

Mendoza, 15 de marzo de 2021

AGENCIA PROVINCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Dictamen Sectorial: MGIA MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK

Encuadre

La Unidad de Evaluaciones Ambientales solicita a esta APOT la confección de un Dictamen Sectorial de la Manifestación General de Impacto Ambiental del “**MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK**”, propuesto por MAMBA S.A., cuyo Project Manager es el Ing. Gustavo Martí. Y adjunta en formato digital: MGIA, Resolución N° 367/20 de inicio de PEIA, Dictamen Técnico elaborado por la Universidad Champagnat y respuesta del Proponente a las observaciones emitidas por el DT.

1. Ubicación del Proyecto

El Desarrollo Inmobiliario Chacras Park está ubicado sobre Ruta Provincial N° 82 del Distrito de La Puntilla, Departamento Las Heras y forma parte del PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO LUJÁN DE CUYO (Ord. N° 13.357/2018), delimitado por RP N° 82 (al Este), Corredor del Oeste (Oeste), intersección de ambos carriles (Sur) y calle Paso (Norte).

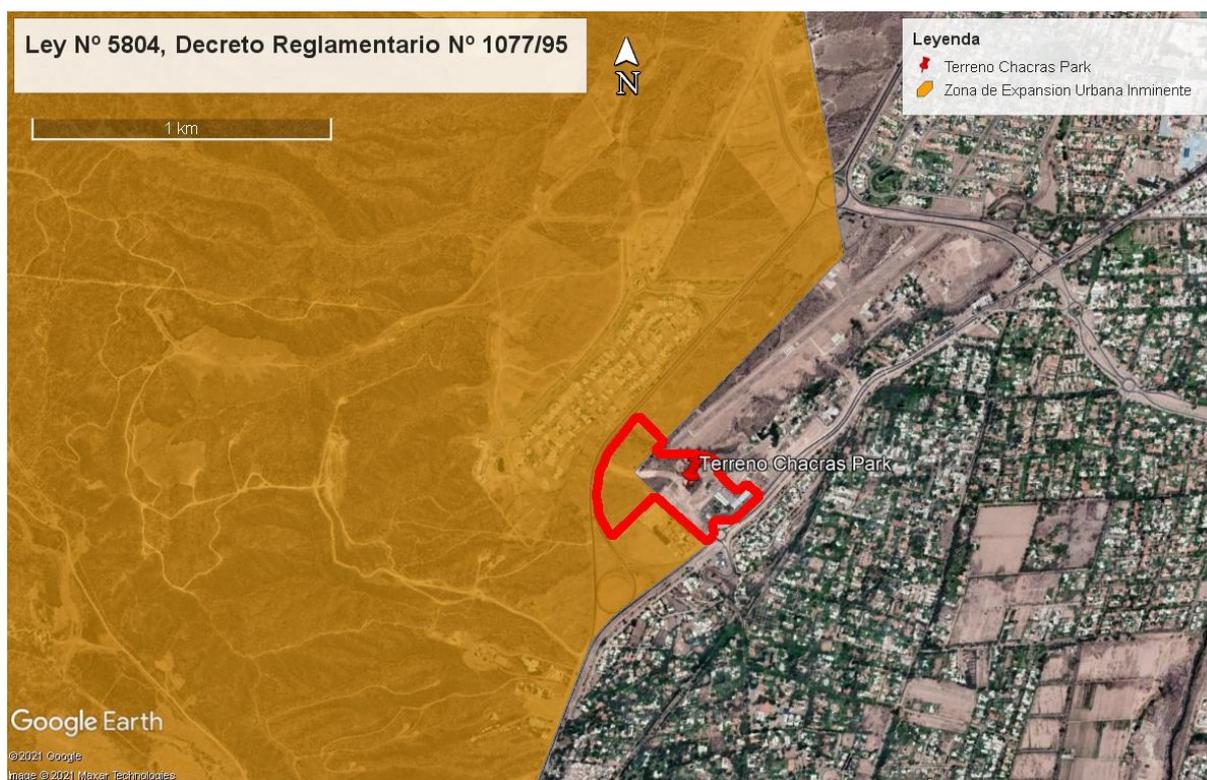
Esta zona se encuentra regulada por el Código de Ocupación del Suelo (Ord. N° 13613/19) que establece las normas de construcción que Chacras Park deberá cumplimentar.



Elaboró APOT (marzo 2021) en base a datos de MGIA

Asimismo, el Decreto N° 1077/95 (reglamentario de la Ley N° 5804) clasifica la zona en estudio como de *Expansión Urbana Inminente*, y establece que los usos a realizar deben ser previamente autorizado por la Comisión Reguladora de Piedemonte (artículo 11).

En consecuencia, se informa que el Proyecto Chacras Park en caso de no haber dado cumplimiento a esta exigencia, deberá hacerlo.



Elaboró APOT (marzo 2021) en base a datos de MGIA

2. Descripción del Proyecto

El Masterplan contempla un conjunto edilicio de oficinas de muy variado alcance: áreas comerciales, de servicios, gastronomía variada, estacionamientos en subsuelo y a nivel, áreas verdes, un área residencial periférica a la comercial y todas las relaciones de funcionamiento, circulaciones, permanencias, servicios, seguridad.

El proyecto a evaluar consiste en la construcción de veinte edificios complementarios a los siete ya existentes (aprobados por Resoluciones DIA N° 188/13 y N°323/18 de la SAyOT) que se conectarán a través de un espacio central con boulevard (parque lineal) articulado con árboles, arbustos y espejos de agua, cuyo ancho de calle será de 20 m.

El siguiente diagrama se muestra la ubicación de cada edificio dentro del área a intervenir: con azul se identifican las oficinas comerciales y asociados y con naranja los edificios residenciales y con un círculo verde el sector ya construido.



Esquema presentado en MGIA (marzo 2021)

Las alturas de los edificios varían entre los que tienen solo planta baja y los que llegan hasta el octavo piso. Los de mayor altura (36 m.) se han proyectado sobre el sector oeste, cerca del Corredor y el edificio Ceibo (ya construido) es el único que cuenta con 38 m. de altura.

La suma de superficies a ocupar es de 94.899,95m (9,5 ha) con un factor de ocupación máximo de 0.30 y la superficie cubierta construida actual es de 12.000m aproximadamente.

En cuanto al estacionamiento, se han previsto 4.222 lugares distribuidos en todo el predio.

El sistema constructivo será el mismo utilizado para la construcción de las primeras etapas: una combinación de sistemas, uno es el sistema tradicional de Hormigón Armado para la estructura sismo-resistente principal y encofrados metálicos trepantes tipo EFCO; junto con un sistema de construcción en seco para las terminaciones interiores.

3. Área de Influencia del Proyecto

El área de inserción del proyecto presenta sobre la margen oeste de la RP N° 82, una trama urbana en proceso de consolidación con terrenos de muy variadas dimensiones, formas y superficies. En su mayoría se observan emprendimientos comerciales (canteras, venta de madera, locales recreativos) con tipologías constructivas diversas. Y sobre la margen este se observa la actividad residencial muy consolidada.

Al norte del predio se observa la pista del aeródromo y algunas viviendas dispersas, muchas de ellas en condiciones de ser erradicadas (según lo manifestado en la MGIA) ya que forman parte de asentamientos informales. Al oeste, se encuentra el conjunto urbano Palmares Valley. Al sur se presenta una serie de viviendas aisladas y las rotondas del Corredor del Oeste. Y al este se observa una zona consolidada por viviendas unifamiliares principalmente.

En cuanto a los servicios, la zona cuenta con: agua potable y cloaca provista por AYSAM, energía eléctrica: EDEMSA, gas natural: ECOGAS.

Según lo manifestado por el Proponente, el proyecto cuenta con las factibilidades de: agua potable, cloaca y energía eléctrica. El gas natural no va a ser utilizado. Y la factibilidad de ANAC está vigente, pero las alturas de cada edificio son menores a las máximas permitidas.

En lo que respecta a la infraestructura vial, se destaca la presencia de arterias de circulación como: Ruta Panamericana o RPN°82, Corredor del Oeste y Calle de la Cuesta (conocida como la calle de Los Caracoles de Chacras). Todas presentan 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 en el entorno inmediato.

Cabe destacar como parte del Proyecto Provincial de Mejora de la Ruta Panamericana, se ha inaugurado (recientemente) una rotonda convencional en la intersección de Calle de la Cuesta con Av. Panamericana, que facilita el ingreso a Chacras Park.

Para finalizar con las características del área de influencia, se considera importante destacar la alta vulnerabilidad que presenta la zona en el tema aluvional. Por lo que el proyecto deberá prever las obras de defensa que permitan mitigar los impactos negativos (aumento de la escorrentía, bloqueo de red de riego, mayor desertificación) en el área de influencia. En tal sentido, se sugiere presentar en la Dirección de Hidráulica la documentación técnica correspondiente y obtener por parte de ese organismo las factibilidades correspondientes.

4. Recomendaciones

- Contar con la autorización de la Comisión Reguladora de Piedemonte de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1077/95, reglamentario de la Ley N° 5804.
- Cumplir con todas las instrucciones que surjan del Municipio en relación los últimos avances de su Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (Ordenanza N° 13495/19) y del Código de Ocupación del Suelo (Ordenanza N° 13.613/19)
- Incorporar las medidas de mitigación necesarias para no alterar el normal funcionamiento de las arterias circundantes.
- Adoptar un diseño armonioso y compatible que permita preservar el paisaje, controlando las alturas de los edificios.
- Seguir las curvas de nivel, tratando de minimizar las pendientes.
- Realizar las obras de defensa aluvional para el emprendimiento y las necesarias para el área de influencia considerando el grado de impermeabilización del suelo.
- 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 e implementar un Plan de Monitoreo de Impactos Ambientales durante la ejecución de las obras.
- 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 (trincheras de infiltración, reservorios, trampas de agua).
- 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 **“MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK”** es beneficioso siendo que complementa las actividades comerciales existentes en la zona y apunta a atraer la demanda local y regional potenciando sus especificidades.

Se pone especial énfasis en la necesidad de realizar todas las obras de mitigación y mejoras que permitan la correcta inserción y vinculación del proyecto con el entorno inmediato y las actividades preexistentes.



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

Y se deja de manifiesto que el Proponente 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

-

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial APOT (Chacras Park)

En respuesta a: NO-2021-01404955-GDEMZA-APOT#SAYOT

A: NADIA RAPALI (APOT#SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.