



**MENDOZA
GOBIERNO**

Ref.: Dictamen Sectorial del Proyecto: MASTER PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "TERRAZAS AGUSTINAS" EX-2021-02989271-GDEMZA-SAYOT

Sr Gerente Técnico:

En las presentes EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A presenta un emprendimiento con 105 lotes, 9 torres de departamentos de 7 niveles, más de 50 dúplex y una zona comercial que incluye entre otros: estación de servicio, supermercado, hotel cinco estrellas de 100 habitaciones, locales diarios y periódicos, restaurantes, wine bar y centro médico.

En cuanto a los ingresos y egresos se consigna a fs. 21 de la Manifestación de Impacto Ambiental lo siguiente:

Identificación de Accesos a la Urbanización	Detalles
Ingreso / Egreso 1	Compartido con el emprendimiento Palmares Valley
Ingreso / Egreso 2	Ubicado sobre la rama sur del corredor IV. Habilita el ingreso y egreso al centro comercial.
Ingreso 3	Ubicado sobre el corredor del Oeste frente a RC2. Ingreso por Centro Comercial y se egresa por Av. Perón (Ingreso/Egreso 2)

Debe aclararse aquí que el ingreso/egreso 2 no está sobre el Corredor IV sino sobre la Avenida Perón que es jurisdicción del Municipio de Godoy Cruz, pero cuyo tránsito influye en la rotonda conocida como "Palmares" del Corredor III que es jurisdicción de esta DPV.

El ingreso 3 fue aprobado por la Resolución 394/2019 basado en la documentación del Expediente 9315/2019 como ingreso a un centro comercial que no tiene las mismas características que el que se presenta en este estudio ambiental, lo mismo que el resto del emprendimiento.

Por lo anterior, se considera que la autorización dada para el ingreso 3 no seguiría vigente en las condiciones que se plantean en la MGIA y que deberá tramitarse nuevamente.

Se aclara que la Resolución 394/2019 no se ha encontrado en la documentación original de la MGIA ni en la ampliación de información pedida por el Dictamen Técnico.

Por otro lado, se ha estudiado detenidamente el estudio de los Desagües Pluviales presentado en la Respuesta al Dictamen Técnico (fs. 46 a 66) sobre el que corresponden las siguientes observaciones, teniendo en cuenta que los caudales cruzan el Corredor III por una alcantarilla para llegar al canal construido por Palmares en la Traza del Corredor IV y ambas estructuras son jurisdicción de esta DPV:

1 Se utiliza la tormenta de proyecto de Mendoza de 10 años de recurrencia para la obtención de caudales por el método racional. Vialidad Provincial trabaja con un tiempo de recurrencia de 25 años (mínimo) para los cruces transversales de caudales

2 En el uso del método racional se adopta (fs. 53 del documento de respuesta al Dictamen Técnico) la intensidad de 60 minutos que es 52.5 mm/h. Esto contradice los postulados del método racional según los cuales la intensidad es la que corresponde al **tiempo de concentración de la cuenca**

3 No prevé ninguna medida de mitigación por el cambio de uso del suelo indicado literalmente:

“El terreno a urbanizar forma parte de un Master Plan que se planteó para el Proyecto de Urbanización de Palmares III. En dicho Master Plan, se estudiaron todas las Cuencas de Aporte Pluvial y allí se incluyó el sector de terreno en donde se edificará el Barrio Terrazas Agustinas. El Master Plan se encuentra en el **Expediente N° 72 – D – 01 – 30.008** y el estudio pluvial se aprobó con la **Resolución N° 29 – DH – 2003**. En el Master Plan se calculó el aporte pluvial de todas las Cuencas situadas al Oeste de la Avenida Perón y del Corredor del Oeste y con el caudal, se diseñaron las Alcantarillas de cruce y los Colectores Pluviales que ya se construyeron. Los Colectores Pluviales construidos y diseñados con el Master Plan, son la Prolongación del Colector Los Cerrillos y dos Colectores que se desarrollan uno paralelo al Corredor del Oeste con rumbo Norte y sobre el sector urbanizado de Palmares III, y otro sobre el costado Sur de la autopista que une al Corredor del Oeste con la Panamericana y que vuelca sobre el Colector Aluvional Viamonte. Los tres Colectores han sido diseñados con el aporte de las urbanizaciones de los terrenos con los Barrios Palmares Valley y Terrazas Agustinas. Se adjunta copia de la Resolución de la Dirección de Hidráulica.”

Sin embargo, analizando el plano incorporado en la MGIA a fs. 234 puede observarse que el uso del suelo del proyecto original no es el mismo que el planteado aquí.

Se incorpora una ampliación del plano a fs. 234 donde se aprecia lo explicado en el párrafo anterior.





MENDOZA
GOBIERNO

Por todo lo anterior se concluye:

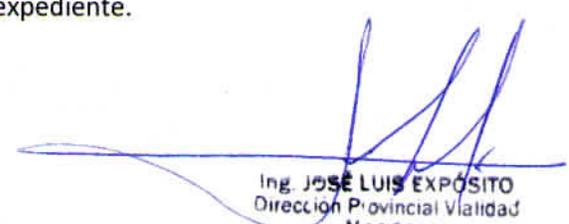
- a) El ingreso al predio desde el Corredor III que el estudio denomina **ingreso 3** tiene una autorización que responde a un centro comercial y a un loteo que constan en el expediente 9315/2019. El emprendimiento presentado aquí es muy distinto, produce un tránsito diferente que no ha sido evaluado.
- b) La aprobación dada a Palmares Valley por la Dirección de Hidráulica y en su momento por la DPV para el vuelco a las distintas alcantarillas o canales jurisdicción de Vialidad no es válida para este emprendimiento por las razones indicadas más arriba.

En definitiva, deberán revisarse los cálculos pluviales y diseñarse obras de mitigación dentro del predio para que los caudales que se vuelquen a obras jurisdicción de esta DPV no superen lo previamente autorizado o la capacidad de las obras de conducción y, por otro lado, deberá incorporarse la documentación del emprendimiento tal como se plantea aquí (con estudios de tránsito) para que se revise la autorización dada por Resolución N° 394/2019.

Si la Superioridad comparte este Dictamen Sectorial debería enviarse a la Unidad de Evaluaciones Ambientales para incorporar al expediente.



Ing. SARA RODRÍGUEZ
2do. Jefe Dpto. Planeamiento
D.P.V.



Ing. JOSÉ LUIS EXPÓSITO
Dirección Provincial Vialidad
Mendoza



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Firma Ológrafa**

Número:

Mendoza,

Referencia: Informe Sectorial DPV

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.