



Gobierno de la Provincia de Mendoza - República Argentina

-

Informe firma conjunta

Número:

Mendoza,

Referencia: INFORME CIERRE FERIA DEL USADO

INFORME CIERRE FERIA DEL USADO

1. OBJETIVO

Emitir conclusiones respecto del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Analizar y evaluar la documentación correspondiente al Estudio Ambiental del proyecto denominado **FERIA DEL USADO**

2. PROPONENTE:

La propietaria es el Sra. Nadia Romina Pennise. DNI. 32.117.399

3. PIEZA ADMINISTRATIVA:

EX – 2021-00747108-GDEMZA-SAYOT

El procedimiento se inició con la Resolución N° 58/2021 que designó a la Universidad Champagnat como responsable del Dictamen Técnico y a la Municipalidad de Guaymallén como Dictaminador sectorial.

Se realizó una inspección conjunta con el Municipio de Guaymallén, ver Acta en orden 31, donde se constata que en el sitio donde dicen tener estacionamiento para 290 vehículos hay una serie de estructuras para montar los puestos.

4. LOCALIZACION

Agustín Álvarez N° 421, Rodeo de la Cruz, Guaymallén, Mendoza

5. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El emprendimiento consiste en un negocio inmobiliario, en dónde se distingue dos unidades de negocio:

- Alquiler de viviendas
- Alquiler de locales comerciales (sólo el día domingo).

6. DICTAMENES

DICTAMEN TECNICO (Orden 24)

Considera compatible con el sitio el emprendimiento, sugiere que se defina como Centro Comercial en el Informe de Factibilidad de Uso del suelo expedido por el municipio de Guaymallén.

Observa que si bien el emprendimiento tiene factibilidad de parte de AYSAM continúa utilizando pozo séptico.

Respuesta a las observaciones por parte del proponente

El proponente da respuesta a las observaciones y presenta un Sistema contra incendio que aun no ha sido construido.

DICTAMEN SECTORIAL MUNICIPALIDAD DE GUAYMALLEN (Orden 30)

Lo existente actualmente en el predio no se corresponde con lo presentado en Informe de Partida y Planimetría de documentos anexos., dado que:

- a) El plano presentado en el Informe de Partida dista notablemente de la realidad, que es un proyecto a materializarse
- b) No se ha construido sistema de lucha contra incendios dotado de bocas de incendio equipadas,
- c) No se ha materializado la red de cunetas hormigonadas contempladas en el plano de sistema de desagüe pluvial.
- d) Se observa que gran parte de la playa de estacionamiento proyectada en el sector colindante con el canal Pescara se encuentra ocupada con locales de venta precarios. El Sr. De Marchi indica que se utiliza como lugar de estacionamiento el predio baldío ubicado al Oeste del “Mercado del Usado”, el cual es prestado, con tal fin, por su propietaria, la firma “MILLAN S.A.”.
- e) Existe antena de comunicación de gran altura en el predio, que no ha sido presentada en documentación

anexa. La misma no cuenta con aprobación municipal. Es una estructura de gran porte que afecta condiciones de seguridad en el predio.

f) La evacuación de efluentes cloacales se realiza por pozo séptico, pese a contar con factibilidad de AYSAM para conectarse a red cloacal.

g) No se ha construido el núcleo sanitario de mayor envergadura.

h) Falta completar cierres perimetrales.

i) En un sector se observan juegos mecánicos, que, por falta de cierre no se puede diferenciar si se encuentran emplazados dentro del emprendimiento o no.

En lo formal, podemos realizar las siguientes observaciones:

1. Llama la atención el hecho que, en el Expte. Municipal N° 9314-D-2017, se haya presentado como proponente de la actividad el Sr. WALTER FABIAN DE MARCHI, en su carácter de Director Suplente de la firma “CORPORATIVA DEL OESTE S.A.”, con domicilio de calle Vergara N° 4131, Barrio Cadore, del Distrito Villa Nueva; pero en el informe de Partida se expresa que la titular es la Sra. NADYA ROMINA PENNISE. Deberá aclararse este aspecto. El citado expediente, junto con sus Acumulados N° 3189-D-2017, N° 14593-D-2018, N° 10844-DIG-2014, N° 7097-D-2016, N° 13294-D-2014, N° 14610-C-2008, N° 6580-IO-2012, N° 18064-IO-2008, N° 16653-P-2008, N° 3740-P-2009, N° 7430-IO-2013, N° 7504-P-2009, N° 11406-DIG-2018, N° 7918-DIG-2009, N° 8020-DIG-2009, N° 481756-E-2005 y N° 487336-HCD-2005, se han remitido el día 29-01-21 al Cuarto Tribunal de Gestión Judicial Asociada en lo Civil, Comercial y Minas, debido a que la tramitación se encuentra judicializada.
2. El emprendimiento no cuenta con habilitación municipal, ni siquiera con Factibilidad de Uso de suelo, la que debe ser tramitada ante el Honorable Concejo Deliberante, teniendo en cuenta lo establecido en Ordenanza N° 4994/99.
3. En los distintos documentos presentados en el Informe de Partida, se observan inconsistencias que no son advertidas en el Dictamen Técnico emitido por la Universidad Champagnat, ya que los planos van variando en las presentaciones con distintos proyectos. Inclusive, cuando dicha Universidad observa la falta del Sistema contra Incendio, el desarrollador adjunta documentación de un proyecto completamente diferente que incluye un edificio de gran magnitud en su ingreso.
4. El predio presentado en Informe de Partida (documento anexo 003-Informe de Partida) no se corresponde con las últimas presentaciones realizadas en Expediente Municipal N° 9314-D- 2017. Ya que se anexa un predio vecino; el cual no ha sido incorporado en la citada pieza administrativa. Existiendo importantes diferencias de superficies entre ambos.
5. Las construcciones y estructuras de puestos de ventas presentadas en documentación anexa no tienen aprobación municipal.
6. Existe antena de comunicación de gran altura en el predio, que no ha sido presentada en documentación anexa. La misma no cuenta con aprobación municipal. Es una estructura de gran porte que afecta condiciones de seguridad en el predio.
7. El plano de Mensura, según documento anexo 0009-Mensura, no tiene aprobación en Catastro Provincial. La superficie presentada en mismo difiere de lo presentado en expediente municipal.
8. Si bien se utiliza coma playa de estacionamiento el predio ubicado al Oeste del emprendimiento, propiedad de la firma “MILLAN S.A.”, no se ha adjuntado ninguna constancia que indique la conformidad de dicha empresa para tal uso.
9. Dirección de Obras Privadas ha informado que la planimetría presentada, según documento anexo 0007-Planimetría, tiene siguientes observaciones:

En cuanto a Arquitectura:

- Falta definición de cantidad de oficinas y viviendas existentes en Padrón Municipal N° 94699. Esto fija requerimientos de cocheras, cantidad de sanitarios a exigir, etc.
 - Falta definición del cumplimiento de los factores de ocupación de suelos que aseguren cumplimiento al Código de Edificación y Ordenamiento Territorial (CEOT).
 - Faltan espacios de cocheras. Atento a que se trata de superficie ubicada en Zona Comercial es exigible aplicar factor que incrementa en un cincuenta por ciento (50 %) la cantidad de espacios de estacionamiento. Según lo evaluado en Expte. Municipal N° 9314-D-2017, están faltando al menos ciento cuarenta y siete (147) espacios para estacionamiento.
 - Faltan espacios destinados a circulación peatonal de las viviendas que se encuentran junto a las vías de acceso vehicular al predio.
 - Falta confirmar el desmantelamiento de “Antena de comunicación” existente en el predio. Esto afecta condiciones de seguridad.
 - Falta completar cierres perimetrales.
 - Falta asegurar el cumplimiento de restricciones al dominio existentes en Padrón Municipal N° 94699, dando cumplimiento a retiros exigibles al Canal Pescara y franja de afectación en colindancia a vías del ferrocarril con respectivos cierre.
 - No han sido presentados planos de Negocios Sector Oeste (642 m²) y de los Negocios Metálicos (810m²). Tampoco se ha presentado informe técnico que detalle si se han realizado mejoras en puestos de comercio de dicha zona; los cuales al momento de una inspección realizada en junio de 2020 presentaban condiciones precarias no cumpliendo lo establecido en CEOT y con riesgos para la seguridad de las personas.
 - Falta detallar en planos “Restricción al dominio” en zona de seguridad de Electroducto existente y de allí surgirá si hay sector construido que esté interfiriendo. Esto puede afectar la seguridad de las personas.
- De la revisión de la Estructura:
 - Falta presentación de la documentación técnica de “Estructuras” de las construcciones a declarar. Atento a que se trata de construcciones que se destinan a actividad comercial con alta afluencia de público; es exigible previo a poder otorgar habilitación comercial asegurar cumplimiento de requisitos estructurales exigidos en el CEOT. En inspección realizada en Junio de 2020 se detectaron estructuras precarias en sector comercial que no cumplen condiciones de seguridad. No se ha presentado informe técnico que defina si las mismas han sido adecuadas y/o desmanteladas.
- De la Revisión de las Instalaciones del Sistema Contra Incendios:
 - Falta presentación de la documentación técnica del Sistema Contra Incendios (SCI) que se corresponda con último proyecto de Reacondicionamiento de Instalaciones y Distribución de Espacios propuesto.
 - Lo presentado del SCI en Expte.Municipal N° 12636-P-2018 propone evacuación hacia propiedades vecinas hacia el sector Este. Pero, tales superficies no han sido mostradas en la última documentación presentada. Además falta presentar autorizaciones de los entes respectivos que autoricen el uso de servidumbres propuestas en las vías de evacuación.
 - Falta construcción de toda la red de agua necesaria presentada en el SCI. En inspección de Junio 2020 se verificó su inexistencia. Tampoco se disponían elementos de seguridad alternativos del SCI en áreas comerciales. Esto afecta a la seguridad de las personas.
 - Falta presentar Certificado de Medidas Aptas de Protección Contra Incendios (CEMEPACI), que debe ser extendido División Bomberos de la Provincia de Mendoza. Esto es exigible dada la gran superficie de locales destinados a la actividad comercial y que deben proteger en el SCI a través de red de agua.

- De la Revisión de las Instalaciones Eléctricas:
 - Falta presentación de las instalaciones eléctricas de todo el sector denominado “Negocios Metálicos- 810m²”. Al momento de inspección en junio 2020 se constató que en dicho sector se habían hecho instalaciones eléctricas precarias que no cumplían la normativa vigente y evidenciaban serios riesgos de seguridad para las personas.
 - La documentación de instalaciones eléctricas presentada no se corresponde con el total de las superficies construidas mostradas en planos de arquitectura.
 - Falta cálculo de potencia eléctrica requerida y la consideración de factores de simultaneidad exigible por actividad comercial.
 - Faltan cálculos de caídas de tensión.
 - Falta presentación de mediciones de puesta a tierra.

- De la Revisión de las Instalaciones Sanitarias:
 - La cantidad de sanitarios actualmente existentes en el predio es insuficiente de acuerdo a los requerimientos del CEOT.
 - Falta proyecto de evacuación de efluentes cloacales de acuerdo a factibilidad de AYSAM.
 - Falta indicar las reservas de agua potable necesarias para asistir ese emprendimiento.
 - Faltan planos de cortes de las redes de cloaca, agua y ventilación, documentación elemental e imprescindible para estudiar técnicamente las condiciones hidráulicas del proyecto.
 - Faltan cotas que indiquen la altimetría y pendientes del terreno.
 - Se deberán agregar los desagües industriales correspondientes a locales de comida.
 - Especificar en el proyecto las conexiones a servicios públicos, cambiando la descarga a pozo por conexión de red a cloaca.
 - Agregar los desagües y descargas pluviales del predio.
 - En la nueva presentación hay sectores sanitarios los cuales no fueron declarados anteriormente y no se dispone de información a evaluar.
 - Especificar el uso de cisternas y tanques elevados con sus cálculos de capacidades, conducciones a utilizar, cuadro resúmenes, etc.
 - Presentar proyecto de la ampliación de red de agua solicitada por AYSAM.

El estudio de tránsito, presentado en documento anexo 13-0011 Estudio de Tránsito, ha sido realizado en fecha que el Mercado del Usado tenía instruido “Cese de actividades” desde la Dirección de Comercio. Por lo cual es posible que los datos obtenidos del mismo no reflejen la realidad del emprendimiento en pleno funcionamiento. Asimismo se destaca que muchos vehículos no ingresan al predio por falta de espacio de estacionamiento. En consecuencia aparcan en terrenos aledaños lo cual altera lo evaluado en puntos de acceso. Por último se destaca que al momento de evaluar el tránsito deberá considerarse la falta de 147 espacios de cocheras que deben adicionar al proyecto.

10) Dirección de Industria, Comercio e Inspección General ha informado que:

- a. Por Resolución N° 636-21, del 13-5-21, obrante en Expte. Municipal N° 9314-D-2017 se ordenó la inmediata clausura del “MERCADO del USADO”, propiedad del Sr. WALTER DE MARCHI, por detectar falencias en cuanto a instalaciones eléctricas, baños de discapacitados, sendas de tránsito peatonal, sistema contra incendios, atracción mecánica para niños (Vuelta al mundo), playa de estacionamiento, puestos de elaboración de comidas, antena, planos, etc.
- b. Por Acta de Clausura N° 1257, de Dirección de Industria, Comercio e Inspección General, del 14-5-21, se procede a llevar a cabo la clausura dispuesta por Resolución N° 636-21, con auxilio de personal policial, procediéndose a colocar cinco franjas de Clausura.
- c. Por Acta de Inspección N° 9863, de Dirección de Industria, Comercio e Inspección General, del 16-5-21, se constata que el emprendimiento registra actividad, pese a la clausura realizada.

d. El 17-5-21 ha solicitado se tramite la pertinente denuncia penal por violación de franjas de clausura.

Por consiguiente, se considera que:

- 1) Todas las construcciones del emprendimiento deberán contar con la aprobación de Dirección de Obras Privadas. Deberá preverse la cantidad de estacionamientos acorde con la normativa vigente. En caso de ocupar predios vecinos, deberán adjuntarse las respectivas conformidades de sus propietarios.
- 2) No se permitirá el uso de pozos sépticos, en virtud de lo establecido en Ordenanza N° 8330/17. Por consiguiente se deberán disponer los efluentes cloacales mediante conexión a red cloacal, en función del “Certificado de factibilidad de servicio de cloaca en área de expansión”, expedido por AySAM.
- 3) Teniendo el alto flujo vehicular que se genera en los que días que trabaja el emprendimiento, deberá presentarse estudio de modelación de tránsito actualizado, con alternativas al ingreso/egreso actual por calle Agustín Álvarez, y contemplar la ejecución de obras viales complementarias, tales como cordones separadores, dársena de espera, señalización, etc. En el mismo deberá incluirse análisis del funcionamiento, capacidad y ubicación de las playas de estacionamiento ubicadas en el interior del Mercado.
- 4) El Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos asimilables a domiciliarios, en etapa de funcionamiento del Mercado, deberá incorporarse al Programa de Reciclado de Residuos que implementa el Municipio, a efectos de asegurar una correcta gestión de los residuos reciclables.
- 5) Teniendo en cuenta la superficie impermeabilizada que comprende la actividad, lo que redundará en el correspondiente incremento de escorrentía, deberá requerirse la aprobación del Proyecto de Desagües Pluviales al Departamento General de Irrigación, dado el papel que cumple el canal Pescara, ubicado aguas abajo del predio.
- 6) Dada la naturaleza de los productos que comercializa el emprendimiento y la existencia de lugares de expendio de comida, deberá incorporarse un detallado Plan de Control y Monitoreo de Roedores e Insectos.
- 7) Se deberá materializar Proyecto Integral de Sistema contra Incendios, el cual deberá ser previamente aprobado por Dirección de Obras Privadas del Municipio.
- 8) Teniendo en cuenta las características de la actividad, que se desarrolla a cielo abierto, y de una buena parte de los locales comerciales, que se materializan con gacebos, en el Plan de Contingencias se deberá prever el cierre total de las actividades en caso de viento zonda y la evacuación de todas las personas del predio, en caso de ocurrencia.
- 9) Se deberán adjuntar constancias de capacitación en el plan de Contingencias propuesto.
- 10) Con respecto a la implantación de árboles, no se ha desarrollado suficientemente este punto. Por lo cual deberá especificarse en planos la ubicación de los árboles a colocar, como así también las especies utilizadas y la forma de riego a implementar.
- 11) Deberá convenirse con la Policía de Mendoza, un sistema que prevea el patrullaje del entorno al “Mercado del Usado”, durante su funcionamiento, debido a los problemas de inseguridad detectados.
- 12) Deberá regularizarse la tramitación de la antena ubicada en el predio.

13) Teniendo en cuenta la magnitud del emprendimiento, se considera necesario la designación de un Monitor Ambiental, de Seguridad e Higiene del Trabajo, por parte del proponente. Se deberá solicitar la habilitación de un Libro Ambiental de Actas donde se dejará constancia escrita sobre la producción de accidentes que ocasionen daño ambiental, tales como derrame de combustibles, contaminación de suelos o aguas, etc.; las medidas de remediación realizadas en consecuencia, y la constancia de notificación a las autoridades correspondientes. En caso de no producirse accidentes, el Responsable Ambiental indicará semanalmente la inexistencia de novedades. El Libro Ambiental de Actas estará disponible frente al pedido de las autoridades ambientales.

Se considera que una actividad de la naturaleza del emprendimiento que nos ocupa puede resultar interesante, desde el punto de vista del movimiento comercial que genera. Empero la misma deberá realizarse en el marco de la normativa vigente, habiéndose obtenido previamente la Factibilidad de Uso de suelo y la habilitación comercial, debiendo verificarse condiciones de seguridad, sanidad e higiene, tanto para los vendedores como para los eventuales compradores.

Por todo lo expresado, se deja constancia que, en caso de otorgarse factibilidad ambiental, las observaciones realizadas involucrarán modificaciones en el emprendimiento, ya que se deberá realizar conexión a red cloacal existente, ampliar la capacidad de estacionamiento, construir sistema contra incendios, trazar cunetas hormigonadas previstas en el proyecto de desagües pluviales, construir baños reglamentarios, etc.; lo cual deberá concretarse antes de admitir el funcionamiento del mismo.

CONCLUSIONES

Teniendo en consideración todo lo expuesto recomendamos que la actividad se desarrolle siempre y cuando se cumpla con los requisitos para garantizar un funcionamiento en concordancia con las leyes y normativas de ambiente y Seguridad, en gran parte requerido por el municipio en el informe sectorial, ya que el municipio ha clausurado dicha actividad por no tener las condiciones necesarias.

Se expresa que el proponente ha dado cumplimiento a la presentación del Informe de Partida, y se realizará un proyecto de Resolución Final con todas las exigencias y recomendaciones surgidas de los Dictámenes.

De igual modo, previo a elaborar proyecto de resolución final, solicitamos criterio legal a seguir.