepción, devolución de expedientes sin tratar, los cinco años de inacción por parte de la CRP y la escasa eficiencia de la EIA.

No obstante, existe una oportunidad para revertir esas dificultades con el nuevo escenario normativo que presenta la Ley N° 9414, vigente desde 2022.

3.4. Nuevo escenario normativo: Ley N 9414 / 2022

La Ley N° 9414/22 ofrece una gran oportunidad para revertir los problemas identificados en la gestión territorial llevada a cabo en PAMM desde el año 1983.

La nueva ley que ofrece los siguientes beneficios:

- Concentra en una sola norma las instrucciones obligatorias a cumplir.
- Incorpora principios y se enmarca con los objetivos del OT.
- Fortalece la institucionalidad del organismo de aplicación y control: UIP
- Define un proceso administrativo a cumplir que contempla la EIA.

Unificación del marco legal a cumplir

Concentrar las instrucciones a cumplir en una sola norma legal presenta múltiples beneficios según la opinión de diversos expertos en OT.

De Mattos (1999) destaca que centralizar las normativas en un único documento evita la dispersión de reglas y regulaciones en múltiples fuentes, lo que facilita tanto la comprensión como la aplicación por parte de los actores involucrados. Esta simplificación no solo reduce la posibilidad de interpretaciones contradictorias, sino que también mejora la coherencia en la implementación de políticas públicas.

Santos (2000) subraya que la centralización normativa promueve la eficiencia administrativa al reducir la burocracia y agilizar los procesos de planificación y gestión territorial. Al contar con un marco legal claro y consistente, las autoridades y desarrolladores pueden tomar decisiones más rápidamente y con mayor certeza, lo que resulta en una implementación más eficiente de los proyectos territoriales.

Por su parte, Sepúlveda (2013) argumenta que un marco normativo unificado asegura la coherencia entre las diferentes regulaciones y políticas sectoriales, algo esencial para un desarrollo territorial equilibrado y sostenible. Esta coherencia es fundamental para coordinar acciones entre diferentes niveles de gobierno, evitando duplicidades y contradicciones que podrían surgir de normativas dispersas.

Finalmente, un conjunto unificado de normas facilita el control y la supervisión por parte de las autoridades competentes. Al tener un solo cuerpo normativo al cual atenerse, los procesos de fiscalización se vuelven más claros y efectivos, asegurando un cumplimiento riguroso y uniforme de las regulaciones establecidas.

Principios del OT considerados en la ley

Esta norma aborda el PAMM con una visión integral, sistémica, coordinada y participativa que responde a los principios y objetivos que persigue el OT.

Se fundamenta en un enfoque preventivo que prioriza la planificación territorial a partir de la identificación de riesgos y amenazas aluvionales, basándose en el conocimiento científico detallado en el estudio realizado por el Instituto Nacional del Agua (INA) titulado “*Evaluación de Amenazas Aluvionales en Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza*”, que proporciona un marco técnico y científico esencial para garantizar que el desarrollo urbano se realice de manera segura y sostenible, considerando las particularidades geográficas y climáticas del área.

La norma no solo considera el presente, sino que también se anticipa al futuro dinamismo del territorio, especialmente en la clasificación de las zonas urbanizables y no urbanizables. A diferencia de enfoques más estáticos, esta regulación permite la reevaluación y posible modificación de las áreas no urbanizables en función de las obras de prevención y mitigación que se implementen.

Santos (2000) subraya que una planificación territorial efectiva debe ser dinámica y capaz de adaptarse a los cambios del entorno, lo cual es esencial en regiones expuestas a riesgos naturales. En este contexto, la norma otorga un rol central a la Dirección de Hidráulica como organismo responsable de supervisar y ejecutar las adaptaciones necesarias, asegurando que las intervenciones humanas no comprometan la seguridad ni la estabilidad del territorio.

En las zonas clasificadas como urbanizables, la norma establece rigurosos Criterios de Sustentabilidad y Pautas de Manejo que deben cumplirse obligatoriamente.

Sepúlveda (2013) enfatiza la importancia de incorporar criterios de sostenibilidad en las normativas territoriales, argumentando que solo a través de la integración de prácticas sostenibles se puede lograr un desarrollo territorial equilibrado y resiliente. Estos criterios no solo consideran el impacto ambiental inmediato, sino que también buscan minimizar las huellas ecológicas a largo plazo, promoviendo un desarrollo que sea compatible con la preservación de los recursos naturales y la protección de la vida y los bienes de las personas que habitan el territorio.

Además, la norma proporciona a los municipios la flexibilidad necesaria para adaptar y ampliar estas consideraciones mínimas según las características y necesidades locales. Este enfoque descentralizado, que es respaldado por De Mattos (1999), permite que las normativas sean lo suficientemente flexibles para

responder a las particularidades de cada localidad dentro del PAMM, sin perder de vista la coherencia y la integridad del plan territorial global.

La capacidad de los municipios para ajustar las pautas establecidas asegura que el desarrollo urbano sea tanto localmente relevante como alineado con los objetivos regionales de sostenibilidad y seguridad.

En síntesis, el contenido de esta norma no solo proporciona un marco legal y técnico robusto para la gestión del territorio en el PAMM, sino que también ejemplifica un enfoque de OT que es adaptable, basado en la ciencia, y profundamente comprometido con la sostenibilidad.

Al incorporar la flexibilidad necesaria para responder a las condiciones dinámicas del territorio y al mismo tiempo mantener un enfoque riguroso en la seguridad y la sostenibilidad, la norma se presenta como un modelo a seguir en la planificación territorial moderna, orientada hacia un desarrollo equilibrado y seguro.

Fortalece la institucionalidad del organismo de control: UIP

La Ley N° 9414 establece la creación de la Unidad Interjurisdiccional Piedemonte (UIP), un organismo esencial diseñado para gestionar y coordinar de manera integral las intervenciones en el PAMM.

Esta unidad está conformada por los cuatro municipios que integran el área: Godoy Cruz, Luján de Cuyo, Las Heras y Capital, junto con la Secretaría de Ambiente, la Agencia Provincial de OT, la Dirección de Hidráulica y el Departamento General de Irrigación, fortalece la coordinación interjurisdiccional y ofrece una plataforma institucional sólida para abordar los complejos desafíos de la región pedemontana.

Un aspecto crucial en la planificación territorial moderna, como señala De Mattos (1999) es su análisis sobre la importancia de la gobernabilidad en contextos territoriales diversos. La UIP es un órgano con competencias definidas para gestionar y controlar las intervenciones en el Piedemonte, asumiendo responsabilidades clave como la realización de EIA, la implementación del OT, la prevención de riesgos aluvionales y la gestión de recursos hídricos.

Al centralizar estas funciones en una única entidad, la norma promueve una mayor eficiencia administrativa, facilita la toma de decisiones basadas en criterios unificados y minimiza los riesgos de conflictos normativos.

Santos (2000) subraya la importancia de una planificación territorial que se sustente en un enfoque racional y adaptativo, y la UIP encarna este principio al coordinar múltiples funciones bajo un marco común.

Entre las funciones de la UIP, tal como están estipuladas en la ley se encuentra la coordinación de los Códigos Urbanos y Ambientales entre los municipios y organismos involucrados. Esta coordinación es fundamental para asegurar la coherencia normativa en todo el territorio, evitando la fragmentación regulatoria y garantizando que las políticas públicas se apliquen de manera uniforme y efectiva.

Sepúlveda (2013) enfatiza que la articulación de acciones entre distintos niveles de gobierno y sectores es esencial para la implementación exitosa de políticas de desarrollo territorial, asegurando que todos los actores persigan objetivos comunes.

Además, la UIP tiene la responsabilidad de elaborar informes periódicos y mantener un registro actualizado de las actividades y proyectos que se desarrollen. Este enfoque no solo refuerza la transparencia administrativa, sino que también proporciona una base de datos robusta que facilita la toma de decisiones informadas y la supervisión continua del desarrollo territorial. La importancia de la transparencia en la gestión pública es destacada por Borja (2003), quien argumenta que la disponibilidad de información precisa y actualizada es crucial para la rendición de cuentas y la construcción de confianza en las instituciones.

Un aspecto crítico de la UIP es su rol en la planificación de las áreas urbanizables, la regularización de zonas urbanizadas existentes y la implementación de medidas para mitigar impactos y amenazas aluvionales e incendios.

Esta gestión integral de los riesgos es particularmente relevante en un área como el Piedemonte, donde los desastres naturales representan amenazas significativas para la seguridad y el desarrollo urbano. La UIP, a través de su articulación institucional eficiente, asegura una respuesta coordinada y rápida ante estos desafíos, lo que es vital para la sostenibilidad y la seguridad del territorio. Sepúlveda (2013) resalta la importancia de la coordinación interinstitucional en la gestión del riesgo, y la UIP se alinea con este enfoque.

En conclusión, la Ley N° 9414 y la creación de la UIP representan un avance significativo en la gestión territorial del PAMM. Mediante la coordinación institucional, la transparencia administrativa y la articulación de acciones, la UIP establece un marco sólido y coherente para la implementación de políticas de OT que son adaptativas, sostenibles y orientadas a la seguridad.

Este enfoque integrado no solo mejora la capacidad de respuesta ante los desafíos territoriales, sino que también promueve un desarrollo equilibrado y resiliente para toda la región, en línea con las mejores prácticas internacionales en OT.

Define un proceso administrativo a cumplir que contempla la EIA

La UIP además es la encargada de llevar a cabo un procedimiento administrativo clave para asegurar la coherencia y la eficacia en la gestión territorial del área.

Este proceso contempla la emisión de un Apto Técnico de Localización Integrado para toda intervención que se realice en el Piedemonte, así como la calificación de los proyectos según la magnitud de sus impactos ambientales.

Este enfoque garantiza que todo proyecto sea evaluado de manera uniforme, lo que es esencial para mantener un desarrollo territorial ordenado y sostenible, como lo destacan Santos (2000) y Sepúlveda (2013) sobre la importancia de los criterios unificados y la homogeneidad procedimental en la planificación territorial.

La calificación de los impactos de los proyectos se divide en tres categorías: baja, media y alta. Si un proyecto se clasifica como de bajo impacto, requiere la presentación de un Aviso de Proyecto (AP). Para impactos de magnitud media o alta, exige una Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA). En casos donde el impacto es considerado excluyente, se opta por no evaluar la propuesta.

Este sistema de clasificación permite una evaluación adaptada a la escala y los riesgos de cada proyecto, lo que optimiza los recursos administrativos y garantiza que los proyectos de mayor impacto sean sometidos a un escrutinio más riguroso.

Una vez que se otorgan el Apto Técnico y la Calificación del Impacto, el proyecto debe someterse a Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) según lo establecido por la Ley N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109.

Este proceso incluye la obligación de solicitar dictámenes sectoriales a varios organismos clave, como los prestadores de servicios de agua potable, el Departamento General de Irrigación, los municipios de Lavalle, Maipú y Guaymallén, y la Dirección de Recursos Naturales Renovables, para determinar la necesidad de medidas de mitigación de incendios, como las Picadas Cortafuegos.

Esta articulación interinstitucional no solo mejora la calidad de la evaluación, sino que también asegura que todos los aspectos relevantes del proyecto sean considerados, un principio respaldado por De Mattos (1999) en su discusión sobre la coordinación interinstitucional en la planificación territorial.

La ley también establece una prohibición explícita para las empresas de servicios públicos, impidiéndoles otorgar permisos a proyectos que no cuenten con la aprobación ambiental e hidráulica. Esta medida es fundamental para asegurar que ningún proyecto avance sin cumplir con los estándares ambientales y de seguridad.

La transparencia administrativa y la coherencia en la aplicación de la normativa son elementos esenciales para mantener la confianza del público en el proceso de planificación territorial, como argumenta Borja (2003) en su trabajo sobre la importancia de la transparencia y la participación social en la gestión pública.

En este sentido, la homogeneidad procedimental y la unificación de criterios en la evaluación de los proyectos no solo mejoran la eficiencia administrativa, sino que también refuerzan la equidad en la toma de decisiones, garantizando que todos los proyectos sean evaluados bajo los mismos estándares de calidad.

Este enfoque contribuye a una mayor transparencia y a una gestión territorial más justa y equilibrada. Además, la participación social en el proceso de EIA, al permitir que las comunidades afectadas expresen sus preocupaciones y sugerencias, fortalece la legitimidad de las decisiones y asegura que el desarrollo territorial se realice en sintonía con las necesidades y expectativas locales.

En resumen, la Ley N° 9414 representa un modelo prometedor para la gestión territorial con énfasis en la homogeneidad procedimental, la transparencia administrativa, la articulación de acciones interinstitucionales y la participación social. Este enfoque promueve un desarrollo sostenible y seguro para el PAMM y otorga las condiciones para que las decisiones tomadas estén alineadas con los principios de equidad, sostenibilidad y participación democrática.

Con la finalidad de generar un aporte a este proceso administrativo, contribuyendo así con la gestión y el control del OT, esta investigación busca definir criterios uniformes para las EIA de loteos y fraccionamientos a construir en PAMM.

3.5. Diagnóstico integrado del Subsistema Político Institucional

Las leyes y decretos descritos en este capítulo reflejan el extenso y complejo marco normativo que ha regido el uso del suelo en el Piedemonte desde 1983 hasta 2020. Este entramado legal, lejos de facilitar la regulación y el control del avance urbano, ha generado múltiples desafíos en la gestión territorial. La superposición de normativas, a menudo contradictorias o redundantes, ha derivado en conflictos normativos, burocracia excesiva e incertidumbre jurídica, dificultando la implementación efectiva de políticas públicas y el cumplimiento de los objetivos de planificación sostenible.

La fragmentación en la gestión y la falta de coherencia en la aplicación de las normativas han sido problemáticas recurrentes. La ausencia de un marco claro y consistente ha favorecido un desarrollo urbano desordenado, afectando la calidad ambiental y social del área. La falta de acceso a información integrada y la

ineficiencia en los procesos administrativos reflejan una gestión debilitada, mientras que las frecuentes excepciones a las normativas vigentes evidencian una tensión entre las necesidades de desarrollo y los principios de sostenibilidad. Estas excepciones, aunque responden a realidades específicas, pueden erosionar la planificación territorial, dando lugar a conflictos sociales y deterioro ambiental.

La inacción prolongada de organismos como la Comisión Reguladora del Piedemonte (CRP), especialmente durante el período de cinco años sin actividad, ha generado vacíos regulatorios que permitieron el avance descontrolado del desarrollo urbano. Este vacío evidencia la falta de capacidad institucional y de voluntad política para abordar los retos inherentes a la gestión territorial.

Asimismo, la falta de coordinación entre los distintos niveles de gobierno, reflejada en instrumentos como la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), resalta la necesidad de enfoques integrales que trasciendan las jurisdicciones municipales y aborden los desafíos desde una perspectiva regional y provincial.

En este contexto, la Ley N° 9414, sancionada en 2022, representa una oportunidad para redefinir el marco normativo y promover una gestión más eficiente y coordinada. Esta ley, al consolidar regulaciones y establecer directrices claras, tiene el potencial de superar las limitaciones del pasado y avanzar hacia una planificación territorial más coherente y efectiva.

El diagnóstico integral del Piedemonte, que analiza las interacciones entre los subsistemas político-institucional, físico-ambiental y socioeconómico, es esencial para abordar la complejidad del territorio. Este enfoque holístico permite identificar sinergias y dependencias críticas para equilibrar la conservación ambiental, la equidad social y el desarrollo económico. Solo a través de estrategias colaborativas y multidimensionales será posible garantizar un futuro sostenible para este territorio de alta sensibilidad ambiental, respondiendo a las necesidades de la comunidad y respetando las particularidades del entorno.

4. Diagnóstico Integrado del Piedemonte del Área Metropolitana

El PAMM comprende un entorno diverso y complejo, con características naturales, sociales y económicas que varían significativamente entre los departamentos que lo integran: Capital, Godoy Cruz, Las Heras y Luján de Cuyo.

Este territorio está marcado por un clima mediterráneo y continental que varía de árido a semiárido, clasificado como seco desértico y árido mesotermal medio según Köppen y Thornthwaite. Las precipitaciones intensas de corta duración y el viento Zonda, derivados de la interacción de masas de aire húmedas del Atlántico y el

Pacífico, aumentan la vulnerabilidad a riesgos naturales, con efectos diferenciados según las dinámicas territoriales de cada departamento.

Capital y Godoy Cruz destacan por su mayor desarrollo urbano e infraestructura consolidada, lo que se traduce en mejores condiciones de acceso a servicios públicos y áreas verdes como el emblemático Parque General San Martín.

Sin embargo, este desarrollo también ha generado presión sobre el subsistema físico-ambiental, con altos niveles de contaminación vehicular y una notable reducción de espacios naturales.

Las Heras y Luján de Cuyo, presentan desafíos más marcados en términos de acceso a servicios básicos. Las Heras enfrenta notorias carencias en educación, salud y transporte, lo que favorece la proliferación de asentamientos informales en un entorno ya de por sí vulnerable a riesgos como aluviones e incendios forestales. Luján de Cuyo, con una fuerte expansión de desarrollos inmobiliarios privados como barrios cerrados, muestra una polarización socioeconómica más pronunciada, afectando la cohesión social y fragmentando los ecosistemas locales.

La red vial de Piedemonte cuenta con infraestructura clave que conecta eficientemente con centros urbanos, atrayendo el desarrollo humano. Sin embargo, la mala vinculación de la mayoría de los barrios con avenidas y rutas principales, junto al rápido crecimiento urbano, ha generado congestión y deterioro en vías diseñadas para tráfico moderado. Se destacan la Avenida Champagnat en Las Heras y Ciudad, con creciente tránsito por desarrollos inmobiliarios, y la Avenida Perón en Godoy Cruz, que conecta con Luján de Cuyo y el Corredor del Oeste. Este último, junto a la Ruta Provincial N° 82, facilita el acceso a Mendoza y áreas turísticas, aunque enfrenta saturación. La movilidad urbana sostenible es bastante limitada, fomentando la dependencia del automóvil.

La falta de planificación integral ha derivado en una urbanización descontrolada que ha impactado negativamente los ecosistemas, disminuyendo la capacidad del territorio para regular fenómenos aluvionales y poniendo en serios riesgos a la población aguas abajo. La dependencia de fuentes subterráneas de agua y la necesidad de diversificar el suministro energético son desafíos compartidos por todos los departamentos, aunque los efectos varían según el nivel de crecimiento.

Los servicios públicos en el área presentan marcadas desigualdades. Godoy Cruz se destaca como el departamento con mejor acceso a agua potable, mientras que los otros enfrentan serias deficiencias. El suministro de agua, gestionado por AySAM, depende de fuentes subterráneas y superficiales que son limitadas y

estacionalmente variables. Esto ha llevado a un aumento en el uso de pozos privados y cisternas. La urbanización descontrolada agrava el problema, disminuyendo la recarga de acuíferos y aumentando la contaminación por aguas residuales, lo que subraya la urgencia de mejorar la infraestructura y la gestión hídrica. El saneamiento también enfrenta desafíos críticos. La expansión de asentamientos informales sin acceso a sistemas de alcantarillado ha contaminado acuíferos, evidenciando la necesidad de extender la red de saneamiento.

En cuanto al suministro de energía, se han construido nuevas subestaciones y ampliado las redes eléctricas para atender el crecimiento poblacional, pero en algunas áreas se reportan cortes frecuentes. La promoción de la energía solar, si bien ha tomado impulso, aun enfrenta desafíos para alcanzar su pleno desarrollo,

El abastecimiento de gas natural, ha requerido la expansión de redes y la construcción de estaciones reguladoras para responder al aumento de la demanda.

Finalmente, la conectividad digital está en proceso de desarrollo, con iniciativas para extender el acceso a internet de alta velocidad, un recurso clave para el crecimiento económico y la inclusión social en la región.

En el subsistema político-institucional, se observan dificultades debido a la falta de cohesión en los marcos normativos, la debilidad en el poder de fiscalización territorial y la falta de organismos capaces de gestionar integralmente los riesgos del piedemonte. Esta problemática se agravó particularmente en Lujan de Cuyo por los conflictos de límites intermunicipales que durante años tuvo con Las Heras.

En conclusión, las diferencias entre los departamentos reflejan disparidades significativas en el manejo de los subsistemas: físico-ambiental, socioeconómico y político-institucional. Mientras Capital y Godoy Cruz enfrentan retos derivados del crecimiento urbano consolidado, Las Heras y Luján de Cuyo lidian con problemas asociados a una planificación insuficiente y a carencias estructurales. El análisis conjunto evidencia la necesidad de una planificación integral que contemple las especificidades de cada departamento y promueva soluciones sostenibles.

En este marco, el siguiente capítulo propone un modelo de gestión centrado en la Evaluación de Impacto Ambiental, con atención en los loteos y fraccionamientos.

El énfasis en estas intervenciones, responde a que han sido las responsables de significativos impactos negativos en los ecosistemas y la funcionalidad del territorio, por lo que requieren un enfoque integral que no solo mitigue sus efectos adversos, sino que también garantice su compatibilidad con el desarrollo territorial sostenible.

CAPÍTULO IV

NUEVO MODELO DE GESTIÓN BASADO EN LA EIA

1. La EIA desde la sensibilidad y el compromiso ambiental

La decisión de considerar la Evaluación de Impacto Ambiental para establecer un nuevo modelo de gestión responde a la necesidad de rescatar el propósito original de esta herramienta, vinculado a incorporar sensibilidad y compromiso ambiental en la toma de decisiones, asegurando que los factores ambientales (y territoriales) se consideren al mismo nivel que los aspectos técnicos y económicos.

Del mismo modo, los 30 años de historia de la EIA en la Provincia de Mendoza, hacen necesario una actualización y modernización de esta herramienta que responda a las necesidades actuales, como es el caso de la política de OT

Según surge del Decreto N° 2109/94 cada EIA comienza con la presentación de un Estudio Técnico por parte del proponente, que detalla: el proyecto, su entorno, los impactos positivos y negativos, así como las medidas propuestas para prevenir o mitigar los impactos negativos. Este documento es evaluado por una universidad, organismos públicos y la sociedad civil que se expresa en el marco de una audiencia pública. El proceso culmina con una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), que aprueba, modifica o rechaza el proyecto sometido a evaluación.

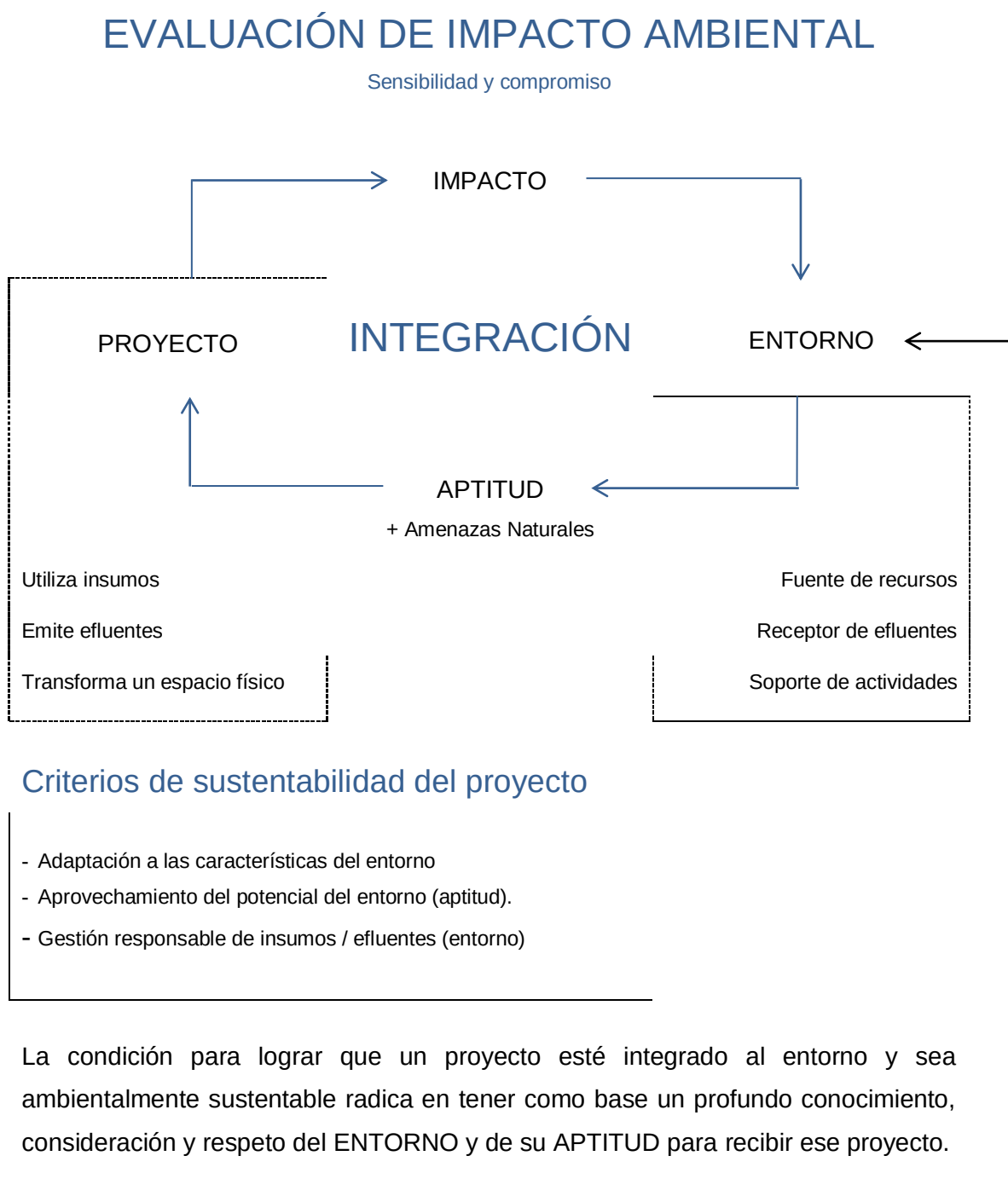
Aprovechando la receptividad de esta herramienta en la comunidad, dada su estructura de participación, se considera de gran valor utilizarla para concientizar sobre la importancia de implementar un desarrollo sustentable. De esta manera, la responsabilidad de cuidar el ambiente sería compartida entre todos los actores.

Si bien las pautas a cumplir por una EIA surgen del marco normativo²⁵ y están claramente definidas, esta propuesta busca generar un aporte que trascienda lo estrictamente legal y técnico. Se espera generar sensibilidad y compromiso ambiental en el abordaje de la EIA, para así concebir proyectos arquitectónicos (en este caso loteos/fraccionamientos) integrados en forma respetuosa a su entorno

La creciente conciencia ambiental en las sociedades y la adopción del OT como metodología destinada a lograr un desarrollo sustentable alientan a trabajar esta iniciativa, que se presenta partiendo del Modelo Conceptual (Figura N° 38).

²⁵ Ley N° 5961/92 (Título V), Decreto N° 2109/94 y Art 33 y 34 de Ley N 8051/09: incorpora aspectos territoriales.

Figura N° 38: Modelo conceptual de la EIA desde la sensibilidad y el compromiso ambiental



Fuente: Pérez, María Carolina en base Gómez Orea, *Evaluación de Impacto Ambiental* (1999)

El modelo conceptual propuesto se basa en los principios desarrollados por Domingo Gómez Orea en sus libros Ordenamiento Territorial y Evaluación de Impacto Ambiental y busca generar sensibilidad y compromiso ambiental en el abordaje e instrumentación de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Este autor, sostiene que la sensibilidad se adquiere cuando se conoce lo que se trata y el compromiso ambiental surge de reconocer como problema efectos indeseados, fruto de relaciones complejas (impactos) y de reconocer las oportunidades que ofrece un comportamiento ambiental sano y responsable.

El modelo aborda cuatro elementos clave: Proyecto, Impacto, Entorno y Aptitud.

Todo proyecto se sitúa en un espacio que transforma y se vincula con él a través de los insumos que utiliza, los efluentes que emite y el espacio que ocupa.

El entorno, por su parte, representa la porción del sistema territorial que interactúa con el proyecto, actuando como fuente de recursos naturales, receptor de efluentes y soporte de elementos físicos, con presencia (o no) de amenazas naturales.

El impacto se refiere a los efectos que un proyecto produce sobre su entorno.

Y la aptitud indica la capacidad de ese entorno para recibir y adaptarse a la actividad, considerando también las amenazas naturales presentes en el área.

Estos elementos no deben analizarse de manera aislada e independiente, sino desde las relaciones e interacciones que los conectan, para lograr así una evaluación integral y coherente que permita cumplir los criterios de sustentabilidad.

Para Gómez Orea, los criterios de sustentabilidad consiste en adaptar el proyecto a las características del entorno con coherencia ambiental, paisajística, territorial y social, aprovechar el potencial que el entorno presenta desde su aptitud y lograr una gestión respetuosa de insumos a utilizar y efluentes a emitir hacia el entorno.

De ese planteo deriva la necesidad de contar con un conocimiento profundo del entorno y su aptitud para albergar el proyecto, a fin de adaptar el diseño a sus particularidades y asegurar el cumplimiento de los criterios de sustentabilidad.

En conclusión, el modelo conceptual subraya la importancia de considerar la integración ambiental como un proceso en el que tanto el proyecto como su entorno forman parte de un sistema interrelacionado, orientado a minimizar los impactos adversos y a fomentar un desarrollo territorial equilibrado, responsable y funcional.

A continuación, se amplían los conceptos del modelo conceptual en coherencia con aportes de Domingo Gómez Orea.

2. Principio de integración

La conciencia ambiental en las sociedades surge de la interacción entre proyecto y entorno, mientras que la integración busca que ambos formen parte de un todo.

Todo proyecto se sitúa en un espacio que transforma y con el cual se vincula mediante los insumos que consume, los efluentes que genera y el espacio físico que ocupa. Por su parte, el entorno representa la porción del sistema territorial que interactúa con el proyecto, actuando como fuente de recursos, receptor de efluentes y soporte de elementos físicos, incluyendo las amenazas naturales.

Un proyecto no puede considerarse una entidad aislada ni superpuesta al entorno, proyecto y entorno deben entenderse como componentes interrelacionados de un sistema más amplio, aspectos inseparables de una única realidad compleja.

En este sentido, un proyecto solo puede considerarse correctamente concebido y diseñado si configura un sistema funcional y armónico con su entorno.

La disfuncionalidad puede manifestarse cuando el proyecto:

- Sobreexplota los recursos naturales.
- Hace un uso excesivo de los recursos construidos.
- Contamina los vectores ambientales (agua, suelo y aire).
- Carece de coherencia ambiental, paisajística, territorial, social e institucional.

Esta perspectiva exige un cambio significativo en la mentalidad de los actores involucrados (órganos de control, promotores), quienes, en lugar de enfocarse únicamente en la funcionalidad del proyecto, deben situarse en la relación que éste entabla con su entorno, buscando la integración y la sustentabilidad como objetivos.

De acuerdo con esta visión, Gómez Orea manifiesta que:

“Integrar significa incorporar la sensibilidad y el compromiso ambiental en cada etapa del proceso de toma de decisiones, en todos los sectores y por parte de todos los actores con injerencia sobre el proyecto y el entorno”

No se trata entonces de añadir la variable "ambiental" a las consideraciones tradicionales, sino de adoptar un nuevo enfoque para abordar los problemas, basado en la interacción proyecto / entorno, y en el diseño de soluciones integrales.

En este contexto, resulta fundamental la educación y formación ambiental, como herramientas clave para fomentar mayor conciencia, responsabilidad y participación en el cuidado del ambiente y en la consideración del desarrollo sustentable.

Siguiendo la visión de este autor, la integración ambiental puede operar eficazmente mediante dos conceptos clave: impacto y aptitud.

Entendiendo que el impacto se refiere a los efectos que un proyecto produce sobre su entorno y la aptitud indica la capacidad del entorno para recibir y adaptarse a ese proyecto, considerando también las amenazas naturales.

En ese marco, la aptitud puede definirse como el grado en que el entorno satisface los requisitos vocacionales del proyecto propuesto.

La integración exige optimizar la interacción entre el proyecto y su entorno de manera equilibrada, trascendiendo la mera mitigación de efectos negativos.

En términos de impacto busca minimizar los negativos y potenciar los positivos, y en relación con la aptitud, aprovechar el potencial del entorno y minimizar los riesgos naturales. En consecuencia, la EIA no solo evalúa los impactos negativos de los proyectos, sino también la capacidad del entorno para absorberlos y adaptarse.

Este proceso debe promover dinámicas compatibles con las características propias del entorno, lo que subraya la importancia de un desarrollo endógeno, basado en los recursos naturales, humanos y construidos que el entorno ofrece.

Un proyecto se considera desintegrado tanto cuando genera impactos negativos excesivos como cuando se diseña de manera desconectada de las aptitudes y valores naturales, sociales y culturales de su entorno.

Por el contrario, un proyecto alcanza una integración adecuada cuando:

- En términos de impacto, minimiza los negativos y potencia los positivos.
- En relación con la aptitud, aprovecha el potencial del entorno y minimiza los riesgos naturales.

Esta visión subraya la necesidad de un enfoque integral que combine la planificación sostenible con la adaptación a las condiciones propias del territorio.

3. Criterios de sustentabilidad

Gómez Orea sostiene que la integración del proyecto en el entorno radica en que el mismo cumpla con los siguientes criterios de sustentabilidad:

- Se adapte a las características del entorno, utilizando los recursos disponibles y alineándose con necesidades y expectativas de la población.
- Se ubique según la aptitud del entorno, maximizando el potencial de los ecosistemas y minimizando los riesgos naturales.
- Adopte un comportamiento responsable con los recursos naturales y construidos, minimizando impactos negativos y maximizando los positivos.

Esos criterios se materializan con coherencia expresada en varias dimensiones:

- Coherencia ecológica: con el clima, los ecosistemas y los hábitats.
- Coherencia paisajística: en cuanto a formas, materiales, colores, volúmenes y escala, ya sea por armonía o contraste con el entorno.
- Coherencia territorial: integrando el proyecto a los usos del suelo circundantes, promoviendo sinergias.
- Coherencia social: atendiendo las necesidades y expectativas de la población local, promoviendo la participación activa.

La metodología propuesta por Gómez Orea parte de un principio fundamental:

“Antes que el proyecto, está el entorno, siendo preciso comprender en detalle este último para desarrollar adecuadamente el primero”.

El planteamiento propuesto marca un cambio significativo en el esquema tradicional de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), en el que el proyecto se define primero y el diagnóstico del entorno se reduce a un trámite administrativo a cumplir.

El abordaje de la EIA desde la sensibilidad y el compromiso ambiental implica una transformación sustancial al invertir el proceso, y evaluar el entorno en primer lugar.

Bajo este esquema resulta imprescindible conocer la aptitud de ese entorno, y sobre esa base definir la propuesta arquitectónica integrada y sustentable.

Este planteo permite identificar y mitigar los impactos negativos de manera más efectiva y también refuerza la armonización del proyecto con su entorno.

En tal sentido, el mero cumplimiento normativo se transforma en un verdadero aporte al desarrollo territorial responsable, fundamentado en un conocimiento profundo del entorno y de su aptitud para albergar diferentes tipos de proyectos.

4. Evaluación de un loteo y/o fraccionamiento a construir en Piedemonte de Luján de Cuyo, desde la sensibilidad y el compromiso ambiental

Para ilustrar la operatividad del modelo propuesto y su estrecha relación con la metodología del Ordenamiento Territorial (OT), se presenta una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), abordada desde la sensibilidad y el compromiso ambiental de un loteo/fraccionamiento a construir en Piedemonte de Luján de Cuyo.

En primer lugar, resulta esencial justificar la elección del piedemonte de Luján de Cuyo como área de emplazamiento, destacando las razones que lo diferencian de los otros tres departamentos que conforman el Piedemonte del Área Metropolitana.

Posteriormente, se abordará el concepto de loteo o fraccionamiento, junto con los posibles impactos que estos desarrollos suelen generar en el territorio.

Finalmente, se delimitará el área de influencia directa para evaluar la aptitud del territorio, identificando tanto sus oportunidades como los desafíos que plantea.

Con estos conceptos claros, la EIA se estructura en los siguientes pasos:

1. Determinación de la aptitud que presenta el Piedemonte de Luján de Cuyo para albergar un Loteo / Fraccionamiento
2. A Partir de las ventajas y desafíos identificados, definición de las medidas que el Loteo / Fraccionamiento incorporará para:
 - Adaptarse a las características del entorno y aprovechar su potencial
 - Mitigar y controlar las amenazas naturales presentes en el área
 - Gestionar responsablemente los insumos y los efluentes a emitir.

Justificación del área de emplazamiento

Los motivos para seleccionar el piedemonte de Luján de Cuyo como objeto de estudio se fundamentan en las ventajas y desafíos analizados en el Capítulo III de esta investigación, siendo los más representativos los que se citan a continuación.

El piedemonte de Luján de Cuyo ha sido seleccionado como área de estudio debido a sus características particulares y desafíos territoriales, que lo diferencian de los otros departamentos del Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza.

Mientras que Capital y Godoy Cruz presentan altos niveles de urbanización y escasa extensión disponible para nuevos desarrollos, Las Heras, aunque en proceso de urbanización como Luján, carece de ciertos atributos que hacen de este último un foco privilegiado para proyectos urbanos, turísticos y recreativos.

Luján de Cuyo combina factores clave que lo convierten en un gran atractivo para emprendedores inmobiliarios: sus vistas escénicas de alto valor paisajístico, su proximidad a la localidad Chacras de Coria, orientadas a niveles socioeconómicos medios y altos; su conectividad estratégica a través de la Ruta Provincial N° 82, que facilita el acceso al distrito de Potrerillos y su dique; un microclima ideal propio de áreas naturales; y amplias áreas aún sin urbanizar.

Sin embargo, este departamento viene sufriendo un acelerado proceso de urbanización, impulsado por la expansión de barrios cerrados, que ha intensificado la polarización socioeconómica y la fragmentación de ecosistemas, agravando la presión sobre el territorio. Adicionalmente, el crecimiento urbano descontrolado de Luján, se ha visto agravado por los históricos conflictos de límites con Las Heras. Este panorama se ve acentuado por serias deficiencias en servicios públicos básicos, como agua potable y cloacas, así como una marcada falta de equipamiento urbano esencial, como escuelas y centros de salud y áreas verdes.

La combinación de estos factores demanda la implementación urgente de medidas de prevención y control orientadas a regular el uso del suelo, mitigar los impactos negativos y promover un desarrollo ordenado y sostenible, en armonía con la conservación de los recursos naturales y la funcionalidad del territorio.

Las características citadas posicionan al piedemonte de Luján en un ejemplo representativo y prioritario frente a los desafíos territoriales del PAMM.

Loteo y/o Fraccionamiento y sus posibles impactos

Un loteo y/o fraccionamiento consiste en la subdivisión planificada y legalmente autorizada de un terreno en parcelas individuales, cada una con su correspondiente identificación catastral. La urbanización incluye: redes de agua potable, gas, cloaca, drenaje pluvial, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones. Se construyen además espacios públicos, áreas verdes y equipamiento comunitario.

El proceso constructivo inicia con el desmonte y desbroce, eliminando vegetación y obstáculos, seguido por la nivelación y el movimiento de tierras para ajustar la topografía al diseño planificado. En casos necesarios, se desvía el curso de agua para evitar inundaciones. Se traza la red vial, abriendo y construyendo calles que faciliten la conectividad con el área de influencia. Finalmente, se realiza la demarcación y señalización de los lotes, delimitando cada parcela y preparándose para su uso conforme al proyecto ejecutivo planificado.

Las características enunciadas evidencian que estos proyectos pueden generar impactos significativos en su área de emplazamiento si no se toman medidas.

Tales efectos repercuten en forma directa sobre los recursos naturales y contruidos del entorno, alterando su equilibrio y funcionalidad.

Los principales impactos sobre los recursos naturales son:

- Modificación de la cobertura vegetal y la topografía, afectando hábitats, flora y fauna por la reducción de nutrientes y agua.
- Disminución de la infiltración, aumento de la escorrentía, menor recarga de acuíferos y degradación de la calidad y cantidad de agua.
- Incremento de polvo, partículas y gases contaminantes; pérdida de vegetación filtrante; efecto de isla de calor y alteración del flujo de aire.
- Pérdida de vegetación nativa y cambios topográficos que generan contrastes visuales y disminuyen el valor escénico del entorno.

Los impactos de la urbanización sobre los recursos contruidos incluyen:

- Incremento en el valor del suelo, desplazamiento de residentes locales y necesidad de infraestructura adicional.
- Agua: Mayor demanda, presión sobre sistemas de abastecimiento, alteración del ciclo hidrológico y sobrecarga en la gestión de aguas residuales.
- Incremento en el consumo de energía, gas y servicios digitales, con presión sobre redes existentes y potenciales deficiencias.
- Mayor generación de residuos sólidos, requiriendo mejoras en recolección y disposición, complicadas por la geografía.
- Incremento en el tráfico, necesidad de nuevas rutas, costos elevados y desafíos en diseño por pendientes.
- Reducción de espacios recreativos y biodiversidad, aumento del riesgo de inundaciones y pérdida de funciones ambientales del suelo.

La forma de prevenir los impactos sobre los recursos naturales y contruidos radica en adoptar una postura de sensibilidad y compromiso ambiental.

Esto implica el profundo conocimiento del entorno, comprendiendo tanto los recursos naturales como los contruidos que lo conforman.

A partir de esta comprensión, será posible definir una propuesta arquitectónica que se adapte de manera respetuosa a las características del área de emplazamiento, asegurando que el diseño respete el entorno y haga un uso responsable y sustentable de los recursos disponibles.

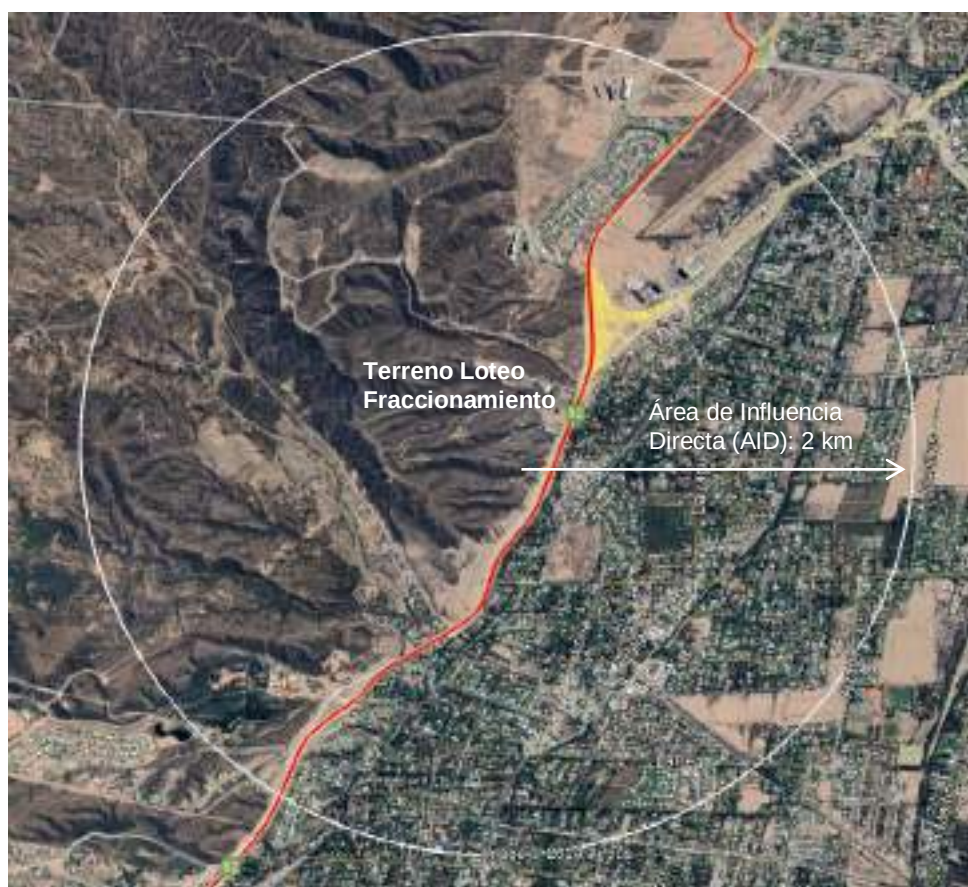
Área Directa de Influencia (AID)

En el marco de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), es fundamental delimitar un área que permita evaluar los efectos del proyecto sobre su entorno.

En este contexto, se define un Área Directa de Influencia (AID), que abarca la zona más cercana y afectada por las actividades del proyecto, donde los impactos son inmediatos. La extensión del AID puede variar según el tipo de proyecto y las características del entorno. Según Estrada y Bocaranda (2008), esta área puede oscilar entre 1 y 5 km desde el centro de la actividad, dependiendo de la naturaleza del proyecto y la sensibilidad del área circundante.

Para el caso de estudio, se establece un AID de 2 km (Figura N° 39), considerando el carácter residencial del proyecto y las particularidades del entorno. Esta distancia asegura que se incluyan las áreas más afectadas, en relación al uso del suelo, alteración de la infraestructura vial, e impacto sobre equipamiento y servicios.

Figura N° 39: AID loteo/fraccionamiento a construir en Piedemonte Luján de Cuyo: 2 km



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earht (Año 2024)

4.1 Aptitud Piedemonte Luján de Cuyo para un loteo/fraccionamiento

Dado que la descripción del piedemonte de Luján de Cuyo ya se abordó en el Capítulo III de esta tesis, en este apartado se procederá únicamente a detallar las particularidades del terreno seleccionado y las ventajas y desafíos que presenta el Área de Influencia Directa (AID) para albergar un loteo y/o fraccionamiento.

El terreno seleccionado para materialización el proyecto se encuentra ubicado sobre la Ruta Provincial N° 82, limitando al norte con Palmares Valley y Chacras Park, al este con el distrito Chacras de Coria, y al suroeste con calle Los Pozos y algunas viviendas unifamiliares ubicadas sobre esa calle (Figura N° 40).

Los usos del suelo existentes en el AID garantizan que el loteo y/o fraccionamiento, se integrará de manera armónica a este entorno de características similares.

Además, la propuesta podría incorporar usos adicionales que respondan a las necesidades del área, como: una escuela y consultorios médicos.

Y actividades relacionadas con el turismo y la recreación que complementen la oferta existente, y contribuyan a diversificar y potenciar la funcionalidad del entorno.

Figura N° 40: Terreno propuesto para materializar el loteo y/o fraccionamiento



Fuente: Pérez, María Carolina en base a Google Earht (Año 2024)

Ventajas

El piedemonte de Luján de Cuyo presenta una serie de ventajas que lo posicionan como una zona privilegiada para construir loteos y fraccionamientos.

Entre las más destacadas se encuentran:

- Amplias vistas escénicas y paisajes de alto valor estético que incrementan su potencial para desarrollos residenciales y turísticos.
- Cercanía a localidades como Chacras de Coria, un área consolidada y orientada a un público de nivel socioeconómico medio y alto.
- Acceso directo a través de la Ruta Provincial N° 82, que al norte se enlaza con la Ruta Panamericana y el Corredor del Oeste, facilitando la conexión con la Ciudad de Mendoza y el Departamento de Godoy Cruz, mientras que hacia el sur conduce a importantes destinos turísticos como Potrerillos y su dique. Esta red vial incrementa significativamente el valor estratégico de la ubicación, integrándose al área metropolitana y a zonas de interés recreativo y turístico.
- Clima ideal característico de áreas naturales no urbanizadas, que incrementa su atractivo como espacio para residencias y recreación.
- Amplias áreas aún sin urbanizar que permiten la planificación de desarrollos con menor restricción espacial.

Desafíos

Los desafíos en el piedemonte de Luján de Cuyo pueden ser afrontados con una planificación rigurosa y con la Evaluación de Impacto Ambiental que aborden el área integralmente, garantizando el equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación de los recursos naturales y construidos.

Estos desafíos incluyen:

- El acelerado proceso de urbanización ha generado una pérdida de cohesión ecológica, afectando los servicios ambientales que presenta el piedemonte como regulador natural de impactos aluvionales.
- Incremento en la demanda de recursos como el agua, un recurso crítico, que depende de fuentes subterráneas y superficiales.
- Insuficiencia en la provisión de agua potable, lo que obliga a depender de sistemas alternativos como perforaciones de pozos, captación de agua de lluvia o suministro mediante camiones cisterna. Asimismo, existen carencias en

infraestructura de cloacas, lo que plantea desafíos significativos para garantizar la sostenibilidad de nuevos desarrollos en la zona.

- La expansión de barrios cerrados y desarrollos inmobiliarios ha sido desordenada, dificultando la planificación integral.
- Las disputas con Las Heras han complicado la regulación y planificación del crecimiento urbano en la zona.
- Escasez de equipamiento urbano, una sola escuela y falta de centros de salud y áreas verdes, necesarias para la calidad de vida de los habitantes.
- Vulnerabilidad a amenazas naturales, como aluviones, que requieren una evaluación detallada para garantizar la seguridad de los desarrollos.

En conclusión, el piedemonte de Luján de Cuyo presenta un conjunto de atributos que lo posicionan como un área de gran potencial para el desarrollo urbano.

Sin embargo, los desafíos que enfrenta demandan una planificación rigurosa y una Evaluación de Impacto Ambiental integral que permita armonizar el desarrollo urbano con la conservación de los recursos naturales y la funcionalidad del territorio, a partir de las ventajas y desafíos identificados.

Completando el concepto de aptitud, se detallan en el próximo apartado las medidas que el proyecto incorporará para adaptarse al entorno, aprovechando su potencial de manera responsable. Estas medidas están orientadas a mitigar y controlar las amenazas naturales presentes en el área, así como a gestionar adecuadamente los insumos y los efluentes a emitir, garantizando una integración armónica con el entorno y un desarrollo sostenible en el tiempo.

4.2 Medidas destinadas a integrar sustentablemente el proyecto

Con base en las ventajas y desafíos identificados en el piedemonte de Luján de Cuyo, se proponen medidas a considerar en el diseño proyectual del loteo y/o fraccionamientos tendientes a integrar el proyecto a las características del entorno, maximizar su potencial y hacer un uso sustentable de los recursos.

Estas medidas se dividen en tres ejes principales:

a) Adaptación al entorno y aprovechamiento de su potencial

- Incorporar un trazado que respete las características naturales del terreno, preservando áreas de valor paisajístico (Figura N° 41).
- Destacar el privilegio de vistas escénicas de valor paisajístico (Figura N° 42)
- Integrar especies autóctonas con bajo requerimiento hídrico. (Figura N° 43)
- Diseñar edificaciones y espacios que armonicen con el entorno en términos de alturas, materiales, colores, escalas y formas. (Figura N° 44)
- Adaptar las construcciones a la topografía del terreno. (Figura N° 45)
- Identificar y proteger áreas clave, como corredores ecológicos que aseguren la conectividad de ecosistemas y la biodiversidad, y servicios ecosistémicos como: regulación hídrica, prevención de erosión y captura de carbono.
- Aprovechar la ubicación estratégica del área para garantizar una conexión eficiente con las principales rutas, como la Ruta Provincial N° 82, promoviendo accesibilidad sostenible mediante transporte público y ciclovías que permitan el uso de medios no motorizados.

b) Mitigación y control de amenazas naturales

- Realizar estudios detallados del terreno para identificar áreas de riesgo, como zonas propensas a deslizamientos o inundaciones, y evitar su ocupación.
- Diseñar sistemas de drenaje sostenible que controlen escorrentías y reduzcan riesgos de erosión o inundaciones.
- Implementar franjas cortafuegos, promover el uso de materiales resistentes al fuego y garantizar accesos adecuados para emergencias.
- Restaurar y conservar la flora autóctona, que actúa como barrera natural frente a amenazas ambientales.

c) Gestión responsable de insumos y efluentes

- Incorporar sistemas de captación de agua de lluvia, perforación de pozos (con autorización del Departamento General de Irrigación) y uso eficiente de los recursos hídricos, asegurando su disponibilidad para la población futura.
- Diseñar sistemas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con las normativas ambientales, priorizando alternativas como biodigestores o sistemas compactos.
- Promover el uso de tecnologías limpias, como paneles solares y sistemas de calefacción geotérmica, para reducir la dependencia de redes convencionales.
- Implementar programas de separación, reciclaje y compostaje para minimizar el impacto de los desechos.

Estas medidas resultan fundamentadas en un enfoque integral y sustentable, siendo que contribuyen a mitigar los impactos negativos y potencian las ventajas que el Piedemonte de Luján ofrece para albergar un loteo y/o fraccionamiento.

A continuación, se presenta una serie de fotografías que ilustran cómo estas medidas se han implementado en la práctica en el barrio Aguaribay, ubicado sobre Ruta Provincial N° 82 en el piedemonte de Luján de Cuyo.

Figura N° 41: Trazado de calles adaptadas a las curvas de nivel



Fuente: Pérez, María Carolina, fotografías tomadas en Barrio Aguaribay (Año 2024)

Figura N° 42: Respeto por vistas escénicas de alto valor paisajístico



Fuente: Pérez, María Carolina, fotografías tomadas en Barrio Aguaribay (Año 2024)

Figura N° 43: Especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico



Fuente: Pérez, María Carolina, fotografías tomadas en Barrio Aguaribay (Año 2024)

Figura N° 44: Edificaciones que armonizan el entorno



Fuente: Pérez, María Carolina, fotografías tomadas en Barrio Aguaribay (Año 2024)

Figura N° 45 Construcciones que han respetado la topografía del terreno



Fuente: Pérez, María Carolina, fotografías tomadas en Barrio Aguaribay (Año 2024)

El desarrollo de este capítulo demuestra que las medidas propuestas se fundamentan en un enfoque integral y sustentable, diseñado para no solo mitigar los impactos negativos, sino también maximizar las oportunidades y ventajas únicas que el piedemonte de Luján de Cuyo ofrece como área de desarrollo.

Según se evidencia en cada una de las imágenes mostradas del Barrio Aguaribay, el Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza, caracterizado por su extraordinario valor paisajístico, su biodiversidad y su importancia territorial, debe ser entendido y respetado como un recurso fundamental que enriquece cualquier proyecto que allí se desarrolle. El respeto por un entorno con atributos tan destacados no solo es una responsabilidad, sino también una oportunidad.

En este contexto, mi propuesta fundamentada en recuperar la intención original de la Evaluación de Impacto Ambiental, orientada a incorporar sensibilidad y compromiso ambiental en la toma de decisiones busca, además de identificar y mitigar los impactos negativos, promover la integración de los proyectos con el entorno, en este caso el piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza, a través del reconocimiento de la aptitud que este ofrece, maximizando impactos positivos.

Para lograrlo, resulta esencial un conocimiento profundo y detallado del entorno o área de emplazamiento como punto de partida, siendo que sobre esa base, es posible desarrollar proyectos (en este caso, loteos y/o fraccionamientos) adaptados e integrados, respetuosa y funcionalmente con las características del territorio.

La voluntad, la sensibilidad ambiental y la creatividad en el diseño son los pilares que permiten implementar medidas innovadoras y adaptadas, garantizando que los desarrollos sean arquitectónicamente armónicos, respetuosos con el área de emplazamiento y capaces de aprovechar su potencial mientras preservan sus cualidades naturales y territoriales únicas.

CONCLUSIÓN

La figura N° 46 muestra los pasos a través de la cual se desarrolló esta investigación y los resultados finales obtenidos.

La tesis se originó a partir del problema basado en la inercia que presentan los organismos de control para gestionar y regular el avance urbano en Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza.

La hipótesis planteada fue que la falta de organicidad y coordinación de los instrumentos normativos de gestión territorial ha facilitado esta expansión urbana.

Para corroborar o descartar tal hipótesis se definieron como objetivos específicos:

1. Realizar consultas bibliográficas para contextualizar y fundamentar teóricamente la hipótesis.
2. Analizar integralmente el marco legal y la gestión implementada por los organismos de control, identificando vacíos, inconsistencias y superposiciones.
3. A partir de las problemáticas detectadas, proponer oportunidades de mejora para la gestión y el control del avance de la urbanización en Piedemonte.

Los resultados indican haber cumplido con estos tres objetivos.

La descripción de los Antecedentes (Capítulos I) y del Marco Teórico Conceptual y Metodología del OT (Capítulo II) permitió cumplir con el Objetivo Específico 1.

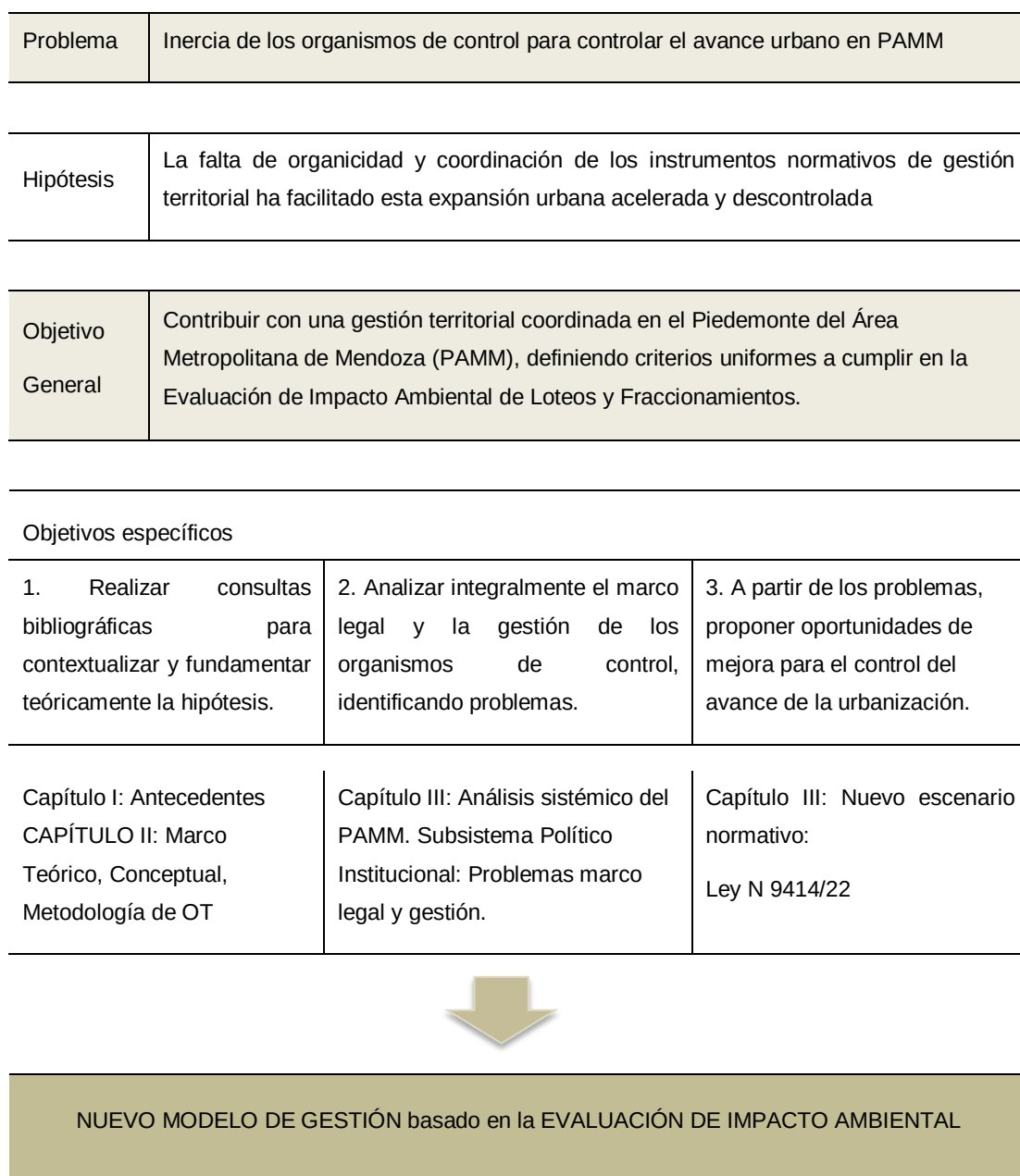
El diagnóstico del Subsistema Político Institucional, elaborado a partir del análisis sistémico del PAMM (Capítulo III) permitió cumplir el Objetivo 2.

La hipótesis planteada fue corroborada, evidenciando que la falta de organicidad y coordinación entre los instrumentos normativos de gestión territorial ha facilitado la expansión urbana acelerada y descontrolada en Piedemonte del AMM.

Del mismo modo, el análisis de ese subsistema contribuyó a avanzar hacia el objetivo 3, que visualiza un escenario normativo renovado y estrechamente vinculado al OT con la sanción de Ley N 9414/22.

El contenido de cada capítulo fue abordado sin perder de vista el objetivo general, basado en definir criterios uniformes en las EIA de loteos y fraccionamientos.

Figura N° 46: Desarrollo de la investigación y resultados finales



Fuente: Pérez, María Carolina en base en base al proceso de investigación (Año 2024)

El objetivo final de esta tesis se materializa en un modelo de gestión de la Evaluación de Impacto Ambiental, concebido específicamente para abordar las complejidades y desafíos territoriales del piedemonte de Luján de Cuyo.

Este modelo, fundamentado en los principios de sensibilidad y compromiso ambiental propuestos por Gómez Orea, tiene como objetivo trascender el enfoque tradicional de la EIA, integrando un análisis profundo y una planificación rigurosa para garantizar el desarrollo sostenible del territorio.

A lo largo del Capítulo IV se ha destacado la importancia de adaptar los proyectos al entorno, considerando su aptitud para albergar actividades humanas y mitigando los impactos negativos que podrían comprometer la funcionalidad de los ecosistemas y la calidad de vida en la región.

Asimismo, se ha subrayado la necesidad de gestionar de manera responsable los insumos y efluentes asociados a los desarrollos urbanos, promoviendo un uso eficiente y sustentable de los recursos naturales y construidos disponibles.

El piedemonte de Luján de Cuyo, con sus atributos paisajísticos, estratégicas conexiones viales, y un microclima favorable, representa un área de gran atractivo para emprendimientos residenciales, turísticos y recreativos.

No obstante, los desafíos que enfrenta, como la fragmentación de ecosistemas, la presión sobre recursos críticos como el agua, y las deficiencias en servicios públicos y equipamiento urbano, exigen la implementación de medidas integrales para armonizar el crecimiento urbano con la conservación ambiental.

En este marco, las medidas propuestas, centradas en la adaptación al entorno, la mitigación de riesgos y la gestión responsable de recursos, buscan establecer un estándar de desarrollo que no solo cumpla con los criterios de sustentabilidad, sino que también contribuya a un ordenamiento territorial equilibrado y funcional.

Como ejemplo práctico, se ha presentado una serie de medidas que podrían implementarse en el loteo y/o fraccionamiento en el piedemonte de Luján de Cuyo, las cuales tienen el potencial de servir como modelo replicable para otros proyectos en áreas de alta sensibilidad ambiental.

En definitiva, este capítulo reafirma que la integración del modelo propuesto no solo responde a una necesidad normativa o técnica, sino que constituye una oportunidad para revalorizar la Evaluación de Impacto Ambiental como una herramienta transformadora en la construcción de un territorio más sostenible y resiliente.

Se espera que esta propuesta impulse investigaciones y aplicaciones futuras que refuercen la relación entre el Ordenamiento Territorial, la Evaluación de Impacto Ambiental y la planificación urbana sostenible.

El modelo será presentado a los organismos encargados de supervisar y gestionar el crecimiento en el Piedemonte, con la intención de fomentar un desarrollo armónico, eficiente y compatible con el entorno natural y social.

Este planteamiento pretende sentar las bases para un futuro sostenible, logrando la convivencia equilibrada entre el progreso humano y la preservación ambiental.

Su meta es dejar como legado un territorio ordenado, funcional y preparado para afrontar los retos venideros.

Conscientes de la relevancia de la mejora continua, esta iniciativa se plantea como una herramienta dinámica, abierta a propuestas y contribuciones de diversos actores: entidades regulatorias, academias, especialistas técnicos y ciudadanía.

Este modelo participativo busca perfeccionar los métodos de evaluación, garantizando su eficacia, pertinencia y capacidad de adaptación frente a las necesidades actuales y futuras de un área especialmente sensible.

En última instancia, este enfoque aspira a promover una gestión integral, resiliente y alineada con los principios de sostenibilidad, combinando la conservación del entorno con el fortalecimiento social y económico de las comunidades, generando un impacto positivo duradero.

Bibliografía

- Abraham, E., Roig, F., & Salomón, M. (2004). Planificación y gestión del Piedemonte al oeste de la ciudad de Mendoza. Un asunto pendiente. OIKOS Editor.
- Abraham, M. (2005). La expansión urbana en el piedemonte mendocino. *Revista de Estudios Urbanos*.
- Aguilar Martínez, A. G. (1989). Las Bases del Ordenamiento Territorial. Algunas evidencias de la experiencia cubana. Instituto Panamericano de Geografía e Historia, *Revista Geografía*, 109, enero.
- Aguilar, J. (2015). *Ecología del paisaje y ordenación del territorio*. Madrid: McGraw-Hill.
- Albrechts, L. (2004). Strategic (Spatial) Planning Reexamined. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(5), 743-758.
- Aledo, A. (2010). *Urbanismo y Excepciones: El Impacto de las Solicitudes en la Planificación Territorial*. Editorial Planeta.
- Allmendinger, P. (2009). *Planning theory*. London: Palgrave Macmillan
- Anaya Gauthier, M. T. (2002). Evaluación de impacto ambiental: Un instrumento preventivo para el desarrollo sostenible. Universidad Nacional Autónoma de México
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216-224.
- Banco Mundial. (2010). *Environmental Assessment Sourcebook: Volume III - Guidelines for Environmental Assessment of Energy and Industry Projects*. World Bank.
- Berón, N. M., Dalla Torre, J., Sales, R., & Quiroga Ríos, J. (sin año). La gestión municipal en el Área Metropolitana de Mendoza. En V. D. Caruso, M. A. Del Río, & P. Vommaro (Eds.), *Las fronteras en la vida cotidiana de las ciudades neoliberales* (Cap. 7). Teseo Press.
- Bertone, E., Salinas, V., & Ramírez, P. (2015). Circulación atmosférica en el Piedemonte: Influencias de la cordillera. *Revista de Climatología Aplicada*, 12(3), 45-60.
- Bertrand, Y. (1972). *Teoría de los sistemas territoriales*. Madrid: Ediciones Encuentro.
- Bó, R. (2015). La gestión del territorio en el Piedemonte de Mendoza: retos y oportunidades. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, 31(2), 123-145.
- Borsdorf, A., Hidalgo, R., & Sánchez, R. (2007). *The Fragmented City: Gated Communities and Urban Fragmentation in Latin America*. *Geoforum*, 38(1), 33-44.
- Bozzano, H. (2009). *Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable: Una Mirada Integral*. Buenos Aires: CLACSO.
- Buitelaar, E. (2014). *The Dynamics of Planning and Exceptions*. Routledge.
- Burgos, V. H. (2005). Modelación Hidrológica de cuencas Piedemontanas: Uso de Sistemas de Información Geográfica en Hidrología Superficial. En XX Congreso

Nacional del Agua, Mendoza, 2005.

Burgos, V. H. (2021). Impactos hidrológicos causados por urbanización en piedemonte del área metropolitana de Mendoza y propuestas sostenibles de mitigación. En I Congreso Interuniversitario I+D+i Mendoza.

Burgos, V., Quiroga, S., & Mussi Saffi, L. (2023). Implementación de estrategias de conservación de corredores aluvionales y biológicos para reducir riesgo hídrico. En XXVII CONAGUA.

Cabrera, R., & Girard, L. (2015). "La gestión del riesgo aluvional en Mendoza: Una aproximación desde la perspectiva de la planificación territorial." *Revista de Geografía*, 55(2), 123-138.

Cáceres, D., & Llanos, E. (2015). Gestión urbana y planificación del territorio. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Cáceres, D., et al. (2016). Biodiversidad en el Piedemonte de Mendoza: Retos y Oportunidades. *Revista de Ecología*, 12(3), 75-89.

Caldwell, L. A. (1982). Science, technology, and environmental policy: A continuing mandate for environmental education. Duke University Press

Campbell, H. J. (1996). GIS and Environmental Modeling: Progress and Research Issues. Wiley.

Ceballos, J. (2020). *Hidrología y gestión de recursos hídricos en zonas áridas*. *Revista de Recursos Naturales*, 11(2), 89-104.

Ceballos, J. (2020). *Gestión del riesgo de incendios en contextos de urbanización*. *Revista de Recursos Naturales*, 11(2), 45-60.

Ceballos, J. (2021). *Manejo del fuego y prevención de incendios en contextos climáticos extremos*. *Ecología y Gestión de Recursos Naturales*, 9(2), 87-100.

Ceballos, J. (2021). *Gestión de incendios y planificación urbana en contextos de riesgo*. *Ecología y Desarrollo*, 12(1), 40-55.

CEPAL. (2016). Plan de Acción Regional para la implementación de La Nueva Agenda Urbana 2016-2036. Comisión Económica para América Latina y el Caribe y Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

Cichero, H. (2012). La planificación urbana en áreas de pendientes. Editorial Urbanística.

Conesa Fernández-Vítora, V. (2010). Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental (3ra ed.). Mundi-Prensa.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2019). "Desafíos y estrategias para la gestión de riesgos ambientales en Mendoza." *CONICET Informe Anual*, 66-82.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2019). "Estrategias de adaptación al viento Zonda en Mendoza." *CONICET Informe Anual*, 88-103.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2019). "Economic Activities and Urban Growth in the Piedemonte of Mendoza." CONICET Annual Report, 56-74.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2019). "Desafíos y oportunidades en la planificación urbana del Piedemonte de Mendoza." CONICET Informe Anual, 72-89.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2020). "Estrategias para la sostenibilidad en la provisión de servicios públicos en el Piedemonte." *CONICET Informe Anual*, 66-82.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). (2020). "Evaluación del impacto urbano en el Piedemonte de Mendoza." *CONICET Informe Anual*, 66-82.

Cruz, J., & Sánchez, M. (2010). Ordenamiento territorial y sus impactos: Perspectivas y prácticas. Universidad Nacional de Colombia.

Decreto Reglamentario N° 2109/94. Ley Prov. N° 5.961. Preservación del Ambiente en todo el territorio provincial. Mendoza, Argentina, 19 de diciembre de 1994.

De Mattos, C. (1999). Globalización, estructura territorial y gobernabilidad en América Latina: Problemas y desafíos. *EURE* (Santiago), 25(75), 49-62.

Diagnóstico y Propuesta de Macro zonificación: Reconocimiento de Áreas con Aptitud para Asentamientos Humanos del Piedemonte. Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, 2015.

Díaz, M., et al. (2018). "Dinámicas demográficas en el Piedemonte mendocino: Una aproximación sociodemográfica." *Revista de Estudios Regionales*, 10(2), 88-104.

Díaz, M., et al. (2018). "Urban Expansion and Economic Development in the Piedemonte of Mendoza." *Regional Studies Journal*, 12(2), 66-81.

Díaz, R., & Gutiérrez, M. (2018). "Impacto ambiental y salud pública en el Piedemonte mendocino." *Revista de Ciencias Ambientales*, 16(3), 45-59.

Díaz, R., et al. (2018). "Asentamientos irregulares y desafíos legales en el Piedemonte de Mendoza." *Revista de Ciencias Sociales*, 16(3), 45-59.

DiMaggio, P. J., & Powell, W. W. (1983). The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organizational Fields. *American Sociological Review*, 48(2), 147-160.

Echeverría, C. (2020). *Gestión del riesgo en el contexto de la planificación territorial*. Editorial XYZ

Ehrlich, P. R., & Ehrlich, A. H. (1968). The Population Bomb.

Esteban, R., & Burgos, L. (2020). Impacto del crecimiento urbano sin planificación en la calidad de vida y el paisaje del piedemonte. *Revista de Desarrollo Urbano Sostenible*, 15(1), 30-42.

Estrada, C. y Bocaranda, C. (2008). Estudios de impacto ambiental: guía para la

evaluación de proyectos. Editorial Científica.

Farinós, J. (2020). Inteligencia territorial y desarrollo sostenible: Herramientas para la planificación y gestión del territorio. Ediciones Universidad de Salamanca

Fernández-Baca Casares, M., (2009). Gobernanza territorial: retos para la sostenibilidad. Universidad de Santiago de Compostela

Friedmann, J. (1987). Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action. Princeton University Press.

García, J. M., & Pérez, R. (2019). Eficiencia y complejidad en la gestión ambiental. Editorial Ambiental.

García Mira, R., & Navarro Jurado, E. (Eds.). (2008). Medio ambiente, riesgos y política territorial. Universidade de Santiago de Compostela.

García, M. (2010). Desafíos del Ordenamiento Territorial en Áreas de Alta Fragilidad Ambiental. Editorial Terra.

García Pachón, E. (2018). Ordenación del territorio: conceptos, métodos y técnicas. Madrid: McGraw-Hill.

García Pachón, E. (2018). Ordenación del territorio: conceptos, métodos y técnicas. Barcelona: Síntesis.

García-Ramon, M. D., Domenech, M., & Pallares-Barbera, M. (2008). Changing ruralities in Europe: Institutional inertia and shifting policy paradigms. *Journal of Rural Studies*, 24(1), 45-61.

García-Ramon, M. D., & Wissen Hayek, C. (2003). Geografía y Ordenación del Territorio: Aportaciones y debates. Ariel Geografía.

García-Valdecantos, G., et al. (2015). Impactos del desarrollo urbano descontrolado en la hidrología del piedemonte: estudio de caso en la región de Mendoza. *Revista de Geografía Ambiental*, 8(1), 23-36.

Giordano, B., & Keller, F. (2010). "Impactos ambientales del viento Zonda en el Piedemonte mendocino." *Revista de Ciencias Ambientales*, 15(1), 78-92.

Glasson, J., Therivel, R., & Chadwick, A. (2013). Introduction to Environmental Impact Assessment. Routledge.

Gobierno de Mendoza. (2020). Parque General San Martín: Patrimonio cultural y natural. Secretaría de Cultura. Disponible en: <https://www.mendoza.gov.ar>

Gómez-Baggethun, E. (2014). La sostenibilidad y el medio ambiente: Enfoques multidisciplinares. Editorial EcoPress.

Gómez, P., & Rodríguez, M. (2015). *Impactos Ambientales del Desarrollo Urbano: Un Estudio de Casos*. Editorial Universitaria.

Gómez Orea, D. (1999). *Evaluación del Impacto Ambiental*. Madrid: Mundi-Prensa.

Gómez Orea, D. (2002). Ordenación Territorial. Madrid: Mundi-Prensa.

González, A. (2018). *Educación y ordenamiento territorial: integración de políticas públicas para el desarrollo sostenible*. Revista de Ordenamiento Territorial, 10(2).

González, A. (2020). Urbanización y medio ambiente en Mendoza: desafíos y oportunidades. Editorial Universitaria.

González, A., Pérez, J., & Smith, R. (1985). Desarrollo económico y recursos naturales en Mendoza: un enfoque crítico. Editorial Mendoza.

González, F. (2020). Impacto del viento Zonda: Estrategias de mitigación y adaptación en el Piedemonte. Revista de Meteorología y Climatología, 14(3), 45-60.

González, F. (2020). *Salud pública y gestión de incendios: Efectos sobre las comunidades*. Revista de Salud Ambiental, 14(2), 67-82.

González, M., Martínez, P., & Rosales, R. (2020). Impacto de la urbanización en la calidad del aire del Piedemonte mendocino. Revista de Estudios Ambientales, 14(1), 78-90.

Gudiño, M. E. (2005). Modelo de gestión integral, Observatorio ambiental y ordenamiento territorial.

Gudiño, S. (2005). Planificación urbana y desarrollo inmobiliario en Mendoza. Cuadernos de Geografía.

Gudiño, M. (2015). Desarrollo territorial y sostenibilidad: Retos y oportunidades en el siglo XXI. Ediciones de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Gutiérrez, A. (2003). Planeación Urbana y Regional. Editorial Universitaria.

Gutiérrez Bastida, J. M. (2013). De rerum natura. Hitos para otra historia de la educación ambiental. Madrid: Bubok.

Gutiérrez, M., & Pérez, J. (2017). "Gestión del agua en regiones semiáridas: el caso del Piedemonte de Mendoza." Revista de Recursos Hídricos, 29(2), 88-102.

Hansen, J. (1988). Cambio climático: impactos en la sociedad. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 85(8), 2300-2304.

Healey, P. (1997). Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies. Macmillan.

Healey, P. (2006). Relational complexity and the imaginative power of strategic spatial planning. *European Planning Studies*, 14(4), 525-546.

Hernández, J., et al. (2016). Fragmentación del paisaje por expansión urbana: efectos sobre la biodiversidad en el piedemonte. Revista de Ecología Aplicada, 12(2), 45-58.

Hildenbrand, A. (1996). Política de Ordenación del Territorio en Europa. Universidad de Sevilla, Conserjería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INE). (2019). "Análisis del crecimiento urbano en Mendoza: El caso del Piedemonte." *INE Publicaciones*, 74-89.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INE). (2019). "Educación y desarrollo

humano en el Piedemonte de Mendoza: Análisis 2019." *INE Publicaciones*, 74-89.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INE). (2020). "Censo Nacional de Población y Vivienda 2020: Resultados preliminares." *INE Publicaciones*, 45-62.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INE). (2020). "Tourism Development in the Piedemonte Región: 2020 Report." *INE Publicaciones*, 102-118.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Evaluación del riesgo aluvional en el Gran Mendoza." *INTA Boletín Técnico*, 89, 30-47.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Evaluación del impacto del viento Zonda en el Piedemonte de Mendoza." *INTA Boletín Técnico*, 95, 15-28.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Planificación sostenible en el Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza." *INTA Boletín Técnico*, 102, 22-37.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Servicios públicos y expansión urbana en el Piedemonte mendocino." *INTA Boletín Técnico*, 105, 33-50.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Planificación y gestión de recursos en el Piedemonte mendocino." *INTA Boletín Técnico*, 105, 33-50.

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). (2018). "Sustainable Development Strategies in the Piedemonte of Mendoza." *INTA Technical Bulletin*, 110, 45-63.

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.

Jankilevich, P. E. (2003). *Introducción al derecho ambiental*. Ediciones Depalma.

Jiménez, A. (2012). *Urbanismo y ordenación del territorio: conceptos y técnicas para la ordenación y gestión del territorio*. Síntesis.

Julián, C., & Miranda, J. (2017). *Fauna y Ecología en Zonas de Montaña: Un Estudio en Mendoza*. *Ecología Aplicada*, 9(2), 45-62.

Kagan, R. (2013). *Environmental Impact and Urban Planning: A Comprehensive Guide*. Springer.

Ledesma, M., & Martínez, A. (2017). "Viticulture and Enotourism in the Piedemonte of Mendoza: Economic Contributions and Challenges." *Journal of Agricultural Economics*, 25(3), 78-94.

Leal Maldonado, J. M. (2016). *Planificación y gestión territorial: nuevas estrategias para el desarrollo sostenible*. Tirant lo Blanch.

Ley Prov. N° 5.961 (1992). *Ley General de Preservación del Ambiente*. Mendoza, Argentina, 26 de agosto de 1992. B. Oficial: 25/02/93.

Ley Prov. N° 8.051 (2009). *Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (LOTUS)*. Mendoza, Argentina, 22 de mayo de 2009.

Ley Prov. N° 8.999 (2017). *Plan Provincial de Ordenamiento Territorial*. Mendoza,

Argentina, 25 de agosto de 2017.

Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2011). *Geographic Information Systems and Science*. Wiley.

López, C. J., & Martínez, S. (2018). Desafíos en la implementación de políticas ambientales. En S. Martínez (Ed.), *Desafíos en la implementación de políticas ambientales* (pp. 45-67). Editorial Planeta Verde.

Marengo, J. A., et al. (2004). "Variabilidad climática en América del Sur: El rol del viento Zonda." *Climatic Change*, 67(2-3), 317-332.

Martínez, A. (2019). *Educación ambiental y resiliencia comunitaria frente al cambio climático*. Revista de Educación y Medio Ambiente, 12(1), 30-50.

Martínez, L., Pérez, C., & Ramírez, A. (2018). Planificación urbana y su influencia en la calidad del aire en áreas sensibles. *Anuario de Estudios Territoriales*, 9(4), 112-129.

Martínez, R. (2018). *Participación Ciudadana y Gestión Territorial: Nuevas Perspectivas*. Ediciones Akal.

Martínez, E. (1990). Impacto del crecimiento urbano en el ordenamiento territorial de Mendoza. *Revista de Ordenamiento Territorial*, 5(2), 45-58.

Martínez, A., & Pérez, R. (2016). "Expansión urbana y transformación del paisaje en el Piedemonte de Mendoza." *Revista de Geografía*, 58(3), 101-115.

Martínez, S., et al. (2016). "Desafíos en la provisión de servicios de salud en áreas de rápido crecimiento urbano: el caso del Piedemonte de Mendoza." *Revista de Salud Pública*, 18(1), 22-38.

Massiris, A. (2012). *Gestión territorial y desarrollo. Hacia una política de desarrollo territorial sostenible en América Latina*. Tunja: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Massiris Cabeza, Á. (2008). Cambios recientes en la concepción de las Políticas de Ordenamiento Territorial en América Latina. Año 4, Vol. 1, Número 4, ISSN 1852-0006. <https://ridot.uncuyo.edu.ar/upload/Massiris-Angel>.

Maturana, C. (2010). *Gestión del agua y drenaje en terrenos inclinados*. Instituto de Urbanismo de Mendoza.

McKibben, B. (1990). *El fin de la naturaleza*. Nueva York: Random House

McCarthy, G. (2014). Cambio climático y salud pública: una perspectiva global. *Journal of Public Health Management and Practice*.

Mendoza, A. (2021). *Economía de la regulación ambiental: Un enfoque crítico*. Ediciones Eco.

Mendoza, J. (2010). *Regulación del Uso del Suelo: Aspectos Teóricos y Prácticos*. Editorial XYZ.

Mikkan, R. (2014). *Atlas Geomorfológico de la Provincia de Mendoza*. Editorial Científica, Mendoza.

- Molina, R. (2018). Desarrollo económico y planificación territorial. Barcelona: Marcombo.
- Morgani, J. & Rizzo, R. (2014). Evolución de la expansión urbana en el AMM, 1974-2013. *Revista de Geomorfología*.
- Munn, R. E. (2002). *Environmental Impact Assessment: Principles and Procedures*. Wiley.
- Naciones Unidas. (2012). *Rio+20 - United Nations Conference on Sustainable Development*. United Nations
- Osorio, J. (2015). El sistema-mundo de Wallerstein y su transformación. Una lectura crítica. *Argumentos*, 28(77), 131-153. Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco, Distrito Federal, México.
- Otero Carvajal, L. E. (1998). La ciudad hispanoamericana: El sueño de un orden. Editorial Nerea.
- Pérez, A. (2017). Transformaciones territoriales y su relación con la política ambiental. Editorial Académica Española.
- Pérez, C., & Ramírez, A. (2019). Efectos de la urbanización en los patrones de circulación del aire en el Piedemonte. *Geografía Urbana*, 7(1), 98-110.
- Pérez, M. (2019). Desigualdades urbanas en el área metropolitana: un análisis crítico. *Revista de Estudios Sociales*.
- Pirez, A. (2017). Conflicto de usos del suelo en el piedemonte: el caso del Área Metropolitana de Mendoza. *Revista de Planificación Territorial*, 20(3), 112-125.
- Pizarro, R. (2007). "Expansión urbana y especulación inmobiliaria en el Piedemonte de Mendoza." *Revista de Urbanismo*, 29(1), 45-60.
- Polanski, J. (1963). Movimientos neotectónicos en la región de Mendoza. *Revista de Geología*, 5(2), 45-56.
- Polanski, J. (1963). Movimientos neotectónicos y su influencia en la geomorfología del piedemonte mendocino. *Revista de Geología*, 6(1), 22-35.
- Ponte, J. (2008). La expansión urbana de Mendoza. *Análisis y Reflexión Urbana*
- Proyecto de Investigación y Desarrollo-PID 08/2009, Modelo Territorial Actual, Mendoza, Argentina. Subsistema Físico-Biológico o Natural de la Provincia de Mendoza, 2014.
- Proyecto de Investigación y Desarrollo-PID 08/2009, Modelo Territorial Actual, Mendoza, Argentina. Subsistema Socioeconómico de la Provincia de Mendoza, 2014.
- Pujadas, Romá, & Font Jaume (1998). Ordenación y planificación territorial. Editorial Síntesis, colección Espacios y Sociedades, 8, Madrid.
- Raffestin, C. (1981). *Por una Geografía del Poder*. México D.F.: Siglo XXI Editores.
- Santos, M. (1996). *Metamorfosis del Espacio Habitado*. Barcelona: Oikos-Tau.
- Ramírez, F. (2022). Planificación territorial y conservación ambiental: Un balance

necesario. Editorial Planeta Verde. <https://www.planeta-verde.com/articulo-balance-necesario>

Reed, M. S. (2008). Stakeholder Participation for Environmental Management: A Literature Review. *Biological Conservation*, 141(10), 2417-2431.

Rodríguez, M. (1988). Políticas públicas y gestión ambiental en Mendoza durante los años 80. Instituto de Estudios Sociales y Ambientales, Universidad Nacional de Cuyo.

Rodríguez Mariela (2008). Riesgo en el Piedemonte del Gran Mendoza por avance urbano, Argentina.

Rodríguez, M., et al. (2018). Vulnerabilidad del piedemonte frente a riesgos naturales en contextos de desarrollo no planificado. *Geografía y Medio Ambiente*, 10(2), 67-80.

Rodríguez, L., & López, A. (2019). "Infraestructura energética y desarrollo sostenible en el Piedemonte de Mendoza." *Revista de Energía y Medio Ambiente*, 22(4), 57-73.

Rodríguez, L., & López, A. (2019). "Infraestructura y desarrollo urbano en el Piedemonte mendocino." *Revista de Estudios Regionales*, 24(2), 66-81.

Rojas, F. (2017). "Impacto de la urbanización en la dinámica de aluviones en el Piedemonte mendocino." *Revista de Ciencias Ambientales*, 12(3), 45-59.

Sabatini, F., & Cáceres, G. (2007). Urbanización y medio ambiente en zonas sensibles. *Revista de Estudios Urbanos*.

Sadler, B. (1996). Environmental Assessment in a Changing World: Evaluating Practice to Improve Performance. International Study of the Effectiveness of Environmental Assessment. Canadian Environmental Assessment Agency.

Salvia, A. (2012). Desafíos y perspectivas del ordenamiento territorial en Mendoza. *Estudios Geográficos*, 71(3), 277-292.

Sánchez, A. (2018). *Infraestructura y Servicios Públicos en la Urbanización Moderna*. Ediciones Akal.

Sánchez, M. (2015). Impacto de la Urbanización en la Fauna del Piedemonte Mendocino. *Conservación y Desarrollo*, 8(1), 22-30.

Sánchez, M. (2019). *Urbanización y su impacto en el riesgo de incendios forestales*. *Ecología y Desarrollo Sostenible*, 8(1), 78-92.

Sánchez, M. (2019). *Educación y participación comunitaria en la prevención de incendios*. *Revista de Educación y Medio Ambiente*, 10(4), 15-28.

Sánchez, M. L. (2020). Derecho ambiental y gestión territorial: Desafíos y soluciones. *Revista de Gestión Ambiental*, 15(2), 123-145. <https://doi.org/10.1234/rga.v15i2.5678>

Sánchez, P. (2005). Impactos ambientales y su gestión. Editorial Universitaria

Santos, M. (1996). *Metamorfosis del Espacio Habitado*. Barcelona: Oikos-Tau.

Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio: Técnica y tiempo, razón y emoción*. Ariel.

Santos, M. (2004). *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São

Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

Saavedra, E. (2014). *Desarrollo sostenible en América Latina: Nuestra Propia Agenda sobre Desarrollo y Medio Ambiente*. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. (2020). *Reserva Natural Divisadero Largo*. Gobierno de Mendoza. Disponible en: <https://www.ambiente.mendoza.gov.ar>

Sepúlveda, C. (2013). Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible: El papel de la planificación estratégica. *Revista de Estudios Regionales*, (97), 29-50.

Serrano, A. (2002). *Geografía Física: Fundamentos y Aplicaciones*. Madrid: Ediciones Akal.

Soto, L. (2021). Impacto ecológico de la urbanización: una mirada desde la ecología urbana. *Ecología y Sociedad*.

Smith, J. (2016). *Planning Flexibility and Sustainable Development*. Wiley-Blackwell.

Smith, J. (2020). Environmental risk assessment: Concepts and applications. *Journal of Environmental Science*, 18(2), 112-125.

Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos.

Tello, E. (2005). *Ecología y Paisaje: Principios para la Gestión del Medio Ambiente*. Barcelona: Editorial Bellaterra

Tewdwr-Jones, M. (2010). *Urban and regional planning: A systems approach*. London: SAGE Publications.

The Limits to Growth a report for The Club of Rome (1972) de Donella Meadows, Dennis Meadows, Jorgen Randers y William W. Behrens III, realizado en MIT (Massachusetts Institute of Technology) financiado por el Club de Roma.

Torres, L. (2012). *Riesgos Aluvionales y Estrategias de Mitigación*. Springer

Turner, M. G. (2005). Landscape Ecology: What Is the State of the Science?. *Annual Review of Ecology, Evolution, and Systematics*, 36, 319-344.

United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. New York: United Nations.

United Nations. (2021). *World Urbanization Prospects: The 2021 Revision*. New York: United Nations.

United Nations Environment Programme [UNEP]. (2015). *Environmental Impact Assessment (EIA): Training Manual for International Financial Institutions*. UNEP Division of Technology, Industry and Economics.

Vázquez, E. (2016). *Conflictos de Uso del Suelo y Desarrollo Urbano: Perspectivas y Desafíos*. Routledge.

Vélez, J. (2021). *Cambio climático y gestión del riesgo aluvional en Mendoza*. Revista

de Cambio Climático, 8(3), 45-60.

Vich, A., & Gudiño, M. E. (2010). Amenazas Naturales de Origen Hídrico en el Centro Oeste Árido en Argentina.

Villalba, R. (2007). "El viento Zonda en la región andina de Argentina: características y efectos." *Revista de Climatología*, 23(2), 45-59.

Viers, J. (1996). Dinámica morfotectónica del piedemonte de la Precordillera mendocina. *Investigaciones Geográficas*, 10(3), 87-102.

Wallerstein, I. (1979). *The Capitalist World-Economy: Essays*. Cambridge University Press.

White, G. F. (1974). *Natural hazards: Local, national, global*. Oxford University Press.

ANEXO

Actas emitidas por organismos de control de Piedemonte

(Analizadas en Capítulo III: Piedemonte del Área Metropolitana,
Punto 3: Subsistema Político Institucional)

Ley 4886 Organismo Consultor

Ley N° 9



En la Ciudad de Montevideo, a los seis días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, siendo las 11 horas, se reúnen los señores integrantes del Organismo Consultor de la Zona Costera del Gran Montevideo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 31° de la Ley n° 4886/1983 representándolo por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la Arq. Ruth de Villarreal; por la Municipalidad de la Capital, el Arq. Víctor J. Evarreto; por la Municipalidad de Cordon Cruz, el Arq. Miguel Difonzo; y por la Municipalidad de Las Heras, la Arq. Alicia S. de Heredia.

Se considera el Expediente n° 12.599 D.V.1 Delvías S.A. s/otorga de licencia física y administrativa de lotes.

Ante un problema similar planteado anteriormente, este Organismo Consultor elaboró Acta n° 6 de fecha 2/8/85 donde consta dictamen n° 614/85 de Asesoría de Gobierno que dice: "La claridad del Art. 30 Ley 4886 no admite dudas interpretativas, sus prescripciones deben ser de aplicación en todo trámite o proyecto que, a la fecha de su publicación, carezca de aprobación definitiva". Así mismo y en aplicación a este caso dada la situación de hecho de una urbanización consolidada y que forma parte de un loteo mayor este Organismo Consultor sugiere que este sector debe integrarse con las mismas características al resto del loteo.

[Signature]
Ruth de Villarreal

[Signature]
A. J. de Heredia

[Signature]
Arq. M. A. Difonzo

[Signature]

Acta n° 6 de 2/8/85



En la Ciudad de Mendoza, a los 18 días del mes de Marzo de mil novecientos noventa y uno, siendo las 8 hrs., se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en el Art. 31° de la Ley n° 4886/83, representándolo por el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, la Arq. Susana A. Fernandez de Nazam; por la Municipalidad de Capital, el Arq. Tomás J. Navarrete; por la Municipalidad de Godoy Cruz, el Arq. Miguel Angel Difonzo; y por la Municipalidad de Las Heras, la Arq. Alicia S. de Norán.

Se considera el Expediente n° 1978-E-89 Cooperativa Alta Mendoza, Depto. Las Heras; su acumulado Expediente n° 5633-C-1989 Cooperativa Alta Mendoza, Convenio para la Financiación del Subprograma II Habitat Básico, Sistema de Contratación con Mano de Obra Contratada, Barrio Alta Mendoza, Las Heras; el Expediente n° 2914-C-77 de la Municipalidad de Las Heras; y el Expediente n° 1560-C-91 Nota de Presentación de la Cooperativa Alta Mendoza a la Municipalidad de Las Heras.

Analizados los Expedientes n° 1978-E-89, n° 5633-C-89, n° 2914-C-77 y n° 1560-C-91 por este Organismo Consultor, se emite el siguiente dictamen: 1°) que se han tenido en cuenta antecedentes similares de casos de condominio en el entorno inmediato al Barrio en cuestión, como son los Barrios Soberanía Nacional (COVSE) y Cooperativa Cuyo (Loteo Foraggia), y la iniciación de estas actuaciones con anterioridad a la promulgación de la Ley n° 4886/83;

2°) que se ha verificado técnicamente el anteproyecto de loteo, presentado en el plano de fn. 144 del Expdte. n° 5633-C-89, conjuntamente con la distribución de viviendas por parcela, presentada en el plano de fn. 41 del Expdte. n° 1978-E-89 (quedando constancia de ambos planes en este Organismo), observándose: a- no concuerda la distribución de los lotes de las Manzanas n° 16 y 25;

b- corresponde el uso asignado al sector; - c- las superficies de las parcelas superan el mínimo de 500 m², el frente de los lotes es mayor a 14m. y al frente menor de los lotes en esquina también es mayor al 20% del frente mínimo de 14 m.; d- se ajusta a la densidad máxima neta de

objeto de 175 hab./Ha.;

e- las obras y servicios de infraestructura y equipamiento (agua, cloaca, defensa aluvional, energía eléctrica, calles y accesos, arbolado, eliminación de residuos y prestación de servicios) deben cumplir con las exigencias de la Ley 4886/83, como así también de los organismos oficiales competentes.

3°) que la Cooperativa ha llegado a un acuerdo con el IPV para la urbanización (Lotes y Servicios) y construcción de viviendas (Habitat Básico), contando con el respaldo y aval de la Municipalidad de Las Heras;

4°) que se ha consultado a especialistas en el tema sobre la interpretación de los Art. n° 12, n° 13, n° 14, n° 18 y n° 20, con respecto a la localización de 2 ó 4 viviendas por parcela bajo el régimen de condominio; y se coincide en el encuadramiento de condominio indivisible, ya que la Ley 4886/83 no permite la posterior subdivisión de las parcelas en superficies menores a los 500 m²;

5°) que se ha tenido en cuenta, además, las dificultades económicas actuales que atraviesa el país y la necesidad de solucionar la construcción de viviendas a través del acceso a préstamos internacionales.

Se concluye que habiéndose evaluado las consideraciones antes mencionadas, se considera aceptable la propuesta presentada por la Cooperativa



----- En Mendoza, a los seis días del mes de junio de mil novecientos noventa y cuatro, en la sede de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, se reunió el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 319 de la Ley Nº 4886/83, representándolo por el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda la Arq. SUSANA FERNANDEZ DE MAZZA, y por la Municipalidad de la Capital el Arq. TOMAS J. NAVARRETE, por la Municipalidad de Godoy Cruz el Arq. MIGUEL ANGEL DIFONZO y por la Municipalidad de Las Heras la Arq. ALICIA SOTTANO DE MORAN.

----- Analizado el expediente Nº 2914-C-28/5/77, caratulado "Cooperativa de Vivienda Alta Mendoza o Urbanización" por este Organismo Consultor, se emite el siguiente dictamen:

- 1) Que para obtener la convalidación técnica preliminar de la Municipalidad de Las Heras, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 279 de la Ley Nº 4886/83;
- 2) Que no obstante no estar completa la información establecida en el Artículo 279 de la citada ley, se considera que el proyecto presentado cumple en general con las exigencias de la Ley Nº 4886, ya que para verificar el cumplimiento del Artículo 182 de la misma sobre Índice de Ocupación e Índice de Construcción falta conocer el diseño y localización de las viviendas en los lotes;
- 3) Que el proyecto presentado se analizó comparativamente con antecedentes anteriores analizados por esta Comisión (Expte. Nº 1378-H-89 "Cooperativa Alta Mendoza, Departamento Las Heras"), a fin de emitir un dictamen compatible con el emitido en el Acta Nº 13 de fecha 18/03/91, por lo cual se observa que la Nota que figura en el Plano a fs. 283 del Expediente Nº 2914-C-77, referida a la Ley Nacional de Propiedad Horizontal Nº 13.512, ratificado por Decreto Provincial Nº 3.300/12-12-78, según su Artículo 19 es de estricta aplicabilidad a edificios.

----- Se adjunta al presente Dictamen fotocopia del Acta Nº 13 de fecha 18-03-91 y del Decreto Provincial Nº 3.300/79.-----

Arq. M. A. Difonzo

T. NAVARRETE

Arq. S. A. F. de Mazza

Arq. Alicia Sottano de Moran

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 20

En la Ciudad de Mendoza, a los 23 días del mes de Mayo de 1.996, siendo las 10.30 horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley 4.886. Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo, por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; la Arq. Silvia Sayavedra, por la Municipalidad de Las Heras, y el Arq. José Avanzini, por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

Pasa a ser considerada la Nota N° 1.170-K-96, originada por la Sra. Mercedes Noemí Kobylański, solicitando aclaración sobre aspectos de la aplicación de la Ley 4.886 en el Conjunto Urbano Los Cerros (Barrio Dalvian).

Esta Comisión, habiéndose reunido con anterioridad con fecha 22 de Marzo de 1.996, resolvió dar vista al Asesor Letrado del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, a fin de obtener mayores precisiones sobre aspectos legales cuestionados por la originante.

Recibido dicho informe, firmado por el Dr. Rubén E. Sánchez y el Dr. Aldo Rodríguez Salas, este Organismo Consultor emite el siguiente dictamen:

"a.1 - Cuál es la definición, alcances de sus facultades y roles del loteador, para la Ley 4.886".

Si bien no define dicha Ley qué se entiende por Loteador o Promotor, queda claro que su función es la de promover, impulsar, proyectar y enajenar las parcelas que integran un proyecto de loteo, luego de la aprobación del mismo por las autoridades competentes y una vez cumplimentados los requisitos impuestos por la Ley 4.341 (de Loteos) y la Ley 4.886. Esta determina diferentes exigencias de acuerdo a las características que presente el fraccionamiento, ya se trate de un loteo común, urbanización parque o club de campo.

Se debe proveer a la nueva urbanización al menos de una completa infraestructura de servicios, que es ampliada con un adecuado equipamiento comunitario en aquellos casos en los que el loteador también construye las viviendas.

Teóricamente, una vez cumplido con las obras de urbanización y habiéndose procedido a la donación de las calles y espacios comunitarios y su aceptación por parte del Municipio, el loteador debería desaparecer de la escena, quedando los adquirentes en relación con la Comuna correspondiente.

Sin embargo, en el artículo 10°, inciso b.5, prestación de servicios, se da la posibilidad de que el loteador, los vecinos o interpusita persona, puedan acordar con la Municipalidad respectiva la prestación de servicios, determinando esta el monto de la tasa que considere necesario y conveniente para la prestación de aquellos.

"a.2 - Cuándo se adquiere y se pierde el carácter de loteador conforme a la Ley 4.886".

Se entiende que el loteador adquiere tal rol desde el momento en que efectúa la presentación de la propuesta ante la Municipalidad respectiva, con la debida acreditación legal para realizarla.

Asimismo, como ya se expresara en el punto anterior, la función de promotor o loteador termina con la aprobación final del loteo y aceptación municipal de las donaciones de calles y espacios destinados al uso público.
Se hace la salvedad del artículo 10º, inciso b.5 de la Ley 4.886 que posibilitaría la continuidad del loteador como prestador de los servicios.

"a.3 -Cuál es el número y la denominación de la zona en la que se encuentra comprendido el Conjunto Urbano Los Cerros".

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del uso del suelo, la Zona 4 es la que comprende a los Barrios Los Cerros y Atsa.

"a.4 -Cuál es el uso del suelo en la respectiva zona".

Para la Zona 4 se establecen los siguientes indicadores urbanos:

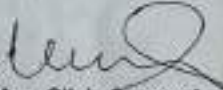
- Uso del suelo dominante: Residencial tipo urbanización parque.
- Densidad máxima neta de proyecto: 175 habitantes por hectárea.
- Uso del suelo condicionado: rural, comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

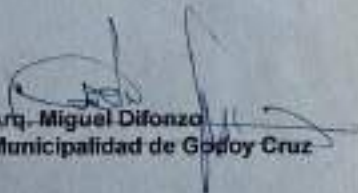
Respecto de los puntos b - c - c1 - c2, esta Comisión hace suyo el dictamen elaborado por el Dr. Aldo Rodríguez Salas, Asesor Legal del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, a fojas 17, 18 y 19 de la Nota Nº 1.170 - K - 96.

Se solicita notificar el contenido de la presente y el dictamen de Asesoría Legal a la Sra. Mercedes Kobylanski, originante de dicha Nota.

No existiendo otro tema para tratar, siendo las 13 horas, se levanta la sesión.


Arq. Tomás Navarrete
Municipalidad de Capital


Arq. Silvia Sayavedra
Municipalidad de Las Heras


Arq. Miguel Difonzo
Municipalidad de Godoy Cruz


Arq. José Avanzini
Ministerio de Ambiente y
Obras Públicas

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA Nº 21

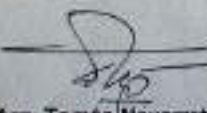
En la Ciudad de Mendoza, a los 25 días del mes de Octubre de 1.988, siendo las 11.00 horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley 4.886. Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo, por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; la Arq. Silvia Sayavedra, por la Municipalidad de Las Heras, y el Arq. José Avanzini, por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

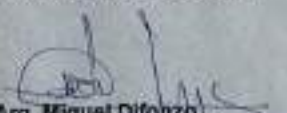
Pasa a ser considerado el Expediente Nº 9.816-F-96, de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, caratulado "Sobre aceptación de propuesta sobre proyecto de loteo", originado por los ingenieros Eduardo Quiroga, Luis Matons y Carlos Frau. A fojas 8 del citado instrumento, el Sr. Presidente del Consejo de Loteos, Agrím. Luna solicita que se expida este Organismo Consultor respecto de la petición hecha por la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, solicitando la excepción al cumplimiento de la Ley 4.886, a fojas 6 del citado expediente.

De acuerdo a lo expuesto, el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza dictamina lo siguiente:

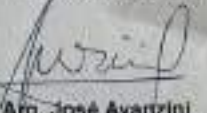
- 1- El terreno donde se propone el emprendimiento está afectado por la Ley 4.886, ubicado en la ZONA 8 - Antiguo límite del Parque General San Martín.
- 2- Según el Convenio firmado entre la Municipalidad de la Capital y el entonces Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda con fecha 07/04/95, existe ya una posición política asumida con el objeto de impulsar la implantación del Barrio Olivares en el lugar propuesto.
- 3- Para la concreción del citado proyecto, será necesario el dictado de una nueva ley que permita exceptuar al loteador del cumplimiento de la vigente Ley 4.886.
- 4- Existe un antecedente de excepción efectuado en ocasión de la construcción del Barrio Dolores Prats de Huisi, mediante el dictado de la Ley Nº 5.046/85, la que posteriormente fue derogada por la Ley Nº 6.129.

No existiendo otro tema para tratar, siendo las 13 horas, se levanta la sesión.


Arq. Tomás Navarrete
Municipalidad de Capital


Arq. Miguel Difonzo
Municipalidad de Godoy Cruz


Arq. Silvia Sayavedra
Municipalidad de Las Heras


Arq. José Avanzini
Ministerio de Ambiente y
Obras Públicas

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 24

En la ciudad de Mendoza, a los veinticinco días del mes de Abril del año 2.000, siendo las diez horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4.886. Se encuentran presentes la Sra. Directora de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, Dra. Nelly Gray de Cerdán; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras, el Arq. Tomás Navarrete por la Municipalidad de Capital, el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz, y el Arq. José Avanzini, por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

Pasa a ser considerado: el expediente N° 1033-B-00, caratulado "Brizzola Fabián s/ Aviso de proyecto", originario de la Municipalidad de Godoy Cruz.

Se trata de la presentación de un Aviso de Proyecto, enmarcado en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, según la ley N° 5961, destinado a la construcción de un Autoservicio minorista.

El emprendimiento se ubica, de acuerdo a la Ley N° 4886, en zona 13, denominada "Resto del área".

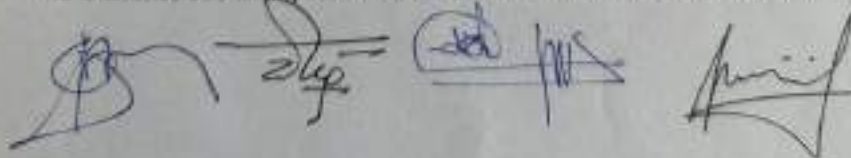
De acuerdo a ello, el uso del suelo dominante es rural, recreacional, turístico, urbanización parque y clubes de campo.

Según la Planilla de Usos, complementaria de dicha Ley, para dicha zona la actividad comercial-grupo 3, minorista- es un uso condicionado.

Conforme lo analizado, el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza no tiene objeciones que formular al uso propuesto, dado que la actividad comercial minorista es complementaria y necesaria al uso residencial existente en la zona, y parte del equipamiento básico en todo conglomerado urbano.

Dado que, según lo manifestado por el representante por la Municipalidad de Godoy Cruz, el terreno se encuentra en medio de dos fracciones destinadas a espacio verde público, se recomienda tener en cuenta, para la resolución final del proyecto, la posibilidad de integración con dicho entorno, por ejemplo incorporando forestales en la playa de estacionamiento, diseñando cierras perimetrales transparentes con setos vivos, y resolviendo arquitectónicamente el edificio de manera de que pueda integrarse, por forma, alturas, color, con el futuro espacio verde.

No existiendo otro tema para tratar, siendo las doce horas, se levanta la sesión.



ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 25

En la ciudad de Mendoza, a los seis días del mes de Diciembre del año 2.000, siendo las diez horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4.898. Se encuentran presentes el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras, el Arq. Tomás Navarrete por la Municipalidad de Capital, el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz, y el Arq. José Avanzini, por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

Pasa a ser considerado el expediente N° 11621-B-98-01225, caratulado "Bustos Arnaldo s/ Baudracco Walter - MF - Prop. Bustos Luis y otro - Las Heras", originado en la Dirección Provincial de Catastro. Se trata de una solicitud de fraccionamiento de una propiedad ubicada en Lote 1 - Manzana 9, Barrio Infanta Mercedes de San Martín, Las Heras.

El terreno se ubica, de acuerdo a la Ley N° 4886, Art. 6°, en zona 2, denominada "Barrios Municipal - Infanta Mercedes de San Martín y San Martín".

De acuerdo a ello, según el artículo 7°, los usos permitidos son:

- Uso del suelo dominante: residencial.
- Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.
- Densidad mínima neta de proyecto: 100 hab./ha
- Densidad máxima neta de proyecto: 250 hab./ha

Según el artículo 9° de dicha Ley, inciso a), en cuanto a dimensiones mínimas, para las zonas 2, 10 y 11, se establece que "no se permitirán lotes menores de 200 m²".

A fojas 4 se adjunta copia piloto del fraccionamiento propuesto, de un lote de 281,20 m² de superficie, propiedad de Luis Bustos, en dos fracciones: "A", de 146 m², con una vivienda existente, y "B", de 115,20 m², identificada como baldío. Dicho plano es firmado por el agrimensor Walter Baudracco, en Setiembre de 1.998.

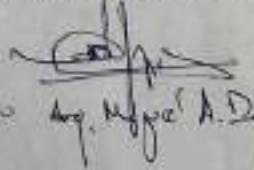
A fojas 10, y con fecha 5/10/2000, se adjunta nota de la Sra. Silvia Lucero, como propietaria de dicho inmueble, y sin acreditar dicha condición, solicitando se autorice el fraccionamiento y declarando que ha realizado una construcción en lo que sería la fracción "B", hecho que no coincide con lo volcado en el plano de fojas 4.

Analizado el presente caso, es dictamen de este Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza que, según lo establecido por la Ley N° 4.898, en sus artículos 6°, 7° y 9°, no se permiten parcelas menores de 200 m² de superficie, y por lo tanto no puede accederse a la solicitud de fraccionamiento realizada.

Se resuelve remitir las actuaciones a la Dirección Provincial de Catastro, para la prosecución del trámite respectivo.

No habiendo otro tema para tratar, y siendo las doce horas, se levanta la sesión.


Arq. Eduardo Grosso
Municipalidad de Las Heras


Arq. Miguel A. Difonzo


Arq. Tomás Navarrete
Municipalidad de Capital


Arq. Avanzini

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 29

En la ciudad de Mendoza, a los veintisiete días del mes de marzo de 2.002, siendo las nueve y treinta horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Ing. Mónica Castro por la Municipalidad de Capital, el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz, el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras, y el Arq. José Avanzini por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas. El temario a considerar es el siguiente:

- Expediente N° 13027-C-01-60203 originado en la Municipalidad de Godoy Cruz, iniciado por Pedro C. Coral, sobre Habilitación y categorización compra-venta – reciclaje de materiales en desuso.

A continuación pasa a tratarse el expediente de referencia. Vienen estas actuaciones a solicitud de la Municipalidad de Godoy Cruz, a efectos de que este Organismo emita dictamen respecto de una solicitud de habilitación de la actividad de "compra-venta – reciclaje de materiales en desuso, solicitada por el Sr. Pedro Ceferino Coral, en un predio ubicado en calle Juan Domingo Perón, de dicho Departamento.

Según la Ley N° 4886, Art. 6°, el terreno se ubica en Zona 12 – Área de recuperación de ríperas.

En aplicación del artículo 31° de la citada ley, y tomando en cuenta los informes de las Direcciones de Planificación Urbana y Ambiente, Vivienda, e Higiene Urbana de la Municipalidad de Godoy Cruz, este Organismo Consultor considera no ha lugar al pedido solicitado, por tratarse de una zona destinada al desarrollo urbano del Departamento, en vías de consolidación con emprendimientos de vivienda.

Siendo las once horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.



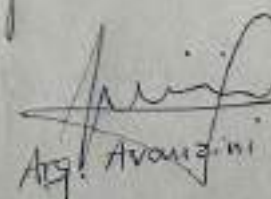
Ing. Mónica Castro.



Arq. M. A. Difonzo



Arq. Eduardo Grosso
Municip. Las Heras



Arq. Avanzini

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 30

En la ciudad de Mendoza, a los tres días del mes de julio de 2002, siendo las nueve y treinta horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Ing. Mónica Castro por la Municipalidad de Capital, el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz, el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras, y el Arq. José Avanzini por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas. El temario a considerar es el siguiente:

- Expediente N° 8110-C-01-01225 originado en la Dirección Provincial de Catastro, iniciado por Coop. De Vivienda Integral B. San Martín Ltda., sobre "Carbonell Leycester - Mensura y Fraccionamiento - Capital".

A continuación pasa a tratarse el expediente de referencia. Vienen estas actuaciones a solicitud del profesional actuante, a efectos de se considere el presente caso en este Organismo.

Se trata de una solicitud de fraccionamiento de un terreno de propiedad de la Coop. De Vivienda Integral B. San Martín Ltda., de 220 m² de superficie según mensura, que se pretende subdividir en dos fracciones de 100,05 y 119,95 m², según Copia Plano de Plano de Mensura y Fraccionamiento obrante a fojas 4 del presente expediente.

Según la Ley N° 4886, Art. 6°, el terreno se ubica en Zona 2, denominada "Barrios Municipal - Infanta Mercedes de San Martín y San Martín".

De acuerdo a ello, según el artículo 7°, los usos permitidos son:

- uso de suelo dominante: residencial
- uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano
- densidad mínima neta de proyecto: 100 hab/ha
- densidad máxima neta de proyecto: 250 hab/ha

Según el artículo 9° - inciso a) de dicha Ley, en cuanto a dimensiones mínimas, para las zonas 2, 10 y 11 se establece que "no se permitirán lotes menores de 200 m²".

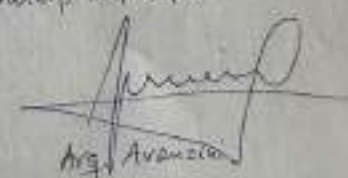
Analizado el presente caso, es dictamen de este Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza que, según lo establecido por la Ley N° 4886, en sus artículos 6°, 7° y 9°, no se permiten parcelas menores de 200 m² de superficie, y por lo tanto no puede accederse a la solicitud de fraccionamiento realizada.

Siendo las once horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Mónica Castro.


Arq. Miguel Difonzo


Arq. Eduardo Grosso
Municipalidad de Las Heras.


Arq. Avanzini

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 34

En la ciudad de Mendoza, a los diecinueve días del mes de mayo de 2005, siendo las diez horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Arq. Lucia Fucili y el Arq. Rodolfo Sotomayor por la Municipalidad de Capital, el Arq. Diego Kotlik por la Municipalidad de Godoy Cruz, el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras y los Arqs. José Avanzini y Daniel Dimov por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas. El temario a considerar es el siguiente:

Expediente 7199-R-04-01225 originado en la Dirección Provincial de Catastro - Rocamora Luis - Ghazoul - Mensura y Fracc. - Capital.

A continuación pasa a tratarse el expediente de referencia. Se trata de una solicitud de fraccionamiento de un terreno perteneciente al Departamento Capital, ubicado, de acuerdo a la Ley N° 4886, en Zona N° 8, denominada "Antiguo límite del Parque San Martín".

Conforme dicha ley, el uso del suelo dominante para esa zona es:

a) en los terrenos desafectados por la ley N° 2536/58: recreacional, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), institucional y educacional de investigación.

b) resto del área: las áreas vacantes serán destinadas a expansión del Parque General San Martín. Deberá aplicarse la Ley N° 2617/59."

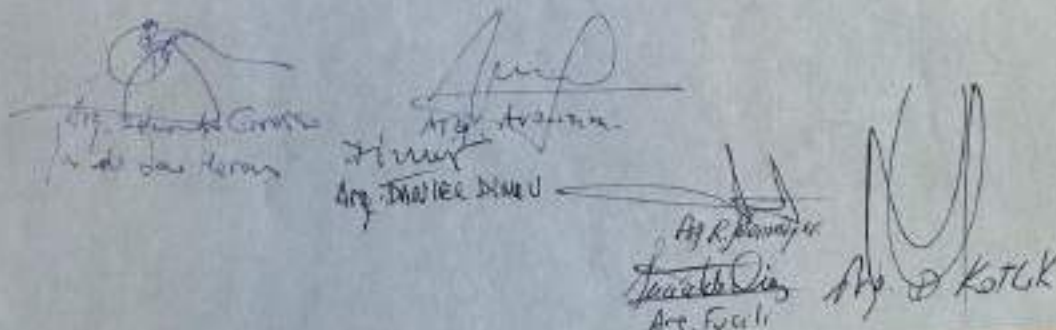
De acuerdo a los antecedentes existentes en la DOADU, el terreno se encuentra dentro del área desafectada por ley N° 2536, hoy ocupada en su mayoría por asentamientos espontáneos que luego se han ido regularizando, como La Favorita, Cipolletti, Los Quince y otros.

A fojas 13 la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza informa que la propiedad se encuentra en Zona Residencial No Planificada, contigua al Barrio Cipolletti - La Favorita, y que en función de lo planteado sobre el fraccionamiento de la parcela identificada en copia piloto de fojas 4, entiende que el mismo es viable.

Conforme lo expuesto, luego de analizado el caso, el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza dictamina lo siguiente:

1. El terreno en cuestión, de acuerdo al plano piloto de fraccionamiento ubicado a fojas 4 del Expediente 7199-R-04-01225 originado en la Dirección Provincial de Catastro, titulado "Rocamora Luis - Ghazoul - Mensura y Fracc. - Capital", se encuentra en el ámbito de gestión de la Ley N° 4886, ubicado en Zona N° 8, denominada "Antiguo límite del Parque San Martín".
2. El Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza dictamina que el fraccionamiento propuesto es viable, considerando que se encuentra dentro del área desafectada del antiguo título del Parque General San Martín, hoy rodeada de asentamientos poblacionales en proceso de regularización.
3. El profesional actuante deberá consignar en el Plano de Mensura y Fraccionamiento, en la sección de Certificaciones, observaciones y notas, la siguiente leyenda: "La propiedad se encuentra en jurisdicción de la Ley N° 4886 - Zona N° 8 - "Antiguo límite del Parque San Martín". Uso del suelo dominante: recreacional, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), institucional y educacional de investigación."
4. Se resuelve elevar las presentes actuaciones a la Subsecretaría de Medio Ambiente, para conocimiento, y por su intermedio remitirlas a la Dirección Provincial de Catastro, a efectos de continuar el respectivo trámite.

Siendo las once horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arq. Eduardo Grosso
Arq. Rodolfo Sotomayor
Arq. Diego Kotlik
Arq. José Avanzini
Arq. Daniel Dimov
Arq. R. Sotomayor
Arq. Fucili

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 36

En la ciudad de Mendoza, a los cinco días del mes de marzo de 2.008, siendo las nueve horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Arq. Silvana Bragagnini por la Municipalidad de Capital, el Arq. Diego Kotlik por la Municipalidad de Godoy Cruz y el Ing. Diego Fernández por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano. El temario a considerar es el siguiente:

1 - Exp 113-M-08-03840 - Municipalidad de Godoy Cruz - Aviso de Proyecto Loteo Los Pajaritos.

2 - Exp 112-M-08-03840 - Municipalidad de Godoy Cruz - Aviso de Proyecto Loteo Talcahuano - Santiago del Estero.

En primer lugar, el Ing. Diego Fernández expresa que se ha comunicado con el Representante por la Municipalidad de Las Heras, Ing. Enrique Saieg, quien no puede concurrir por encontrarse enfermo, pero le ha manifestado conocer los temas de la reunión y solicitó que se le acerque el acta respectiva.

A continuación pasa a tratarse en forma conjunta los expedientes correspondientes a los puntos 1 y 2 del temario.

Se trata de emprendimientos de vivienda social, de erradicación de villas inestables ubicadas en el Piedemonte del Departamento Godoy Cruz. Los terrenos donde se proyectan los loteos se ubican dentro de la Zona N° 13 de la Ley 4886, por lo que dicho Municipio solicita a este Organismo el cambio de uso del suelo, conforme lo establecido para la zona 11: uso del suelo dominante: residencial - superficie mínima de parcela: 200 m².

Se analizan los respectivos expedientes, comprobándose que los proyectos cuentan con las factibilidades de servicios de agua potable, cloacas y electricidad, y la visación de la Dirección de Hidráulica para los proyectos de protección aluvional y desagües pluviales. Urbanísticamente, se observa que los emprendimientos se insertan en una zona contigua a barrios existentes con similares características socioeconómicas, y que con el traslado de las villas inestables se podrá proceder a la apertura de calles e implantación de espacios verdes. Se hace notar también que, desde agosto de 2007 está en vigencia la ley N° 7751, que otorga la posibilidad de no cumplir con las leyes de piedemonte a los emprendimientos realizados por el I.P.V. en los programas PROMEBA y Programa Federal de Construcción de Viviendas, como es el caso de los emprendimientos que se analizan.

Por lo expuesto, se resuelve acceder al cambio de uso establecido por la Ley 4886, de Zona 13 a Zona 11, específicamente para los terrenos donde se proyectan los loteos denominados "Los Pajaritos" y "Talcahuano - Santiago del Estero", debiendo ajustarse conforme a ello, a los siguientes parámetros: uso del suelo dominante: Residencial - Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional e industrial de apoyo urbano - Densidad mínima: 100 hab./ha - Densidad máxima: 250 hab./ha. - superficie mínima de parcelas: 200 m².

Siendo las once y treinta horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 39

En la ciudad de Mendoza, a los veintiséis días del mes de junio de 2012, siendo las nueve y treinta horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Arq. Silvana Bragagnini por la Municipalidad de Capital, Lic. Gabriela Vicencio por la Municipalidad de Las Heras, los Arq. Diego Kotlik y Damián Salomón por la Municipalidad de Godoy Cruz; por la Dirección de Desarrollo Territorial su Director, Arq. Vicente Abbate, y el Arq. José Avanzini.

El temario a considerar es el siguiente:

1 - Exp 2787-P-2012-3784 - Instituto Provincial de la Vivienda s/ Asentamientos Urundel - Campo Papa.

El Instituto Provincial de la Vivienda, a través de la Municipalidad de Godoy Cruz, solicita al Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza el cambio de uso del suelo de un terreno destinado a construir viviendas sociales para la erradicación de los asentamientos inestables denominados "Urundel" y "Campo Papa", ubicados en el Piedemonte del Departamento Godoy Cruz. El predio adquirido para dicho fin se ubica en la intersección de Av. Presidente Perón y Pablo Iglesias, distrito Sarmiento, del mencionado Departamento.

Conforme a la zonificación existente de la Ley N° 4885, el terreno se ubica dentro de la Zona N° 13, denominada "Resto del Área", por la cual le corresponde el uso "Urbanización Parque", con parcela mínima de 600 m².

A fojas 1 del referido expediente, el Sr. Presidente del Directorio del I.P.V. expone que se ha adquirido dicho inmueble por licitación pública, y que cuenta con la totalidad de la documentación técnica de servicios de agua, luz, cloacas y aluvional. Expresa también que se encuentra en zona residencial conforme a la normativa municipal, rodeado de barrios de vivienda social resueltos en lotes de 200 m² de superficie mínima.

Se indica que se necesitan 53 parcelas para el asentamiento Urundel y 87 para el Campo Papa, totalizando 120 soluciones habitacionales, que no podrían realizarse con la zonificación actual, por presupuesto y escasez de superficie del inmueble.

Consta en el expediente, a fojas 10, la factibilidad ambiental otorgada al emprendimiento por la Municipalidad de Godoy Cruz, según Resolución N° 777/2012.

Urbanísticamente, se observa que el emprendimiento se insertará en una zona contigua a barrios existentes con similares características socioeconómicas, y que con el traslado de las villas inestables se mejorará el nivel de vida de la población, y se solucionarán problemas aluvionales, sociales y de apertura de calles.

Por lo expuesto, se resuelve acceder al cambio de uso establecido por la Ley 4886, de Zona 13 a Zona 11, exclusivamente para la construcción de vivienda social en el terreno ubicado en Av. Presidente Perón y Pablo Iglesias, (esquina Suroeste) distrito Sarmiento, departamento Godoy Cruz, donde se proyecta el loteo destinado a erradicar los asentamientos "Urundel" y "Campo Papa". Superficie al plano de Anteproyecto de Loteo presentado a fojas 39: 5 ha 1366,06 m².

De acuerdo al nuevo uso establecido como Zona 11, deberán cumplirse los siguientes parámetros: Uso del suelo dominante: Residencial - Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional e industrial de apoyo urbano - Densidad mínima: 100 hab./ha - Densidad máxima: 250 hab./ha - Superficie mínima de parcelas: 200 m².

Condicionantes especiales para la urbanización: dado que no se cuenta con sistema de riego superficial, se recomienda que no se construyan acequias, sino cunetas tipo media caña, con badenes en esquinas. Para el arbolado público, se propone construir un sistema de riego subterráneo por goteo.

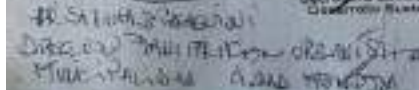
Por otra parte, y dada la necesidad de actualizar la normativa vigente respecto al uso del suelo en zona pedemontana, se propone conformar un grupo de trabajo con el objetivo de avanzar en el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial del Piedemonte, de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 8051, de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Para tal fin, se dirigirá una nota al Secretario de Ambiente y Desarrollo Sustentable.

Siendo las once y treinta horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arq. VICENTE ABBATE
Director de Desarrollo Territorial
Secretaría de Ambiente y
Desarrollo Sustentable


Arq. DIEGO KOTLIK
DIRECTOR PLANNING
URBANA Y AMBIENTE
MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ


Lic. GABRIELA VICENCIO
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS


DAMIÁN SALOMÓN
MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 41

En la ciudad de Mendoza, a los veintidós días del mes de diciembre de 2016, siendo las nueve horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes el Agrim. Nelson Botta por la Municipalidad de Capital, Geog. Lourdes Martín por la Municipalidad de Las Heras, Arq. Erica Pulido por la Municipalidad de Godoy Cruz y el Sr. Guillermo Yazili por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable. El temario a considerar es el siguiente:

1 – Nota 111376-E-2016-60203 – Inversalta S.R.L. s/ indicadores ley 4886 – Godoy Cruz. La Municipalidad de Godoy Cruz solicita al Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza la modificación de parámetros urbanísticos para un inmueble ubicado en Av. San Martín Sur 2615 de dicho Departamento, de 24.624,10 m².

Allí se planea construir un conjunto habitacional que consta de 6 edificios y 300 departamentos, más actividades complementarias. Conforme a la zonificación existente de la Ley N° 4886, el terreno se ubica dentro de la Zona N° 11, denominada "Suroeste Departamento Godoy Cruz", por la cual le corresponde una densidad mínima de proyecto de 100 hab/ha, y una densidad máxima de proyecto de 250 hab/ha. Para "vivienda multifamiliar en torre" se establece un Índice de ocupación máxima (FOS) de 0,16, y un Índice de construcción máxima (FOT) de 1.

La Municipalidad de Godoy Cruz, según sus Ordenanzas N° 3631/93, 3522/00 y 5924/11, ha definido la zona como "Comercial Mixta", y establece parámetros de FOS, FOT y densidad, mayores a los dispuestos por Ley 4886.

El Organismo Consultor de la Zona Oeste comparte el criterio de la Municipalidad de Godoy Cruz, cuando expone que el inmueble de referencia se ubica en una zona urbana consolidada, que permite una densificación acorde a la idea de "ciudad compacta" definida por Ley 8051 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Y por lo tanto considera viable el Anteproyecto presentado por la empresa Inversalta Corp S.R.L., en caso de que cumpla toda la normativa provincial y municipal vigente.

Por lo expuesto, el Organismo Consultor de la Zona Oeste resuelve establecer, para el inmueble identificado en Nota 111376/16/60203, los siguientes parámetros urbanísticos: FOS = 0,18; FOT = 1,40 y Densidad Máxima Neta de Proyecto de 310 hab/ha., debiendo cumplirse los retiros mínimos establecidos por Ley 4886.

Siendo las diez horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Sr. GUILLERMO YAZILI
Ejecutivo de
Políticas de Tierras
SECRETARÍA DE AMBIENTE
Y DESARROLLO TERRITORIAL


Arq. Erica Pulido
Municipalidad de
Godoy Cruz.


LOURDES MARTÍN
GEÓGRAFA
Municipalidad de Las Heras


NELSON L. BOTTA CRUZ
INGENIERO AGRI-MEDICOR
Jefe Departamento Ag. y Medio
30 de Mayo 1113
Municipalidad de Mendoza

ORGANISMO CONSULTOR DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA

ACTA N° 42

En la ciudad de Mendoza, a los cuatro días del mes de mayo de 2018, siendo las nueve horas, se reúnen los miembros integrantes del Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 4886. Se encuentran presentes la Arq. Angela Gatti por la Municipalidad de Capital; Lic. Pedro Noguera por la Municipalidad de Las Heras; Arq. Erica Pulido por la Municipalidad de Godoy Cruz; y Geog. Nadia Rapali y Guillermo Yazli por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. El temario a considerar es el siguiente:

1 - Exp. N° 234-I-2018 - Municipalidad de Godoy Cruz s/ Pedido de expropiación terrenos calle Perón y Civil - Depto. Godoy Cruz.

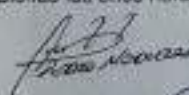
La Municipalidad de Godoy Cruz solicita al Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza la modificación de parámetros urbanísticos para un inmueble ubicado en Av. Juan Domingo Perón y Salvador Civil de dicho Departamento, con una superficie de 2 ha 3207,23 m2 según mensura. Nom. Cat. 05-05-88-2300-560114-0000-2.

Allí se planea construir un conjunto habitacional denominado "Barrio Jardín Sarmiento", financiado por el Instituto Provincial de la Vivienda, que consta de 17 parcelas de aproximadamente 350 m2 c/u donde se ubicarían 147 departamentos de 2 dormitorios. Dicho conjunto se destinará a relocalizar familias ubicadas en asentamientos como Campo Papa, La Quebrada y otros.

El terreno se ubica, de acuerdo a la Ley N° 4886, Art. 6°, en zona 13, denominada "Resío del área". De acuerdo a ello, y según el Art. 7°, el uso del suelo dominante es rural, recreacional, turístico, urbanización parque y clubes de campo. Parcela mínima 500 m2 de superficie, y densidad máxima neta de proyecto: 175 hab/ha.

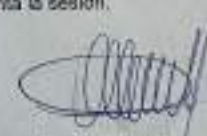
En el expediente puesto a consideración consta el Aviso de Proyecto conforme a Ley 5961 sobre Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. En dicho instrumento se refiere que el emprendimiento se encuentra dentro del límite urbano, localizado en Zona Residencial y Residencial mixta, según Ordenanza N° 4947/03. Contendrá infraestructura con alumbrado público, cunetas y banquetas de hormigón, calle asfaltada, veredas y puentes de hormigón, alumbrado público, red de agua potable, red de desagües cloacales, red eléctrica, red de gas natural y sistema de desagües pluviales, constando en el expediente las respectivas factibilidades.

Por ello, conforme a lo solicitado por la Municipalidad de Godoy Cruz, el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza juzga procedente acceder al cambio solicitado, encuadrando el emprendimiento dentro de lo prescripto para la Zona 11, por analogía con el entorno existente, y considerando que se encuentra dentro de los límites urbanos de la Municipalidad de Godoy Cruz, sin perjuicio del cumplimiento de toda requisitoria técnica en base a lo establecido por la legislación de lotes y de impacto ambiental vigente. De este modo, quedan establecidos para el presente inmueble los parámetros urbanísticos de la Zona 11: Uso del suelo dominante: residencial. Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano. Densidad mínima neta de proyecto: 100 hab/ha. Densidad máxima neta de proyecto: 250 hab/ha. Conforme lo dispone la Ley 4886 en su art. 8°, se resuelve remitir esta actuación a la Municipalidad de Godoy Cruz, a efectos de emitir el respectivo Permiso Municipal. Siendo las once horas y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Lic. Pedro Noguera


Sr. Nadia Rapali
Geog. Nadia Rapali
Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial


Arq. Erica Pulido
Directora
Dirección de Planeamiento
Municipalidad de Godoy Cruz


Arq. Angela Gatti
Directora
Dirección de Planeamiento
Municipalidad de Capital

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISION REGULADORA DEL PIEDEMONTTE**

ACTA Nº 1

En la ciudad de Mendoza, a los veintidós días del mes de Diciembre de 1.995, siendo las 10.30 hs. se reúnen los miembros integrantes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804.

Se encuentran presentes los arquitectos Miguel Difonzo y Liliana Reguero, por la Municipalidad de Godoy Cruz; el arq. Tomás Navarrete por la Municipalidad de Capital; la arq. Silvia Sayavedra por la Municipalidad de Las Heras; la arq. Teresa García de Morán, por la Municipalidad de Luján de Cuyo, y el arq. José Avanzini por el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda.

Pasa a ser considerado el Expediente Nº 1.167-L-95 originado en el Ministerio de Medio Ambiente, caratulado "Solicitud de Impacto Ambiental en el Barrio La Favorita". El mismo es iniciado por el arq. Juan Carlos Lemos, coordinador técnico del Programa de Reordenamiento Urbano Zona Oeste del departamento Capital, y según fojas 1 y 2 solicita que esta Comisión requiera al Municipio de la Capital un estudio de impacto ambiental para que justifiquen las obras de construcción de acequias de hormigón que se están iniciando en zonas del barrio La Favorita.

Esta Comisión, luego de analizar el contenido del Expediente de referencia, coincide con lo manifestado en dichas actuaciones y sugiere al Sr. Intendente de la Municipalidad de Capital:

- 1- Interrumpir las obras de revestimiento de acequias en hormigón.
- 2- Elaborar un proyecto alternativo, adaptado a las características de la zona, que asegure la permeabilidad del suelo y no incremente el riesgo aluvional aguas abajo.
- 3- Encuadrar las obras de urbanización que se ejecuten en la zona del Piedemonte, acorde a la normativa de la Ley 5.804 y Decreto 1.077/95, en especial su artículo 16º.
- 4- Respetar el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a la Ley 5.961 y su Decreto Reglamentario 2.109.
- 5- Notificar e interesar a los vecinos del Barrio La Favorita sobre la problemática planteada.

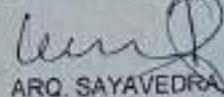
Dicho informe se incluya en el expediente de referencia, y se eleva a la Sra. Directora de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano para su remisión a la Municipalidad de Capital.

Siendo las 12.30 hs., y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


ARQ. DIFONZO

ARQ. REGUERO


ARQ. NAVARRETE


ARQ. SAYAVEDRA

ARQ. GARCIA DE MORAN


ARQ. AVANZINI

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISION REGULADORA DEL PIEDEMONT**

ACTA N° 2

En la ciudad de Mendoza, a los veintiocho días del mes de Agosto de 1.996, siendo las 11.00 hs. se reúnen los miembros integrantes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804.

Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo, por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Tomás Navarrete por la Municipalidad de Capital; la Arq. Silvia Sayavedra por la Municipalidad de Las Heras; y el Arq. José Avanzini, por el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

Pasa a ser considerado el Expediente N° 8.005-M-96 originado en la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, caratulado "E/ consulta ref. factibilidad de loteo". El mismo es iniciado por la Sra. Hilda Teresa Pescara, en nombre de El Mangrullo S.A.E.F. A fojas 8 del citado instrumento, el Sr. Secretario de Obras Públicas e Higiene de dicho Municipio, Dr. Jorge Efraín Molina, solicita la opinión de esta Comisión previo a considerar la viabilidad del emprendimiento.

Según el Decreto 1.077/95, el terreno se encuentra dentro de la "Zona de Expansión Urbana Inminente". El uso propuesto, residencial, se encuadra como "Uso Restringido", debiendo, según el Art. 8° del citado Decreto, ser previamente autorizado por esta Comisión.

A tales efectos, el art. 3° del mismo Decreto define el "Uso Residencial Adaptado: Se trata del uso del suelo con fines residenciales, cuya resolución urbana provoca menores costos ambientales y hay un acondicionamiento ambiental de la urbanización al medio físico-biológico. Compatibiliza la conservación del ambiente pedemontano con el desarrollo urbano, minimizando el impacto ambiental, tanto en el mismo piedemonte como en el Gran Mendoza. Considerando las características ambientales del piedemonte, el uso residencial adaptado es aquel que tiende a reducir el escurrimiento torrencial instantáneo, favoreciendo la infiltración con un uso racional de los recursos hídricos locales."

El Art. 35° de la citada norma legal, refiriéndose a los "Usos Restringidos", en cuanto al Uso Residencial Adaptado, define: "Podrá realizarse uso residencial en las Unidades Ambientales 2, 3 y 4, sólo en aquellos casos en que los Municipios correspondientes lo consideren necesario para su desarrollo. Esto siempre que la Comisión haya evaluado su impacto y el diseño de los asentamientos sea ambientalmente adecuado."

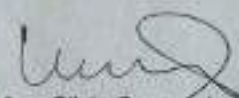
Analizado el contenido de dicho expediente, y teniendo en cuenta que el sector donde se propone la ejecución de un loteo se encuentra afectado, además de la Ley 5.804, por las Leyes Provinciales N° 4.886, 5.961 y otras que puedan ser de aplicación, es opinión de la Comisión Reguladora del Piedemonte que deberá exigirse al proponente que se ajuste a las citadas normas jurídicas y a sus decretos reglamentarios. Asimismo, deberá respetarse la planificación que la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza tenga establecida para el sector.

Una vez que el proponente adjunte toda la documentación, estudios y evaluaciones requeridos, este Organismo podrá dictaminar sobre la aptitud del emprendimiento y su impacto en el área.

Siendo las 13.00 horas, y no existiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.



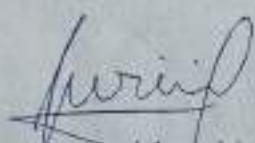
Arq. Miguel Difonzo
Municipalidad de Godoy Cruz



Arq. Silvia Sayavedra
Municipalidad de Las Heras



Arq. Tomás Navarrete
Municipalidad de Capital



Arq. José Avanzini
Ministerio de Ambiente y O. Públicas

MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTE

ACTA N° 29

En la ciudad de Mendoza, a los nueve días del mes de Abril de 1999, siendo las ocho horas treinta minutos, se reúnen Miembros Permanentes y No Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1077/96, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Temario:

1. Expediente N° 1833-C-99 originado en la Municipalidad de Godoy Cruz, iniciado por Cerros de las Catalinas S.A. sobre fraccionamiento.
2. Expediente N° 388-B-99-60207, originado en la Municipalidad de Las Heras, iniciado por Federico Baccarelli, sobre "instalar una disco - pub en El Chaleo".

Se encuentran presentes la Directora de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, Lic. Irma Pavón; el Ing. Carlos Segener y la Ing. Ester Candia por la Dirección de Hidráulica; la Agrim. Ana Sedevich por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; el Ing. José Candisano por la Municipalidad de Luján de Cuyo, y los Arqs. Miriam Cumado, José Reina y José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

Se pasa a tratar el primer punto del Temario, expediente N° 1833-C-99 originado en la Municipalidad de Godoy Cruz, iniciado por Cerros de las Catalinas S.A. sobre fraccionamiento. Luego de estudiarse los antecedentes presentados, y de intercambiar opiniones entre los presentes, previo a dictaminar, la Comisión Reguladora del Piedemonte resuelve lo siguiente:

1. que habiendo tomado conocimiento de la presentación realizada en la Municipalidad de Godoy Cruz por la empresa Cerros de las Catalinas S.A. para la realización de un emprendimiento urbano que comprende 562 lotes y cancha de golf, se decide retomar las actuaciones a dicho Municipio, haciendo constar que son de aplicación, entre otras, las siguientes normas jurídicas: ley N° 4341, ley N° 4886, ley N° 5804, Decreto N° 1077/96, ley N° 5961, Decreto N° 2109/94, ley N° 6044, ley N° 6045, Decreto Acuerdo N° 1939/96, Decreto N° 131/49. Deben tenerse en cuenta también los Dictámenes N° 345/97 y 865/97 de Fiscalía de Estado.
2. que por jurisdicción debe darse intervención a la Municipalidad de Las Heras, y en virtud del Acta Acuerdo firmada entre dicho Municipio y el de Luján de Cuyo en fecha 16/11/96, y a propuesta del Representante de este último, se recomienda dar también intervención a la Municipalidad de Luján de Cuyo, previo a tomar una decisión sobre el tema.

A continuación se trata el segundo punto del Temario, Expediente N° 388-B-99-60207, originado en la Municipalidad de Las Heras, iniciado por Federico Baccarelli, sobre "instalar una disco - pub en El Chaleo". Una vez analizados los antecedentes presentados, y previo a dictaminar, la Comisión Reguladora del Piedemonte resuelve lo siguiente:

1. que habiendo tomado conocimiento de la presentación realizada en la Municipalidad de Las Heras por el Sr. Federico Baccarelli, para solicitar factibilidad de instalación de una "disco-pub" en un terreno cercano a Ruta Panamericana, se decide retomar las actuaciones a dicho Municipio, haciendo constar que faltan antecedentes técnicos y legales para analizar más profundamente la propuesta, siendo de aplicación, entre otras, las siguientes normas jurídicas: ley N° 4341, ley N° 5804, Decreto N° 1077/96, ley N° 5961, Decreto N° 2109/94, y Decreto Acuerdo N° 1939/96. Deberá tenerse en cuenta que la instalación que se propone debe tener acceso legalmente constituido desde calle pública, y contar con factibilidad de provisión de infraestructura básica necesaria y servicios municipales.
2. que en virtud del Acta Acuerdo firmada entre los Municipios de Las Heras y Luján de Cuyo en fecha 16/11/96, y a propuesta del Representante de este último, se recomienda dar intervención a la Municipalidad de Luján de Cuyo, previo a tomar una decisión sobre el tema.

Siendo las doce horas quince minutos, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.



MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTES

ACTA N° 44

En la ciudad de Mendoza, a diecinueve días del mes de Mayo de 2.000, siendo las nueve horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Temario:

"Expediente N° 4178-B-99 originado en la Municipalidad de Las Heras, iniciado por Sergio Cassab s/Certificado de servicios".

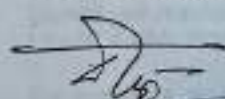
Se trata de una solicitud de fraccionamiento de un terreno de 3.055,93 m2 de superficie, ubicado en Villa El Challo, Departamento de Las Heras.

Dicho terreno se encuentra afectado por la Ley N° 5804 y Decretos N° 1077/95 y 1939/96.

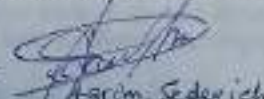
Luego de analizar las actuaciones, esta Comisión considera necesaria una nueva intervención de la Municipalidad de Las Heras, dado que no se observa el aval oficial a la propuesta de fraccionamiento, faltando indicar el uso propuesto para las fracciones a crear, y la suscripción por el profesional responsable de los formularios de certificado de la Ley 5.804.

Se deja constancia que Representante por el Municipio de Las Heras se abstiene de suscribir la presente Acta.

Siendo las trece horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arg. Nardone


Arg. Bitonzo


Agrón. Sederich


Arg. José Avellan

MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMORTE

ACTA Nº 47

En la ciudad de Mendoza, a seis días del mes de Octubre de 2.000, siendo las diez horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Temario:

Expediente Nº 24094-U-98-60203 originado en la Municipalidad de Godoy Cruz, iniciado por Unión Vecinal Juan D. Perón, s/ instrucción efectuar loteo. Adjunto: expediente Nº 24081-U-98-60203.

Se encuentran presentes el Agrim. Emilio López por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Agrim. Pablo Mantován por la Municipalidad de Luján de Cuyo; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; el Ing. Eduardo Silva por la Dirección de Hidráulica, y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

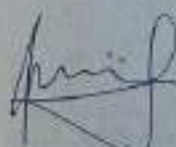
Se pasa a tratar el expediente Nº 24094-U-98-60203, originado en la Municipalidad de Godoy Cruz, iniciado por Unión Vecinal Juan D. Perón, s/ instrucción efectuar loteo, enviado a consideración de esta Comisión por la Municipalidad de Godoy Cruz.

El presente caso ya ha sido tratado por esta Comisión en fechas 4/12/98 y 26/3/99, oportunidades en las que se realizaron una serie de observaciones y recomendaciones.

Vueltas las actuaciones, y analizado su contenido, la Comisión Reguladora del Piedemonte resuelve lo siguiente:

1. Ratificar lo dictaminado por esta Comisión según Actas Nº 23 y 26, que corren agregadas a fojas 58/62 del expediente Nº 24094-U-98 y a fojas 110/115 del expediente Nº 24081-U-98, respectivamente, relativos al emprendimiento de la Unión Vecinal Juan D. Perón, ubicado frente a Avenida Presidente Perón, Godoy Cruz.
2. Enviar las actuaciones a la Municipalidad de Godoy Cruz, a efectos de la prosecución del respectivo trámite.

Siendo las trece horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arq. Avanzini


TOMÁS NAVARRETE


Ing. Eduardo O. Silva


PABLO MANTOVÁN


Emilio López

MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTE

ACTA N° 51

En la ciudad de Mendoza, a quince días del mes de junio de 2001, siendo las nueve horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Temario:

- 1- Expediente N° 1806-M-01-01225, originado en la Dirección Provincial de Catastro, iniciado por Miguel Montalvo, sobre "Lizarraga Carlos - Mensura y fraccionamiento - Luján".

Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; la Arq. Teresa García de Morán por la Municipalidad de Luján de Cuyo; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras; y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

A continuación se pasa a tratar el expediente de referencia.

Se trata de una solicitud de fraccionamiento de un terreno ubicado en Distrito Vistaalba, Departamento Luján de Cuyo, con frente a Callejón Comunero con salida a Ruta Provincial N° 82 s/n°, propiedad del Sr. Miguel Pablo Montalvo, con una superficie según mensura, de 3.280,46 m², todo según plano adjunto a fojas 27 del presente expediente.

Se propone originar dos fracciones, la denominada "A", con una superficie total de 1.072,04 m², y la "B", con una superficie total de 2.304,20 m², según mensura.

A fojas 10 la Municipalidad de Luján de Cuyo certifica que el inmueble se encuentra en Zona Reserva Piedemonte, con superficie mínima de 1.000 m², frente mínimo de 22 metros. Se certifica también que la propiedad se encuentra dentro de la jurisdicción municipal de prestación del servicio de agua potable.

A fojas 15, 16 y 18 se presentan formularios de solicitud de excepción a lo dispuesto por Decreto Acuerdo N° 1939/96, donde el Municipio informa que la propiedad cuenta con alumbrado público, recolección de residuos y limpieza de la vía pública, sobre el frente de Ruta Provincial 82.

Se informa también que la fracción "A" no se ajusta a lo establecido en Ordenanza de zonificación, en cuanto a las dimensiones.

Posteriormente a dicha certificación, el Profesional adjuntó un nuevo plano piloto, donde se modificaron las dimensiones de las fracciones, cumpliendo la fracción "A" la exigencia de tener 22 metros de frente.

De acuerdo a todo lo expuesto, y a las atribuciones conferidas por el Decreto N° 1.077/95 y el Decreto Acuerdo N° 1.939/96, en su artículo 11°, la Comisión Reguladora del Piedemonte, dictamina lo siguiente:

1. El terreno involucrado, con una superficie de 3.376,24 m², según mensura, está afectado por la Ley N° 5.804, Decreto N° 1.077/95 y Decreto Acuerdo N° 1.939/96.
2. Esta Comisión autoriza la realización del fraccionamiento que se propone según plano de fojas 21 del expediente n° 1806-M-01-01225, por considerarse que su realización no alterará las condiciones ambientales y urbanísticas del área, y por contar con los servicios básicos correspondientes y la conformidad de la Municipalidad de Luján de Cuyo.

MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTE

ACTA N° 53

En la ciudad de Mendoza, a veintún días del mes de Setiembre de 2001, siendo las diez horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Tema:

Expediente N° 4618-P-00-01225 originado en Dirección Provincial de Catastro, iniciado por María Pérez Guilhou, sobre "Zanichelli Eduardo - PME - Luján de Cuyo".

Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Agrim. Pablo Mantován por la Municipalidad de Luján de Cuyo; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras; y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

Se pasa a tratar el expediente de referencia.

Se trata de una solicitud de excepción a lo dispuesto según Decreto Acuerdo N° 1939/96, por el cual se prohíben fraccionamientos y urbanizaciones dentro del área delimitada por la Ley N° 5.804.

A fojas 11 y 12, el Proponente adjunta formularios tipo "A", donde informa que el motivo de la solicitud es la aprobación del plano de mensura, para un emprendimiento cultural de protección del patrimonio natural, previéndose una superficie cubierta de 300 m².

A fojas 16, la Municipalidad de Luján de Cuyo informa que no presta en la propiedad los servicios municipales de alumbrado público, recolección de residuos ni limpieza de la vía pública.

Informa también que el uso actual es "Zona de Reserva Piedemonte", según Ordenanza N° 1517/99, sujeta a normas urbanísticas especiales.

A fojas 20, la Unidad Piedemonte de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano informa que, conforme lo resuelto anteriormente por la Comisión Reguladora del Piedemonte, deben completarse y/o aclararse algunos aspectos.

A fojas 27, la Dirección de Química y Saneamiento de la Municipalidad de Luján de Cuyo informa que la propiedad de referencia se encuentra fuera de jurisdicción de los servicios de agua potable y cloacas.

Se resuelve pasar a un cuarto intermedio hasta el día 27 de setiembre próximo, dado que los Representantes deben atender otras obligaciones.

Luego de un cuarto intermedio, a 27 días del mes de Setiembre de 2001, siendo las diez horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte.

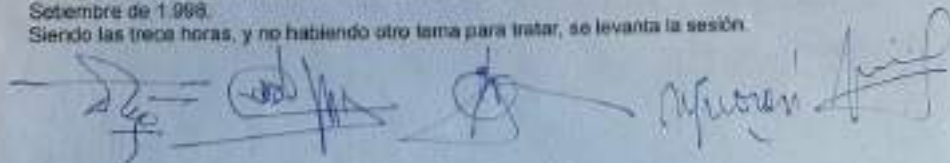
Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; la Arq. Teresa García de Morán por la Municipalidad de Luján de Cuyo; el Arq. Tomás Navarrete, por la Municipalidad de Capital; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras; y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

Se continúa con el tratamiento del expediente N° 4618-P-00-01225 originado en Dirección Provincial de Catastro, iniciado por María Pérez Guilhou, sobre "Zanichelli Eduardo - PME - Luján de Cuyo".

Conforme lo actuado, la Comisión Reguladora del Piedemonte resuelve de común acuerdo dar vista al interesado para tomar conocimiento de lo actuado hasta el momento en la presente pieza administrativa.

Hecho esto, se resuelve remitir las actuaciones a la Municipalidad de Las Heras para conocimiento, de acuerdo al compromiso asumido entre los Municipios de Luján de Cuyo y Las Heras, de actuar en forma conjunta en los actos vinculados con el desarrollo y extensión del égido poblacional hacia la zona Oeste, según consta en Acta N° 18 de fecha 4 de Setiembre de 1998.

Siendo las trece horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.



**MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTES
ACTA N° 68**

En la ciudad de Mendoza, a tres días del mes de agosto de 2004, siendo las nueve y treinta horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804, a efectos de tratar el siguiente Tema:

"Exp. 0697/F/2004 - Frazco, Claudio s/certif. municipal".

Se encuentran presentes la Arq. Teresa García de Morán por la Municipalidad de Luján de Cuyo; el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras; y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

A continuación se pasa a tratar el expediente de referencia. Se trata de una solicitud de excepción a lo dispuesto según Decreto Acuerdo N° 1939/96, por el cual se prohíben fraccionamientos y urbanizaciones dentro del área delimitada por la Ley N° 5.804.

A fojas 2 consta una copia piloto del plano de mensura y fraccionamiento, figurando como propietaria María M. Pérez Guilhou - Nom. Cat. 03-05-88-0000-047019 - Superficie según título: 1841 ha 7263,59 m² - Superficie según mensura: 200 ha 0,31 m². Se prevé originar 2 fracciones: "I", con una superficie de 100 ha 0,15 m², y "II", con una superficie de 100 ha 0,13 m².

A fojas 4 a 9 se agregan actuaciones y certificaciones emitidas por la Municipalidad de Las Heras, prestando el consentimiento para el fraccionamiento, con la firma del Ing. José Tapia, Secretario de Obras y Servicios Públicos, con la salvedad de que no se aceptarán nuevos fraccionamientos si no se presenta Aviso de Proyecto según Ordenanza Municipal 125/99.

A fojas 12 a 18 constan las actuaciones de la Municipalidad de Luján de Cuyo, incluyendo a fojas 17 fotocopia del informe de la Dirección Provincial de Catastro sobre la nomenclatura catastral del terreno involucrado. A fojas 16 consta el consentimiento de dicho Municipio para la prosecución de las actuaciones, firmado por el Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos, Ing. Luis Noeda.

Siendo las doce horas, se resuelve pasar a cuarto intermedio, autorizándose dar vista del expediente de referencia a la Municipalidad de Las Heras, a pedido de su representante, Arq. Eduardo Grosso.

En la ciudad de Mendoza, a diecinueve días del mes de agosto de 2004, siendo las nueve y treinta horas, se reúnen nuevamente los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, luego de un cuarto intermedio, para continuar el tratamiento del expediente 0697/F/2004 - Frazco, Claudio s/certif. municipal.

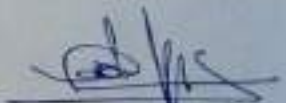
Se encuentran presentes el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; el Arq. Eduardo Grosso por la Municipalidad de Las Heras; el Agrim. Nelson Botta por la Municipalidad de Capital; y el Arq. José Avanzini, por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

Habiéndose mantenido una comunicación telefónica con el Agrim. Mantován, representante por Luján de Cuyo, y considerando que existe en el expediente la conformidad de dicho Municipio, esta Comisión resuelve expedirse en las actuales condiciones, quedando condicionadas a la suscripción de la presente Acta por parte del representante de Luján de Cuyo, para lograr el consenso unánime requerido por el Decreto 1939/95 - Art. 11° para otorgar excepciones.

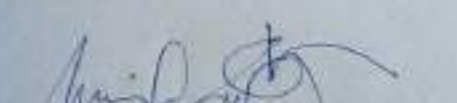
De acuerdo a todo lo expuesto, y a las atribuciones conferidas por el Decreto N° 1.077/95 y el Decreto Acuerdo N° 1.939/96, en su artículo 11°, la Comisión Reguladora del Piedemonte, dictamina lo siguiente:

1. El terreno involucrado está afectado por la Ley N° 5.804, Decreto N° 1.077/95 y Decreto Acuerdo N° 1.939/96.
2. Esta Comisión autoriza la realización del fraccionamiento que se propone según plano de fojas 2 del expediente N° 0697/F/2004, en lo que a su adicionar concierne, quedando a criterio de la Autoridad competente la visación y aprobación correspondiente, si cumple con la normativa vigente.
3. Esta Comisión no autorizará nuevas subdivisiones de las fracciones que se originan sin el previo cumplimiento del procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 5981, decretos reglamentarios y ordenanzas concordantes. La excepción otorgada no implica ningún tipo de autorización o conformidad alguna para realizar cualquier clase de obras, actividades ni usos en dichas parcelas.
4. Deberá hacerse constar en el plano, en la sección de Certificaciones, Observaciones y Notas, la siguiente leyenda: "La propiedad se encuentra en jurisdicción de la Ley N° 5.804 - Decreto N° 1.077/95 - Decreto N° 1.939/96 - Excepción para fraccionar otorgada según Acta N° 68 de la Comisión Reguladora del Piedemonte, con fecha 19/08/04, únicamente a los efectos de posibilitar la transmisión del dominio. No pueden realizarse ningún tipo de obras, actividades ni usos en las fracciones sin previa autorización provincial y municipal. No se autorizarán nuevos fraccionamientos en las parcelas que se originan, sin el previo cumplimiento del procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 5981, decretos reglamentarios y ordenanzas concordantes."
5. Se resuelve elevar las presentes actuaciones a la Subsecretaría de Medio Ambiente, para conocimiento, y por su intermedio remitirlas a la Dirección Provincial de Catastro, a efectos de continuar el respectivo trámite.

Siendo las doce horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arq. M. A. Difonzo


Agrim. Nelson
BOTTA


Arq. Eduardo Grosso

Agrim. PABLO S. MANTOVÁN
Sub-Sec. de O. y Des. Urbano
Mendoza, 19 de Agosto de 2004

MINISTERIO DE AMBIENTE Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTES
ACTA N° 78

NO SE
FIRMO

En la ciudad de Mendoza, a veinticinco días del mes de noviembre de 2005, siendo las nueve horas, se reúnen los Miembros Permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804. Se encuentran presentes la Directora de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, Ing. Mónica Castro; el Arq. Rodolfo Sotomayor y la Arq. Lucía Fucili por la Municipalidad de Capital; el Arq. Eduardo Grosso y el Dr. Julio Ruiz por la Municipalidad de Las Heras; el Arq. Miguel Difonzo por la Municipalidad de Godoy Cruz; la Ing. Ester Caridad por la Dirección de Hidráulica, y la Dra. Alejandra Pezzutti y los Arq. José Avanzini y Daniel Dimov por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano.

Orden del día:

- 1- Exp. 468/S/05/03840 – Habitantes Lomas de Chacras s/ camino de la Unión.
- 2- Solicitud reconsideración exptes. 1553 - 1554 y 1555-D-03

Pasa a tratarse el primer punto del temario, Exp. 468/S/05/03840 – Habitantes Lomas de Chacras s/ camino de la Unión. Se trata de una denuncia efectuada por un grupo de vecinos del lugar denominado "Lomas de Chacras, El Divisadero", propiedades derivadas del título de M. Perez Guilhou, relativa al denominado "camino de la Unión", construido por la Municipalidad de Las Heras y un conjunto de entidades vecinales de la zona.

De acuerdo al análisis efectuado, con la abstención de los representantes de la Municipalidad de Las Heras, la Comisión Reguladora de Piedemonte resuelve instar a la Municipalidad de Las Heras a que dé cumplimiento a las disposiciones de la Ley 5804 y decretos provinciales N° 1077/95 y 1939/96. Según el último de los nombrados, en su artículo 11°, se encuentra prohibido "todo asentamiento, ocupación, fraccionamiento, loteo, urbanización en el área regulada por la ley N° 5.804. Las excepciones a esta prohibición deberán ser establecidas por consenso unánime de los miembros permanentes de la Comisión Reguladora del Piedemonte".

Según el Decreto Provincial N° 1077/95, la construcción de caminos es un uso restringido (art. 35°), y como tal debe contar con autorización previa de la Comisión Reguladora del Piedemonte (art. 8° y 11°). La Municipalidad de Las Heras deberá tomar las medidas necesarias para prevenir y/o corregir actividades degradantes del ambiente pedemontano (art. 54°), siendo de aplicación el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme lo estipulado en la Ley 5961 y su reglamentación.

La Representante de la Dirección de Hidráulica manifiesta que su repartición denunció la construcción de dicho camino sin autorización, previamente a la denuncia de los vecinos, y que la presencia en el lugar del Director de Hidráulica fue específicamente para constatar los trabajos no autorizados.

La Comisión Reguladora del Piedemonte resuelve también instar a los Municipios con injerencia en el área pedemontana, a través de sus Representantes ante esta Comisión, a cumplimentar las funciones de vigilancia encomendadas por el Decreto 1077/95 – art. 56°, para que implementen "en forma individual y/o conjunta, un sistema de control y fiscalización tendiente a prevenir la radicación de nuevos asentamientos que no cumplieren con especificaciones técnico-ambientales y legales, como así también la detección y prevención temprana de cualquier otra actividad que contraviniese a las disposiciones vigentes."

Se resuelve remitir las presentes actuaciones a la Municipalidad de Las Heras, con copia para conocimiento de Subsecretaría de Medio Ambiente, Dirección de Hidráulica y Fiscalía de Estado.

Se pasa a tratar a continuación los exptes. 1553-D-03, 1554-D-03 y 1555-D-03, originados en la Municipalidad de Las Heras. Dichas piezas administrativas han sido tratadas anteriormente por esta Comisión, según actas N° 65, 67 y 73. Vienen nuevamente a tratamiento luego de la notificación al profesional actuante, el que solicita la reconsideración del caso. Se resuelve de común acuerdo, solicitar dictamen legal a la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, para que se indique el procedimiento administrativo correspondiente.

Siendo las 12 horas treinta minutos, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTES
ACTA N° 79

En la ciudad de Mendoza, a veinte días del mes de abril de 2010, siendo las nueve horas, se reúnen los Miembros de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804. Se encuentran presentes la Lic. Gabriela Vicencio por la Municipalidad de Las Heras; Ing. Raul Pia y Sr. Carlos Soria por la Municipalidad de Godoy Cruz; por la Dirección de Hidráulica su director, Ing. Rolando Baldasso y los Ings. Marcelo Toledo y David Cangialosi; Lic. Mano Salomón por la Asociación de Cauces 1° Zona Río Mendoza; por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, su director, Ing. Diego Fernandez; Dra. Alejandrina Videla, Arq. Miriam Cumado y Arq. José Avanzini Invitados: Ing. Antonio Pulenta y Agrim. Antonio Riveros por emprendimiento San Antonio Golf.

Orden del día:

- Exposición de la Dirección de Hidráulica
- Exposición del Lic. Mano Salomón
- Proyecto San Antonio Golf y Valley
- Planta de Tratamiento de Residuos de Godoy Cruz

El Ing. Diego Fernandez comienza la reunión, anunciando que, tal cual se acordó en la reunión anterior, se exponerán proyectos y actividades por parte de la Dirección de Hidráulica y Asociación de Cauces 1° Zona, y posteriormente se considerarán casos específicos pendientes de tratamiento por la Comisión. Expresa que, una vez superados los impedimentos legales que existían, su intención es que se avance rápidamente en las tareas pendientes respecto a la planificación del Piedemonte, estableciendo pautas y criterios para la ocupación urbana. Explica que no se puede esperar hasta que se redacten los planes de ordenamiento municipales y especiales establecidos en la ley 8051 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, ya que el proceso llevará un tiempo prolongado y es necesario dar pronta respuesta a los problemas y requerimientos existentes en el Piedemonte.

Seguidamente los representantes de la Dirección de Hidráulica exponen sobre el Plan Hidrológico Provincial, Ordenamiento Hidrológico del Piedemonte, criterios para la presentación de proyectos, y luego explican en detalle las obras que componen el proyecto Chacras de Coria, y su contribución a la disminución del riesgo aluvional.

El Lic. Salomón expone el proceso que se llevó a cabo para la planificación global del Piedemonte y la reglamentación de la ley 5804, donde intervinieron la DOADU y el IADIZA. Explica la zonificación que se realizó a través del decreto 1077/95 y el proyecto de ampliación del área de aplicación de dicha ley. Refirma la necesidad de continuar con dicho proyecto, que incluiría también la institución de todas las aguas de vertientes como públicas.

Posteriormente se refiere al estudio ambiental del proyecto San Antonio Golf y Valley, ubicado sobre Ruta Panamericana, Las Heras, exponiendo sobre distintos aspectos físicos y geográficos.

A continuación los responsables del mismo proyecto completan la exposición, exployándose sobre los criterios urbanísticos y ambientales que se emplean para su diseño. Se les solicita aportar información técnica general para su conocimiento por parte de los miembros de la Comisión.

Seguidamente, funcionarios de la Municipalidad de Godoy Cruz exponen el proyecto de planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos. Explican las características generales, tipo de tratamiento, ubicación, y aspectos relativos al estudio ambiental. El terreno seleccionado se ubica en la Zona de Expansión Urbana Inminente, al oeste del dique Maure. La planta se destinaría a tratar los residuos de Godoy Cruz, con aprovechamiento de materiales reciclables y fabricación de compost, sin enterramiento de ningún tipo en el sitio.

Se resuelve solicitar al Municipio un resumen de dicho estudio, con los informes sectoriales y técnicos, para que los miembros de la Comisión puedan interiorizarse de su contenido.

Siendo las catorce horas, se levanta la sesión.

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTES
ACTA N° 85

En la ciudad de Mendoza, a veinte días del mes de diciembre de 2012, siendo las nueve horas, se reúnen los Miembros de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804. Se encuentran presentes: Arq. Adrián Palma por la Municipalidad de Las Heras; Arq. Silvana Bragagnini por la Municipalidad de Capital; Arq. Diego Kotlik por la Municipalidad de Godoy Cruz; Agrim. Julio Lola por la Municipalidad de Luján de Cuyo; y por la Dirección de Desarrollo Territorial, su Director, Sr. Carlos Frías y el Arq. José Avanzini.

Orden del día: Tratamiento de expedientes enviados por la Dirección de Catastro relacionados con mensuras y fraccionamientos, según el siguiente detalle:

Exp. 12707-B-2012-01225 – Berlanga A. – Agrim. Perez Solfanelli – Mensura – Las Heras
Exp. 13627-P-2012-01225 – Pavoni R. – Agrim. Cavicholi – Mensura – Las Heras
Exp. 13466-P-2012-01225 – Pretto R. – Agrim. Solfanelli – Mensura – Luján de Cuyo
Exp. 9719-L-2012-01225 – Leiva R. – Agrim. Picotella – Mensura Ley 14159 – Las Heras
Nota 572-N-12-03840 – Nabas Luis – Agrim. Bär – Mensura – Las Heras
Exp. 14458-S-2011-01225 – Salassa A. – Agrim. Guevara – Mensura y unif. – Las Heras
Exp. 12577-M-2007-01225 – MPM SA. – Agrim. Fasceto – Mensura y fraccionam. – Luján de Cuyo

Habiéndose convocado la reunión a las nueve horas, y siendo las diez horas y treinta minutos, no estando presentes todos los representantes, se resuelve no dar tratamiento a los expedientes del Orden del Día, debido a que, según el Decreto Acuerdo N° 1939/98, se requiere la presencia de todos los Miembros Permanentes para considerarlos.

Los Miembros presentes dan vista a los expedientes, y se observa que varios de los planos de mensura carecen de información sobre ubicación de cauces aluvionales, pendientes, vegetación. También se dificulta establecer dentro de qué zona se encuentran las propiedades, por inconvenientes de georeferenciación y cartografía. Por lo tanto se resuelve convocar a la Dirección de Catastro, como Miembro No Permanente, para la próxima reunión a realizarse el 17 de enero de 2013, para solicitar información complementaria (según el art. 49° del decreto N° 1077/95) para poder considerar los expedientes de referencia.

Se resuelve también solicitar al Sr. Director de Desarrollo Territorial enviar notas a las instituciones integrantes de la Comisión, a efectos de que se actualice el nombramiento de los Representantes, titular y suplente.

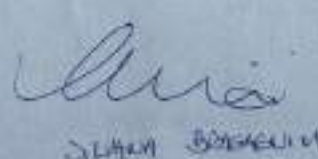
Siendo las once horas, se levanta la sesión.



Arq. JOSÉ AVANZINI
Dirección de Desarrollo Territorial
Secretaría de Ambiente y
Desarrollo Sustentable



JULIO CESAR LOLA
Agrimensor Municipal
Municipalidad de Luján de Cuyo



SILVANA BRAGAGNINI

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTE
ACTA N° 132

En la Ciudad de Mendoza, a cuatro días del mes de mayo de 2018, se reúnen los Miembros de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804. Se encuentran presentes los Miembros Permanentes: Pedro Noguera por la Municipalidad de Las Heras; Arq. Angela Gatti por la Municipalidad de Capital; Arq. Erica Pulido por la Municipalidad de Godoy Cruz; Agrim. Julio Lolo por la Municipalidad de Luján de Cuyo; Pablo Rodríguez por la Dirección de Hidráulica; y por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Nadia Rapal y Guillermo Yazili.

Orden del día:

- Exp. 6222-D-2017-01130- Funes M - Agr. Baudracco - Mensura L 14159 - Las Heras
 - Exp. 6751-D-2017-01130 - Alba A - Agr. Cichitti - Mensura Ley 14159 - Las Heras
 - Exp. 24618-D-2017-01130 - Piedras Viejas S.A. - Agr. Fasceto - M y F - Las Heras
- Siendo las nueve horas treinta minutos, se da comienzo a la reunión convocada. Se procede a examinar los expedientes puestos a consideración. A continuación se pasa a resolver según el siguiente detalle:

1- Exp. 6222-D-2017-01130 - Funes Marquez A - Agr. Baudracco - Mensura Ley 14159 - Las Heras: Por tratarse de un inmueble donde se mensura solamente para posibilitar regularizar su situación dominial a través de la Ley Nacional 14159, se resuelve dar curso al expediente, con las siguientes condiciones: a) La Dirección Provincial de Catastro deberá verificar, previo al visado del plano, que se hayan demarcado los cauces aluvionales existentes en la propiedad y/o en sus límites. b) Se deberá consignar en el cuerpo del plano la siguiente leyenda: "Plano de uso exclusivo para gestión de Título Supletorio. La propiedad se encuentra en jurisdicción de la Ley N° 5.804 - Decretos N° 1077/95 y N° 1939/96, dentro de la Zona de Expansión Urbana Inminente. La visación se realiza única y exclusivamente para posibilitar la tramitación de Título Supletorio, no implicando ningún tipo de autorización o conformidad para realizar usos, actividades ni obras en el inmueble. Previo a cualquier obra o actividad deberán cumplimentarse íntegramente los requisitos estipulados por leyes 5804, 4341, 5961, 8051 y toda otra normativa de orden nacional, provincial y/o municipal que sea de aplicación. La Dirección de Hidráulica informa que el inmueble se ubica en zona de riesgo aluvional, con presencia de cauces y fuertes pendientes, y que para una urbanización deberá contar con un sistema de captación, conducción y evacuación de escurrimientos pluvioaluvionales para mitigar el riesgo de las personas y sus bienes, para lo cual deberá presentarlo ante esa Dirección para su visado".

2- Exp. 6751-D-2017-01130 - Alba Angel - Agr. Cichitti - Mensura Ley 14159 - Las Heras: Por tratarse de un inmueble donde se mensura solamente para posibilitar regularizar su situación dominial a través de la Ley Nacional 14159, se resuelve dar curso al expediente, con las siguientes condiciones: a) La Dirección Provincial de Catastro deberá verificar, previo al visado del plano, que se hayan demarcado los cauces aluvionales existentes en la propiedad y/o en sus límites. b) Se deberá consignar en el cuerpo del plano la siguiente leyenda: "Plano de uso exclusivo para gestión de Título Supletorio. La propiedad se encuentra en jurisdicción de la Ley N° 5.804 - Decretos N° 1077/95 y N° 1939/96, dentro de la Zona de Expansión Urbana Inminente. La visación se realiza única y exclusivamente para posibilitar la tramitación de Título Supletorio, no implicando ningún tipo de autorización o conformidad para realizar usos, actividades ni obras en el inmueble. Previo a cualquier obra o actividad deberán cumplimentarse íntegramente los requisitos estipulados por leyes 5804, 4341, 5961, 8051 y toda otra normativa de orden nacional, provincial y/o municipal que sea de aplicación. La Dirección de Hidráulica informa que el inmueble se ubica en zona de riesgo aluvional".

3- Exp. 24618-D-2017-01130 – Piedras Viejas S.A.- Agr. Fasceto – M y F – Las Heras: Tratándose de un inmueble rural de 20 ha de superficie que se fracciona en 2 parcelas de 10 ha cada una, se resuelve dar curso al expediente, con las siguientes condiciones: a) La Dirección Provincial de Catastro deberá verificar, previo al visado del plano, que se hayan demarcado los cauces aluvionales existentes en la propiedad y/o en sus límites. b) Se deberá consignar en el cuerpo del plano la siguiente leyenda: "La propiedad se encuentra en jurisdicción de la Ley N° 5.804 – Decretos N° 1077/95 y N° 1939/96, dentro de la Zona de Amortiguación. La visación se realiza única y exclusivamente a los efectos catastrales y registrales, en relación al cumplimiento de dicha normativa, no implicando ningún tipo de autorización o conformidad para realizar usos, actividades ni obras en el inmueble. Previo a cualquier obra o actividad deberán cumplimentarse íntegramente los requisitos estipulados por leyes 5804, 4341, 5961, 8051 y toda otra normativa de orden nacional, provincial y/o municipal que sea de aplicación. La Dirección de Hidráulica informa que el inmueble se ubica en zona de riesgo aluvional". Siendo las once y treinta horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.


Arq. Erica Pulido
Directora
Dirección de Planificación Urbana
Municipalidad de Guaymas


PABLO RODRIGUEZ
DIRECCIÓN DE HIDRÁULICA


Gabg. NADIA RAPALI
Vocal de la APOT
Secretaría Ambiente y
Ordenamiento Territorial


Sr. GUSTAVO VILLI
Secretario de
Planificación Urbana
Municipalidad de Guaymas


Sr. Gabriela

**SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
COMISIÓN REGULADORA DEL PIEDEMONTE**

ACTA N° 133

En la Ciudad de Mendoza, a tres días del mes de julio de 2018, se reúnen los Miembros de la Comisión Reguladora del Piedemonte, creada por el Decreto 1.077/95, reglamentario de la Ley 5.804. Se encuentran presentes los Miembros Permanentes: Pedro Noguera y Laura Lacroux por la Municipalidad de Las Heras; Arq. Ángela Gatti por la Municipalidad de Capital; Arq. Hugo Jiménez por la Municipalidad de Godoy Cruz; Agrim. Julio Lola por la Municipalidad de Luján de Cuyo; y por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Lic. Guillermo Yazli, Geóg. Nadia Rapelli, Arq. Carolina Pérez y Lic. Germán Micic.

Orden del día:

- 1).- Presentación de los nuevos miembros técnicos de la Comisión Reguladora del Piedemonte por parte de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Arq. Carolina Pérez y Lic. Germán Micic.
 - 2) Ex-2018-01205854-GDEMZA-ATM - Alcaraz Silvia - s/visación mensura y fraccionamiento - Las Compuertas - Luján de Cuyo
 - 3) EX-2018-00133903-GDEMZA-ATM - Calle Claudia - s/iniciación mensura - Las Compuertas - Luján de Cuyo
 - 4) EX-2018-00915552-GDEMZA-ATM - De la Torre Sergio - s/visación actualización mensura - Las Heras.
 - 5) 6600-A-2018 Municipalidad de Las Heras - Alessandrelli Marcelo - s/factibilidad de comercio - El Challao - Las Heras.
 - 6) 2226-A-2018 Municipalidad de Las Heras - Alessandrelli Marcelo - s/factibilidad de construcción de locales comerciales - El Challao - Las Heras.
 - 7) 26561-R-2017 Municipalidad de Las Heras - Racconto Alberto Luis - s/aprobación de planos - El Challao - Las Heras.
 - 8) 32539-G-2017 Municipalidad de Las Heras - Gonzalez Gustavo - s/certificado de servicio, mensura y fraccionamiento - El Challao - Las Heras.
 - 9) Scanner boliche
- Siendo las nueve horas treinta minutos, se da comienzo a la reunión convocada. Se procede a examinar los expedientes puestos a consideración. A continuación, se pasa a resolver según el siguiente detalle:

1- Ex-2018-01205854-GDEMZA-ATM - Alcaraz Silvia - s/visación mensura y fraccionamiento - Las Compuertas - Luján de Cuyo: Esta CRP analiza la información obrante en el expediente, llegando a la conclusión de que el fraccionamiento solicitado no significa un nuevo loteo, sino la regularización de las construcciones actualmente existentes, realizadas sobre el lote mayor de un fraccionamiento previamente aceptado en esta CRP, por acta N° 90 de mayo de 2013. Por tanto, no hay observaciones en contrario, considerándose factible la continuación del trámite en la DPC.

2- EX-2018-00133903-GDEMZA-ATM - Calle Claudia - s/iniciación mensura - Las Compuertas - Luján de Cuyo: esta CRP analiza la información obrante en el expediente y no se encuentran observaciones en contrario de lo solicitado. Únicamente se considera oportuno analizar las afectaciones que pudieran ocurrir en función del proyecto de ampliación y refuncionalización de la Ruta Provincial N° 82, para verificar que no existan incidencias sobre lo opinado.

3.-) EX-2018-00915552-GDEMZA-ATM - Da la Torre Sergio - s/visación actualización mensura - Las Heras.: esta CRP analiza la información obrante en el expediente, y considera que el fraccionamiento solicitado, tanto por ubicación como por el titular registral, es probable que forme parte de un fraccionamiento mayor, que se encuentra en trámite de EIA en la UEA de esta SAyOT. Se sugiere ante tal posibilidad, remitir las presentes actuaciones a la UEA para que informe si forma parte de dichos fraccionamientos. En tal caso, que se acumule el presente y continúe el trámite en conjunto con sus vinculados, en acuerdo a la normativa vigente.

4).- 6600-A-2018 Municipalidad de Las Heras - Alessandrelli Marcelo - s/factibilidad de comercio - El Challao - Las Heras: Se verifica en el marco de la CRP la correspondencia de ambos proyectos (2226-A-2018) como colindantes y de similares características. La localización de ambos proyectos no entra dentro de los límites del decreto 1077/95, pero sí dentro de los límites de la Ley 4.886. La CRP define por tanto, la conveniencia de dar vista a la APOT, para que opine en el marco de la Ley 8.999 la procedencia de la Evaluación Ambiental en el marco de la Ley 5.961, y la adecuación de las características de ambos proyectos a lo establecido en el PPOT. Se considera necesario el envío de una inspección, ya que el Municipio de Las Heras informa que se han empezado tareas de obra, obrador y cerramiento sin contar con la autorización correspondiente.

5).- 2226-A-2018 Municipalidad de Las Heras - Alessandrelli Marcelo - s/factibilidad de construcción de locales comerciales - El Challao - Las Heras: Se verifica en el marco de la CRP la correspondencia de ambos proyectos (6600-A-2018) como colindantes y de similares características. La localización de ambos proyectos no entra dentro de los límites del decreto 1077/95, pero sí dentro de los límites de la Ley 4.886. La CRP define por tanto, la conveniencia de dar vista a la APOT, para que opine en el marco de la Ley 8.999 la procedencia de la Evaluación Ambiental en el marco de la Ley 5.961, y la adecuación de las características de ambos proyectos a lo establecido en el PPOT. Se considera necesario el envío de una inspección, ya que el Municipio de Las Heras informa que se han empezado tareas de obra, obrador y cerramiento sin contar con la autorización correspondiente.

6).- 26561-R-2017 Municipalidad de Las Heras - Racconto Alberto Luis - s/aprobación de planos - El Challao - Las Heras: Se analiza el proyecto presentado y según sus características, y ubicación, dentro del límite de la Ley 4886, y considerando que no se observan limitaciones en el marco de la Ley 5961, esta CRP no tiene observaciones al respecto, y se aconseja que continúe su trámite administrativo en el Municipio de acuerdo a la normativa vigente.

7).- 32539-G-2017 Municipalidad de Las Heras - Gonzalez Gustavo - s/certificado de servicio, mesura y fraccionamiento - El Challao - Las Heras: Esta CRP analiza el expediente y se llega a la conclusión de que el asunto presentado en el expediente de apertura de calle, es de incumbencia municipal, en este caso del Municipio de Las Heras. Pero en el propio expediente parece advertirse que el objetivo de la apertura solicitada es el de habilitar acceso a un futuro fraccionamiento que hoy no tiene acceso. Se considera conveniente notificar al proponente la necesidad de ampliar la información presentada, incluyendo las características del futuro fraccionamiento, para ser tratado en esta Comisión. Asimismo, deberá darse participación a Vialidad Provincial por tratarse de una ruta provincial la vía de origen y acceso principal.

8) Expte 6572-4G-2016 - Ricardo Méndez - Local ballable Scanner - s/ cambio de actividad: lo trae el Municipio. Solicita factibilidad de comercio, cambiando la actividad a restobar, pretende modificar actividad a una permitida. En el expediente no se encontraban en la presentación original algunos elementos básicos. Se le solicitaron los faltantes, y estudio ambiental, trajo estudios hidrológicos ante requerimiento del Municipio ante posible riesgo hidrológico y cuenta con los elementos de seguridad e infraestructura de su actividad anterior. En el Municipio, desde este punto de vista, se considera sobradamente dimensionado. La Comisión Reguladora del Piedemonte no tiene objeciones al cambio

Siendo las 12:20 horas, y no habiendo otro tema para tratar, se levanta la sesión.

The above has been
 put in a pile of his papers


Arjun Chandra Puri

By Anna Jacobs

CPM
By: Sergio Angelo Saldaña


**MINISTARSTVO
OBRAZOVANJA I
NAUKA**
 Republike Srbije
 Beograd

Ag. m. Tula to la

[Handwritten signature]