

Mendoza, 04 de Enero de 2021

A la Coordinadora de la
Unidad de Evaluaciones Ambientales de la
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Arq. Soledad Barros

S _____ / _____ D

Ref.: Mamba S.A

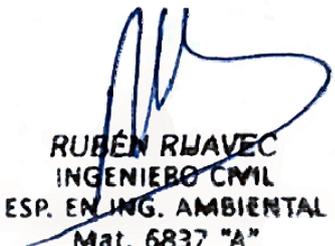
Expediente N° 2018-01455106

Masterplan Chacras Park

Respuesta a Observaciones Dictámen Técnico

Nos es grato dirigirnos a Ud. con el fin de presentar las respuestas a las observaciones oportunamente realizadas en el Dictámen Técnico de la Manifestación General de Impacto Ambiental del Masterplan de nuestro desarrollo Chacras Park.

Sin otro particular le saludamos muy atentamente.



RUBÉN RUJAVEC
INGENIERO CIVIL
ESP. EN ING. AMBIENTAL
Mat. 6837 "A"

Rubén Angel Rijavec
Ingeniero Civil
Especialista en Ingeniería Ambiental
rubenrijavec@gmail.com
2614161994



Gustavo Martí
Ingeniero Civil
Director de Obra
gmarti@chacraspark.com.ar
2615076947

Gustavo Martí
Apoderado
MAMBA S.A

Chacras Park – MGIA – DT - Puntos Observados

Art. 3º. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Punto 5. UN EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES, UNA JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje; Página 328/350: ANEXO 9. Estudio de Sombras).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Si bien no se examinan alternativas en cuanto a la localización del emprendimiento, ya que se trata de una ampliación en el mismo predio de un conjunto edilicio existente construido como primera y segunda etapa, se han planteado alternativas de accesos/egresos al conjunto.
- Se deberían plantear además, alternativas en cuanto al proyecto arquitectónico, como son la ubicación y forma de edificios en el terreno, playas de estacionamiento, etc., a fin de poder evaluar la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental. Estas conclusiones podrían salir del Análisis del Paisaje y del Estudio de Sombras.

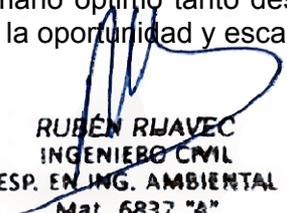
El proceso de definición tanto de las distintas parcelas como de los edificios en cada una planteados surgió de una serie de planteos iniciales en donde se fueron descartando aquellas alternativas que no resultaban factibles a los objetivos del Masterplan.

Un aspecto muy restrictivo y a su vez ordenador del conjunto y su entorno lo constituye la Ordenanza 13.613/19 y el Informe de Aptitud Urbanística expedido por la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Lujan de Cuyo en referencia al Expediente N° 5370-2019 – Mamba S.A que limitaron las construcciones tanto en altura como en coeficientes de ocupación, y finalmente fue la base del desarrollo planteado.

El parcelamiento final responde tanto a los requerimientos municipales de donación principalmente el boulevard, que fue planteado inicialmente como interno, y varios otros trazados posibles, sin embargo el requisito de unir en forma directa Panamericana con Colectora del Corredor del Oeste determinó directamente, dada la forma y topografía del terreno, un eje central desde donde se distribuyeron las parcelas optimizando el conjunto,

La superficie de cada parcela respondió, a partir de una serie de planteos técnicos y legales, tanto a la Ordenanza como al encuadre más conveniente del régimen catastral vigente en cuanto a parcelamientos y loteos.

También el parcelamiento respondió al aspecto comercial, generándose unidades del tamaño óptimo tanto desde el punto de vista de la inversión y plazo de construcción como en la oportunidad y escala de comercialización.


RUBÉN RUAVEC
INGENIERO CIVIL
ESP. EN ING. AMBIENTAL
Mat. 6837 "A"

También la relación entre parcelas se analizó y se ajustó su forma teniendo en cuenta la interacción de las construcciones planteadas, visualizando aspectos relacionados tal como sombras proyectadas y aspecto de conjunto.

Los edificios planteados en el Masterplan, lo son a nivel preliminar. En cada parcela definida, la toma de partido arquitectónico planteando un basamento más una torre o directamente una torre respondió también a los lineamientos de la Ordenanza, cumpliendo con los retiros reglamentarios.

El planteo volumétrico de cada edificio es una hipótesis de máxima dada por la Ordenanza. Dependiendo de la real necesidad y oportunidad específica, se plantearán otros partidos arquitectónicos como por ejemplo el planteo de un adquiriente único de una parcela para el desarrollo de un edificio particular por ejemplo de carácter corporativo.

El aspecto anterior está contemplado en la Ordenanza y en la Aptitud Urbanística requiriéndose para la construcción en cada parcela una factibilidad individual.

El proceso anteriormente descrito tiene el carácter de selección de alternativas y se enmarca dentro de un proceso de maduración y máxima del Masterplan finalmente presentado y, en caso de requerir cambios u otras oportunidades, éstos se realizarán atendiendo al procedimiento tanto ambiental como de aprobación municipal.

Punto 6. UNA DESCRIPCIÓN DE LAS EXIGENCIAS PREVISIBLES EN EL TIEMPO, EN ORDEN A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO Y OTROS RECURSOS NATURALES, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje; Página 328/350: ANEXO 9. Estudio de Sombras).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Al no haber planteado análisis de alternativas, tampoco se puede evaluar las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada una de ellas.

A partir de la definición de los factores de uso de cada parcela, la utilización del suelo presenta un máximo que no se puede superar, y entre la situación actual, sin intervenciones y la máxima planteada en el Masterplan se dan un sinnúmero de ocupaciones de menores superficies que mantienen o minimizan el impacto planteado en la MGIA sobre cada uno de los factores ambientales. En caso de requerirse, se realizará un análisis ambiental puntual en cada parcela de la ocupación del suelo.

Con respecto a otros factores, tales como flora o suelo en su aspecto edáfico, el proyecto plantea la utilización de técnicas de jardinería xerófitas ya utilizadas en la primera parte del desarrollo inmobiliario.


RUBÉN RUAVEC
INGENIERO CIVIL
ESP. EN ING. AMBIENTAL
Mat. 6837 "A"

Art. 4º. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES. El Inventario y descripción comprenderán:

Punto 5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL Y FUTURA, CON O SIN LA ACTUACIÓN DERIVADA DEL PROYECTO OBJETO DE LA EVALUACIÓN, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica; Página 148/153: ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje).

Se realizan las siguientes observaciones

- Se realiza el estudio de la situación ambiental actual y futura para la propuesta presentada, sin que se evalúen otras alternativas a fin de contar con un análisis comparativo.

El análisis realizado ajustado a los límites de la ordenanza resulta en una hipótesis de máxima. Otras alternativas planteadas o a plantear serán preliminarmente de menor impacto ambiental. Los proyectos ejecutivos de cada parcela se evaluarán y compararán a fin de ajustar, siempre en menos el impacto realizando el respectivo análisis comparativo.

Art. 5º: IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS, TANTO EN LA SOLUCIÓN PROPUESTA COMO EN SUS ALTERNATIVAS.

SE INCLUIRÁ LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS NOTABLES PREVISIBLES DE LAS ACTIVIDADES PROYECTADAS SOBRE LOS ASPECTOS AMBIENTALES INDICADO EN EL ART. 4º, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Se han identificado y valorado los impactos o efectos notables previsible de las actividades proyectadas para la solución propuesta, sin que se evalúen otras alternativas a fin de contar con un análisis comparativo.

De acuerdo a lo explicado en los puntos anteriores, las alternativas iniciales fueron decantando en la propuesta del Masterplan al constituir éste una condición de máxima ajustada a la reglamentación tanto general como específica del sitio. El planteo arquitectónico es de carácter general (volumétrico) y el detalle del proyecto ejecutivo permitirá elegir entre alternativas de formas, texturas, alturas y ocupaciones, etc., siempre dentro de la Ordenanza, con los requerimientos del desarrollador y con la libertad del proyectista. Este proyecto ejecutivo será posterior a la aprobación del Masterplan, además será analizado ambientalmente y ajustado a los lineamientos de la DIA, siendo su nivel de detalle ya el requerido para su construcción.

Art. 7º: DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

b) LAS CONCLUSIONES RELATIVAS AL EXAMEN Y ELECCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Si bien no se han planteado alternativas en cuanto a la localización del proyecto, se deberían analizar alternativas en cuanto a la propuesta arquitectónica, ubicación del conjunto en el terreno, forma de edificios, accesos, playas de estacionamiento, etc., a fin de poder evaluar la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental. Las conclusiones del análisis del Paisaje, Estudio de Sombras y Accesibilidad podrían haber definido alternativas que podrían ser evaluables. En la propuesta presentada debería contar con informe de Vialidad Provincial debido a que las dos rutas tanto la Panamericana como el Corredor del Oeste son jurisdicción de la misma.

Tal como se explicita en el párrafo anterior, el nivel de detalle a plantear en el proyecto ejecutivo de cada una de las parcelas tendrá necesariamente en cuenta todos los aspectos enunciados en la observación.

Con respecto a la interacción del proyecto con la infraestructura de Vialidad Provincial, Chacras Park lleva adelante a la fecha una propuesta de enlace a nivel de detalle con la repartición tanto con Panamericana (obra ya construída) como con Corredor del Oeste (obra ya licitada). En caso de ser aprobada la propuesta vial a tiempo, se incorporará al procedimiento ambiental.



RUBÉN RJAVEC
INGENIERO CIVIL
ESP. EN ING. AMBIENTAL
Mat. 6837 "A"



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Ológrafa**

Número:

Mendoza,

Referencia: RESPUESTA OBSERVACIONES DT CHACRAS PARK

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.