



PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

## DICTAMEN TÉCNICO

Sobre la

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

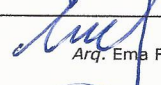

### "CASINO - CENTRO COMERCIAL FUENTE PLAZA MAYOR"

Calle Míguez s/n, entre RNNº7 y RPNº50, Distrito Ciudad  
Departamento General San Martín,  
Provincia de Mendoza

Proponente: UTE FUENTE MAYOR NEW STAR (Presidente Sr. Flavio Augusto Kristich)  
Profesionales de la MGIA: Lic. Diego Rodrigo Morales – Lic. Paola Torres

Mendoza  
Noviembre 2021

UNIVERSIDAD CHAMPAGNAT  
FUNDACIÓN SANTA MARÍA

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

- 1 -



## INTRODUCCIÓN

### OBJETO


El presente **Dictamen Técnico** es solicitado a la Universidad Champagnat, Fundación Santa María, por Nota de fecha 26 de Octubre de 2021 de la Unidad de Evaluaciones Ambientales de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial del Gobierno de Mendoza y por Resolución N°615 de fecha 20 de Octubre de 2021, que hace referencia al Expediente: EX 2021-05972603-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 **"CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA"**, a ubicar en Calle Miguez s/n, entre RNN°7 y RPN°50, Distrito Ciudad, Departamento General San Martín, Provincia de Mendoza y Propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR, cuyo Presidente es el señor Flavio Augusto Kristich.

El proyecto consiste en la construcción y funcionamiento de un Centro Integrado de Entretenimiento (Sala de Juegos de Azar o Casino) complementado por un Centro Comercial (Shopping), Plaza Gastronómica y Centro Medico, de dimensiones y características únicas, tanto en la zona Este como en la Provincia de Mendoza (página 12).

La disposición de las construcciones y el entramado del complejo a desarrollar permiten conectar de manera directa la calle Míguez y el parque Agnesi, generando así un corredor urbano de uso público, tanto vehicular, peatonal y bici senda; estableciendo un paseo atractivo que complementa las actividades de entretenimiento y recreación de la zona.

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





Además el proyecto contempla la construcción de un skate park en el parque Agnesi; con el fin de dotar al parque de una actividad deportiva, de contención y de inclusión social para niños y jóvenes.

El objetivo del emprendimiento, como toda inversión privada destinada al desarrollo, es el beneficio económico del proponente. Por otra parte, con la construcción del proyecto se generan fuentes de trabajo directas e indirectas, durante la etapa de construcción, operación y mantenimiento, siendo en esta última de tipo permanente. El funcionamiento del proyecto demandará la apertura de nuevos mercados y actividades auxiliares, tales como servicio de vigilancia, limpieza, proveedores, servicio de transporte público, etc. La instalación del emprendimiento consolida al Departamento de Gral. San Martín como un principal polo de entretenimiento y comercial, gracias a la sinergia que genera este tipo de espacios y actividades.

El proponente del emprendimiento es la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR, CUIT 30-71724594-2, con domicilio legal en calle Espejo N°569, Ciudad de Mendoza, domicilio legal electrónico: [augusto@kristichdesarrollos.com.ar](mailto:augusto@kristichdesarrollos.com.ar) cuyo Presidente es el señor Flavio Augusto Kristich, DNI 23.840.665, con domicilio en calle 1° de Mayo N°119, Villa Hipódromo, Departamento Godoy Cruz, Provincia de Mendoza. Teléfono 0261 157485235 y correo electrónico. [augusto@kristichdesarrollos.com.ar](mailto:augusto@kristichdesarrollos.com.ar)

El Profesional responsable de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) es el Licenciado en Calidad, Medio Ambiente e Higiene y Seguridad en el Trabajo Diego Rodrigo Morales, DNI 35.546.722, CUIL 20-35546722-9, con domicilio real en Barrio AMSA, Manzana II, Casa 1, Distrito de La Colonia, Departamento Junín, Provincia de Mendoza, Teléfono 263 4616364; correo electrónico: [consultingsafework2021@gmail.com](mailto:consultingsafework2021@gmail.com) El profesional actuante es la Licenciada en Gestión Ambiental Paola Torres, DNI 35.546.722, con domicilio en calle Barcala N°1220, Departamento Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, teléfono 261 6692514, correo electrónico: [torrespaola@gmail.com](mailto:torrespaola@gmail.com)

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.

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



- 3 -



## DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

La información recibida por la Universidad Champagnat - Fundación Santa María para la elaboración del Dictamen Técnico consiste en la siguiente documentación en formato digital, recibida por correo electrónico:

- Resolución N°615 de fecha 20 de Octubre de 2021, que hace referencia al Expediente: EX 2021-05972603-GDEMZA-SAYOT, por la cual se da inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y se designa a la Universidad Champagnat como organismo responsable para la elaboración del Dictamen Técnico de la MGIA que nos ocupa (contiene 4 paginas).
- MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL (MGIA) del emprendimiento denominado "**CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA**", a ubicar en Calle Miguez s/n, entre RNN°7 y RPN°50, Distrito Ciudad, Departamento General San Martín, Provincia de Mendoza y Propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR, cuyo Presidente es el señor Flavio Augusto Kristich.  
Contiene 281 páginas, según el siguiente detalle:
  - **Página 00:** Nota del Proponente solicitando la Categorización del proyecto, de fecha 28 de Setiembre de 2021.
  - **Página 01:** Carátula de la MGIA.
  - **Página 02/07:** Índice.
  - **Página 08/09:** I. Introducción.
  - **Página 09/12:** 2. Objeto. Datos del Proponente del Proyecto y Profesionales Responsables del Estudio.
  - **Página 12/73:** 3. Descripción del Proyecto.
  - **Página 74/124:** 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes.
  - **Página 124/136:** 5. Identificación y Valoración de Efectos.
  - **Página 136/144:** 6. Acciones propuesta para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados.
  - **Página 144/189:** 7. Plan de Gestión Ambiental.

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



- **Página 190/192:** ANEXO I. Factibilidad de Uso del Suelo.
- **Página 193/197:** ANEXO II: Documentación de la Empresa.
- **Página 198/200:** ANEXO III. Factibilidades de servicios.
- **Página 201/206:** ANEXO IV. Currículum Vitae Profesionales Actuales.
- **Página 207/213:** ANEXO V. Contrato de compra-venta terreno.
- **Página 214/237:** ANEXO VI. Planimetrías y documentación técnica de la obra.
- **Página 238/245:** ANEXO VII. Estudio de Suelos.
- **Página 246/256:** ANEXO VIII. Evaluación Hidrológica de la zona de proyecto.
- **Página 257/259:** ANEXO IX. Cronograma de Obras.
- **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental.
- **Página 277/281:** ANEXO XI. Relevamiento Fotográfico.

## DESARROLLO

### ANÁLISIS FORMAL

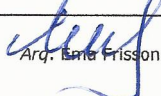

Analizando el contenido de la MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL del emprendimiento denominado "**CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA**", a ubicar en Calle Miguez s/n, Distrito Ciudad, Departamento General San Martín, Provincia de Mendoza y Propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR 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 calificación:

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



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

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

El detalle del Análisis Técnico es el siguiente:

**Artículo 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 AUTENTICADA DEL INSTRUMENTO CONSTITUTIVO Y SU INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PERTINENTES.

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 08/09: I. Introducción; Página 09/12: 2. Objeto. Datos del Proponente del Proyecto y Profesionales Responsables del Estudio).

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



- **Resultado: APROBADO** (Página 08/09: I. Introducción; Página 09/12: 2. Objeto. Datos del Proponente del Proyecto y Profesionales Responsables del Estudio; Página 201/206: ANEXO IV. Currículum Vitae Profesionales Actuantes).

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 08/09: I. Introducción; Página 09/12: 2. Objeto. Datos del Proponente del Proyecto y Profesionales Responsables del Estudio; Página 193/197: ANEXO II. Documentación de la Empresa; Resolución N12.326 de la Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público (Ministerio de Gobierno de Mendoza), de conformación del Contrato Constitutivo de Fuente Mayor-New Star UTE de fecha 30 de Julio de 2021; Página 196/197: Constancia de inscripción en AFI - Administración Federal de Ingresos Públicos; Página 207/213: ANEXO V. Contrato de compra-venta el terreno).

**Artículo 3º. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

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

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



- **Resultado: APROBADO** (Página 12/73: 3. Descripción del Proyecto; 3.3. Ubicación; 3.3.1. Coordenadas de Ubicación; 3.3.2. Jurisdicción municipal).

**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.

- **Resultado: APROBADO** (Página 12/73: 3. Descripción del Proyecto; 3.3. Ubicación; 3.3.1. Coordenadas de Ubicación; 3.3.2. Jurisdicción municipal; **Página 23; Página 28/52:** 3.11. Relación de las acciones inherentes a la actuación de que se trata, susceptibles de producir un impacto sobre el medio ambiente mediante un examen detallado tanto de la fase de su realización como de su funcionamiento).

**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 12/73: 3. Descripción del Proyecto; 3.10. Sistema constructivo; Instalaciones; Sistema contra incendios; Desagües Pluviales; Climatización; Planta tratamiento cloacal y red cloacal).


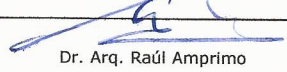
SUELO A OCUPAR:

- **Resultado: APROBADO** (Página 12/73: 3. Descripción del Proyecto; Ubicación; Coordenadas de Ubicación; Superficies; Superficie del terreno; Resumen de superficies por uso).

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 12/73: 3. Descripción del Proyecto; Instalaciones; Energía eléctrica; Agua; Red de recuperación de aguas pluviales; Cloacas, Gas Natural).

**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 12/73: 3. Descripción del Proyecto; Página 59/72: 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 esté realizada y en operación, en especial, ruidos, vibraciones, olores, emisiones luminosas, emisiones de partículas, etc.; Emisiones Atmosféricas; Ruido o emisiones acústicas; Vibraciones; Vertidos; Residuos sólidos; Residuos sólidos urbanos; Aguas residuales; Actividades generadoras de residuos; Página 257/259: ANEXO IX. Cronograma de Obras).

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

- **Resultado: OBSERVADO** (Página 12/73: 3. Descripción del Proyecto; Página 73: Examen de las alternativas técnicamente viables y una justificación de las soluciones propuestas).

Se realizan las siguientes observaciones:



- Si bien se indica que "...no se han analizado alternativas técnicamente viables en cuanto a la **localización** (ubicación) del proyecto ya que fue planteado en función de la factibilidad de localización emitida por el Municipio en función del uso del Suelo...", se debería haber planteado análisis de alternativas en cuanto al **proyecto arquitectónico**, como son la ubicación y forma de los edificios en el terreno, la vinculación con el entorno (por ejemplo con el parque Agnesi), los accesos, playas de estacionamiento de vehículos etc., a fin de evaluar, como conclusión, la mejor propuesta viable desde el punto de vista técnico y ambiental.

**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 12/73: 3. Descripción del Proyecto; Página 76: Estudio Ambiental Inicial; Página 73: Examen de las alternativas técnicamente viables y una justificación de las soluciones propuestas; Página 104: Caracterización de las zonas en el Área de Estudio; Página 257/259: ANEXO IX. Cronograma de Obras).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Debido a que no se ha planteado análisis de alternativas técnicamente viables a fin de justificar la mejor propuesta, tampoco se han podido evaluar "las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada". Este tipo de análisis ayuda a justificar la mejor alternativa planteada.

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





**Artículo 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 74/124: 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes).

**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.).


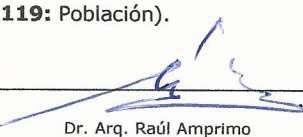
- **Resultado: APROBADO** (Página 74/124: 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes; Áreas de Influencia; **Página 76:** Estado Ambiental Inicial; **Página 77:** Medio Físico; **Página 100:** Medio Biológico; **Página 102:** Medio Antrópico; **Página 119:** Población).

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 74/124: 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes; Áreas de Influencia; **Página 76:** Estado Ambiental Inicial; **Página 77:** Medio Físico; **Página 100:** Medio Biológico; **Página 102:** Medio Antrópico; **Página 119:** Población).

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 74/124: 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes; Áreas de Influencia; **Página 76:** Estado Ambiental Inicial; **Página 77:** Medio Físico; **Página 100:** Medio Biológico; **Página 102:** Medio Antrópico; **Página 119:** Población).

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



**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 74/124: 4. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes; Áreas de Influencia; **Página 76:** Estado Ambiental Inicial; **Página 77:** Medio Físico; **Página 100:** Medio Biológico; **Página 102:** Medio Antrópico; **Página 119:** Población).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Ídem Punto 6, Artículo 3º: "Debido a que no se ha planteado análisis de alternativas técnicamente viables a fin de justificar la mejor propuesta, tampoco se han podido evaluar "las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada". Este tipo de análisis ayuda a justificar la mejor alternativa planteada".

**Artículo 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 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos. Identificación de los impactos ambientales que genera el emprendimiento; Actividades; **Página 130:** Matriz de Impacto Ambiental; **Página 136/144:** 6. Acciones propuesta para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Si bien se han identificado y valorado los impactos o efectos notables previsibles de las actividades proyectadas para la solución propuesta, faltaría evaluar otras alternativas a fin de contar con un análisis comparativo.

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.

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 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos. Identificación de los impactos ambientales que genera el emprendimiento; Actividades; **Página 130:** Matriz de Impacto Ambiental; **Página 136/144:** 6. Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados; **Página 257/259:** ANEXO IX. Cronograma de Obras; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

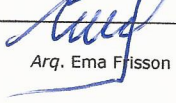
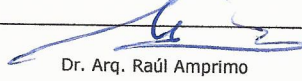
SE DISTINGUIRÁN LOS EFECTOS POSITIVOS DE LOS NEGATIVOS; LOS TEMPORALES DE LOS PERMANENTES; LOS SIMPLES DE LOS ACUMULATIVOS Y SINÉRGICOS; LOS DIRECTOS DE LOS INDIRECTOS; LOS REVERSIBLES DE LOS IRREVERSIBLES; LOS RECUPERABLES DE LOS IRRECUPERABLES; LOS PERIÓDICOS DE LOS DE APARICIÓN IRREGULAR, LOS CONTINUOS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

- **Resultado: APROBADO** (Página 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos. Identificación de los impactos ambientales que genera el emprendimiento; Actividades; **Página 130:** Matriz de Impacto Ambiental; **Página 136/144:** 6. Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados; **Página 257/259:** ANEXO IX. Cronograma de Obras; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

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

- **Resultado: APROBADO** (Página 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos. Identificación de los impactos ambientales que genera el emprendimiento; Actividades; **Página 130:** Matriz de Impacto Ambiental; **Página 136/144:** 6. Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados; **Página 257/259:** ANEXO IX. Cronograma de Obras; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

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 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos. Identificación de los impactos ambientales que genera el emprendimiento; Actividades; **Página 130:** Matriz de Impacto Ambiental; **Página 136/144:** 6. Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los impactos negativos detectados; **Página 257/259:** ANEXO IX. Cronograma de Obras; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

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: OBSERVADO** (Página 119: Población; Crecimiento poblacional; Estructura por sexo y grandes grupos etarios; Población por distritos; Trabajo; **Página 178:** Beneficios socioeconómicos; **Página 180:** Personal estimado a emplear en el proyecto).

Se realizan las siguientes observaciones:


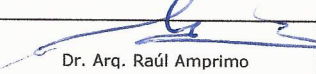
- A fin de conocer el grado de **aceptación o repulsa** social de la actividad, así como las posibles implicaciones económicas de sus efectos ambientales, deberá realizarse una serie de encuestas (o metodología al efecto) entre la población del entorno o la "Población Afectada", fundamentando la cantidad de personas entrevistadas, con el objeto de garantizar su representatividad.

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 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

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 124/136: 5. Identificación y Valoración de Efectos; **Página 260/276:** ANEXO X. Matrices de Impacto Ambiental).

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



**Artículo 6°. 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.

- **Resultado: APROBADO** (Página 180: Conclusiones relativas a la Viabilidad de las Actuaciones Propuestas; Conclusiones etapa de Construcción; Conclusiones etapa de Funcionamiento; **Página 183:** Medidas de Mitigación de los Impactos; **Página 136/141:** Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los Impactos negativos Detectados; **Página 145/158:** Plan de Gestión Ambiental; Objeto y duración; **Página 160/175:** Plan de Contingencias; Personal; Centro de Vigilancia; Programa de adiestramiento y capacitación; Asignación de roles).


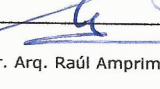
SE DESCRIBIRÁN LAS MEDIDAS ADECUADAS PARA ATENUAR O SUPRIMIR LOS EFECTOS AMBIENTALES DE LA ACTIVIDAD, TANTO EN LO REFERENTE A SU DISEÑO Y UBICACIÓN, COMO EN CUANTO A LOS PROCEDIMIENTOS DE ANTICONTAMINACIÓN Y DESCONTAMINACIÓN, DEPURACIÓN, Y DISPOSITIVOS GENÉRICOS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

- **Resultado: APROBADO** (Página 136/141: Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los Impactos negativos Detectados; **Página 145/158:** Plan de Gestión Ambiental; Objeto y duración; **Página 160/175:** Plan de Contingencias; Personal; Centro de Vigilancia; Programa de adiestramiento y capacitación; Incendio, Sismo o terremoto; Viento Zonda, Asignación de roles).

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 136/141: Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los Impactos negativos Detectados; **Página 145/158:** Plan de Gestión Ambiental; Objeto y duración; **Página 160/175:** Plan de Contingencias; Personal; Centro de Vigilancia; Programa de adiestramiento y capacitación; Incendio, Sismo o terremoto; Viento Zonda, Asignación de roles).

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.

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 136/141: Acciones propuestas para evitar corregir o mitigar los Impactos negativos Detectados; **Página 145/158:** Plan de Gestión Ambiental; Objeto y duración; **Página 160/175:** Plan de Contingencias; Personal; Centro de Vigilancia; Programa de adiestramiento y capacitación; Incendio, Sismo o terremoto; Viento Zonda, Asignación de roles).

#### **Artículo 7º: DOCUMENTO DE SÍNTESIS.**

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

- **Resultado: APROBADO** (Páginas 175//180: DOCUMENTO SÍNTESIS; **Página 180:** Las Conclusiones relativas a la viabilidad de las actuaciones propuestas).

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

- **Resultado: OBSERVADO** (Páginas 175//180: DOCUMENTO SÍNTESIS).

Se realizan las siguientes observaciones:

- Ídem Punto 6, Artículo 3º: "Debido a que no se ha planteado análisis de alternativas técnicamente viables a fin de justificar la mejor propuesta, tampoco se han podido evaluar "las exigencias previsibles en el tiempo en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada". Este tipo de análisis ayuda a justificar la mejor alternativa planteada".

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** (Páginas 175//180: DOCUMENTO SÍNTESIS).

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

- **Resultado: APROBADO** (Páginas 175//180: DOCUMENTO SÍNTESIS).

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. Ema Frisson

Dr. Arq. Raúl Amprimo



## RECOMENDACIONES

- Que el profesional responsable ambiental complete la Manifestación General de Impacto Ambiental MGIA en los puntos señalados en el ANÁLISIS TÉCNICO, como "**Resultado: OBSERVADO**", si así la Autoridad de Aplicación lo considera pertinente.
- Atender los aspectos surgidos del **análisis de las alternativas** posibles de proyecto como son la ubicación y forma de los edificios en el terreno, la vinculación con el entorno (por ejemplo con el parque Agnesi), los accesos, playas de estacionamiento de vehículos etc., a fin de poder evaluar y fundamentar la mejor propuesta arquitectónica-urbanística viable desde el punto de vista técnico y ambiental.
- 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 los aspectos técnicos, conclusiones y recomendaciones contenidas en el **Estudio Pluvioaluvional** y en el **Estudio de Suelos**, las que constituyen en sí mismas, medidas de mitigación a dichos aspectos.


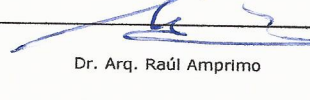
## CONCLUSIONES

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** 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 especialmente a los residuos en general y al impacto en el tránsito vehicular, como los más relevantes. Atender asimismo las situaciones de riesgo o contingencias debido a que se trata de una construcción que demandará un número importante de operarios.

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 ocurrencia de sismos, incendios y accidentes; ello es por tratarse de un complejo edilicio que albergará a gran cantidad de personas en forma simultánea en sus instalaciones.
- ✓ **Los impactos positivos:** se presentan asociados fundamentalmente al desarrollo de instalaciones edilicias que permitan dar respuesta a las necesidades de la comunidad en cuanto a la recreación, comercio, satisfacer necesidades de compras de diversos elementos, alimentos y otras requerimientos de uso diario, 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, en el ANEXO II de la MGIA, obra el informe de **Factibilidad de Usos de Suelo** otorgado por la Secretaría de Obras Servicios Públicos y Ambiente de la Municipalidad de General San Martín, en el cual consta que el inmueble se ubica dentro del radio urbano del Distrito Ciudad (Ordenanza N°2081/2005) y corresponde a la denominada Zona 3 definida por Ordenanza N°2154/2005 de Zonificación de Usos del Suelo del Departamento. Según lo determinado en la ordenanza el uso de HOTEL ZOCALO COMERCIAL Y SALA DE JUEGOS se encuentran **permitidos** para la habilitación municipal según legislación vigente.

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





El Dictamen Técnico se expide a favor del proyecto denominado **"CASINO – CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA"**, a ubicar en Calle Miguez s/n, entre RNNº7 y RPNº50, Distrito Ciudad, Departamento General San Martín, Provincia de Mendoza y Propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR, cuyo Presidente es el señor Flavio Augusto Kristich, 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 que hay que formular, a las Recomendaciones del presente dictamen y de 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 todos 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, 02 de Noviembre de 2021

Ref.: Dictamen Técnico s/ MGIA. "CASINO- CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA", Calle Miguez s/n, Ciudad, General San Martín, Mendoza.  
EX 2021 05972603 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 remitirle el Dictamen Técnico de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) del emprendimiento denominado "**CASINO - CENTRO COMERCIAL FUENTE MAYOR PLAZA**", a ubicar en Calle Miguez s/n, entre RNNº7 y RPNº50, Distrito Ciudad, Departamento General San Martín, Provincia de Mendoza y Propuesto por la UTE FUENTE MAYOR NEW STAR, cuyo Presidente es el señor Flavio Augusto Kristich.

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 Nº 2109/94.

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

- 18 -



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**

-

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Firma Ológrafa**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Dictamen Técnico

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.