



PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

## DICTAMEN TÉCNICO

Sobre la

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

### "MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK"

Ruta Provincial N°82, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo  
Provincia de Mendoza

Proponente: MAMBA S.A.  
Profesional Responsable de la MGIA: Ing. Rubén Rijavec

Mendoza  
Diciembre 2020

UNIVERSIDAD CHAMPAGNAT  
FUNDACIÓN SANTA MARÍA

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--

- 1 -

A: 20 524 MGIA Luján, La Puntilla, RPN°82, MASTER PLAN, MAMBA S.A. EX 2020-05084341-GDEMZA-SAYOT



## INTRODUCCIÓN

### OBJETO

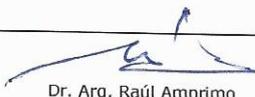
El presente **Dictamen Técnico** es solicitado a la Universidad Champagnat, Fundación Santa María, por Nota de la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza y por Resolución N°367 de fecha 20 de Noviembre de 2020 que hace referencia al expediente EX 2020 05084341-GDEMZA-SAYOT.

El Dictamen Técnico es una opinión externa sobre la repercusión ambiental de un emprendimiento determinado, que la Autoridad de Aplicación (en este caso la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza) debe recabar a personas reconocidamente idóneas en el tema de que se trate, o a universidades o centros de investigación, respecto del estudio ambiental puesto a consideración. Debe contener un análisis científico técnico de todas las materias y conocimientos involucrados en el proyecto, debiendo su conclusión ser la consecuencia de una reflexión interdisciplinaria.

En este caso, el Dictamen Técnico se refiere a la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) del emprendimiento denominado **"MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK"**, a ubicar en Ruta Provincial N°82, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A.

El proyecto consiste en la construcción de veinte (20) edificios adicionales a los siete (7) que fueron construidos en la primera y segunda etapa de obra, autorizadas por Declaración de Impacto Ambiental según Resolución N°323/2018 de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza.

El proyecto se define como un modelo internacional de ciudad empresarial, comercial y residencial que responde a la demanda de un ambiente de trabajo superador. Su ubicación privilegiada por su cercanía a la Ciudad de Mendoza y su buena accesibilidad promete evitar todo el tránsito importante que confrontan diariamente las personas que trabajan en el microcentro.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



El conjunto proyectado consta de dos ingresos, el primero a través de la rotonda partida para aquellos vehículos provenientes de Chacras de Coria, a través de la calle Cuesta, así como aquellos provenientes de Luján de Cuyo a través de la Ruta Panamericana con dirección SW-NE. Por otro lado, se ha previsto un ingreso por lateral oeste de la Ruta Panamericana para aquellos vehículos que provengan desde el NE, así como un egreso por la lateral.

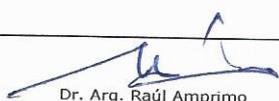
Los edificios a construir poseen distintas alturas en rangos comprendidos entre los 8,00m hasta los 38m. Los mismos respetan las alturas establecidas por la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC).

El objetivo del emprendimiento es crear un conjunto edilicio de neto perfil empresarial para lo cual se contará con un nuevo desarrollo urbano, acorde a su objetivo. El mismo involucra la creación de oficinas de muy variado alcance, áreas comerciales, de servicios, gastronomía variada, estacionamientos en subsuelo y a nivel de suelo, áreas verdes y finalmente, un área residencial periférica a la comercial y como apoyo de ésta.

El proponente del emprendimiento es la empresa MAMBA S.A. CUIT 30-7134663-8, teléfono +54 261 5076947 (Ing. Gustavo Marti), E-mail: [gmarti@chacraspark.com.ar](mailto:gmarti@chacraspark.com.ar) con domicilio legal en calle Granaderos N°1060, Planta Baja, Ciudad de Mendoza y domicilio real en Ruta Provincial N°82 s/n, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Mendoza.

El Profesional responsable de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) es el Ing. Civil especialista en Ingeniería Ambiental Rubén Rijavec, teléfono +54 261 154161994, E-mail: [rubenrijavec@gmail.com](mailto:rubenrijavec@gmail.com) sin que conste domicilio.

El Dictamen Técnico se realiza en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que establece la Ley Provincial N°5961 de Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente y su Decreto Reglamentario N°2109/1994 de Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Asimismo, este Dictamen verificará si la Manifestación General de Impacto Ambiental presentada, sigue el orden requerido por los Artículos N° 2º a 7º del Decreto Reglamentario N° 2109/94 y si se han previsto las medidas de mitigación pertinentes que deberán responder a los impactos que generará el emprendimiento.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	---	--

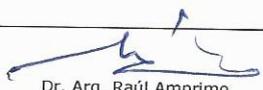


## DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

La documentación recibida por la Universidad Champagnat - Fundación Santa María para la elaboración del Dictamen Técnico consiste en nueve (9) documentos en formato digital, recibidos por E-mail.

Dichos documentos se detallan a continuación:

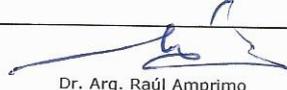
- Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) del emprendimiento denominado **"MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK"**, CIUDAD EMPRESARIAL, a ubicar en Ruta Provincial N°82 s/n, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A., presentada como adjunto **004**.
- Carátula del Expediente, presentada como adjunto **001**.
- Nota de presentación de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) por parte del Proponente, dirigida a la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza, presentada como adjunto **002**.
- Actuación Notarial. Escritura de constitución de la empresa MAMBA S. A.; Resolución N°994/2006 de la Dirección de Personería Jurídica por la cual resuelve la conformación del contrato constitutivo de "AMBA S.A." y dispone la inscripción en los registros respectivos de la sociedad; Escritura Poder Especial Administrativo de MAMBA S.A. a favor del Sr. Gustavo Horacio Marti y de la Sra. Malena Mancuso Silvestre, presentada como adjunto **003**.
- Informe Preliminar de la Unidad de Evaluaciones Ambientales y Proyecto de Resolución de Inicio de Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, presentado como adjuntos **005, 006 y 007**.-
- Dictamen Legal sobre el Proyecto de Resolución de Inicio Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, presentado como adjunto **008**.
- Resolución N°367 de fecha 20 de Noviembre de 2020 de la Secretaría de Ambiente y ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza, dando inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental categorizado como Manifestación General de Impacto Ambiental y designando a la Universidad Champagnat como organismo responsable de elaborar el Dictamen Técnico de la MGIA puesta a consideración, presentado como adjunto **009**.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



El contenido de la MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL ES EL SIGUIENTE:

- **Página 01/350:** Obra la Manifestación General de Impacto Ambiental del emprendimiento denominado "**MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK**" CIUDAD EMPRESARIAL, a ubicar en Ruta Provincial N°82 s/n, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A.
  - **Página 01:** Carátula.
  - **Página 02/04:** Índice.
  - **Página 05/12:** 1. Resumen Ejecutivo.
  - **Página 13:** 2. Datos del Proponente; 3. Datos del equipo técnico.
  - **Página 14/26:** 4. Descripción del Proyecto.
  - **Página 27/84:** 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno.
  - **Página 85/97:** 6. Identificación y valoración del impacto ambiental.
  - **Página 98/101:** 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto
  - **Página 102/117:** 8. Plan de control y vigilancia.
  - **Página 118/122:** 9. Bibliografía.
  - **Página 123:** ANEXOS.
  - **Página 124/126:** ANEXO 1. Factibilidad Urbanística otorgada por la Municipalidad de Luján de Cuyo.
  - **Página 127/133:** ANEXO 2: Factibilidad de Agua Potable y Cloaca, expedida por Agua y Saneamiento Mendoza S.A. (AySAM).
  - **Página 134/142:** ANEXO 3: Factibilidad Energía Eléctrica, expedida por EDEMSA.
  - **Página 143/147:** ANEXO 4: Factibilidad Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC).
  - **Página 148/153:** ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica.
  - **Página 154/257:** ANEXO 6: Estudio de Tránsito.
  - **Página 258/267:** ANEXO 7. Estudio de Paisaje.
  - **Página 268/327:** ANEXO 8. Estudio de Aceptabilidad Social.
  - **Página 328/350:** ANEXO 9. Estudio de Sombras

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



## DESARROLLO

### ANÁLISIS FORMAL

Analizando el contenido de la MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL del emprendimiento denominado "**MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK**" CIUDAD EMPRESARIAL, a ubicar en Ruta Provincial N°82 s/n, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A., se verifica que los temas se han desarrollado en general, siguiendo el orden y los temas de los puntos establecidos en los Artículos 2º al 7º del Decreto N° 2109/94, Reglamentario de la Ley Provincial N° 5961 de Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente.

### ANÁLISIS TÉCNICO

Para realizar el Análisis Técnico de la MGIA, se ha verificado **el cumplimiento** de los contenidos de cada uno de los Artículos anteriormente mencionados, del Decreto Reglamentario N° 2109/94.

### EVALUACIÓN

El grado de cumplimiento de estos requisitos se señala en el presente Dictamen Técnico conforme a la siguiente clasificación:

**Resultado APROBADO** cuando la información es completa.

**Resultado OBSERVADO** cuando la información es incompleta.

El detalle del Análisis Técnico es el siguiente:

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO REGLAMENTARIO N° 2109/94, EN CUANTO A SU ORDEN Y TEMÁTICA (ARTÍCULOS 2º AL 7º).

### Art. 2º. MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL.

**Punto 1:** DATOS PERSONALES, DOMICILIO REAL Y LEGAL DEL SOLICITANTE RESPONSABLE DE LA OBRA O ACTIVIDAD, COMO LOS DEL PROFESIONAL ENCARGADO DE LA CONFECCIÓN DE LA MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL. TRATÁNDOSE DE PERSONAS DE EXISTENCIA IDEAL, SE ACOMPAÑARÁ ADEMÁS COPIA AUTÉNTICA DEL INSTRUMENTO CONSTITUTIVO Y SU INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PERTINENTES.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



DATOS PERSONALES, DOMICILIO REAL Y LEGAL DEL SOLICITANTE RESPONSABLE DE LA OBRA O ACTIVIDAD.

- **Resultado: APROBADO** (Página 13: 2. Datos del Proponente; 3. Datos del equipo técnico).

DATOS PERSONALES DEL PROFESIONAL ENCARGADO DE LA CONFECCIÓN DE LA MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL.

- **Resultado: APROBADO** (Página 13: 2. Datos del Proponente; 3. Datos del equipo técnico).

TRATÁNDOSE DE PERSONAS DE EXISTENCIA IDEAL, SE ACOMPAÑARÁ ADEMÁS COPIA AUTENTICADA DEL INSTRUMENTO CONSTITUTIVO Y SU INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PERTINENTES.

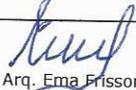
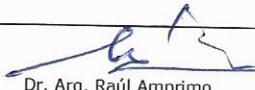
- **Resultado: APROBADO** (Página 13: 2. Datos del Proponente; **Adjunto 003:** Actuación Notarial. Escritura de constitución de la empresa MAMBA S. A.; Resolución N°994/2006 de la Dirección de Personería Jurídica por la cual resuelve la conformación del contrato constitutivo de "AMBA S.A.:" y dispone la inscripción en los registros respectivos de la sociedad; Escritura Poder Especial Administrativo de MAMBA S.A. a favor del Sr. Gustavo Horacio Marti y de la Sra. Malena Mancuso Silvestre).

#### Art. 3º. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

**Punto 1.** LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO, CON INDICACIÓN DE LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL O MUNICIPALES COMPRENDIDAS EN EL MISMO.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; **Página 14/26:** 4. Descripción del Proyecto; 4.2. Localización; 4.3. Terreno; 4.4. Memoria Descriptiva; 4.5. Cómputo de Superficies y usos; 4.6. Sistema constructivo y tecnología a utilizar; Materiales a utilizar; 4.11. Consumo de Energía y combustible por unidad de tiempo; **Página 124/126:** ANEXO 1. Factibilidad Urbanística otorgada por la Municipalidad de Luján de Cuyo; **Página 127/133:** ANEXO 2: Factibilidad de Agua Potable y Cloaca, expedida por Agua y Saneamiento Mendoza S.A. (AySAM); **Página 134/142:** ANEXO 3: Factibilidad Energía Eléctrica, expedida por EDEMSA; **Página 143/147:** ANEXO 4: Factibilidad Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC); **Página 148/153:** ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica; **Página 154/257:** ANEXO 6: Estudio de Tránsito; **Página 258/267:** ANEXO 7. Estudio de Paisaje; **Página 268/327:** ANEXO 8. Estudio de Aceptabilidad Social; **Página 328/350:** ANEXO 9. Estudio de Sombras).

**Punto 2.** RELACIÓN DE TODAS LAS ACCIONES INHERENTES A LA ACTUACIÓN DE QUE SE TRATE, SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR UN IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, MEDIANTE UN EXAMEN DETALLADO TANTO DE LA FASE DE SU REALIZACIÓN COMO DE SU FUNCIONAMIENTO.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; 4.4. Memoria Descriptiva; 4.5. Cálculos de Superficies y otros; 4.6. Sistema constructivo y tecnología a usar; Materiales a utilizar; 4.7. Etapas y Cronogramas; 4.10. Consumo de agua, uso, fuente por etapas; Consumo de energías y combustibles por unidad de tiempo en las diferentes etapas; 4.11. Ruidos y vibraciones; **Página 124/126:** ANEXO 1. Factibilidad Urbanística otorgada por la Municipalidad de Luján de Cuyo; **Página 127/133:** ANEXO 2: Factibilidad de Agua Potable y Cloaca, expedida por Agua y Saneamiento Mendoza S.A. (AySAM); **Página 134/142:** ANEXO 3: Factibilidad Energía Eléctrica, expedida por EDEMSA; **Página 143/147:** ANEXO 4: Factibilidad Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC); **Página 148/153:** ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica; **Página 154/257:** ANEXO 6: Estudio de Tránsito; **Página 258/267:** ANEXO 7. Estudio de Paisaje; **Página 268/327:** ANEXO 8. Estudio de Aceptabilidad Social; **Página 328/350:** ANEXO 9. Estudio de Sombras).

**Punto 3. DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES A UTILIZAR, SUELO A OCUPAR Y OTROS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O AFECTACIÓN SE CONSIDERE NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.**

DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES A UTILIZAR.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; 4.5. Cálculos de Superficies y otros; 4.6. Sistema constructivo y tecnología a usar; Materiales a utilizar; 4.7. Etapas y Cronogramas).

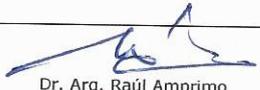
SUELO A OCUPAR:

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; 4.5. Cálculos de Superficies y otros; 4.3. Terreno; 4.9. Factibilidades).

OTROS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O AFECTACIÓN SE CONSIDERE NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto 4.15. Resumen de aspectos ambientales del proyecto; 5. Inventario socio ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de Influencia; Usos del Suelo; Actual, Tendencia; Planificado).

**Punto 4. DESCRIPCIÓN, EN SU CASO, DE LOS TIPOS, CANTIDADES Y COMPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS, VERTIDOS, EMISIONES O CUALQUIER OTRO DERIVADO DE LA ACTUACIÓN, TANTO SEAN DE TIPO TEMPORAL DURANTE LA REALIZACIÓN DE LA OBRA, O PERMANENTES CUANDO YA ESTE REALIZADA Y EN OPERACIÓN, EN ESPECIAL, RUIDOS, VIBRACIONES, OLORES, EMISIONES LUMINOSAS, EMISIONES DE PARTÍCULAS, ETC.**

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; 4.13: Ruidos y Vibraciones; 4.14: Residuos, emisiones, vertidos; Residuos generados; Efluentes; Emisiones; Página 102/117: 8. Plan de control y vigilancia ambiental en etapa de construcción y de funcionamiento; Gestión de residuos y efluentes de obra; Almacenamiento y uso de sustancias peligrosas).

**Punto 5. UN EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES, UNA JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.**

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje; Página 328/350: ANEXO 9. Estudio de Sombras).

Se realizan las siguientes observaciones:

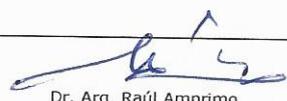
- Si bien no se examinan alternativas en cuanto a la localización del emprendimiento, ya que se trata de una ampliación en el mismo predio de un conjunto edilicio existente construido como primera y segunda etapa, se han planteado alternativas de accesos/egresos al conjunto.
- Se deberían plantear además, alternativas en cuanto al proyecto arquitectónico, como son la ubicación y forma de edificios en el terreno, playas de estacionamiento, etc., a fin de poder evaluar la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental. Estas conclusiones podrían salir del Análisis del Paisaje y del Estudio de Sombras.

**Punto 6. UNA DESCRIPCIÓN DE LAS EXIGENCIAS PREVISIBLES EN EL TIEMPO, EN ORDEN A LA UTILIZACIÓN DEL SUELO Y OTROS RECURSOS NATURALES, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.**

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje; Página 328/350: ANEXO 9. Estudio de Sombras).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Al no haber planteado análisis de alternativas, tampoco se puede evaluar las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada una de ellas.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Emma Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	---	--



**Art. 4º. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES. El Inventario y descripción comprenderán:**

**Punto 1.** ESTUDIO DEL ESTADO DEL LUGAR Y DE SUS CONDICIONES AMBIENTALES ANTES DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS, ASÍ COMO DE LOS TIPOS EXISTENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO DE OTROS RECURSOS NATURALES, TENIENDO EN CUENTA LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica).

**Punto 2.** IDENTIFICACIÓN, CENSO, INVENTARIO, CUANTIFICACIÓN Y, EN SU CASO CARTOGRAFÍA DE TODOS LOS ASPECTOS AMBIENTALES QUE PUEDAN SER AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN PROYECTADA (POBLACIÓN HUMANA, FAUNA, FLORA, VEGETACIÓN, GEA, SUELO, AIRE, AGUA, CLIMA, PAISAJE, ETC.).

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica).

**Punto 3.** DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS CLAVES Y SU JUSTIFICACIÓN.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica).

**Punto 4.** DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN CARTOGRAFIADA DEL TERRITORIO O CUENCA ESPACIAL AFECTADA POR EL PROYECTO PARA CADA UNO DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEFINIDOS.

Universidad Champagnat Belgrano Nº721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica; Página 148/153: ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje).

**Punto 5. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL Y FUTURA, CON O SIN LA ACTUACIÓN DERIVADA DEL PROYECTO OBJETO DE LA EVALUACIÓN, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.**

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; 5.1. Área de influencia; 5.2. Medio Físico-biológico; Clima; Calidad del aire; Geomorfología; Geología; Hidrografía; Agua superficial y subterránea; Suelo; Flora; Fauna; Paisaje; 5.3. Medio socioeconómico; Usos del suelo, Población; Infraestructura, equipamiento y servicios; Actividad económica; Página 148/153: ANEXO 5: Caracterización Dirección de Hidráulica; Página 154/257: ANEXO 6: Estudio de Tránsito; Página 258/267: ANEXO 7. Estudio de Paisaje).

Se realizan las siguientes observaciones

- Se realiza el estudio de la situación ambiental actual y futura para la propuesta presentada, sin que se evalúen otras alternativas a fin de contar con un análisis comparativo.

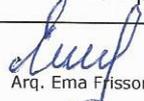
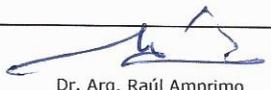
**Art. 5º: IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS, TANTO EN LA SOLUCIÓN PROPUESTA COMO EN SUS ALTERNATIVAS.**

SE INCLUIRÁ LA IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS NOTABLES PREVISIBLES DE LAS ACTIVIDADES PROYECTADAS SOBRE LOS ASPECTOS AMBIENTALES INDICADO EN EL ART. 4º, PARA CADA ALTERNATIVA EXAMINADA.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Se han identificado y valorado los impactos o efectos notables previsibles de las actividades proyectadas para la solución propuesta, sin que se evalúen otras alternativas a fin de contar con un análisis comparativo.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



NECESARIAMENTE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES SURGIRÁ DEL ESTUDIO DE LAS INTERACCIONES ENTRE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL PROYECTO Y LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES AFECTADOS EN CADA CASO CONCRETO.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

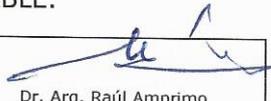
SE DISTINGUIRÁN LOS EFECTOS POSITIVOS DE LOS NEGATIVOS; LOS TEMPORALES DE LOS PERMANENTES; LOS SIMPLES DE LOS ACUMULATIVOS Y SINÉRGICOS; LOS DIRECTOS DE LOS INDIRECTOS; LOS REVERSIBLES DE LOS IRREVERSIBLES; LOS RECUPERABLES DE LOS IRRECUPERABLES; LOS PERIÓDICOS DE LOS DE APARICIÓN IRREGULAR, LOS CONTINUOS DE LOS DISCONTINUOS, LOS PREVISIBLES DE LOS IMPREVISIBLES.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

SE INDICARÁN LOS IMPACTOS AMBIENTALES COMPATIBLES, MODERADOS, SEVEROS Y CRÍTICOS QUE SE PREVEAN COMO CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

LA VALORACIÓN DE ESTOS EFECTOS, CUANTITATIVA, SI FUESE POSIBLE O CUALITATIVA, EXPRESARÁ LOS INDICADORES O PARÁMETROS UTILIZADOS, EMPLAZÁNDOSE SIEMPRE QUE SEA FACTIBLE NORMAS O ESTUDIOS TÉCNICOS DE GENERAL ACEPTACIÓN, QUE ESTABLEZCAN VALORES LÍMITE O GUÍA, SEGÚN LOS DIFERENTES TIPOS DE IMPACTO. CUANDO EL IMPACTO AMBIENTAL REBASE EL LÍMITE ADMISIBLE, DEBERÁN PREVERSE LAS MEDIDAS PROTECTORAS O CORRECTORAS QUE CONDUZCAN A UN NIVEL INFERIOR ACEPTABLE.

Universidad Champagnat Belgrano Nº721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

SE INDICARÁN LOS PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA CONOCER EL GRADO DE ACEPTACIÓN O REPULSA SOCIAL DE LA ACTIVIDAD, ASÍ COMO LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS DE SUS EFECTOS AMBIENTALES.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 27/84: 5. Inventario Socio-ambiental y descripción de las relaciones con el entorno; Población; Página 268/327: ANEXO 8. Estudio de Aceptabilidad Social).

SE DETALLARÁN LAS METODOLOGÍAS Y PROCESOS DE CÁLCULO UTILIZADOS EN LA EVALUACIÓN O VALORACIÓN DE LOS DIFERENTES IMPACTOS AMBIENTALES, ASÍ COMO LA FUNDAMENTACIÓN CIENTÍFICA DE ESA EVALUACIÓN.

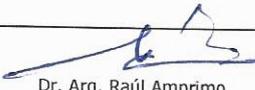
- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

SE JERARQUIZARÁN LOS IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS Y VALORADOS, PARA CONOCER SU IMPORTANCIA RELATIVA. ASIMISMO SE EFECTUARÁ UNA EVALUACIÓN GLOBAL QUE PERMITA ADQUIRIR UNA VISIÓN INTEGRADA SINTÉTICA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 85/97: 6. Identificación y valoración del impacto ambiental; Metodología; Matriz de Importancia; Interpretación de la Matriz de Importancia; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto).

#### **Art. 6º. PREVISIONES. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.**

SE INDICARÁN LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA REDUCIR, ELIMINAR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS, ASÍ COMO LAS POSIBLES ALTERNATIVAS VIABLES EXISTENTES A LAS CONDICIONES INICIALMENTE PREVISTAS EN EL PROYECTO.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Érika Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto; Página 102/117: 8. Plan de control y vigilancia; Etapa de Construcción y Etapa de Funcionamiento; Medidas para control de Impactos Negativos; Medidas para potenciar Impactos positivos; mitigación del aumento de tránsito atraído; gestión de Residuos; Ahorro Energético; Consumo Eficiente del Recurso Hídrico).

SE DESCRIBIRÁN LAS MEDIDAS ADECUADAS PARA ATENUAR O SUPRIMIR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA ACTIVIDAD, TANTO EN LO REFERENTE A SU DISEÑO Y UBICACIÓN, COMO EN CUANTO A LOS PROCEDIMIENTOS DE ANTICONTAMINACIÓN Y DESCONTAMINACIÓN, DEPURACIÓN, Y DISPOSITIVOS GENÉRICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto; Página 102/117: 8. Plan de control y vigilancia; Etapa de Construcción y Etapa de Funcionamiento; Medidas para control de Impactos Negativos; Medidas para potenciar Impactos positivos; mitigación del aumento de tránsito atraído; gestión de Residuos; Ahorro Energético; Consumo Eficiente del Recurso Hídrico).

EN DEFECTO DE LAS ANTERIORES MEDIDAS, SE INDICARÁN AQUELLAS OTRAS DIRIGIDAS A COMPENSAR DICHOS EFECTOS, A SER POSIBLE EN ACCIONES DE RESTAURACIÓN, O DE LA MISMA NATURALEZA Y DE EFECTO CONTRARIO AL DE LA ACCIÓN EMPRENDIDA.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo; Página 14/26: 4. Descripción del Proyecto; Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto; Página 102/117: 8. Plan de control y vigilancia; Etapa de Construcción y Etapa de Funcionamiento; Medidas para control de Impactos Negativos; Medidas para potenciar Impactos positivos; mitigación del aumento de tránsito atraído; gestión de Residuos; Ahorro Energético; Consumo Eficiente del Recurso Hídrico).

EL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL ESTABLECERÁ UN SISTEMA QUE GARANTICE EL CUMPLIMIENTO DE LAS INDICACIONES Y MEDIDAS, PROTECTORAS Y CORRECTORAS, CONTENIDAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

- **Resultado: APROBADO** (Página 98/101: 7. Conclusiones acerca del impacto ambiental del proyecto; Página 102/117: 8. Plan de control y vigilancia; Etapa de Construcción y Etapa de Funcionamiento; Medidas para control de Impactos Negativos; Medidas para potenciar Impactos positivos; mitigación del aumento de tránsito atraído; gestión de Residuos; Ahorro Energético; Consumo Eficiente del Recurso Hídrico).

Universidad Champagnat  
Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza  
Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9

Arq. Ema Frisson

Dr. Arq. Raúl Amprimo



**Art. 7º: DOCUMENTO DE SÍNTESIS.**

a) LAS CONCLUSIONES RELATIVAS A LA VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo).

b) LAS CONCLUSIONES RELATIVAS AL EXAMEN Y ELECCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS.

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Si bien no se han planteado alternativas en cuanto a la localización del proyecto, se deberían analizar alternativas en cuanto a la propuesta arquitectónica, ubicación del conjunto en el terreno, forma de edificios, accesos, playas de estacionamiento, etc., a fin de poder evaluar la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental. Las conclusiones del análisis del Paisaje, Estudio de Sombras y Accesibilidad podrían haber definido alternativas que podrían ser evaluables. En la propuesta presentada debería contar con informe de Vialidad Provincial debido a que las dos rutas tanto la Panamericana como el Corredor del Oeste son jurisdicción de la misma.

c) LA PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS Y EL PROGRAMA DE VIGILANCIA TANTO EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROYECTADA COMO EN LA DE SU FUNCIONAMIENTO.

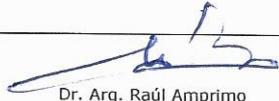
- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo).

EL DOCUMENTO SÍNTESIS NO DEBERÁ EXCEDER DE VEINTICINCO PÁGINAS Y SE REDACTARÁN EN TÉRMINOS ASEQUIBLES A LA COMPRESIÓN GENERAL.

- **Resultado: APROBADO** (Página 05/12: 1. Resumen Ejecutivo).

SE INDICARÁN ASIMISMO LAS DIFICULTADES INFORMATIVAS O TÉCNICAS ENCONTRADAS EN LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO CON ESPECIFICACIÓN DEL ORIGEN Y CAUSA DE TALES DIFICULTADES.

- **Resultado: NO SE EVALÚA**

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Erna Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	---	--



## RECOMENDACIONES

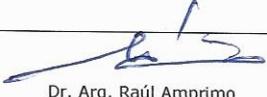
- Que el profesional ambiental responsable complete la Manifestación General de Impacto Ambiental en los puntos señalados en el ANÁLISIS TÉCNICO, como "**Resultado: OBSERVADO**", si así la Autoridad de Aplicación lo considera pertinente.
- Atender especialmente los aspectos vinculados a los impactos sobre **el tránsito vehicular** y las medidas de mitigación correspondientes, tanto en la etapa de construcción como en la de funcionamiento, en el entendimiento que constituye uno de los principales impactos adversos del proyecto.
- Atender en los aspectos viales que se debió incluir informe de Vialidad Provincial debido a que las dos rutas tanto la Panamericana como el Corredor del Oeste son jurisdicción de la misma.
- Atender los aspectos técnicos, conclusiones y recomendaciones contenidas en las Factibilidades de los Servicios de Infraestructura, especialmente la Caracterización de la Dirección de Hidráulica obrante en la Página 148/153 del ANEXO 5, cuyas recomendaciones y conclusiones constituyen medidas de mitigación a dichos aspectos.

## CONCLUSIONES

Por lo expuesto se entiende que la **Manifestación General de Impacto Ambiental, en general, cumple con los aspectos formales requeridos en los Artículos 2º/7º** del Decreto N° 2109/94, Reglamentario de la Ley N° 5961, de Preservación del Ambiente.

### EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

- ✓ **Los impactos negativos** generados por el proyecto, resultan puntuales, temporales, mitigables, de mediana magnitud y de posible recuperación, sujetos al cumplimiento de las normativas vigentes, a las medidas de mitigación formuladas y a las que puedan formularse. Se considera la eliminación de la cobertura vegetal, los residuos en general, la calidad del aire y el impacto en el tránsito vehicular, como los más relevantes.

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



- ✓ **Los efectos positivos** son pocos pero significativos y se refieren a la creación de puestos de trabajo en forma directa e indirecta, ocupación de mano de obra local a través de contratistas y subcontratistas, a la inversión y a la actividad económica que promueve la construcción del emprendimiento. Además implica la percepción de impuestos y tasas municipales.

#### **EN LA ETAPA DE OPERACIÓN (FUNCIONAMIENTO):**

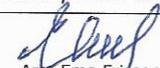
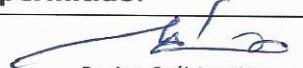
- ✓ **Los impactos negativos** más importantes están asociados a los siguientes aspectos: La generación de residuos sólidos y líquidos; el ruido, el aumento del tránsito hacia y desde el emprendimiento y en consecuencia el aumento de la congestión vehicular. Estos aspectos deberán monitorearse para obtener una correcta gestión.

También se vinculan al riesgo por Contingencias, como ocurrencia de sismos, incendios y accidentes; ello es por tratarse de un conjunto edilicio que albergará a gran cantidad de personas en forma simultánea en sus instalaciones.

- ✓ **Los impactos positivos:** se presentan asociados fundamentalmente a la creación de un conjunto edilicio de neto perfil empresarial para lo cual se contará con un nuevo desarrollo urbano acorde a su objetivo. El mismo involucra la creación de oficinas de muy variado alcance, áreas comerciales, de servicios, gastronomía variada, estacionamientos en subsuelo y a nivel de suelo, áreas verdes y finalmente, un área residencial periférica a la comercial y como apoyo de ésta. También se vinculan a la jerarquización e imagen del lugar, valoración inmobiliaria de la zona y a la generación de empleos y puestos de trabajo local.

El resultado general de los impactos producidos por el emprendimiento se considera **compatible** con la zona de emplazamiento, de acuerdo al análisis efectuado en el presente estudio ambiental.

Por otra parte, a Fojas 124/126, obra el Informe de Aptitud Urbanística (Factibilidad de Uso de Suelo) otorgada por la Municipalidad de Luján de Cuyo en el cual consta que la propiedad ubicada en RPNº82 s/n y Corredor del Oeste s/n, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, con destino a loteo privado de viviendas multifamiliares, oficinas, comercios y servicios, está empadronada bajo cuatro padrones o parcelas. Dichas parcelas se ubican en Zona Parque Empresarial y Tecnológico según Ordenanza N°13613/19, donde los rubros Vivienda Colectiva organizada en Propiedad Horizontal, Oficinas Públicas y Privadas, Comercios Minoristas y Paseos Comerciales, **son de uso permitido.**

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	 Arq. Ema Frisson	 Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	--	--



No obstante esto, para la obtención de las habilitaciones de cada actividad en particular, los interesados deberán solicitar la factibilidad ante el Municipio en forma individual ajustándose a la ordenanza mencionada.

El Dictamen Técnico se expide a favor del proyecto denominado **"MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK"**, a ubicar en Ruta Provincial N°82, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A., en las condiciones descriptas en la Manifestación General de Impacto Ambiental y **condicionado** al cumplimiento de las Medidas de Mitigación contenidas en la misma, a las Recomendaciones del presente dictamen y a los distintos Dictámenes Sectoriales.

Por lo expuesto, se considera correcto el encuadre ambiental del emprendimiento antedicho como MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL, correspondiendo otorgar la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) una vez cumplimentados los pasos establecidos en el Decreto Reglamentario N° 2109/94.

Se deja constancia que el presente Dictamen Técnico se realiza sobre los datos e información aportada en la MGIA, la cual tiene carácter de Declaración Jurada y cuyo detalle consta en el Título "DETALLE DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA".

  
Arq. Ema Frisson  
Universidad Champagnat

  
Dr. Arq. Raúl Amprimo  
Universidad Champagnat

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	Arq. Ema Frisson	Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	------------------	-----------------------



Mendoza, 22 de Diciembre de 2020

Ref.: Dictamen Técnico MGIA "MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK", Ruta Provincial N°82, La Puntilla, Luján de Cuyo, Mendoza, MAMBA S.A.  
EX 2020 05084341 GDEMZA SAYOT

Señor Coordinador  
Unidad de Evaluaciones Ambientales  
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial  
Gobierno de Mendoza  
S. / D.

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted con el fin de remitir el Dictamen Técnico de la Manifestación General de Impacto Ambiental MGIA correspondiente al emprendimiento denominado "**MASTERPLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO CHACRAS PARK**", a ubicar en Ruta Provincial N°82, Distrito La Puntilla, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza y propuesto por la empresa MAMBA S.A.

El presente Dictamen Técnico, solicitado por usted oportunamente, ha sido elaborado por la Universidad Champagnat.

Del análisis de la documentación presentada surge que el emprendimiento se encuadra dentro de las normativas vigentes por lo cual se considera correcta la categorización como Manifestación General de Impacto Ambiental MGIA, correspondiendo otorgar la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) una vez cumplimentados los pasos establecidos en el Decreto Reglamentario N° 2109/94.

También advertimos sobre la necesidad de dar cumplimiento a las Condiciones establecidas en la MGIA, a las Medidas de Mitigación propuestas y a proponerse, a las Recomendaciones del presente Dictamen Técnico y de los Distintos Dictámenes Sectoriales.

Sin otro particular, saludamos a Usted con la mayor consideración y estima personal.

  
**Arq. Ema Frisson**  
Universidad Champagnat

  
**Dr. Arq. Raúl Amprimo**  
Universidad Champagnat

Universidad Champagnat Belgrano N°721, Godoy Cruz, Mendoza Tel: 0261 4248443/448 CUIT: 33-62285058-9	Arq. Ema Frisson	Dr. Arq. Raúl Amprimo
--	------------------	-----------------------



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**

2020 - Año del Bicentenario del paso a la inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Firma Ológrafa**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** DT CHACRAS PARK

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 19 pagina/s.