



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

En virtud de lo establecido por la Resolución N° 615/2021 que dio inicio al procedimiento de impacto ambiental (PEIA), tramitado bajo expediente EX-2021-05972603-GDEMZA-SAYOT, referido al proyecto denominado “CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA” la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial elabora el presente dictamen sectorial.

El proyecto denominado “CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA” es propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR y se realizará en Calle Míguez S/N, entre Ruta Provincial N° 50 y Ruta Nacional N° 7, Ciudad de General San Martín, Provincia de Mendoza.

El presente dictamen sectorial está encuadrado en la Ley Provincial N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94. Para realizarlo se cuenta con la Manifestación General de impacto ambiental del Proyecto FUENTE MAYOR PLAZA Casino y Centro Comercial y con el Dictamen Técnico elaborado por la Universidad Champagnat.

A partir de estos documentos se identifican los aspectos que puedan tener incidencia territorial, considerando que, junto a los otros dictámenes sectoriales que forman parte del procedimiento, se obtendrá una idea completa del impacto esperable del proyecto propuesto.

Se considera que el proyecto propuesto en el Departamento de San Martín contribuye y es concordante con el Objetivo 2 del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial: “Promover la integración territorial potenciando nodos estructurantes y alentando nuevos polos de desarrollo”.

- Con respecto al uso de suelo

De acuerdo a lo establecido por Ordenanza N° 2154/2005 de Zonificación y Usos de Suelo del Departamento de Gral. San Martín, el emprendimiento se establecerá en la denominada **Zona Recreativa, Deportiva y Cultural (Z.R.D.C.)**, destinada a actividades de esparcimiento. La misma está delimitada por los terrenos afectados por el Aero Club San Martín, Club Tacurú, Parque Agnesi, hasta calle Míguez.

Así mismo, el proyecto cuenta con FACTIBILIDAD MUNICIPAL, la cual se adjunta en el documento de la MGIA presentada por el proponente. Cabe aclarar que el Departamento de San Martín no tiene un Plan de Ordenamiento Territorial a la fecha.

- Con respecto a la situación del área de inserción del proyecto:

La cartografía elaborada en la MGIA no muestra con exactitud la situación del área, más allá de que se superpone el terreno de localización con imágenes de Google Earth, no es sino hasta el final del documento que se visualizan los barrios vecinos. No se encuentran los nombres de calles en los planos insertos en el documento y demás detalles que permitirían una mejor descripción del área de inserción inmediata y mediata.



Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

- Con respecto a la circulación vial:

En el estudio de las circulaciones vehiculares se menciona la circulación de camiones hacia las bodegas cercanas y áreas de cultivo. En ningún caso se hace mención al impacto que tiene la carga pesada en las vías que circundan al terreno, lo que puede generar un alto impacto si se suma una carga vehicular en el funcionamiento del complejo.

- Con respecto a la validación social:

No se presenta ningún estudio, sondeo, encuesta o relevamiento a los vecinos sobre el proyecto. Se mencionan los barrios aledaños y se debería obtener la opinión de los vecinos para optimizar el proyecto o por lo menos no agravar algún problema no detectado de circulación vehicular, por ejemplo.

- Con respecto al paisaje

No se visualiza en el estudio cómo será resuelta la cara Norte del proyecto. Como es un predio muy abierto, sería pertinente que se pensara desde lo formal un límite que no depreciara el paisaje del área.

El proyecto se presenta como que será acompañado de grandes espacios verdes, sin embargo, en la planimetría no se visualiza de tal magnitud, por tanto, se requiere que las playas de estacionamiento previstas sean resueltas con arboleda y en función de aumentar al máximo posible la superficie de espacio verde.

Así mismo los espacios verdes deben tratarse con un paisajismo xerófilo y/ o con especies adaptadas con la intención de que sea concretado con plantas de bajo requerimiento hídrico.

Conclusión:

Esta Agencia considera que el proyecto promueve la consolidación de un polo de actividad en la zona Este de la provincia en concordancia del Objetivo 2 de PPOT.

Se sugieren las siguientes Pautas:

- Incorporar cartografía que muestre claramente, con referencias y escala adecuada la localización y área de inserción del proyecto.
- Considerar la carga vehicular total para dimensionar y diseñar los accesos, calles de servicio, redes peatonales y ciclovías del proyecto integral, incluyendo su relación con los barrios aledaños.
- Hacer una consulta pública para la validación e incorporación de pautas de diseño que fueran necesarias a fin de evitar conflictos con los vecinos.
- Se sugiere tener en cuenta el aumento de superficie sombreada con árboles y el diseño de espacios verdes con especies adaptadas al medio con bajo requerimiento hídrico.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial Casino Fuente Mayor

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A: Martin Villegas (SAYOT),

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.