

Ciudad de Las Heras, 26 de enero de 2024.-

REF. EX-2023-01232196-GDEMZA-SAYOT

“DISTRITO NORTE”

ARQ. SOLEDAD BARROS

Unidad de Evaluaciones Ambientales

Secretaría de Ambiente y Ord. Territorial

PRESENTE

Me dirijo a Ud. con el objeto de enviarle el Dictamen Sectorial correspondiente a la Manifestación General de Impacto Ambiental del emprendimiento denominado **“DISTRITO NORTE”**, a ubicarse en calle Regalado Olguín s/n distrito El Challao, Departamento de Las Heras.

Sin otro particular, lo saludo atentamente.



Arq. Gonzalo Toledo
Director de Planificación Urbana y
Ordenamiento Territorial

Ciudad de Las Heras, 26 de enero de 2024.-

DICTAMEN SECTORIAL

EXPTE. N° EX-2023-01232196-GDEMZA-SAYOT

CARATULADO: "DISTRITO NORTE".

PROPONENTE: Fideicomiso Mendoza Norte Market, CUIT: 30-71561160-7, Fiduciario: JF ARFI S.A.

ORGANISMO SOLICITANTE: Unidad de Evaluación Ambientales, Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Gobierno de la provincia de Mendoza.

OBJETO: cumplir con el Procedimiento de Evaluación de Impacto que provoca el desarrollo de la actividad de referencia.

Visto la resolución n° 513/2023 que ha remitido la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de la provincia de Mendoza en Expediente de referencia, lo dispuesto en artículo n° 5 de dicha resolución y analizados los contenidos del Manifestación General de Impacto Ambiental actualizada y elaborada por el equipo encabezado por Mgter. Lic. Natalia Fernández, quien se encuentra inscripta en el Registro Provincial CA-0019 del Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Las Heras, se elabora el siguiente informe:

Introducción

El siguiente informe tiene como propósito delinear cuáles son las disposiciones que deben llevarse a cabo para disminuir los impactos negativos y fortalecer los impactos positivos generados por el proyecto de análisis denominado "Distrito Norte" a emplazar en el territorio del departamento de Las Heras, específicamente en calle Regalado Olguín s/n distrito El Challao.

Descripción del Proyecto

El proyecto urbanístico integral "Distrito Norte" (DN) se emplazará en el Área Metropolitana de Mendoza, departamento de Las Heras, en el Distrito El Challao. Específicamente en el encuentro de Avenida Champagnat y Champagnat Norte hacia el Oeste en un terreno cuya superficie es de 4 has. 2815 m², N° de Padrón Rentas: 03-70034-1 y Nom. Catastral: 03-05-09-0005-000026-0000-3, Padrón Municipal N° 202920.

La propuesta se basa en la generación de un complejo urbano con la apertura de calles, bicisendas y rotondas, llevando a cabo, por etapas, la construcción de aprox. 210

departamentos y 82 locales para comercios, restaurantes, servicios educativos, servicios de salud, entre otros. Además, se proyectan espacios de recreación y la puesta en valor del “Acueducto Colonial Las Heras” que permitirá incorporarse a los circuitos turísticos y culturales de Mendoza.

El proyecto se divide en cinco sectores que agrupan actividades residenciales, comerciales, gastronómicas, bancos, servicios varios, salud, capacitación y cultura.

Se propone como un espacio de integración, implementando la movilidad urbana sostenible (vial, ciclovías y peatonal), espacios verdes y juegos infantiles. Propone, además, los estacionamientos necesarios dentro del terreno y la apertura de dos nuevas rotondas que facilitan la conectividad vial a escala local y metropolitana.

El proyecto prevé una franja de locales comerciales de dos plantas (hasta 8 m de altura) en el perímetro de Avenida Champagnat y Champagnat Norte. Hacia el sector noroeste del terreno se localizan tres edificios de hasta siete pisos de altura (24 m) con actividad comercial en planta baja y en altura oficinas y residencias. Hacia el límite Oeste del terreno, ingresando desde Av. Champagnat y desde el espacio central del proyecto, se localizará el Paseo del Acueducto Colonial Las Heras.

Etapas de evaluación de impacto ambiental

Etapas de Construcción

Infraestructura Vial: se construirá la avenida principal con un boulevard central con sentido de circulación doble que une las tres rotondas.

La tipología de calle es con calzada, espacio para estacionamientos en diagonal y veredas en diferentes niveles. Las calles se realizarán con pavimento asfáltico, confinado por cordones de hormigón (excepto en los accesos y la rotonda central).

El ancho de cada calzada es de 5,50 m (Norte-Sur y Sur-Norte), el del boulevard es 1,50 m, la bisienda tiene 2,00 m + 0,3 m de borde, los estacionamientos de autos en diagonal tienen destinados 4,20 m por lado y las veredas tienen 4 m de ancho. Completando un total de 31 m libres entre fachada y fachada.

Entre el boulevard y la calzada, se resuelve el drenaje pluvial mediante cunetas y el acompañamiento del arbolado urbano, siguiendo tanto el recorrido del boulevard como del resto de las calles del proyecto.

En los sectores de articulación, zonas de rotondas y cruces de calles para facilitar la identificación en las zonas de cruces o rotondas de circulación vehicular, se proponen tres sectores con pavimento articulado intertrabado. Un sector es el acceso principal por el Sur después de la rotonda de la calle Champagnat y en similar situación por el acceso del sector Norte. También se cambia el asfalto por este tipo de pavimento en el sector de la rotonda central.

Las veredas, serán conformadas con baldosas graníticas de 40 x 40 cm, baldosa calcárea, y hormigones. Todo el desarrollo de las veredas acompaña la pendiente natural del terreno. Las baldosas son colocadas a tope, con las canaletas orientadas en el sentido del escurrimiento del agua con diferentes motivos o modos y con combinaciones cromáticas. La ciclovía será de dos manos, con 2,50 m libre de ancho; más un cordón, elemento separador o bordillos discontinuos de baja altura (< 15 cm) o hitos tubulares (70 – 80 cm de altura). Los bordillos pueden ser elementos prefabricados de concreto o plásticos, se instalan de manera alternada, con una distancia entre elementos de 0,5 m a 1,00 m, lo cual permite una adecuada canalización de la vía, a la que los ciclistas se pueden incorporar o salir fácilmente, pero evita que sea invadida por los vehículos motorizados.

Observaciones:

- ***Se deberá informar a vecinos de zonas aledañas sobre el inicio de obras y cronograma de las mismas para evitar conflictos, consensuando días y horarios en las distintas etapas de construcción.***
- ***Se deberá emplear un sistema de señalización y cartelería que evite accidentes viales en la zona de influencia del proyecto.***
- ***Previo al inicio de obras de apertura de calles y prolongaciones, se deberá presentar el proyecto con salidas y entradas con previa certificación de Vialidad Provincial para luego ser aprobado por el municipio.***

Etapas de Demolición: es la etapa que concentra los trabajos de demolición de la construcción existente (casa del sereno), retiro de materiales y trabajos preliminares tales como: limpieza de terreno y colocación de carteles de obra; construcción, cuidado y mantenimiento del cierre perimetral del terreno y de la iluminación necesaria del mismo para su control y vigilancia y replanteo. Está caracterizada por acciones que no son persistentes en el tiempo y está prevista en un plazo aproximado de 70 días.

Observaciones:

- ***Se deberá informar al municipio sobre la trazabilidad de los escombros arrojados de la demolición, empleando empresas de transporte y escombreras para disposición final correctamente habilitadas.***
- ***Se encuentra terminantemente prohibida la quema a cielo abierto como empleo de reducción o tratamiento de residuos de cualquier tipo, según dicta la normativa provincial:***
“...el uso ilegal del fuego para limpieza de acequias, canales y lotes, el uso del fuego como herramienta de limpieza está prohibido por la Ley provincial 6099”.

Etapas de Construcción: una vez entregado el terreno libre de construcciones y realizada la limpieza correspondiente, se ejecuta la construcción del obrador correspondiente a la primera sub-etapa de obra el que irá rotando de lugar en función de la planificación de las subsiguientes sub-etapas.

Abarca todos los procesos constructivos según cronograma de obra generando una secuencia gradual de acciones. A modo de ejemplo se mencionan las siguientes: movimientos de suelo y desmonte, realización de calle principal e infraestructuras de redes, desagües pluviales y canalizaciones, parquización, construcción de locales comerciales (excavaciones y rellenos, bases, zapatas y plateas, obra gruesa, obra fina, instalaciones internas); obras paseo Acueducto Colonial y finalmente edificios residenciales. Esta etapa está caracterizada por acciones que no son persistentes en el tiempo, está prevista en subetapas que irán quedando operativas mientras se ejecutan las siguientes. El tiempo total de obra previsto es de aproximadamente 10 años.

Sub -Etapa A: DURACIÓN INFRAESTRUCTURA: 15 MESES

Obras: Calle Principal, Cierre Perimetral y Primera franja de Locales comerciales.

Sub-Etapa B: DURACIÓN INFRAESTRUCTURA: 14 MESES

DURACIÓN OBRA EDILICIA: 26 MESES

Obras: Segunda franja de locales comerciales.

Sub-Etapa C: DURACIÓN INFRAESTRUCTURA: 12 MESES

DURACIÓN OBRA EDILICIA: 26 MESES

Obras: Tercera franja de Locales Comerciales.

Sub-Etapa D: DURACIÓN OBRA: 4 MESES

Obras: Construcción Paseo del Acueducto.

Sub-Etapa E: DURACIÓN INFRAESTRUCTURA: 13 MESES

DURACIÓN OBRA EDILICIA: 63 MESES

Obras: Edificios 1, 2 y 3.

Observaciones:

- *Todo vehículo que transporte materiales de construcción o residuos deberá circular con cubierta correspondiente a fin de evitar dispersión de los mismos.*
- *Llevar a cabo tareas que permitan evitar deterioros en el patrimonio cultural existente y los hallazgos posibles.*

Etapas de Funcionamiento

Se prevé construir 210 departamentos y 82 locales comerciales, pretendiendo impulsar así la actividad comercial de la zona y generando mayor oferta habitacional. El complejo Distrito Norte contará con seguridad privada que controlará la circulación por las calles internas del mismo.

El proyecto pretende implementar acciones que impulsen la sustentabilidad como la implementación de paneles fotovoltaicos para generar energía eléctrica, el reuso de aguas grises para riego del área verde y jardines que conforman el complejo, los cuales estarán conformados por especies de bajo requerimiento hídrico.

Además se pretende impulsar la movilidad sostenible favoreciendo el uso de ciclovías y la instalación de estaciones de carga de vehículos eléctricos en los estacionamientos del complejo.

Plan de Prevención, Mitigación, Compensación y Vigilancia

PCA 1: Preservación de la calidad del aire y prevención de molestias al vecindario.

Observaciones:

- *Evitar el uso innecesario de agua de riego para mantener el terreno humectado.*
- *Evitar las actividades de alto nivel de ruido en los horarios de descanso estipulados en la ordenanza municipal n° 50/2020.*
-

PCA 2: Preservación de la Flora y del arbolado público

- Se deberá informar sobre la cantidad de especímenes forestados y la cantidad de nuevas plantaciones realizadas, empleando especies adaptables a la escasez hídrica y al clima y suelo de la zona.
- Toda erradicación deberá ser informada correctamente en plazo y forma.

PCA 3: Gestión de residuos y efluentes de obra.

- Una vez definida la gestión de efluentes sanitarios de la obra, se deberá informar en tiempo y forma al municipio.
- Los contenedores empleados deberán estar diseñados y localizados en zonas del predio teniendo en cuenta las condiciones climáticas de la zona para evitar derrames y accidentes.
- Todo vehículo que transporte residuos deberá circular con cubierta correspondiente a fin de evitar dispersión de los mismos.
- Se deberá coordinar con el servicio de recolección de residuos el retiro de los mismos para evitar acumulación en vía pública.

PCA 4: Almacenamiento y uso de sustancias peligrosas.

- Se deberá generar un protocolo ante posibles derrames de residuos peligrosos para mitigar impactos y remediar las zonas contaminadas. Dicho protocolo será informado a todo el personal involucrado en acciones pasibles de accidentes de derrames.
- No se deberán realizar mantenimientos de maquinarias y vehículos en el predio de emplazamiento del proyecto y/o zonas aledañas.
- Una vez gestionado, se deberá presentar el registro como generador de residuos peligrosos, así como nombre de empresa contratada para transporte y disposición final de los mismos.

PCA 5: Control del tránsito durante la obra

- Sin observaciones.

PCA 6: Prevención de accidentes en la vía pública durante la construcción

- Sin observaciones.

PCA 7: Información y Comunicación con la comunidad

- Realizar talleres participativos e informativos especialmente con los vecinos del Barrio Ruca-lén.

PCA 8: Prevención de ruidos molestos al entorno residencial

- Gestionar estudios de habilitación acústica según lo normado por Ordenanza municipal nº 50/2020, para cada una de las torres que se encuentran en zonas colindantes al Barrio Ruca-lén.
- *Evitar las actividades de alto nivel de ruido en los horarios de descanso estipulados en la ordenanza municipal nº 50/2020.*

PCA 9: Mitigación del aumento del tránsito durante el funcionamiento

- Sin observaciones.

PCA 10: Gestión de residuos y efluentes

- Coordinar con el Centro Verde municipal el retiro de residuos segregados a través de recuperadores urbanos del departamento.
- Se sugiere gestionar el empleo de la recolección de aceites comestibles usados a través de empresas recicladoras, con el fin de evitar obstrucciones en cañerías y red cloacal.

PCA 11: Ahorro energético.

- Determinar la gestión de residuos provenientes de paneles fotovoltaicos a emplear e informarla a la autoridad de aplicación.
-

PCA 12: Consumo eficiente del recurso hídrico.

- Comunicar a los residentes de torres sobre el sistema de reuso de aguas grises y los cuidados necesarios para evitar averías en el sistema de tratamiento.

PCA 13: Preservación del patrimonio cultural físico.

- Sin observaciones.



Arq. Gonzalo Toledo
Director de Planificación Urbana y
Ordenamiento Territorial