



Mendoza, 11 de noviembre de 2021

AGENCIA PROVINCIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Dictamen Sectorial: MGIA Master Plan Desarrollo Inmobiliario Terrazas Agustinas

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 DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS”**, a materializarse en los Departamentos de Godoy Cruz y Luján de Cuyo, propuesto por EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. y tramitado por EX 2021-02989271-GDEMZA-SAYOT.

En forma previa a presentar el Dictamen Sectorial, se considera importante destacar que este proyecto fue tratado en Comisión Reguladora de Piedemonte, según consta en Acta N° 149, de fecha 4 de agosto de 2021, por encontrarse sobre la Unidad de Integración Territorial de Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza (UIT 5A) dentro de la Zona de Expansión Urbana Inminente (según Decreto N° 1077, reglamentario de la Ley N° 5804). En esa instancia se acordó que tanto Godoy Cruz como Lujan de Cuyo debían definir criterios homogéneos a aplicar (zonificación, tamaño de lotes, factores de ocupación del suelo, etc.) y a las obras aluvionales e hidráulicas a realizar debido a la situación de colindancia del proyecto entre ambos departamentos. Una vez resuelto eso el Proponente estaría en condiciones de presentar la MGIA.

1. Ubicación y Descripción del Proyecto

La propuesta en estudio se materializará sobre la esquina suroeste de la Rotonda de Palmares, definida por Corredor del Oeste Tramo I y Corredor Tramo IV prolongación Avda. Perón, lindante al sur y oeste con Palmares Valley y consiste en el desarrollo de un área residencial con lotes individuales, un área en propiedad horizontal con residencias multifamiliares y fracciones para uso recreacional, turístico, comercial y de servicios.

El sector residencial, se propone en el centro oeste del terreno y está constituido por cinco manzanas con un total de 106 lotes con frentes mayores a 14 metros y un mínimo de 500 m² de superficie cada uno, tal como lo establece la Ley N° 4886 y las Ordenanzas Municipales de ambos Departamentos. Para este sector se plantea un portal de acceso desde el Sur por la calle de ingreso al Barrio Palmares Valley. La calle principal perimetral tiene 20 m de ancho (con ciclo vía de 2 m) y el resto de las calles internas 16 m de ancho.

El sector de PH y comercial, se ha proyectado sobre toda la periferia del lado Este y con límite sobre la Avenida Perón y el Corredor del Oeste. En la parte norte se construirán los PH1 y PH2, y el Espacio Recreativo Comercial RC1. Los PH tendrán acceso desde el Sector Residencial y el RC1, desde la Avenida Perón. En el sector sur, se edificarán los PH3, PH4 y

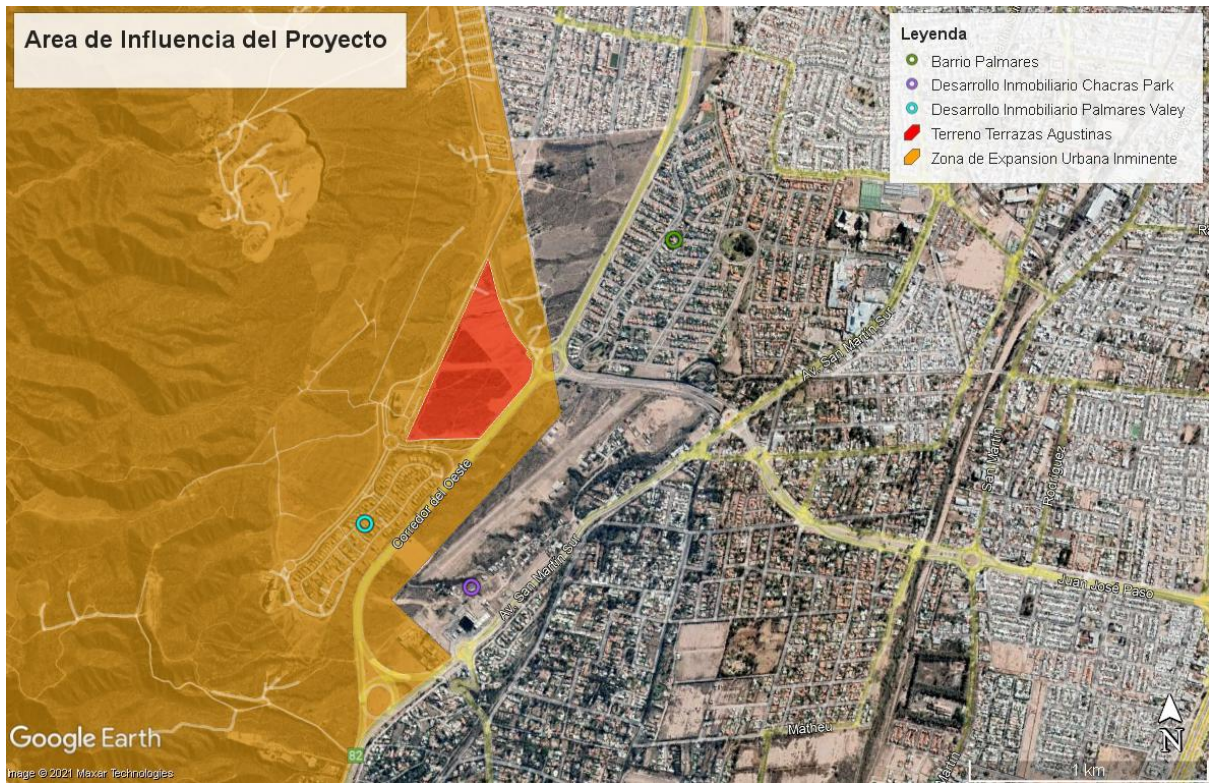
PH5 con acceso desde el Sector Residencial y al Espacio Recreativo Comercial RC2, se accederá desde el Corredor del Oeste.

En el área comercial y de servicios se prevén los siguientes rubros: 482 estacionamientos, 1 estación de servicio, 1 supermercado, 15 locales comerciales diarios (panadería, farmacia, carnicería), 5 locales comerciales periódicos (ropa, calzado, cosmetología), área de servicios (banca electrónica, Delegación Municipal), 4 restaurantes, Hotel 5 estrellas con capacidad aprox de 100 habitaciones dobles y 10 Suites, Centro médico/Tienda departamental.



Fuente: MGI MASTERPLAN DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS

2. Área de Influencia del Proyecto



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

El área de inserción del proyecto presenta sobre la margen oeste del Corredor del Oeste una trama urbana en proceso de consolidación con terrenos de muy variadas dimensiones, formas y superficies, se destaca la presencia del Desarrollo Urbano Palmares Valley. Y sobre la margen este se observa el Barrio Palmares, el Aeroclub Mendoza y el futuro Parque Empresarial y Tecnológico Luján de Cuyo (Chacras Park).

Según se informa en la MGIA: El modelo deseado de Godoy Cruz señala al área del proyecto, como de urbanización con características especiales vinculadas con la sostenibilidad ambiental, y el PMOT apunta a incorporar a la trama urbana, núcleos que concentran actividades variadas para descentralizar la ciudad e interconectarlos. En tanto el modelo deseado de Luján de Cuyo, tiende a reforzar las áreas urbanas ya ocupadas, así lo demuestra el futuro nodo empresarial con industrias TIC (Chacras Park) frente al proyecto.

En lo que respecta a la situación aluvional, el Proponente informa que las defensas y obras de mitigación fueron concretadas cuando se construyó la tercera etapa de la Urbanización de Palmares, siendo que el predio en estudio está emplazado dentro del radio de cobertura planteado en el Master Plan aprobado por la Dirección de Hidráulica. No obstante, se solicitó a esa Dirección una actualización de la situación de riesgo aluvional.

En cuanto a los servicios, la zona cuenta con: agua potable y cloaca provista por AYSAM, energía eléctrica: EDEMSA y Cooperativa Eléctrica Godoy Cruz, gas natural: ECOGAS. El terreno actualmente no cuenta con estos servicios, pero (según el proponente) se han gestionado y cuenta con las factibilidades de los mismos, ante los organismos pertinentes.

Para finalizar con las características del área de influencia, se considera importante destacar que la zona presenta arterias de circulación importante como: Ruta Panamericana o RPN°82, Corredor del Oeste y Calle Perón y dado el incremento vehicular que va a haber 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.

En cuanto a conectividad y accesibilidad vial, se debe prever su resolución en el costado Oeste del proyecto considerando las previsiones municipales que existan para el área y el impacto del proyecto de modo que no entorpezca la accesibilidad del entorno donde se inserta considerando sus previsiones de crecimiento a futuro. Asimismo, debe evitarse en todos los casos muros o barreras extensas y continuas que generen impacto visual en el paisaje, en la morfología urbana y en la seguridad de transeúntes y ciclistas.

3. Recomendaciones

- Cumplir con los “Lineamientos para la localización y habilitación de conjuntos inmobiliarios” según lo dispuesto por el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) aprobado por Ley Prov. N° 8999. (punto 5.2.3.)
- Cumplir con todas las instrucciones que surjan de los Municipios en relación los últimos avances de sus Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y de los Códigos de Ocupación del Suelo en concordancia con lo dispuesto en el PPOT.
- Considerar de manera especial la conectividad y accesibilidad vial en relación a las arterias y actividades del entorno mediano ya existentes y las previstas según los correspondientes PMOT. Incorporar el estudio de la conectividad y accesibilidad del proyecto en su conjunto con el sector oeste del área de inserción.
- Se sugiere instruir por parte de las municipalidades implicadas parámetros urbanísticos que consideren además del FOS y FOT, el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) contemplando el impacto de las nuevas actividades propuestas en relación al área de inserción y la preservación de su función reguladora entre la precordillera y la planicie.
- En el diseño de calles considerar que la mayoría sigan las curvas de nivel, tratando de minimizar el cambio de las pendientes naturales y el aumento de escorrentía. Deberá evitarse el diseño típico de damero.

- El nivel del terreno previsto para las distintas edificaciones con relación al conjunto no debe generar la necesidad de grandes movimientos de suelos a fin de poder lograr una correcta vinculación y mínimos impactos ambientales.
- Cumplir con lo que disponga la Dirección de Hidráulica en cuanto a obras necesarias en función de estudios hidráulicos e hidrológicos específicos que contemplen el área de proyecto y su entorno.
- Adaptar el diseño de conjunto y utilizar, de ser necesario, soluciones no convencionales para 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).
- 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.
- Para la definición del diseño del conjunto realizar un estudio de cuencas visuales a fin de preservar las características del paisaje. Asimismo, debe evitarse en todos los casos muros o barreras extensas y continuas que generen impacto visual en el paisaje, en la morfología urbana y en la seguridad de transeúntes y ciclistas.
- En cuanto a los espacios verdes equipados, se sugiere considerar como criterio un mínimo de 10 m² por habitante. El equipamiento del mismo deberá ser previsto por el proponente y deberá estar terminado previo a la culminación del resto de las obras proyectadas.
- La forestación a utilizar en los espacios “verdes” deberá cumplir con las características de especies de bajo requerimiento hídrico y con características que beneficien la fijación de suelos, sombra, respeto del paisaje natural y prevención de la erosión.
- Incorporar un porcentaje de utilización de energías renovables por parte del proponente.
- Implementar un Plan de Monitoreo de Impactos Ambientales durante la ejecución de las obras.



4. Conclusión

El proyecto en su conjunto apunta a atraer la demanda local y regional potenciando las actividades existentes aprobadas por el Municipio de Godoy Cruz en torno a los emprendimientos de Palmares y las previstas por el Municipio de Luján en el área de inserción, específicamente con la definición del Polo Tecnológico y Empresarial.

Desde la APOT se considera que en esta instancia de Masterplan el proyecto es viable toda vez que ha sido tratado en Comisión de Piedemonte cumpliendo con la normativa vigente al respecto, así como también, debido a que la localización dada no contradice los lineamientos del Plan Provincial de OT en cuanto a consolidar áreas multifunción de servicios y nuevos focos atractores y dinamizadores dentro del AMM.

Considerando lo expuesto, esta APOT estima que el **“MASTERPLAN DESARROLLO INMOBILIARIO TERRAZAS AGUSTINAS” es VIABLE.**

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 considerando las actividades preexistentes y previstas y minimizando el impacto del medio natural.

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 especialmente los Dictámenes de los Municipios involucrados, de la Dirección Provincial de Vialidad y la Dirección de Hidráulica.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Nota Importada No Comunicable**

Número:

Mendoza,

Referencia: Sectorial APOT Terrazas Agustinas

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