



AGENCIA PROVINCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Dictamen Sectorial: Manifestación General de Impacto Ambiental “**LOCALES COMERCIALES PASEO POSE**”

1. Encuadre

2. Localización y descripción del proyecto

El proyecto en estudio (según lo manifestado por el Proponente) prevé la construcción de un paseo que albergará locales comerciales de uso diario (indumentaria, accesorios, cafetería, restaurantes, servicios y un supermercado) y se construirá en un pedio ubicado sobre calle Dr. Posse S/N, del Distrito El Challo, del Departamento Las Heras.



Dicho terreno cuenta con una superficie total de 1ha 5.467,86m².

El volumen que albergará los locales tendrá una superficie cubierta total de 5.350,27m² y será materializado con un sistema de construcción en seco.

El espacio exterior contará con expansiones, patio de juegos, espacios verdes y una playa de estacionamiento con capacidad para 127 automóviles.

El ingreso principal y de servicio al predio se propone sobre calle Dr. Pose.

3. Área de inserción del Proyecto

El área de inserción del proyecto presenta una trama urbana consolidada compuesta principalmente por la actividad residencial, aunque también se observan algunos terrenos baldíos y otro tipo de usos relacionados con actividades comerciales, educativas y religiosas, que se desarrollan sobre Avenida Champagnat.

La zona ofrece todos los servicios públicos: energía eléctrica, agua potable, cloacas y gas natural, cuyas factibilidades (según manifiesta el proponente) están siendo tramitadas.

En cuanto a infraestructura vial, se destaca la presencia de Avda Champagnat que permite la conectividad sur-norte del Área Metropolitana con la zona del Challao.

Esta arteria presenta actualmente una importante circulación de vehículos y dado el incremento que va a tener con la materialización del proyecto, se considera de suma necesidad estudiar en detalle su funcionamiento y dinámica a fin de implementar las medidas necesarias para evitar alteraciones. Se deberá prestar especial atención a la intersección de Avda Champagnat con Dr. Pose.

Y en lo que respecta al tema aluvional y la alta vulnerabilidad que la zona presenta, se deberán prever las obras necesarias para mitigar los impactos negativos.

La documentación técnica referida a estas propuestas deberá presentarse ante la Dirección de Hidráulica, quien es Autoridad de Aplicación en la materia y encargada de otorgar la correspondiente factibilidad.

4. Recomendaciones

- Incorporar las medidas de mitigación necesarias para no alterar el normal funcionamiento de la Avenida Champagnat.
- Estudiar en detalle la intersección de Avenida Champagnat con Dr. Pose.
- Adoptar un diseño armonioso y compatible que permita preservar el paisaje.
- Realizar las obras de defensa aluvional para el emprendimiento y las necesarias para el área de influencia considerando el grado de impermeabilización del suelo.



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

- Preservar las características topográficas naturales tales como canales, cauces, altas cumbres, vistas, árboles y otras formaciones vegetales naturales.
- Estimular la eficiencia en el uso del recurso hídrico, mediante captación de agua de lluvia, reúsos de efluentes, etc.
- Contar con las áreas permeables necesarias que permitan la infiltración del agua de lluvia. El escurrimiento generado por las superficies impermeables deberá drenar hacia las áreas permeables del mismo lote para su infiltración y/o retardo.
- Minimizar los movimientos de suelo.
- Preservar la condición de sustentabilidad hidrológica, adoptando sistemas de drenaje urbano que permitan reducir las escorrentías al aumentar la infiltración, el retardo, la captación o reuso del agua, tales como: trincheras de infiltración, reservorios, trampas de agua, etc.
- Seguir las curvas de nivel, tratando de minimizar las pendientes.
- Realizar un Estudio Hidrológico y presentarlo ante la Dirección de Hidráulica, quien es autoridad de aplicación en esa materia.

5. Conclusión

Esta APOT estima que el proyecto propuesto es beneficioso para la zona porque alentará los asentamientos poblacionales y las actividades económicas.

Asimismo se complementa con las actividades comerciales existentes que apuntan a atraer la demanda local y regional potenciando sus especificidades.

Y también mejorará las condiciones del área cubriendo un predio que se encuentra vacío y que posee todos los servicios e infraestructura necesaria.

No obstante, se deberá dar cumplimiento a cada una de las recomendaciones establecidas en el presente dictamen sectorial, en el dictamen técnico y en los demás dictámenes solicitados por la Autoridad de Aplicación.

Arq. M. Carolina Pérez

Equipo Técnico APOT

SAyOT – Gobierno de Mendoza



Gobierno de la Provincia de Mendoza - República Argentina
2020 - Año del Bicentenario del paso a la inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial APOT

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A: Maria Cecilia Blanco (SAYOT),

De mi mayor consideración:

Observaciones: Envío, dando respuesta a lo solicitado.

Sin otro particular saluda atte.