



Sres.  
Secretaría de Ordenamiento Territorial  
Obras y Ambiente  
Municipalidad de Malargüe  
S \_\_\_\_\_ / D:  
Att. Área Ambiental

Malargüe, 29 de julio 2024  
MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE  
MESA DE ENTRADA

ENTRO Fecha 29/07/24

SALIO Fecha \_\_\_\_\_

Horas \_\_\_\_\_ Follas \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ Administrativo  
Firma \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ de Entrada  
Municipalidad de Malargüe

Por la presente se hace llegar el Aviso de Proyecto del Loteo y Urbanización presentado bajo Expte. de Loteo N°6818/2023; propiedad de CLAUDIA PAVERINI a localizarse en el Departamento de Malargüe. Este documento contiene toda la información requerida por la Ley 5961/92 y el Dec. Reglamentario 2109/94 correspondientes a proyectos a instalarse en la Provincia de Mendoza.

Los proyectos de Ejecución de Loteo y Urbanización, requieren la realización de un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Estos proyectos, corresponde la elaboración del informe ambiental denominado Aviso de Proyecto y se presenta a la Autoridad de Aplicación, en este caso, la Municipalidad de Malargüe.

Esperando dar por iniciado el trámite habilitación ambiental con los documentos que se presentan, saludan a Ud. atte.

ING. LAURA E. NAJAR  
Matrícula: 8234  
Responsable Informe Ambiental

Agrim. FRANCO GABRIEL DI SANZO  
Representante Técnico y Apoderado

Cel. 260467 4279

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| MUNICIPALIDAD  | MALARGÜE - MZA. |
| Expte.         | 47512           |
| Cde.           | _____           |
| Nota           | _____           |
| Cde.           | _____           |
| Entró          | _____           |
| sello 08/08/24 | _____           |

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| MESA DE ENTRADA |                |
| Fecha de Paseo  | 08/08/24       |
| Oficina         | Administrativo |

# Aviso de Proyecto



Informe y Estudio de Impacto Ambiental  
Proyecto Loteo y Urbanización en Malargüe  
Proponente: Sra. CLAUDIA PAVERINI



AUTORIDAD DE APLICACIÓN:  
MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE



## **Aviso de Proyecto Informe y Estudio de Impacto Ambiental**

### **Introducción:**

El presente informe corresponde al Aviso de Proyecto **Loteo y Urbanización** presentado bajo Expte. de Loteo N°6818/2023; propiedad de CLAUDIA PAVERINI a localizarse en el Departamento de Malargüe. Este documento contiene toda la información requerida por la Ley 5961/92 y el Dec. Reglamentario 2109/94 correspondientes a proyectos a instalarse en la Provincia de Mendoza. Los proyectos de Ejecución de Loteo y Urbanización, requieren la realización de un Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. En proyectos de bajo impacto ambiental, corresponde la elaboración del informe ambiental denominado **Aviso de Proyecto** y debe ser presentado a la Autoridad de Aplicación, en este caso, la Municipalidad de Malargüe.

Para la justificación de la solicitud de exención de obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, trámite que se conforma con el Aviso de Proyecto, se elaboró un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) con la predicción y evolución de los Impactos, las Medidas de protección y mitigación y el Plan de Contingencias para el **proyecto en análisis**.

En el estudio se consideran todas las variables ambientales y factores del entorno relacionados con el ser humano, la flora y la fauna, el agua y cualquier otro recurso natural que se encuentre en las inmediaciones del sitio de la intervención. Las obras del proyecto estarán condicionadas, ya que en éste EsIA quedarán establecidas las acciones a desarrollar por el proyecto bajo objetivos de sostenibilidad, desde la etapa de construcción, la etapa de funcionamiento e incluso para la etapa de un posible abandono.

### **CONSIDERACIONES FORMALES**

- Datos del proponente**  
CLAUDIA PAVERINI (C.U.I.T.:23-21377305-4)
- Nombre de la Persona Física o Jurídica**  
CLAUDIA PAVERINI
- Domicilio legal y real, teléfono del proponente**  
Juan B Justo 160, Godoy Cruz, Mendoza

Esp. Ing. Laura Najar

1



**Nombre del Representante Técnico y Apoderado**

FRANCO GABRIEL DI SANZO

DNI 33.579.826

Domicilio Real: Blas parera 1420 de ciudad de San Rafael

Correo electrónico: francodisanzo@hotmail.com

**4. Datos y domicilio real y legal del responsable profesional**

Esp. Ing. Laura E. Najar

DNI: 12123109

Teléfono: 260-4674279

Domicilio Real: Olascoaga 469, San Rafael, Mendoza

Correo electrónico: lenajar@gmail.com

Domicilio para notificaciones: Comandante Salas (E) 528. Malargüe. Mendoza.

| Equipo de trabajo |   |
|-------------------|---|
| Responsable       | Esp. Ing. Laura Elizabeth Najar   |
| Colaboradores     | Mgter. Ing. Adriana Beatriz Guajardo<br>Mgter. Ing. Jorge Sergio de Ondarra |

**5. Denominación y descripción general del proyecto**

**Proyecto de Loteo y Urbanización** se plantea con el fin de proponer, en el lugar, la generación de un complejo residencial bajo el concepto de barrio en Propiedad Horizontal Especial.

Los lotes cumplen con las condiciones establecidas por la normativa municipal de loteos, al igual que los accesos y anchos de calles y veredas.

Este desarrollo inmobiliario será de características suburbanas, de lotes amplios, con la premisa de mantener las características de la zona, aprovechando recursos y priorizando el cuidado del medio ambiente. En cuanto al trazado, se desarrollará sobre la fracción N°1 del plano 19/6403 visado por la Dirección General de Catastro. Se propone la división en 4 bloques de 18 lotes de, aproximadamente, 1000 m<sup>2</sup> cada uno.

Los accesos principales tendrán 20,00 m de ancho, las calles internas tendrán 16,00 m de ancho finalizando en un sector de calle sin salida (cul de sac) de 28,00 m de diámetro, superando así, la medida mínima exigida, para que los vehículos puedan retornar de forma cómoda y segura. Se propone que el acceso Oeste cuente con 14,00 m de ancho, destinando 4,00m a la vereda Este y 10,00 m para la calzada, sin vereda del lado Oeste, ya que sería

Esp. Ing. Laura Najar

2

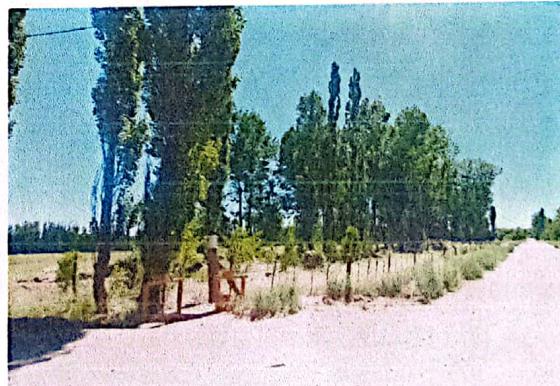


innecesaria por limitar con el cierre perimetral del predio. (Se adjuntan planos y perfiles en Anexos)

Las propiedades serán frentistas a 3 calles: Un sector sobre calle Paso El Panchón, cuyo ancho entre alambrados existentes es de 20,00 m, no se encuentra asfaltada (es de tierra), no tiene cordón ni banquina, tampoco acequias. Se indica que el entorno presenta aspectos de características rurales.

Sobre calle Santa Cruz, cuya distancia aproximada desde el límite de la propiedad hasta al eje de la misma, es de 8,20 m. Esta distancia varía a lo largo de la calle, ya que tiene forma irregular. No se encuentra asfaltada (es de tierra), no tiene cordón, banquina ni acequias.

Sobre Calle A. Capdeville, cuya distancia entre alambrados es variable y mayor a 16,00 m. Como se puede observar en el proyecto de fraccionamiento (se adjunta Plano en Anexos), parte de esta calle fue abierta afectando en parte a la propiedad. El alambrado no se encuentra en el límite, sino por dentro de la propiedad, siguiendo la línea de alambrados de las propiedades que se encuentran al Este de la misma. La calle que posee características rurales, no se encuentra asfaltada (es de tierra), no cuenta con cordones. Cuenta con una acequia regadora, la cual esta revestida de cemento. Se adjuntan fotos.



Intersección de calles Santa Cruz y A. Capdeville

Para complementar la división en lotes del predio se ejecutarán los siguientes proyectos

- Cordón-cuneta y banquinas: que definen el perfilado de las calles interiores.
- Escorrentía y proyecto de rasante: para manejo de excesos de descargas pluviales.
- Energía eléctrica y Alumbrado Público: nexo de media tensión, red de baja tensión domiciliaria y alumbrado público.
- Proyecto de Ampliación de Red de Agua Potable: Nexo de agua potable hasta el ingreso al loteo y su red de distribución domiciliaria.
- "Proyecto de arborización y vegetación": antes de comenzar la construcción de viviendas se efectuará la provisión de especies arbóreas y cercos vivos perimetrales.

Esp. Ing. Laura Najar



- Construcción del Pórtico de acceso al predio.

Imágenes del sector del proyecto



Sector ubicado sobre calles Paso El Panchón y Santa Cruz (con vegetación autóctona e introducida)



Sector central ubicado sobre calle Santa Cruz (con cultivos)



Sector del extremo sur del terreno ubicado sobre calle Santa Cruz, aledaño a calle Capdeville (prácticamente sin vegetación)



Sector ubicado sobre calles Santa Cruz, aledaño esquina con calle Capdeville

Cada lote contará con posibilidad de dotación de agua potable domiciliaria y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. Se adjuntan, en Anexos, certificados de trámites expedido por las reparticiones técnicas correspondientes: Prefactibilidad de suministro eléctrico de EDEMSA, Prefactibilidad de Agua y Saneamiento Mendoza S.A. y Certificado de Dirección de Hidráulica

El proyecto de loteo en Propiedad Horizontal Especial se realizará sobre la fracción 1 (plano 19/6403), mientras que sobre la fracción 2 se realizará un fraccionamiento en 2 divisiones con el fin de donarle a la Municipalidad de Malargüe, el espacio de equipamiento correspondiente. En la superficie restante de esta fracción 2, se desarrollará, entre otras cosas, un proyecto comercial y científico - cultural.

Las Nomenclaturas Catastral de las propiedades son: 19-2445475-6075803-0000-4 y 19-2445372-6075799-0000-0, encontrándose ubicadas en Calle A. Capdeville S/N.

El informe ambiental brindará la información requerida según los términos de referencia de un Aviso de Proyecto y establecidos por el Dec. N° 2109. Se complementará con información del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) que será el reflejo del resultado de un análisis pormenorizado, desarrollando el estudio y la descripción del ambiente en el estado actual y

Esp. Ing. Laura Najar



las posibles modificaciones que se producirán con este nuevo emprendimiento, que se establecerá en zona cercana y al oeste de la parte urbanizada de la Ciudad de Malargüe. El emplazamiento es en una zona que ha sido modificada previamente en forma antrópica por la implementación de actividades de laboreo agrícola y posteriormente pasaron a estado de abandono. En zonas cercanas existe edificación de viviendas familiares, hoteles, zonas de recreación, playones deportivos, establecimientos educativos, puestos de crianza de animales y la cortina forestal que protege a la ciudad de Malargüe de los fuertes vientos que se registran en la zona.

La zona posee rutas y calles de accesos y servicios comunitarios esenciales a cortas distancias, lo que hace viable su utilización para arribar al sector.

En la etapa de funcionamiento los impactos que se producirán serán mayormente positivos sobre factores socioeconómicos y los negativos que pueden presentarse son de escasa importancia y mitigables.

#### 6. Objetivos y beneficios socio económicos del proyecto.

En la actualidad, en esta región del país, la sociedad sufre la falta de viviendas y el difícil acceso a financiamiento, para satisfacer las altas demandas habitacionales. Con este proyecto se presenta esta alternativa de loteo y urbanización que será beneficioso para avanzar en la concreción de viviendas familiares. Se espera con este emprendimiento, proporcionar a la población, la posibilidad de contar con un lote, el acceso a servicios y la futura construcción de viviendas.

Es necesario enfatizar que el déficit de vivienda no es un simple desajuste en el mercado habitacional, o consecuencia de diferencias técnicas, organizativas o de diseño en la producción de viviendas; su explicación debe referirse estructuralmente a otras carencias como las referidas al empleo y al ingreso, que inciden en su determinación causal, impidiendo que gran parte de la población, pueda pagar los altos costos de la vivienda y de sus elementos componentes: tierra, materiales de construcción, fuerza de trabajo, financiamiento y tecnología.

Este proyecto pretende aportar algo de solución, en un futuro cercano, a los problemas habitacionales que se posee actualmente en el Departamento y que dado que el crecimiento demográfico requiere nuevas infraestructuras habitacionales.

El loteo propuesto se encontrará a 1.200 m al Oeste del centro urbano de la ciudad de Malargüe y a la misma distancia de la Ruta Nacional N°40, que es el principal acceso a la ciudad.

Esp. Ing. Laura Najar



La zona contará con agua potable, agua de riego, energía eléctrica, las calles no se encuentran asfaltadas, pero en buenas condiciones de accesibilidad. Al encontrarse en las proximidades del centro de la ciudad, la zona está bien equipada y con servicios de fácil acceso para su prestación.

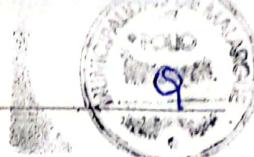
Hay escuelas en los alrededores, la escuela Técnica-Minera se encuentra a 1.100 m. El destacamento policial está a 1.300m, al igual que la Municipalidad y la Parroquia. A su vez, la terminal de ómnibus, el Hospital Regional Malargüe y el supermercado y locales comerciales, se encuentran aproximadamente a 1200 m. No hay complejos industriales en las cercanías.

El proyecto de loteo se realizará sobre la fracción I, mientras que sobre la fracción 2 se realizará un fraccionamiento en 2 divisiones, una fracción en la que se propondrá un proyecto comercial usando construcción y servicios con novedosa tecnología. La fracción restante tiene como fin ser donada a la Municipalidad de Malargüe, para el espacio de equipamiento correspondiente. En éste espacio el proponente planteará como propuesta, en una segunda etapa, el desarrollo de una infraestructura que pueda prestar servicios integradores, pretendiendo cubrir una propuesta social, cultural y de atractivo turístico. El Sector del proyecto está en un punto equidistante entre el Planetario y la Parque Huellas de Dinosaurios, recientemente inaugurado; por ello se pretende realizar un centro de información y servicios para brindar datos con tecnología innovadora y potenciar así el patrimonio cultural del departamento. El espacio de equipamiento, según informe municipal, deberá ser de aproximadamente el 7% de la superficie a lotear (aproximadamente 5050 m<sup>2</sup>).

Otro objetivo que se pretende lograr a futuro, en próximas etapas del proyecto, es mejorar el aspecto perceptual y preservar los recursos con los que aún cuenta el terreno y revalorizarlo ofreciendo un desarrollo urbanístico moderno, con premisas de barrio con integración de servicios y propuestas de infraestructuras constructivas innovadoras, ofreciendo alternativas de edificaciones y servicios sustentables.

El medio perceptual y los recursos con los que este terreno contaba cuando fue comprado en 1972 por el Sr. Raúl E. Paverini (padre de la proponente del proyecto actual) y las mejoras que logró con cultivos, alquiler y producción de almos blancos, hortalizas, ajos, alfalfa, miel, etc. Han sufrido modificaciones que han desmejorado el

Esp. Ing. Laura Najar



predio. Se produjeron cambios desde 2011, cuando se alquiló a la municipalidad; y durante muchos años cumplió funciones como Vivero Municipal, cuyo contrato estuvo a cargo del Sr. Ramon Martínez.

En el año 2014 fue comprado por la proponente: Claudia Paverini; en el año 2018 ingresa un usurpador desplazando a los cuidadores, deforestando y talando cortinas de arboles de importante desarrollo, haciendo destrucción y mal uso de gran parte de la propiedad. Luego de denuncia realizadas se ha logrado recuperar el terreno y en este momento se están produciendo mejoras y reparando los efectos negativos producidos. En las imágenes satelitales que se adjuntan se pueden ver las modificaciones que se produjeron en el predio en estudio para el desarrollo del nuevo barrio.

Imágenes que muestran la evidencia de las transformaciones producidas en los últimos 20 años, desmejorando la visibilidad y la naturalidad del predio con la usurpación y deforestación producidas



Imagen Satelital 12 de marzo de 2004

Esp. Ing. Laura Najar

7



Imagen Satelital 02 de noviembre de 2018



Imagen Satelital 22 de febrero de 2023

Otros objetivos que se pretenden lograr con el desarrollo del proyecto del barrio con características integradoras e innovadoras son los beneficios que se logran de vivir en comunidad con estas condiciones, es la posibilidad de acceder a espacios compartidos y otras amenidades que suelen estar disponibles para los residentes. Estas instalaciones no solo promueven un estilo de vida saludable, sino que también

Esp. Ing. Laura Najar

8



fomentan la interacción social y la construcción de relaciones entre vecinos, transformando la forma en que las personas viven y experimentan la convivencia. Estos emprendimientos ofrecen una serie de beneficios que hacen de la vida en comunidad una opción atractiva para muchos.

Los beneficios principales de vivir en comunidad, destacando que las propiedades horizontales van más allá de una simple vivienda, por lo que captan la atención de aquellos que buscan una experiencia residencial integral, es que suelen contar con una amplia gama de comodidades, entre ellas; gimnasios, áreas verdes, salones de eventos y zonas de recreación. Estas instalaciones permiten a los residentes disfrutar de un estilo de vida activo y saludable sin tener que salir de su hogar. Otra de sus más destacadas ventajas, es la delegación del mantenimiento de áreas comunes a una administración. En tal sentido, los propietarios se liberan de preocupaciones como el cuidado del jardín, la limpieza de pasillos y la reparación de instalaciones, lo que les ahorra tiempo y esfuerzo. La mayoría de estos varios cuentan con sistemas de seguridad avanzados (cámaras de vigilancia, acceso controlado y guardias de seguridad). Esta tranquilidad adicional proporciona un entorno seguro para los residentes y sus familias.

La aparición de barrios cerrados constituye un fenómeno urbano que ha tomado gran relevancia en las últimas décadas en diversos países. Tal es el caso de los países de América Latina, Argentina no deja de ser un país en el que el desarrollo de estos emprendimientos se ha extendido ampliamente, específicamente en el Área Metropolitana de Mendoza, donde los barrios integrados y barrios cerrados se han multiplicado en los últimos años dando respuesta a una demanda de mayor seguridad por parte de grupos sociales.

Otros objetivos que se pretenden y proponen en el proyecto de Loteo y posteriormente a futuro, en la etapa de la construcción de viviendas es que se sigan consignas constructivas y propuesta de edificación con fomento del cuidado del entorno, propuestas de sustentabilidad y uso de energías alternativas.

## **7. Localización con indicación de la jurisdicción municipal**

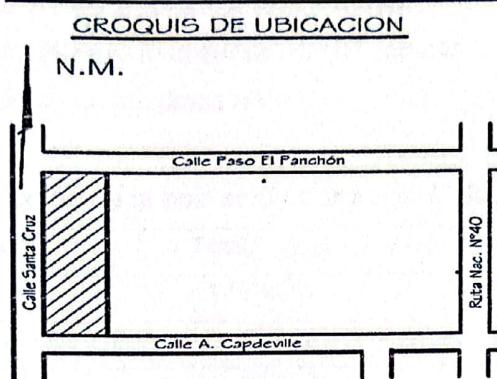
El predio destinado al proyecto está ubicado en el Distrito Ciudad del Departamento de Malargüe. El terreno está limitado por calle El Planchón al Norte, terreno en banco con vivienda al Este, Calle Capdeville al Sur y Calle Santa Cruz al Oeste, pudiendo

Esp. Ing. Laura Najar



acceder al emprendimiento desde el Sur (ciudad de Malargüe) por Calle Capdeville desde Av. San Martín Norte recorriendo 1400 metros.

### CROQUIS DE UBICACIÓN



El área rayada indica el sector del proyecto

El terreno destinado al proyecto se encuentra cercano a la ciudad de Malargüe, y con posibilidades de disponer de servicios indispensables para el desarrollo del loteo, por la disponibilidad y acceso, dada la cercanía a centro urbanizado de la ciudad.

### **Imagen satelital del sector del Proyecto y zonas aledañas**



El sector resaltado en verde corresponde a la fracción 1 y 2

### **8. Población involucrada en el proyecto**

En el área de influencia directa la población involucrada es la Departamento de Malargüe, posee una población de 32.717 habitantes (Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población,

Esp. Ing. Laura Najar

10



Hogares y Viviendas 2022).

La densidad poblacional es de 0,8 habitantes por Km<sup>2</sup>. La población aumentó el 18% desde el censo 2010.

En el área de influencia indirecta se puede considerar que tanto el aumento de la población con el incremento de los servicios productivos y turísticos que en los últimos años ha experimentado el departamento y todo el sur provincial, indican que los valores de demanda de vivienda irán en crecimiento en próximos años.

#### Evolución de la población por sexo- Malargüe.

| Municipio | Total     | Varones | Mujeres |
|-----------|-----------|---------|---------|
| Total     | 1.579.651 | 769.265 | 810.386 |
| 2022      | 32.717    | 16.174  | 16.543  |
| 2010      | 27.660    | 14.109  | 13.551  |
| 2001      | 23.020    | 11.728  | 11.292  |

Fuente: INDEC. Censo Nacional de población, Hogares y Viviendas

#### 9. Superficie del terreno, superficie existente y a construir

Superficie según mensura:

- Fracción 1: 10 Ha 0000m<sup>2</sup>
- Fracción 2: 2 Ha 2222,40 m<sup>2</sup>
- Fracción 2: 2 Ha 2222,40 m<sup>2</sup>
- 

| SUPERFICIES Y LAS AFECTACIONES |                               |                               |                        |                        |                        |                               |                                |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Espacios                       | Unidades funcionales          | Circulaciones                 | Ensanche C.Capdeville  | Espacios verdes        | Fracción 2             |                               | TOTAL                          |
|                                |                               |                               |                        |                        | Esp. Equip.            | Parte ccomercial y científica |                                |
| Superficies                    | 7Ha<br>2095,13 m <sup>2</sup> | 2Ha<br>3333,134m <sup>2</sup> | 2221,38 m <sup>2</sup> | 2350,35 m <sup>2</sup> | 5121,22 m <sup>2</sup> | 1Ha<br>7101,18 m <sup>2</sup> | 12Ha<br>2222,40 m <sup>2</sup> |

#### 10. Inversión a realizar

La inversión a realizar para la realización de las tareas de demarcación de los lotes y la urbanización, los terrenos destinados al proyecto, será de aproximadamente \$12.550.000

Esp. Ing. Laura Najar

11



## 11. Etapas del proyecto y cronograma

La secuencia de etapas y el desarrollo constructivo comprenden las siguientes tareas:

- Preparación del terreno,
- Cierre perimetral y construcción del portal de ingreso
- Obradores
- Estaqueado de terrenos
- Excavaciones para servicios
- Establecimiento de fundaciones para columnas de alumbrado
- Construcción de cordones y puentes cruza calle.
- Tendido de servicios hasta cada terreno.
- Instalaciones de luminarias y registros
- Terminaciones y limpieza de obra.

Estas tareas se comienzan después de las habilitaciones municipales correspondientes y de contratación de las empresas que realizan los trabajos específicos.

## 12. Consumo y origen de energía por unidad de tiempo en las diferentes etapas, factibilidad del prestador

El consumo de energía en la etapa de preparación de terrenos y el loteo correspondiente está previsto que sea suministrado, en la primera etapa por grupo electrógeno y posteriormente por la empresa EDEMSA proveedora del servicio en el sector en estudio. Para lo que cuenta con la correspondiente factibilidad de suministro (se adjunta certificado de prefactibilidad). Asimismo, el proponente presentará oportunamente, un anteproyecto de "electrificación", a los efectos de que se elabore un informe Técnico/Económico y otorgue la Factibilidad Definitiva, previo del inicio de cualquier obra. En el informe EDEMSA determinará y desarrollará las alternativas de obra existentes proyectadas por EDEMSA, con el propósito de dotar de Energía Eléctrica a la propiedad. Además, se describirá el detalle de los trabajos a realizar tanto por EDEMSA como por el proponente, según lo establecido en el Artículo 10º del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, y los valores y modalidad de reintegro pudieran corresponder, así como los requerimientos comerciales (documentación necesaria, suscripción de convenio, etc.).

---

Esp. Ing. Laura Najar

12



El consumo previsto para esta etapa de urbanización una vez cedido el servicio de alumbrado público, será de aproximadamente de 70 kwh/lote.bimestre.

**13. Consumo y origen del agua por unidad de tiempo en las diferentes etapas, factibilidad del prestador**

El terreno posee derecho de riego según el siguiente detalle:

Código 8234/0000

Por Rio Malargüe, Canal Cañada Colorada, Rama Centro, Hijuela Capdeville.

Fracción 1: Eventual para 10 Ha 0000 m<sup>2</sup>

Fracción 2: Eventual para 2 Ha 2222 m<sup>2</sup>

Para Uso agrícola, no tiene pozo, no está inscripto en RUE

En la etapa de construcción se utilizará agua de almacenamiento en tanques de acopio, mientras se realizan las obras para tener acceso al agua potable.

En la etapa de construcción el agua será utilizada en los requerimientos de obra, consumo para la producción de aglomerados y cementos, así como también para limpieza de los sectores que lo requieren. Siendo bajo el consumo en esta etapa y dependiendo de las tareas que se estén ejecutando.

Se ha gestionado el suministro de agua a la empresa Agua y Saneamiento Mendoza S.A., que es la prestadora del servicio de agua potable en la zona del proyecto, a la fecha se encuentra finalizado el trámite de prefactibilidad (se adjunta certificado en Anexos) indicándose que se la empresa se encuentra en condiciones de suministrar el servicio de red distribuidora de agua potable al loteo Paverini Claudia, el cual se encuentra dentro del área de expansión, frentistas a calle Alfonso Capdevielle s/nº esquina calle Santa Cruz de Malargüe, Mendoza. Esto será posible una vez que el Propietario solicite la correspondiente factibilidad de servicio y ejecute las obras necesarias, tanto internas como de distribución y siempre que las mismas respondan a las normas vigentes para esta clase de obras y que serán financiadas por el solicitante.

**14. Consumo y origen de combustibles por unidad de tiempo en las diferentes etapas, factibilidad del prestador**

Durante la etapa de desarrollo de actividades constructivas el consumo mensual de combustible estimado es de 200 litros de gas oil; es importante aclarar que solamente se utilizarán estas cantidades durante las primeras semanas de obra. La utilización será para

Esp. Ing. Laura Najar

13



camiones, retroexcavadoras, niveladoras y palas cargadoras y excavaciones del subsuelo; posteriormente no se utilizarán este tipo de equipos, salvo excepciones, por lo que se puede considerar 50 litros de gas oil mensuales medios durante el período de obra.

#### 15. Detalles de otros insumos

Los otros insumos que serán necesarios son los relacionados a los aspectos constructivos propiamente dichos, como maderas, moldes, cementos, áridos, cales, materiales y herramientas, postes para luz y electrificación, cables, cañerías para conducción de agua, entre otros.

#### 16. Descripción de la tecnología a utilizar

La tecnología general, los métodos constructivos, los equipos, maquinarias y los materiales a usar serán los tradicionales para este tipo de obras. Se utilizarán además nuevos materiales para cumplimentar construcciones con aspectos innovadores y con consideraciones de eficiencias energéticas y cuidados al medio ambiente.

Las obras serán ejecutadas conforme a los procedimientos establecidos por las normas en vigencia, utilizando materiales nuevos, de buena calidad y adecuadas al fin de la obra. Los detalles constructivos que pudieran suscitarse serán resueltos de modo de cumplir con las normas en todos sus aspectos.

#### 17. Ensayos, estudios de campo, de laboratorio, datos estadísticos aplicables al proyecto

Previo a la ejecución de obras se realizarán los estudios del suelo pertinentes para obras como las que nos ocupa en este estudio. En el relevamiento se determinarán las variables necesarias para realizar los cálculos correspondientes a las construcciones a realizar.

Si bien se ha indicado, en el informe de la Dirección de Hidráulica que: *De acuerdo a la inspección realizada a la propiedad, a los antecedentes disponibles y a las características geomorfológicas y topográficas del área, el terreno se ubica en zona considerada NO ALUVIONAL, se solicitan los siguientes estudios previos a la ejecución de la obras el proyecto hidrológico e hidráulico con los estudios de apoyo (sobre todo la determinación de cuencas externas e internas) y la documentación técnica correspondiente al sistema de captación, conducción, retención temporal y evacuación pluvial que se proponga en función del uso a dar al terreno. El proyecto deberá contener, según corresponda: caracterización topográfica y*

Esp. Ing. Laura Najar



evaluación geomorfológica de las cuencas de aporte y su correspondiente estudio hidrológico, justificando la adopción de la tormenta de proyecto y su tiempo de recurrencia; altimetrías que reflejen el estado actual del terreno y los circunvecinos con incidencia; niveles propuestos para las urbanizaciones proyectadas; diseños hidráulicos de los sistemas pluviales internos; diseños de los sistemas de defensas de protección frente a escorrentimientos externos; punto de vuelco debidamente autorizados por los organismos correspondientes; etc. Se deja perfectamente aclarado que el profesional interviniente es responsable de la veracidad de los datos técnicos topográficos, geotécnicos e hidráulicos utilizados en el proyecto.

Se indica que dicho proyecto deberá cumplir lo especificado en la Resolución N° 34/2019 de esta Dirección y deberá ser realizado por un profesional de la ingeniería habilitado al efecto. Además, se deberá designar en esta instancia un Director Técnico que será responsable del funcionamiento del sistema y de la calidad de los materiales y calidad constructiva. (Se adjunta informe en Anexos).

**18. Caracterización de los residuos, su generación y gestión final, con aprobación del/los entes receptores**

Los principales residuos y emisiones, en cuanto a volumen, con posibilidad de incorporarse al ambiente son los que se generarán como residuos sólidos en los lotes en la etapa de desmonte y limpieza. Para los que está previsto la contratación de contenedores para que sean retirados y dispuestos en el sector autorizado por la municipalidad.

Se producirán emisiones de gases y material particulado a la atmósfera, de baja envergadura en la etapa de construcción. Dadas las características de los lotes. En especial será detectable durante el desarrollo de tareas de desmalezado y nivelado de los terrenos, las afectaciones serán temporarias y de pocos significativas.

Durante la etapa de construcción los ruidos producidos por las máquinas y los traslados y tareas de los obreros no serán relevantes dadas las condiciones del emplazamiento, de baja densidad poblacional y la escasa presencia de fauna. Asimismo, es una etapa transitoria.

**19. Necesidad de infraestructura y equipamiento que genera directa e indirectamente el proyecto**

El sector donde se desarrolla el proyecto cuenta con todos los servicios e infraestructura necesarios para las actividades previstas en esta etapa de loteos.

El Terreno posee prefactibilidad de prestación de servicios de energía eléctrica, agua potable y disponibilidad de agua de riego, con servicio eventual.

Esp. Ing. Laura Najar

15



Se cuenta, en el predio o en sectores cercanos, con servicio de transporte público de pasajeros, telefonía fija y señal de telefonía móvil. Se encuentra ubicado en un lugar cercano la ciudad de Malargüe, lo que resulta de fácil acceso al emprendimiento por calle consolidadas o pavimentadas.

El sector cuenta en sus cercanías con: Escuelas e nivel inicial, primario, medio, terciario, centro de salud, hospital público, proveedores de servicios, talleres mecánicos, registro civil, bancos, actividad financiera, seguros centros comerciales y comercios barriales. A cortas distancias se cuenta con zonas de recreación y esparcimiento. Se puede acceder fácilmente a contar con telefonía de línea o móvil y servicios de internet. El sector también posee una amplia red de comunicaciones radiales (AM Y FM) y señales televisivas de aire y de cable. Por lo que existiría disponibilidad de diversos servicios para la población a instalarse en el lugar en una etapa posterior de construcción de viviendas en el lugar en estudio. Esta población surge de una reubicación de zonas cercanas por lo que no generaría nuevas demandas a la infraestructura y equipamiento de la ciudad más allá del requerido por el crecimiento normal de población.

#### **20. Organismos, entes y/o empresas involucradas en el proyecto**

La Municipalidad de Malargüe es la Autoridad de Aplicación establecida en la Ley N° 5.961. También detenta el poder de policía de la construcción y es responsable de los servicios de recolección de residuos sólidos urbanos y de la limpieza y barrido de la vía pública.

\*EDEMSA suministra el servicio de energía eléctrica.

\* AySAM. suministra el agua potable y cloacas.

\*DGI subdelegación de aguas del Rio Malargüe

\*Dirección de Hidráulica de la Provincia, Delegación Zona Sur

#### **21. Normas y/o criterios municipales, provinciales, nacionales, extranjeras, consultadas y de aplicación en el proyecto;**

Se han seguido las indicaciones y criterios establecidos en:

- Leyes Provinciales de Aplicación:

LEY PROVINCIAL N° 5.961: Ley de Preservación Del Medio Ambiente

Promulgada el año 1992, tiene por objeto la preservación del ambiente en todo el territorio de la Provincia de Mendoza, a los fines de resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo

Esp. Ing. Laura Najar

16



sustentable. En dicha ley se menciona que todos los proyectos de obras capaces de modificar el ambiente de la Provincia de Mendoza, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Para ello se indica el procedimiento que debe seguir una Evaluación de Impacto Ambiental para obtener la D.I.A.

**Procedimiento de EIA:** El procedimiento de EIA, está especificado en el título V, debiéndose elaborar dicho informe en los casos en que se proponga la realización de proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial.

En el caso que nos convoca, la obra específica es la realización de Proyecto Loteo y Urbanización, en el Departamento de Malargüe, el que estará comprendido expresamente en el Anexo I, título II de la Ley, por lo que deberá someterse a procedimiento de EIA, de la jurisdicción municipal.

**-LEY GENERAL DE AGUAS DEL AÑO 1884 Y REGLAMENTARIA Nº 322 –  
DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN**

Es la primera norma sancionada respecto la protección del recurso y el uso racional del recurso hídrico, sancionada el 16 de diciembre de 1884, bajo el poder de policía del Departamento General de Irrigación (con excepción de las aguas surgentes y vertientes dentro de la misma heredad).

**LEY Nº 6044 – REORDENAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y DE SANEAMIENTO Y LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AGUA.**

La presente ley tiene por objeto el reordenamiento institucional de la prestación de los servicios de provisión de agua potable y de saneamiento y la protección de la calidad de agua en el ámbito provincial de la Provincia de Mendoza. En su art. 2 se establecen los principios de política general y objetivos.

Son de particular importancia las disposiciones del Título IV- de la preservación de la calidad del recurso hídrico. En su artículo 42 establece el orden público ambiental, asimismo en el art. 43 fija pautas de calidad del recurso. En el art. 44 fija las reglas de competencia para la jurisdicción.

---

Esp. Ing. Laura Najar

17



**LEY PROVINCIAL N° 5.970: LEY DE RESIDUOS URBANOS**

Dicha ley propone como primer objetivo la erradicación de basurales a cielo abierto y los microbasurales en terrenos baldíos, para lo cual solicita que los Municipios instrumenten un régimen integral de tratamiento de residuos urbanos que comprenda las fases de generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos de origen domiciliario, vial, industrial, sanitario y comercial.

La norma propone que los Municipios deben tratar sus residuos urbanos con procesos de estabilización biológica, rellenos sanitarios, compostaje con o sin selección de materiales y tratamiento de gases

**Ley N° 8051/09: ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO**

El principal objetivo de esta ley es establecer la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento para un desarrollo urbano planificado y ambientalmente adecuado.

**Ley N° 8999/17: PLAN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Establece la política territorial para la provincia de Mendoza, fijando planes, programas y proyectos a tal efecto.

**DECRETO 2.109/94: IMPACTO AMBIENTAL** Este decreto reglamenta la Ley Provincial N° 5.961, en cuanto a los procedimientos de implementación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

El Decreto N° 2109/94 fue modificado solo en su artículo primero por el De. N° 605/95, en lo que respecta al ámbito de aplicación de la norma, quedando expresamente incluidos dentro de la obligación de presentar el EIA "los proyectos y acciones efectuados por el Estado Nacional, Provincial y Municipal, por si o por terceras personas, como asimismo todos lo que realicen las personas físicas o jurídicas de derecho privado."

**DECRETO 809/2013 MODIFICATORIO DEL DECRETO 2109/94**

El mencionado decreto modifica el art. 5 del 2109/94, donde establece el análisis de los aspectos territoriales en el marco de la Ley N° 8051 que estable el Ordenamiento Territorial de la Provincia.

Esp. Ing. Laura Najar

18



**22. Justificación del profesional para acogerse a la excepción de poder presentar un Aviso de Proyecto**

En el presente informe se realiza el Estudio de Impacto Ambiental para el **Proyecto de Loteo y Urbanización**, propiedad de CLAUDIA PAVERINI a localizarse en una zona cercana a la ciudad de Malargüe, analizándose los aspectos ambientales que podrían verse afectados por la ejecución del emprendimiento

Las conclusiones del EsIA se presentan a continuación.

El área donde se emplazará el proyecto se trata de zona urbana con actividades antropogénicas de tipo rural, previas que se han llevado a cabo desde los primeros asentamientos con actividades agrícolas y por lo tanto se trata de una zona ya impactada.

El proyecto implica el reacondicionamiento del lugar de emplazamiento dado que el terreno se encuentra actualmente en estado de abandono, con bajo o nulo aprovechamiento, en una zona periurbana de la ciudad que posee potencial expansión como zona residencial y se generará un predio que posee buenas características respecto a que posee infraestructuras y servicios, que lo hacen acorde al desarrollo de nuevos emprendimientos inmobiliarios, dando con esta propuesta, un buen aprovechamiento. Se mejoran los aspectos socioeconómicos del departamento, con la incorporación de nuevas etapas constructivas y la ocupación de mano de obra, y será una alternativa para reducir el déficit habitacional existente. Además, mejorará los aspectos perceptuales de todo el sector y aportará a mejores condiciones de seguridad en el sector al proveer de zonas iluminadas, espacios parquizados y de buena accesibilidad.

El emprendimiento generará una reactivación económica, como también desde la oferta de terrenos para la construcción de unidades habitacionales.

Los impactos negativos generados en la etapa de construcción son de poca significancia, transitorios y mitigables. Por lo tanto, esta etapa no producirá alteraciones significativas en el entorno del proyecto.

En general, los impactos que se producirán serán mayormente positivos sobre factores socioeconómicos y los negativos que pueden afectar al medio biótico y perceptual son de importancia poco significante y mitigables.

Esp. Ing. Laura Najar

19



Por lo expuesto, la construcción y operación de las actividades a realizarse para ejecutar las obras de Loteos y Urbanización en los terrenos de propiedad de la Sra. Claudia Paverini, produce un Impacto Ambiental Global Positivo.

Por lo tanto, de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 5061 y su Decreto Reglamentario N° 2109, según lo solicitado por la Autoridad de Aplicación Municipal y en virtud del resultado general positivo, se solicita la exención de obtener una Declaración de Impacto Ambiental y por lo tanto se solicita la correspondiente habilitación ambiental para desarrollar el proyecto.

El presente AVISO DE PROYECTO se efectúa en forma de declaración jurada, se presenta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por la normativa ambiental vigente.

23. **Plan de mitigación para corregir los impactos que genere el proyecto**  
**Indicados en el EsIA adjunto**
24. **Plan de contingencias ante posibles emergencias**  
**Indicados en el EsIA adjunto**

ING. LAURA E. NAJAR  
Matricula: 8234  
Responsable Informe Ambiental

Agrim. FRANCO GABRIEL DI SANZO  
Representante Técnico y Apoderado



### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental constituye un conjunto de estudios técnico-científicos, sistemáticos, interrelacionados entre sí, cuyo objetivo es la identificación, predicción, y evaluación de los efectos positivos o negativos que puede producir una o un conjunto de acciones de origen antrópico sobre el medio ambiente físico, biológico o humano.

El presente emprendimiento ejecutará un **proyecto de loteos y urbanización**, cuyo proponente es la Sra. Claudia Paverini, y se ubica en un terreno en el Departamento de Malargüe, en el Distrito Ciudad por calle Santa Cruz entre Calle El Planchón y Calle Capdeville.

### LÍNEA DE BASE AMBIENTAL

El estudio de línea base cero representa la descripción de los factores ambientales antes del proyecto. Se determina para el sector de influencia del proyecto, teniendo en cuenta un área de macroentorno, el Departamento de Malargüe y un área de micro entorno, el área suburbana y urbana de los alrededores del terreno donde se desarrolla el emprendimiento.

El predio destinado al proyecto está ubicado en el Distrito Ciudad del Departamento de Malargüe. El terreno está limitado por calle El Planchón al Norte, terreno en banco con vivienda al Este, Calle Capdeville al Sur y Calle Santa Cruz al Oeste, pudiendo acceder al emprendimiento desde el Sur (ciudad de Malargüe) por Calle Capdeville desde Av. San Martín Norte recorriendo 1400 metros.

El sector donde se encuentra ubicado el proyecto es una zona donde existen pocas viviendas, pero hay proyectos de barrios en el sector. El medio físico se encuentra mayormente modificado por las acciones antrópicas que se desarrollan en el lugar.

### DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES

#### **MEDIO FÍSICO**

##### **Suelo.**

El terreno presenta una superficie bastante plana y constituye un depósito aluvional típico de la zona ubicada al norte del río Malargüe. Se caracterizan en general estos terrenos

Esp. Ing. Laura Najar

21



por presentar una capa superficial de limos arenosos y/o arenas limosas, con presencia de materia orgánica en un espesor del orden de los 0,35 m, posteriormente gravas cementadas con presencia de caliche hasta una profundidad del orden de los 0,50 m (carbonato de calcio fundamentalmente) y a mayor profundidad gravas con menor grado de cementación o bien limpias.

La presencia de carbonatos de calcio y eventualmente magnesio otorga a las capas importante resistencia mecánica por su capacidad de cementación, pero debe tenerse presente que estos materiales son solubles en agua.

En general puede definirse a este tipo de materiales como un depósito endurecido de carbonato de calcio. Éste sedimenta con otros materiales, como arena, arcilla, grava y limo, otorgando al conjunto una resistencia considerable.

El sector donde se propone la construcción presenta en la capa superior y hasta una profundidad media estimada, luego de limpieza y nivelación, del orden de 0,25 m de arenas y limos de baja a nula plasticidad, posteriormente una capa de caliche de espesor medio 0,10 m.

#### Clima

El departamento de Malargüe presenta un clima que puede definirse como continental y árido. La geografía y la topografía de la región, tal como los cordones montañosos, zona de la Planicie y Llanura condicionan las características climáticas de la región. A consecuencia de la existencia de agua disponible para el riego, se genera una especie de oasis generando un microclima propicio para las actividades antropogénicas y favoreciendo el desarrollo de flora y fauna introducida.

Según la clasificación climática internacional de Koeppen se trata de una región árida fría con una temporada de mayores lluvias en verano y con temperaturas medias en esta estación superiores a los 22 °C.

Existen áreas que en determinadas épocas del año se encuentran afectadas por fenómenos climáticos, que también se presentan a nivel provincial, tales como el granizo, generalmente en el periodo setiembre-abril; heladas en el periodo marzo-noviembre y predominan los vientos de dirección NO, viento sonda con velocidad de 50 km/h a 110 km/h.

Las precipitaciones nivales en invierno son muy importantes. La temperatura mínima absoluta registrada en esta ciudad es de -24.6 °C.

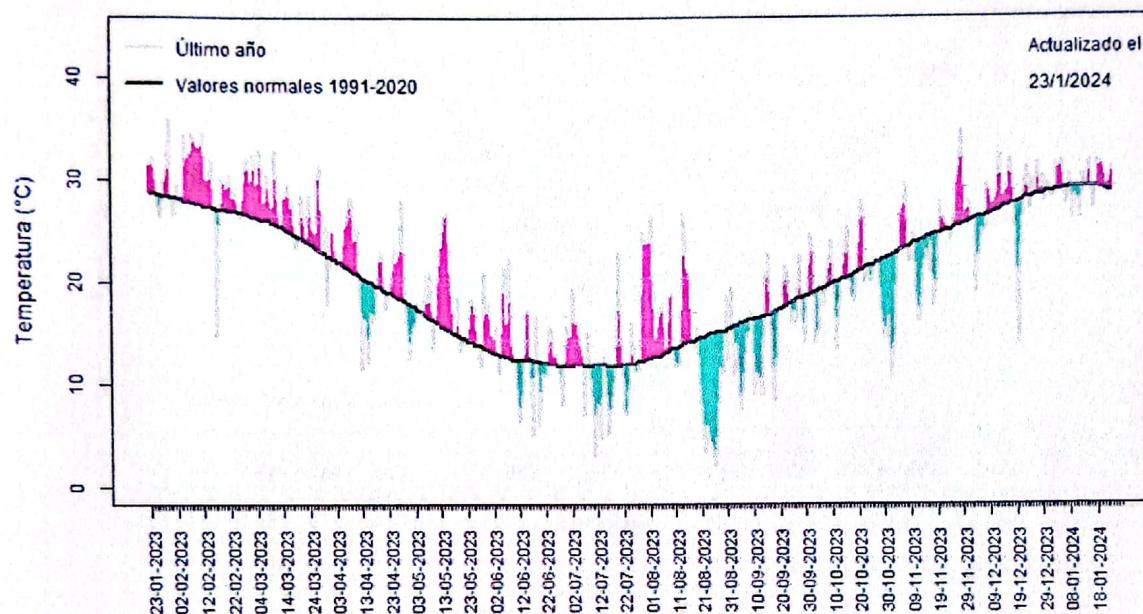
Esp. Ing. Laura Najar

22

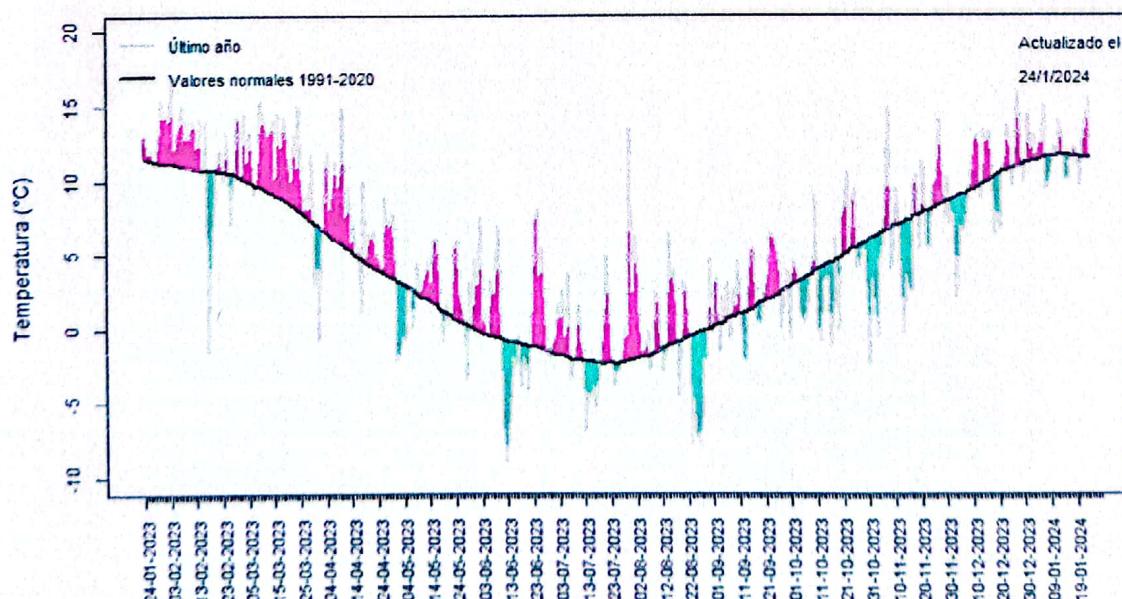


En los siguientes gráficos se indican los valores registrados de las variables características, por períodos:

Temperatura máxima  
Malargüe Aero



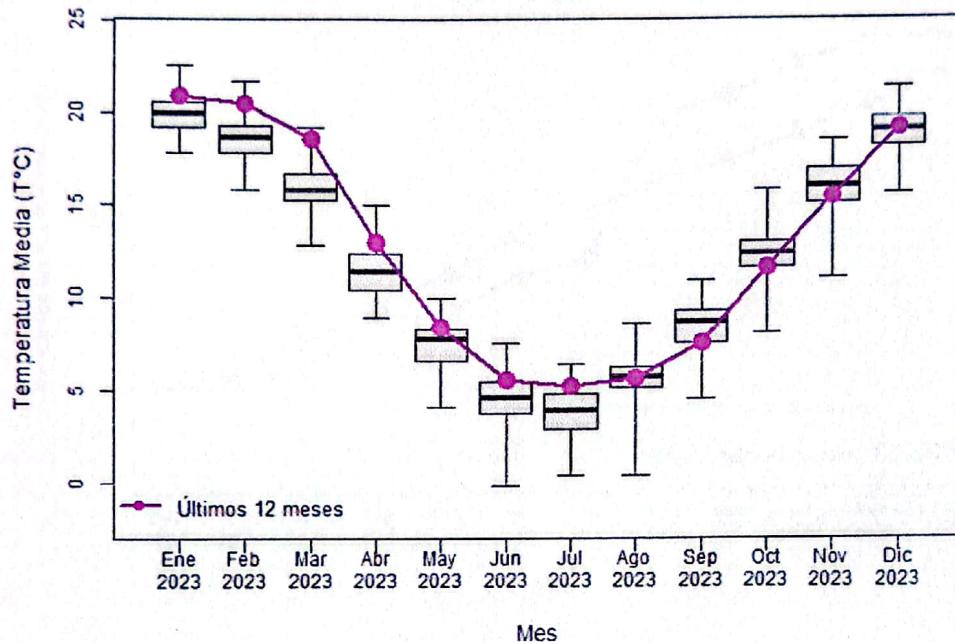
Temperatura mínima  
Malargüe Aero



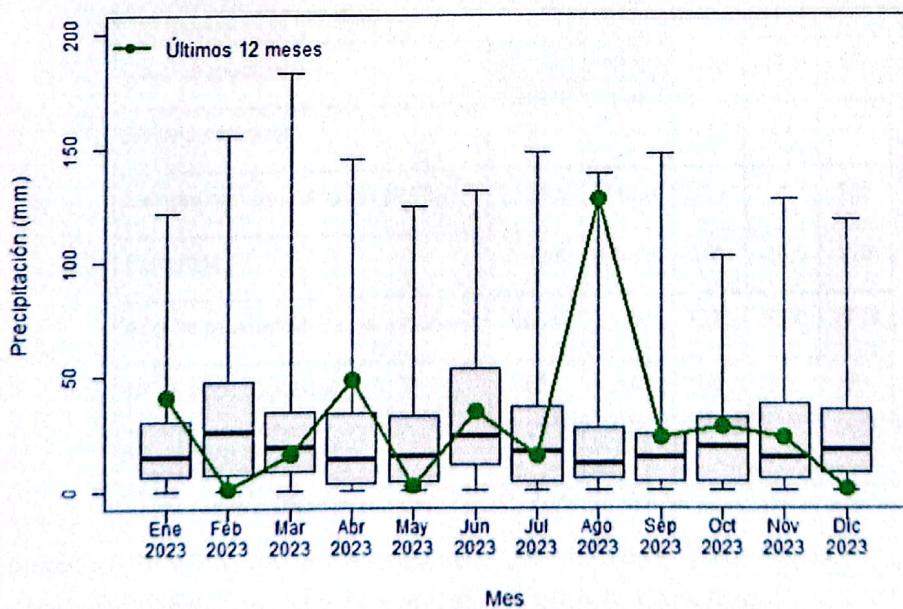
Esp. Ing. Laura Najar



Temperatura Media  
Malargüe



Precipitación  
Malargüe

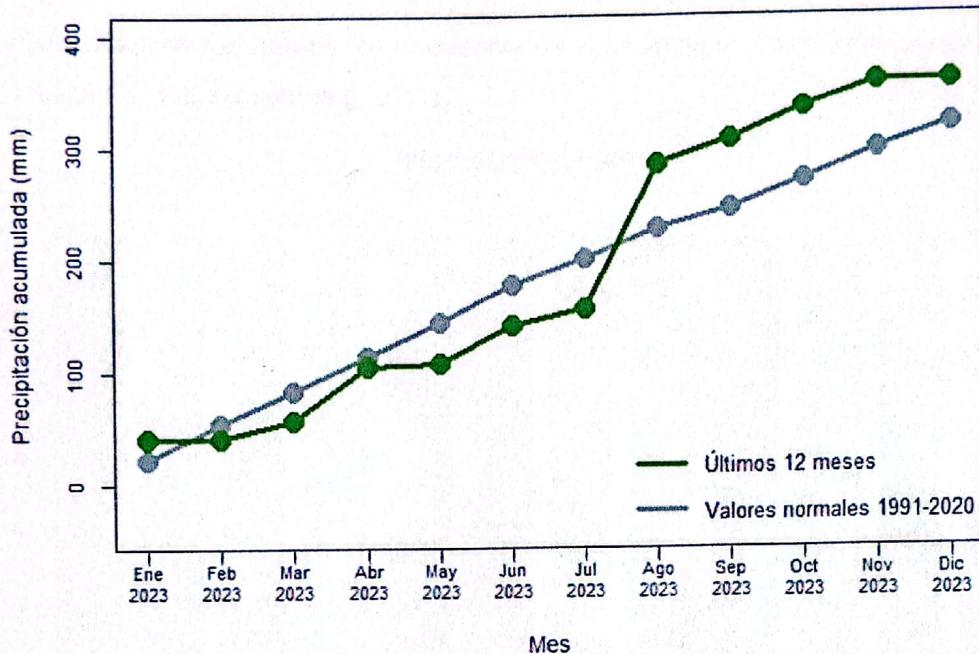


Esp. Ing. Laura Najar

24



Precipitación acumulada en los últimos 12 meses  
Malargüe



Heladas Meteorológicas (0 °C)

| Malargüe AERO                     | Periodo analizado: 1958 - 2012 |        |      |       |      |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------|------|-------|------|
|                                   | FPH                            | FUH    | PER  | Tabs  | FH   |
| Valores medios                    | 8-abr                          | 29-oct | 205  | -12,0 | 97   |
| Desvío estándar                   | 16                             | 20     | 26   | 3,2   | 12   |
| Valores con probabilidad (20 %):  | 27-mar                         | 15-nov | 235  | -14,7 | 108  |
| Extremos                          | 21-feb                         | 14-dic | 267  | -24,6 | 126  |
| Año de ocurrencia de los extremos | 2003                           | 1958   | 1975 | 1960  | 1983 |
| Nº de años utilizados             | 55                             | 54     | 54   | 55    | 55   |
| Nº de años sin heladas            | 0                              | 0      | 0    | 0     | 0    |

Fuente: [http://www.agro.uba.ar/heladas/malargue\\_aero\\_0.htm](http://www.agro.uba.ar/heladas/malargue_aero_0.htm)

Referencias: **FPH** = Fecha de primera helada; **FUH** = Fecha de última helada

**PER** = Período con heladas; **Tabs** = Temperatura mínima absoluta anual

Esp. Ing. Laura Najar

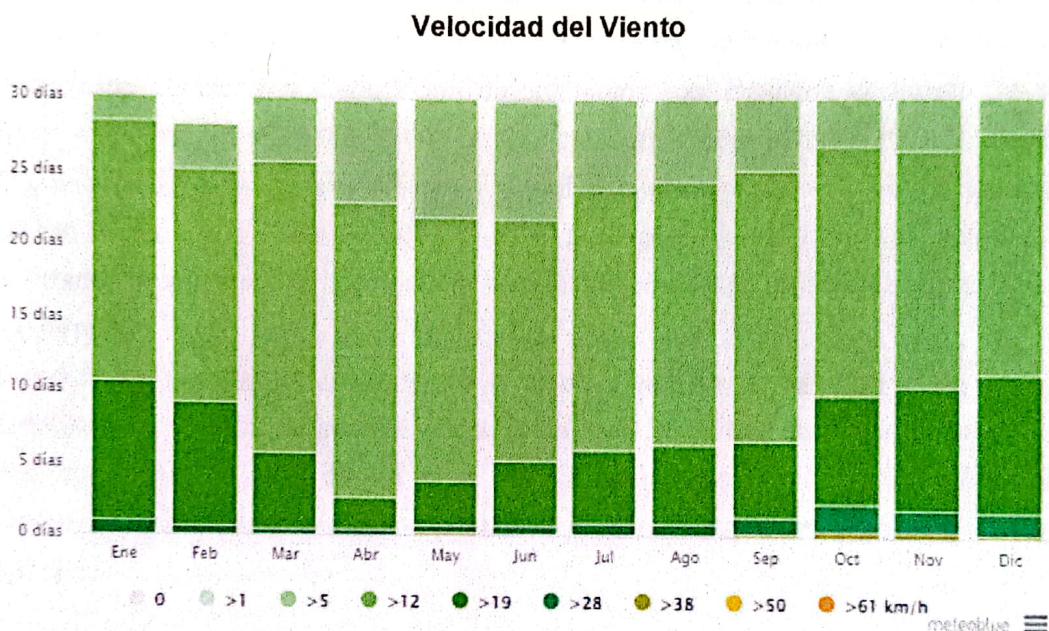
25



## AVISO DE PROYECTO - LOTEO CLAUDIA PAVARINI MALARGÜE

**FH** = Frecuencia de días con heladas anuales

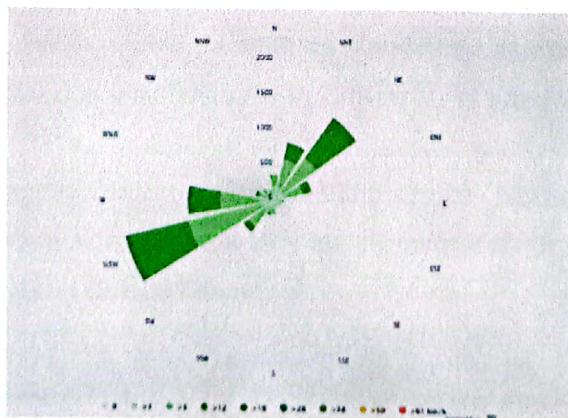
Las velocidades de los vientos, su frecuencia de ocurrencia y la dirección predominante se visualizan en los siguientes gráficos:



Fuente: [meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/malargue\\_argentina\\_3845181](http://meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/malargue_argentina_3845181)

### Rosa de los vientos:

En la imagen de la rosa de los vientos se identifican velocidades y direcciones de los vientos según la mayor probabilidad de los eventos.



Fuente: [meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/malargue\\_argentina\\_3845181](http://meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/malargue_argentina_3845181)

Esp. Ing. Laura Najar

26



### Aire

Los componentes primarios del aire son el nitrógeno ( $N_2$ ), oxígeno ( $O_2$ ) y vapor de agua ( $H_2O$ ). En el aire también se encuentran pequeñas cantidades de muchas otras sustancias, incluidas el dióxido de carbono, argón, neón, helio, hidrógeno y metano.

Las actividades humanas han tenido un efecto perjudicial en la composición del aire. La quema de combustibles fósiles y otras actividades industriales han cambiado su composición debido a la introducción de contaminantes, incluidos el dióxido de azufre ( $SO_2$ ), monóxido de carbono (CO), compuestos orgánicos volátiles (COV), óxidos de nitrógeno ( $NO_x$ ) y partículas sólidas y líquidas conocidas como material particulado. Aunque todos estos contaminantes pueden ser generados por fuentes naturales, las actividades humanas han aumentado significativamente su presencia en el aire que respiramos.

El sector en estudio forma parte de la zona periférica de la Ciudad de Malargüe, situándose en un área de tránsito vehicular de nivel bajo. Las condiciones del aire en la zona corresponden a la de un área de amplia dispersión y alto nivel de material particulado con tránsito vehicular pesado y liviano, aunque esporádico en el sector específico.

### Recurso Hídrico

Malargüe posee cinco ríos: Río Atuel (límite con San Rafael). Río Grande (el más extenso y caudaloso de la provincia). Río Barrancas (límite con Neuquén), Río Malargüe (abastece de agua a la ciudad y a la laguna de Llancanelo) y Río Salado (que atraviesa el Valle de Las Leñas).

Además, cuenta con el mayor espejo de agua de Mendoza: Laguna de Llancanelo, uno de los polos de interés biológico y turístico de la provincia, al igual que la laguna de Valle Hermoso.

Los acuíferos en la región tienen sentido de flujo Oeste- Noreste y la profundidades medias de la napa freática está entre los 10 y los 15 metros de profundidad, corresponde a la cuenca de los ríos Atuel Salado Malargüe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Fuente: PARTICULARIDADES DE LAS CUENCAS HIDROGEOLÓGICAS EXPLOTADAS CON FINES DE RIEGO EN LA PROVINCIA DE MENDOZA. Hernández, J.; Martinis N. Instituto Nacional del Agua – Centro Regional Andino. 2006



En la zona específica del proyecto el agua superficial se encuentra presente en el sistema de riego del Río Malargüe, con el canal Cañada Colorada que fue impermeabilizado y que cruza a través de la cortina forestal en el lateral oeste de calle Santa Cruz, también hay presencia de canales derivados de este por calle Capdeville con una importante caída de nivel en la compuerta ubicada en la esquina del predio. También se encuentran acequias de riego en el sector.



Canal Cañada Colorada

Compuerta calle Capdeville y Santa Cruz

La cuenca del Río Malargüe riega a través de Canales y acequias distribuye las aguas a una amplia zona del Departamento

La cuenca del río Malargüe ocupa una superficie total de 11.146 km<sup>2</sup> y comprende el departamento del mismo nombre y una pequeña parte de San Rafael. Tiene una longitud aproximada de 73 km, desde su nacimiento en el río Torrecillas hasta su finalización en la Laguna de Llancanelo.

El dique Derivador "Blas Brísolí" es la principal obra hidráulica construida sobre el río Malargüe. Esta obra está destinada a cubrir la demanda para riego y abastecimiento poblacional. La obra de toma origina al canal matriz Cañada Colorada que permite regar gran parte de la zona de influencia.

El canal Cañada Colorada tiene una longitud de aproximadamente 12 km. En su recorrido se derivan 9 lomas con su correspondiente red de distribución.

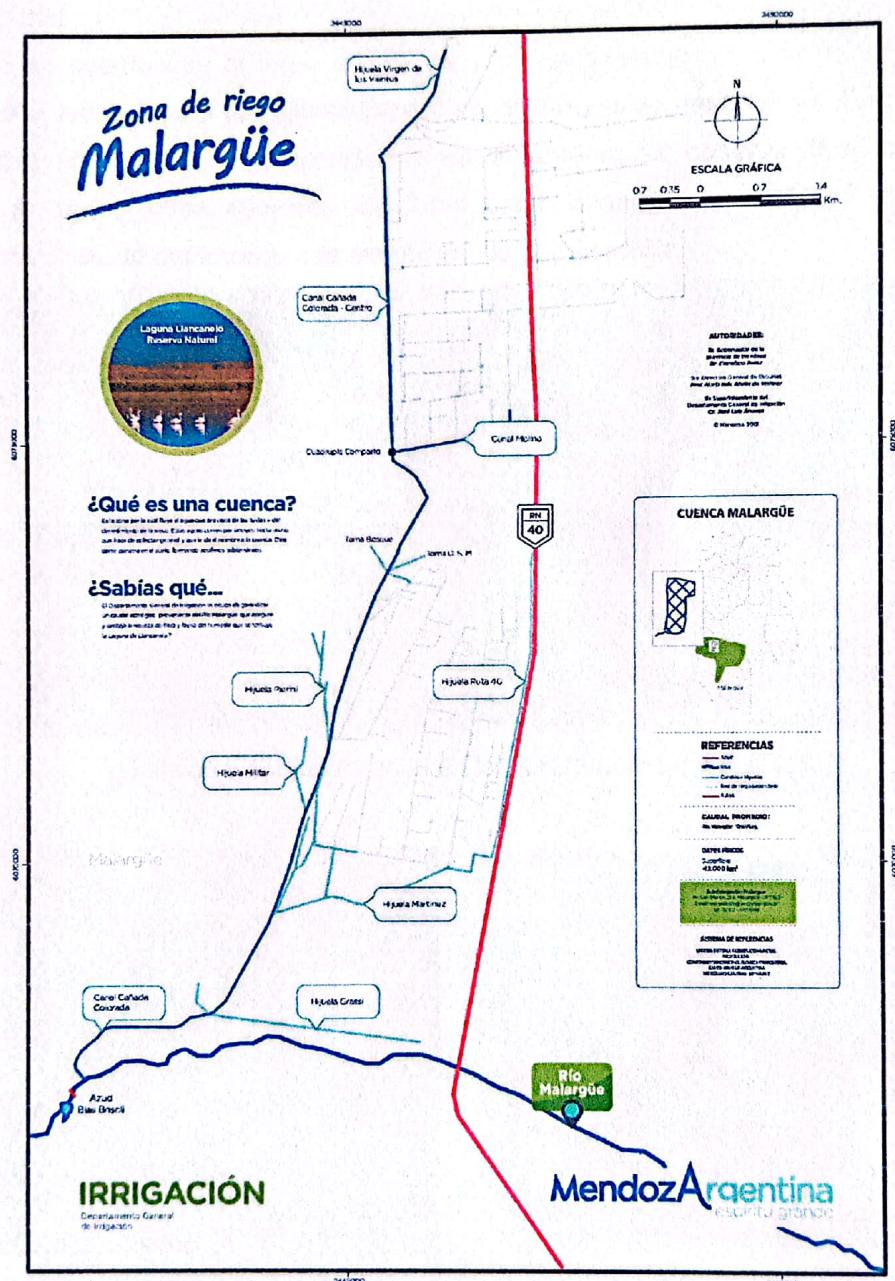
Para una mejor visualización de las zonas de riego que componen el sistema de esta

Esp. Ing. Laura Najar

28



cuenca, se presenta a continuación un esquema gráfico de la red de distribución.



Esp. Ing. Laura Najar

29

## MEDIO BIÓTICO

### Flora y fauna

Teniendo en cuenta que el lugar donde se ubica el proyecto es zona suburbana, con intervención antrópica en los alrededores y en el terreno de desarrollo del proyecto. La flora nativa es prácticamente inexistente en el terreno, se observa flora introducida, algunos álamos y otras especies utilizadas como cortinado forestal, actualmente se encuentran en parte del terreno una plantación de papa semilla.



Cultivos y cortina forestal en los alrededores del predio



Solamente se encuentra flora natural en algunos predios baldíos de la zona. Las especies más abundantes de la zona pequeños arbustos y hierbas, entre ellos algunos ejemplares de alpataco, romerillo, jarilla , etc.

Esp. Ing. Laura Najar

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

30



Respecto a la fauna que se encuentra en el lugar es la concerniente a zonas pobladas con una densidad demográfica baja, tratándose mayormente de animales domésticos, aves, saurios, pequeños mamíferos y algunos vectores.



### Paisaje

El paisaje del sector es el típico de una zona periférica a la zona urbana de Malargüe, donde se observan viviendas familiares independientes con amplios terrenos, generalmente con algunos cultivos y cría de animales domésticos. En general los terrenos se encuentran enmarcados por cortinas de álamos que delimitan los mismos. La Calidad visual es con vulnerabilidad media a las modificaciones.



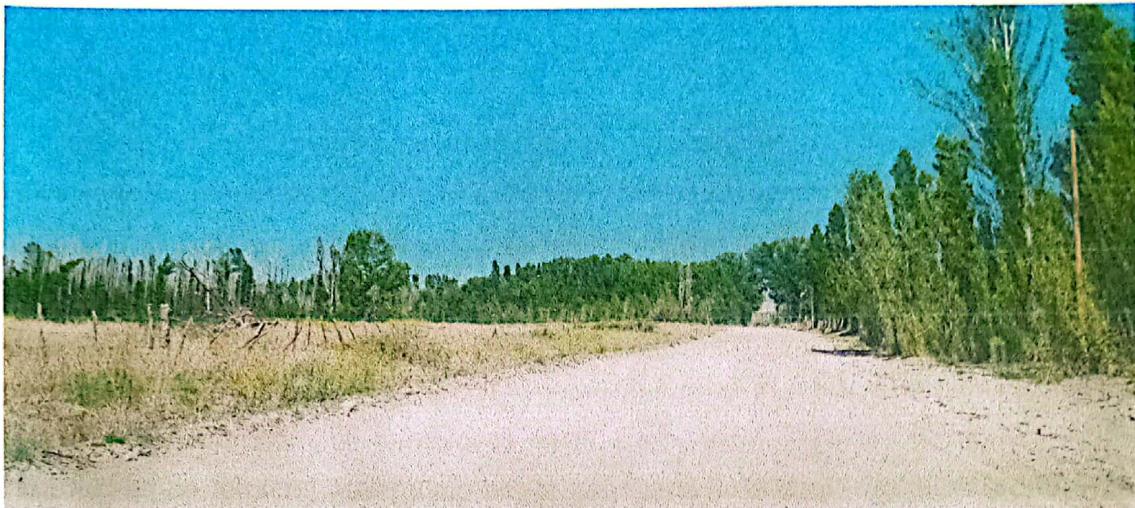
Vista en la esquina de Calle El Planchón y Santa Cruz hacia el Sudeste

Esp. Ing. Laura Najar

*lhn*

*laura*

31



Vista desde Calle El Planchón hacia el Oeste



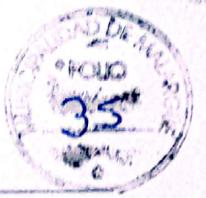
Vista de Calle Santa Cruz hacia el Sur desde esquina Capdeville



Vista del Terreno y cortina forestal de Malargüe sobre Calle Santa Cruz hacia el Sur

Esp. Ing. Laura Najar

32



### **MEDIO SOCIOECONÓMICO**

A diferencia de las demás cuencas de la provincia de Mendoza, las principales actividades económicas del departamento de Malargüe se concentran alrededor de la producción de hidrocarburos, minería y en menor medida agricultura y ganadería.

La cuenca tiene unas 7.300 ha empadronadas. Del área involucrada, el 58% es utilizada para actividades agrícolas donde se destaca la producción de papa semilla, mientras que el resto está ocupado básicamente con vegetación natural. Los ríos y arroyos malargüinos permitieron la formación de numerosos oasis. La principal actividad económica que se desarrollaba en territorio Malargüino era la ganadería extensiva, explotada por antiguos pobladores desde fines del siglo XVII. Luego les sucedieron los puesteros. Sin embargo, su verdadera actividad productiva comenzó con los remates de tierras públicas efectuados a partir de 1904, en que algunos terratenientes decidieron ofrecerlas en arrendamiento o en administración. Los animales silvestres como el zorro, el puma y los perros cimarrones, siempre fueron temidos por los puesteros. Sus ataques al ganado provocaban grandes pérdidas. Esta actividad también era ejercida en los cascos de las primeras estancias, como así también el cultivo de cereales, legumbres, bulbos y forrajes. La producción ganadera estaba compuesta de vacas, caballos, ovejas y chivos.

La erupción de "El descabezado" de 1932 produjo efectos inmediatos en pobladores, tanto de la villa como de las localidades rurales, perjudicando la actividad agrícola y ganadera.

A principios de la década del '40, las necesidades de aprovisionamiento de combustible sólido de la industria nacional y los requerimientos europeos originados en el conflicto bélico, impulsaron la extracción de la asfaltita en territorio malargüino. El interés por la minería se amplió a otros minerales como el manganeso, plomo, hierro, fluorita, uranio e incluso el petróleo.

Un importante auge ha tenido los últimos años el desarrollo turístico del departamento, con lugares de importante naturalidad paisajística y el desarrollo de actividades invernales en los centros de esquí de amplia concurrencia nacional e internacional.

Esp. Ing. Laura Najar

33



### Uso del Suelo

En la zona, el asentamiento de poblaciones y el progreso de todas las actividades humanas se han desarrollado gracias a la presencia y disponibilidad del agua. Malargüe dispone de una superficie irrigada de aproximadamente 4000 has.



El uso actual de los terrenos de la zona del proyecto es variado, encontrándose viviendas en grandes terrenos destinados en algún momento a la agricultura, aunque muchos de ellos se encuentren hoy incultos.

### Antecedentes Demográficos

El Departamento de Malargüe posee una población de 32.717 habitantes (Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.). La densidad poblacional es de 0,8 habitantes por Km<sup>2</sup>. La población aumentó el 18% desde el censo 2010.

### Sistema de Atención de la Salud

En el Departamento de Malargüe existen centros de atención de la salud con distinta capacidad, brindando una importante cantidad de servicios y de camas de internación para pacientes de todo el departamento. Asimismo a menos de 200 km, en la ciudad San Rafael se encuentran centros de salud de alta complejidad y que atienden pacientes de todo el Sur Mendocino.

En la siguiente tabla se muestra un detalle de la cantidad de camas disponibles según datos disponibles del Programa Estadísticas de Salud del Departamento de Bioestadística del Gobierno de la Provincia de Mendoza.

Esp. Ing. Laura Najar

34



Número de cama disponible por establecimiento

| Establecimientos Públicos | Cantidad de camas |
|---------------------------|-------------------|
| Hospital Malargüe. Ciudad | 65                |
| Establecimientos Privados | Cantidad de camas |
| Clínica San Francisco     | 16                |
| <b>TOTAL</b>              | <b>81</b>         |

**Centros de Salud de la Ciudad de Malargüe**

| Nº  | Nombre               | Domicilio                | Distrito | Teléfono     | Dependencia | Horario    |
|-----|----------------------|--------------------------|----------|--------------|-------------|------------|
| 129 | Bº Bastias           | Luis Tejedor y Corvalán  | Malargüe | 02604-471112 | Ministerial | 7 a 20 hs. |
| 177 | Bº Virgen del Carmen | Barrio Virgen del Carmen | Malargüe |              | Ministerial | 8 a 14 hs. |
| 225 | Bº El Payén          | Bardas Blancas 931       | Malargüe | 02604-470146 | Ministerial | 7 a 20 hs. |

**Infraestructura**

Red vial:

Las rutas de acceso desde distintos puntos de la región a Malargüe son las RP 186, RP 226, RP 222, RN 188, RN 145 y RN 144, todas empalmando luego con RN 40 que atraviesa la ciudad.

Malargüe se encuentra a una distancia de la capital de la provincia de 324 Km y a 188 km de la ciudad de San Rafael.

Transporte de pasajeros:

Existe servicio de transporte de pasajeros terrestre con conexiones a distintas ciudades del país con trasbordo en la Terminal de Ómnibus de San Rafael. Posee servicio directo a la ciudad de Mendoza con la empresa Cata Internacional con escala en San Rafael.

El sector no posee un servicio de transporte de pasajeros hacia la ciudad de Malargüe, salvo el paso por RN40 de colectivos a cargo de la Empresa Cata Internacional que tienen

Esp. Ing. Laura Najar

35



por destinos Bardas Blancas o Las Loicas y los que vuelven de esas localidades con escasa frecuencia.

**Otros servicios:**

En Malargüe se dispone del servicio telefónico fijo y móvil.

También existe un completo sistema de correos establecido a través de varias empresas.

Se cuenta con todos los servicios civiles y de otro tipo, tanto públicos como privados.

**Existe además servicio de:**

Policía de Mendoza; Escuadrón de Bomberos; Gendarmería Nacional y Delegaciones de las Direcciones Nacional y Provincial de Vialidad.

En la ciudad se establecen sucursales de entidades bancarias.

Malargüe cuenta con abastecimiento de agua potable en zonas urbanas y suburbanas.

El servicio de abastecimiento de energía eléctrica en domicilios y la vía pública en Malargüe es prestado por la empresa EDEMSA.

La abastecimiento de gas se realiza por un sistema de red de gas licuado abastecido por ECOGAS.

**Educación:**

Las prácticas educativas se imparten en escuelas primarias, especiales y para adultos; existen escuelas secundarias estatales e institutos privados. En cuanto a educación superior funciona el IES N°9-018 "Gdor. Celso Jaque", también existe una delegación del ICB (recientemente Facultad de Ciencias Exactas y Naturales) de la UNCuyo y otras ofertas educativas presenciales, semipresenciales y a distancia en el Campus Educativo Malagüe.

La Dirección General de Escuelas de la Provincia de Mendoza provee el siguiente listado de instituciones educativas en el Departamento de Malargüe.

Esp. Ing. Laura Najar

36

**AVISO DE PROYECTO - LOTEO CLAUDIA PAVARINI  
MALARGÜE**



| Nro  | Nombre   | Domicilio                                   |
|------|--|---|
| 0030 | EXCLUSIVO (Jardin)                               | JUAN AGUSTIN MAZA 1660                      |
| 0101 | Rosa Isabel Andino (Jardin)                      | SATURNINO TORRES 742                        |
| 0102 | BLANCA ROSA QUIROGA (Jardin)                     | RUIBAL 1035                                 |
| 1367 | EL CHACAY (EGB)                                  | RUTA NAC. 40 NORTE                          |
| 1374 | PETROLEROS DEL SUR (EGB)                         | LA JUNTA S/N (RUTA PROV. 183)               |
| 1428 | SARGENTO BAIGORRIA (EGB)                         | RUTA NAC. 40                                |
| 1438 | CAPITAN JOSE LEON LEMOS (EGB)                    | COMANDANTE SALAS Y LLANCANELO               |
| 1494 | GENDARME ARGENTINO (EGB)                         | JUAN A MAZA 1660                            |
| 1599 | TTE GRAL RUFINO ORTEGA (EGB)                     | EMILIO CIVIT 234                            |
| 1618 | GRAL MANUEL NICOLAS SAVIO(EGB)                   | FCO. ALVAREZ Y FRAY L.BELTRAN               |
| 1668 | MAESTRO LUIS EMILIO LEON (EGB)                   | CTE SALAS Y BARDAS BLANCAS                  |
| 1681 | JOSE RANCO (EGB)                                 | PEDRO P. SEGURA S/N                         |
| 1718 | ESCUELA N° 1-718 PROFESOR BUSTOS<br>DAVILA (EGB) | JOSE MARIA DOMINGUEZ 773                    |
| 2030 | DR.JUAN MAURIN NAVARRO(Especial)                 | JALIL NASER                                 |
| 3034 | RIO MALARGUE (Ctro.Adulto)                       | Rufino Ortega 912                           |
| 3034 | RIO MALARGUE (Ctro.Adulto)                       | Rufino Ortega 912                           |
| 3034 | RIO MALARGUE (Ctro.Adulto)                       | Rufino Ortega 912                           |
| 3237 | S/NOMBRE (Ctro.Adulto)                           | VILLAGRA Y HAVESTAD                         |
| 3446 | Manuel Santisteban (Ctro.Adulto)                 | FCO.ALVAREZ Y FRAY LUIS BELTRAN             |
| 3512 | S/NOMBRE (Ctro.Adulto)                           |   |
| 4018 | GRAL MANUEL NICOLAS SAVIO(Polimodal)             | CAPDEVILA Y AVDA SAN MARTIN                 |
| 4138 | ABORIGEN AMERICANO (Polimodal)                   | Francisco Villagra (O) 651                  |
| 4190 | DR. JAMES WATSON CRONIN(Polimodal)               | MANUEL RUIBAL 1025                          |
| 4191 | Dr. DANIEL H. PIERINI (Polimodal)                | RUTA 183 LA JUNTA                           |
| 4200 | SIN NOMBRE (Polimodal)                           | RUTA 40                                     |
| 4205 | Embajador Pablo Neruda (Polimodal)               | Ruta Provincial 186 s/n PARAJE<br>CARAPACHO |
| 4206 | MAPU MAHUIDA (Polimodal)                         | RUTA 40 SUR                                 |
| 4227 | S/NOMBRE AGUA ESCONDIDA(Polimodal)               | RUTA PCIAL 190                              |
| 4228 | INGENIERO EUGENIO IZSAKY(Polimodal)              | Napoleon uriburu 963                        |
| 5012 | ARTISTICA DE FOLKLORE (Artistica Prim.)          | S. TORRES Y URIBURU                         |
| 6008 | LUIS PASTEUR (Ctro.Laboral)                      | SATURNINO TORRES 320                        |
| 6040 | SIN NOMBRE (Ctro.Laboral)                        | FRAY INALICAN 577                           |
| 7009 | DR.ROBERTO ORDENES (Primaria Esp.)               | TELLES MENESES 1132                         |
| 8384 | CARLOS RUSCONI (Albergue)                        | RUTA PROVINCIAL N° 180                      |
| 8443 | PROF. HECTOR ALFREDO CUBO(Albergue)              | RUTA NACIONAL 40                            |
| 8469 | COMANDANTE RAMON FREIRE(Albergue)                | RUTA 222                                    |
| 8493 | JOSE RIOS (Albergue)                             | RUTA PROVINCIAL 221                         |
| 8497 | BERNARDO A. HOUSSAY (Albergue)                   | RUTA 145 PASO PEHUENCHE                     |



### Industrias

Malargüe tiene su actividad económica centrada en la producción primaria netamente centrada en la extracción minera y petrolífera.

El Departamento ostenta ser el centro indiscutible de producción petrolera de Mendoza, aunque carece de estructura industrial para el procesamiento. Se han instalado industrias dedicadas al procesamiento de minerales no metalíferos (especialmente yeso) y una metalmecánica de apoyo a yacimientos petrolíferos. También la actividad ganadera ha justificado la instalación de un frigorífico destinado a carnes caprinas.

Malargüe es también un excelente territorio para producción de papas destinadas a semilla.

A continuación se presenta un cuadro extraído del Informe de la IDTS 2005 sobre el Estudio de las Industrias en los Departamentos de la Provincia de Mendoza:

**Distribución de empresas en Malargüe por sector industrial**

| SECTOR                    | Nº Empresas | Porcentaje    |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Vitivinícola              | 0           | 0.0%          |
| Alimentos conservados     | 0           | 0.0%          |
| Papel y Gráfica           | 1           | 7.7%          |
| Metalmecánica             | 2           | 15.4%         |
| Madera y Muebles          | 1           | 7.7%          |
| Industrias de Base Minera | 5           | 38.5%         |
| Textil y Cueros           | 0           | 0.0%          |
| Química y Petroquímica    | 0           | 0.0%          |
| Plásticos                 | 0           | 0.0%          |
| Alimentos no Conservados  | 3           | 23.1%         |
| Bebidas no Vínicas        | 1           | 7.7%          |
| <b>TOTAL DEPARTAMENTO</b> | <b>13</b>   | <b>100,0%</b> |

Fuente: IDITS sobre la base de los datos del CIP 2003

Esp. Ing. Laura Najar

38