

**DICTAMEN TECNICO**

**MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO  
AMBIENTAL**

**“Master Plan del Desarrollo Pedemonte  
Inmobiliaria & Lombardi Hnos”**

**SOLICITANTE**

**SECRETARIA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GOBIERNO DE MENDOZA**

**EXPEDIENTE**

**N° EX2022-04311921-GDEMZA-SAYOT “Master Plan del Desarrollo Pedemonte  
Inmobiliaria & Lombardi Hnos”**

**ORGANISMO DICTAMINANTE**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA NACIONAL - FACULTAD REGIONAL MENDOZA  
UTN-FRM**

Handwritten signatures in black ink, appearing to be official approvals or signatures of the involved parties.

## Introducción

El presente Dictamen Técnico de la Manifestación General de Impacto Ambiental del “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, Departamento de Luján de Cuyo, es elaborado por el equipo interdisciplinario de la Universidad Tecnológica Nacional - Facultad Regional Mendoza (UTN-FRM) y responde a la solicitud de la Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial - Gobierno de Mendoza. Corresponde al Expediente Electrónico N° EX2022-04311921-GDEMZA-SAYOT, del proyecto “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, a realizarse en el Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza, encuadrado en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que establece la Ley Provincial N° 5961 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

El informe se realizó basándose en el material aportado por la Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial en base a la Manifestación General de Impacto Ambiental del “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, elaborado por el Lic. Gastón Fougere.

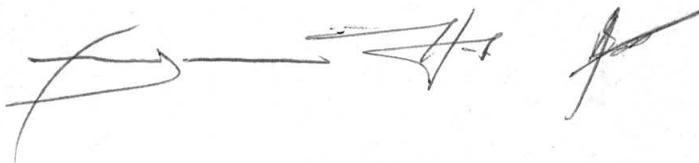
La información escrita corresponde al Expediente electrónico y consta de los siguientes documentos:

- Manifestación General de Impacto Ambiental “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”
- RS N° 392 – 2022 – 04311921– GDEMZA – SAYOT

## **MARCO LEGAL**

El análisis sobre los aspectos relacionados con el Informe de la Manifestación General de Impacto Ambiental del Proyecto se basa en las exigencias legales que desde la perspectiva ambiental deben ser consideradas para valorar las acciones previstas en el proyecto y su viabilidad, estas son:

- *Ley N° 25.675 - Ley General del Ambiente.*
- *Ley Provincial 5961 (1992) de Preservación del ambiente y su Decreto Reglamentario 2109/1994 y modificatorias.*



LEYES ESPECIALES DE PRESUPUESTOS MÍNIMOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Ley N° 25.688 de Preservación, aprovechamiento y uso racional de las aguas
- Ley N° 25.831 de Acceso a la Información Ambiental
- Ley N° 25.916 de Residuos Sólidos Domiciliarios
- Ley N° 26.331 de Protección ambiental de los bosques nativos
- Ley N° 26.562 de Protección ambiental para control de actividades de quema

LEYES NACIONALES

- Ley N° 24.051 de Residuos Peligrosos
- Ley N° 20.284 de Protección atmosférica
- Ley N° 22.421 de Fauna
- Ley N° 23.879 sobre Evaluación de obras hídricas nacionales o extranacionales
- Ley N° 25.743 de Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

NORMAS PROVINCIALES

- Constitución Provincial
- Ley N° 5.961 - Ley de Preservación del Ambiente
- Decreto N° 2.109/94, Reglamentario de la Ley General del Ambiente
- Ley N° 6.045 de Áreas Naturales Protegidas
- Ley N° 6.099 sobre prevención y lucha contra incendios rurales
- Ley N° 6.034 de Patrimonio Cultural
- Ley N° 8.195 de Bosques Nativos
- Ley N° 6.044 – Servicios de agua y saneamiento. Calidad Hídrica
- Ley N° 5.917 de Residuos Peligrosos Decreto Provincial N° 2.625/99
- Ley N° 5.100 de calidad del aire
- Ley N° 4.602 de Fauna
- Ley General de Aguas de 1884
- Resolución N° 109/00 HTA Departamento General de Irrigación. Evaluación de Impacto Ambiental de Obras Hídricas
- Resolución N° 778/96 HTA del Departamento General de Irrigación. Reglamento de protección de la calidad del agua.

**MARCO DE REFERENCIA**

El análisis sobre aspectos técnicos relacionados con el estudio ambiental del Proyecto se basa principalmente en la consideración de los puntos señalados en:



- Decreto N°2.109/94, Reglamentario Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental reglamentario de la Ley General del Ambiente
- Documentación presentada como Manifestación General de Impacto Ambiental del “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, presentada por el Lic. Gastón Fougere, en los siguientes apartados:
  - Capítulo I Introducción
  - Capítulo II Datos del Proponente, Persona Jurídica
  - Capítulo III Datos de los Profesionales
  - Capítulo IV Descripción del Proyecto
  - Capítulo V Marco Legal e Institucional
  - Capítulo VI Línea Base Ambiental
  - Capítulo VII Identificación y Evaluación de los Impactos Ambientales
  - Capítulo VIII Documento Síntesis
  - Capítulo X Anexos

### **MARCO DE ANÁLISIS**

El presente Dictamen Técnico se centra en la Manifestación General de Impacto Ambiental denominado “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, ubicado en el Departamento de Luján de Cuyo, Mendoza. Obra que consiste en el desarrollo de un nuevo espacio urbano, residencial, comercial y de servicios, que privilegia la integración con su contexto natural y social circundante. El proyecto involucra un Área Residencial Parque de lotes individuales, PH de uso mixto, Áreas Comerciales y de Servicios y Áreas Verdes, organizadas de manera tal que armonizan con el ambiente.

***Las posibles observaciones que se formulan en el presente dictamen tienen carácter de técnicas y parciales, siendo las mismas resultado de un análisis integrado del objeto de estudio que se ha planteado. Todas las especificidades que plantea el proyecto en el “Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos”, deberán ser evaluadas oportunamente en cada proyecto***



***individual y con cada manifestación de impacto específica. En ese caso, deberán estar sujetas a revisión cada manifestación de impacto ambiental específica.***

### **Observaciones y sugerencias a la MEIA presentada**

De acuerdo a la documentación remitida por el proponente referente a la MEIA del proyecto de "Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos", y luego de analizado el mismo, se observan aspectos técnicos de acuerdo con el siguiente criterio:

- Identificación de desvíos, incompatibilidades o inconsistencias particulares y generales, tanto a la reglamentación vigente como al cuerpo del documento.
- Sugerencias, y observaciones menores a los efectos de dar claridad y complementar la información presentada.

#### **1. Capítulo III Datos de los Profesionales**

El presente Proyecto tiene como objetivo la propuesta de un Desarrollo Inmobiliario en la zona del Piedemonte hacia el oeste, afectando un área muy sensible en lo que respecta al ambiente circundante, y se encuentra emplazado en un sitio cuyas características geomorfológicas y topográficas la ubican en una zona considerada sensible a las amenazas aluvionales (pág. 42).

En este sentido, se estima que la MEIA debería contener estudios específicos elaborados por profesionales afines a estos temas.

#### **2. Capítulo IV Descripción del Proyecto**

En apartado 4.1. Localización del proyecto (pág. 7). Al no estar referenciadas las Imágenes en el texto del informe, no están claras las referencias de algunas de las Imágenes. La Ilustración 1 aparece indicada 2 veces, en un caso como Imagen "Satelital Área Operativa y Distritos" y en otra parte del texto como "Modelo deseado de Luján de Cuyo".



Apartado 4.2. Delimitación del Área de Proyecto (pág. 12). Para definir el área de influencia (AI), es importante conceptualizar el impacto ambiental que el Proyecto genera, que de acuerdo con el significado establecido por Conesa lo define como “la alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en un componente del medio, fruto de una actividad o acción” (Conesa, 1997). Según esta definición, el Área de Influencia de un proyecto es el ámbito espacial donde se manifiestan los posibles impactos ambientales ocasionados por las actividades del proyecto, y donde se evalúa la magnitud e intensidad de los distintos impactos.

En base a estas consideraciones, se observa que para el Área de Influencia Indirecta (AIi), no está justificado el criterio de selección de dicha área según lo que define la bibliografía. No está claro de qué modo el Proyecto influye en toda el Área Metropolitana de Mendoza.

En la Descripción del proyecto (págs. 13 a 18) se plantean cuatro sectores, dos de ellos residenciales, uno de uso hotelero y otro comercial, que se le asignan a las distintas zonas del Master Plan. Con el fin de lograr una buena conectividad del emprendimiento con los accesos de ingreso existentes, sería conveniente realizar un estudio de tránsito y evaluar el impacto que esto produciría en las vías actuales. En este sentido, es importante que en el estudio se presente información sobre la cantidad de vehículos que generaría y atraería este proyecto.

El estudio de tránsito podría de alguna manera indicar el impacto real que se produciría en la Ruta Provincial N°82, planteado como la vía por donde accederían y egresarían los vehículos.

Una vez obtenidos los datos de censos o conteos de tránsito, los mismos deberían evaluarse a futuro, suponiendo un crecimiento vehicular con un determinado porcentaje de incremento anual, cuyo valor debería ser calculado y debidamente justificado.

Asimismo, podrían evaluarse diferentes escenarios a partir de una simulación de tránsito, brindando mayor precisión del comportamiento del flujo vehicular del Master Plan con los datos obtenidos en situación actual y situación futura.



Dado que el proyecto consiste en un desarrollo inmobiliario de usos múltiples que se desarrolla en el departamento de Luján de Cuyo al oeste de la RP N°82, emplazado en zonas de piedemontes o aluvionales, se debe prestar especial atención a este componente.

Al respecto, en el apartado 4.3.8 Amenazas Aluvionales, se informa sobre un estudio realizado en carácter técnico o de investigación por el Instituto Nacional del Agua (INA- CRA).

Sin embargo, en tabla 1: Factibilidades (pág 23), no se observa el Certificado de Caracterización aluvional de la Dirección de Hidráulica (ni estudios afines), que sería el primer documento de análisis de factibilidad aluvional, no basado únicamente en un estudio técnico.

Asimismo, en apartado 3. Obras de Urbanización. De acuerdo con Tabla 1. Factibilidades, se observa que el terreno afectado al proyecto no cuenta con derecho de agua superficial, por lo que se debería mencionar en algún punto de la MEIA, el origen de este recurso para prever el riego de los espacios verdes comunes y para uso Residencial Abierto y Privado.

En pág. 24, dentro de la descripción de las obras de urbanización previstas, no se indica el tipo de tratamiento que tendrán las vías o calles internas ni las condiciones de drenaje de las mismas. También, sería conveniente plantear e indicar el sentido de circulación previsto dentro del Master Plan, y adicionalmente al tránsito vehicular, se sugiere comentar acerca de la circulación de peatones y bicicletas.

Se observa en el informe que no se ha estudiado y profundizado adecuadamente sobre el sistema de conectividad interno y externo, tanto para las calles y vías de acceso que intervienen en el proyecto. Sería conveniente contar con perfiles de las calles indicando pendientes transversales, anchos de calzada, tipo de tratamiento de capa de rodamiento, etc. Igualmente, se sugiere el estudio de pendientes longitudinales de las vías a construir, de manera de no superar los valores límites.

En el Capítulo IV, Etapa de Construcción (pág. 25). En la descripción referida a la Instalación y Operación de Obradores, se debería presentar un plano general que

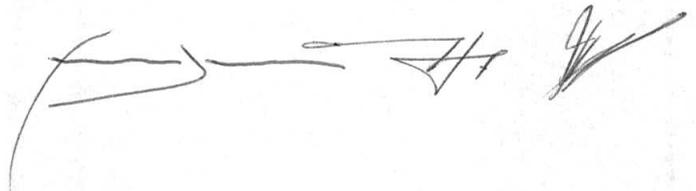
muestre su ubicación dentro del terreno a intervenir, dimensiones y sectores destinados a las actividades que allí se desarrollan, de modo que permitan evaluar su impacto sobre el entorno. También, sería conveniente indicar zonas previstas de circulación, accesos, playas de maniobra y estacionamiento de maquinarias y equipos.

En pág.26, según lo que describe en la operación de movimiento de suelo, y de acuerdo con la importancia que tienen los impactos que generan en el recurso suelo, se debería planificar las operaciones de circulación de los equipos y maquinarias para evitar deterioro en el sitio de trabajo y fuera del mismo. Asimismo, se menciona el retiro del manto vegetal, pero no se indica la disposición que se realiza con esa capa de suelo fértil (reutilización o descarte).

Es cierto que las operaciones polvorientas no son constantes, pero tanto el movimiento de maquinaria como las operaciones típicas de construcción suspenden cantidades de material particulado realmente muy grandes. Asimismo, favorecen la generación de "disturbedlands" esto es, se pierde la cobertura del suelo natural y se cambia la estructura superficial exponiéndolo a nueva erosión, lo que antes de la obra no sucedería. Este impacto se suma al impacto de la erosión de las áreas que ya se encuentran vacantes y afectadas por el viento. Este aspecto debería ser estudiado y contemplado dentro del estudio de EIA.

En lo respecto a los impactos ocasionados durante la construcción, no se indica cuáles serán las medidas de mitigación respecto a la movilidad de las maquinarias, como posibles desvíos del tránsito, señalización, modo y horarios de circulación de maquinaria y camiones, de forma tal, que no sea afectada la red vial actual. Se recomienda, durante la etapa de construcción, colocar señalización vertical o indicaciones luminosas, identificando ingreso y egreso de maquinaria y camiones hacia la red vial existente.

Debería indicarse cuáles serán las medidas de seguridad y mitigación a considerar para los vecinos de la zona, especialmente durante la etapa de construcción, buscando evitar posibles accidentes.



En lo que respecta a las construcciones de obras civiles a ejecutar para el Control de Acceso Principal y Control de Acceso Secundario, se especifica que se ajustarán a las Normas Antisísmicas y Código de Edificación vigente. Para ello, se debería mencionar la tipología constructiva y características de los materiales que se utilizarán en el proyecto civil. En la construcción del obrador se consideraran las disposiciones reglamentarias que deben aplicarse corresponden al cuerpo reglamentario CIRSOC e INPRES – CIRSOC en sus versiones más actualizadas.

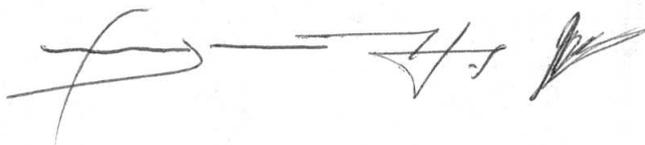
Dentro del Item Insumos, en pág 26, no se hace referencia del volumen de los materiales enumerados como necesarios para la urbanización. La subestación, el césped, árboles y arbustos deberían aparecer como insumos no como "materiales".

Residuos efluentes y emisiones (pág. 27). Residuos de obra. Etapa de construcción. En este punto es importante para valorar los residuos que se generan en etapa de construcción, conocer el volumen de suelo a mover para determinar la cantidad y tipo de residuos sólidos generados.

Igualmente capacitar a los operarios que trabajan en la obra, en la importancia de la adecuada disposición y distinción de los distintos tipos de residuos. Se deberían disponer las medidas necesarias para que a los contenedores de escombros de construcción no lleguen residuos orgánicos o asimilables a urbanos, evitando en las escombreras los problemas que estos elementos presentan. Se deben clasificar y dar tratamiento de acopio, transporte y disposición final según corresponda.

En cuanto a los residuos y contaminantes a generar, hay que tener en cuenta que se necesita el almacenamiento de materiales y equipamiento, especialmente una planta elaboradora de hormigón que generará residuos asociados a la elaboración del mismo, en especial el cemento. La elaboración de hormigones genera una serie de residuos contaminantes, tanto en las etapas de almacenamientos, preparación y transporte, como en la higiene de los equipos y maquinarias involucradas.

En los Residuos peligrosos para la etapa de construcción (pág. 27), se debe especificar con mayor amplitud la metodología que se utilizará para el manejo y disposición en obra de estos residuos, como también incorporar al estudio el



comprobante del trámite de inscripción ante SAYOT como generadores de residuos peligrosos.

Durante el mantenimiento de los espacios verdes, los envases de agroquímicos, deberán gestionarse de acuerdo a las directivas del ISCAMEN en cuanto al lavado y devolución de los mismos.

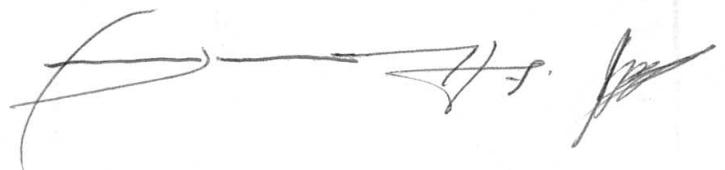
Sobre efluentes líquidos provenientes de la etapa de construcción, no se hace mención de cómo tratarán dichos efluentes provenientes de trabajos inherentes a la actividad, como lavado de herramientas y maquinarias, lavado de equipos, etc. Tampoco, se hace mención sobre la fuente de provisión de agua utilizada en el proceso constructivo de infraestructura y urbanización.

En este sentido, y para la etapa de funcionamiento, se debe ampliar y especificar el origen del agua utilizada para riego de la forestación y espacios verdes del predio en estudio, dada la importancia del consumo en áreas de chacra, áreas de lotes, centro comercial y hotel, que es de aproximadamente 73.04 ha..

Respecto al apartado referido a Emisiones (pág.28), se debería ampliar sobre los impactos que generan las fuentes móviles durante la construcción. Se mencionan las medidas de mitigación pero no se profundiza sobre las acciones que generan estos impactos.

Asimismo, se debería adjuntar un estudio de ruido (fuentes fijas y móviles) para determinar la diferencia entre los niveles estimados de emisión de ruido, tanto en etapa constructiva como de funcionamiento, y el nivel de ruido de fondo representativo y característico del entorno residencial donde se emplaza el proyecto.

Siendo que en etapa de funcionamiento (pág. 29) el volumen de residuos que se genera es significativo, sólo en residuos electrónicos se estima 23,2 t/vivienda /año, se recomienda proponer la separación en origen. La propuesta de puntos limpios debe completarse indicando cual será el destino final de los mismos, evitando que estos nuevamente sean mezclados y dispuestos en vertederos. Esta situación desalienta al público de separar residuos correctamente, por lo que debe indicarse donde y con



quien serán reciclados los residuos segregados (cooperativas, ONG's, sistema propio, etc.).

Se recomienda antes del inicio de la construcción, establecer de manera explícita los lineamientos relacionados con las operaciones que se realizarán durante el proceso constructivo, de modo tal, que permita planificar las tareas administrativas y de programación de obra. Además de establecer planes de Capacitación y entrenamiento ambiental y de seguridad en obra para prevención de accidentes eventuales en las instalaciones, sobre los recursos naturales y sobre las personas.

### **3. Capítulo V Marco Legal e Institucional**

De acuerdo con el Marco Legal correspondiente aplicable a este emprendimiento se debe tener en cuenta:

- Que la Ley N°2797 le otorga a la Dirección de Hidráulica dependiente del Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública, jurisdicción sobre cauces aluvionales existentes de dominio público y privado de la Provincia de Mendoza.
- Que el Decreto N°1782/61 Reglamentario de la Ley precedentemente mencionada, en su Capítulo II otorga funciones que puede cumplir la Dirección de Defensa Contra Aluviones (hoy Dirección de Hidráulica), a los fines de poder ejercer el Poder de Policía sobre los cauces aluvionales.
- Que en esta inteligencia la jurisdicción sobre los cauces aluvionales la tiene por Ley la Dirección de Hidráulica

Sin embargo, en la MGIA, no se observa que se dé intervención a la Dirección de Hidráulica.

### **4. Capítulo VI Línea Base Ambiental**

En el apartado 6.1.3 Geomorfología e Hidrología (pág 63), en descripción de cuencas aluvionales, se hace mención a una serie de cuencas aluvionales que no tienen que ver con la zona del proyecto; a su vez, en el párrafo se comete el error de indicar que

la zona de proyecto está en la cuenca San Isidro (SIS) y cuenca papagayos (PAP). Sin embargo, en ilustración 11 está bien localizado el proyecto en la cuenca Cerro Petaca.

Cuando se hace mención a la Amenaza aluvional (pág. 41), se vuelve a indicar las recomendaciones del estudio del INA-CRA (pág.19), que es un informe de análisis del tipo regional; sin embargo, se deberá presentar el proyecto urbanístico con las medidas estructurales y niveles (cotas de proyecto) definidos en los desarrollos urbanos previstos, porque esto modifica las condiciones naturales o marcos regionales del estudio del INA.

En el apartado 6.1.7 Agua, se menciona la importancia de la cantidad de cauces aluvionales y las posibilidades de aluviones. Situación que ha sido valorada o ponderada en el Capítulo 7.4 Matriz y evaluación de impactos en el tema AGUA: escurrimiento natural. Sin embargo, recién en el capítulo 7.4.3 Agua se menciona que se solicitará la caracterización aluvional y sobre la cual se desarrollarán las obras hidráulicas.

En documentación anexa se observa el pedido de la Caracterización Aluvional en abril del 2022, en donde el día 30 de mayo la Dirección de Hidráulica expide la Caracterización indicando que el terreno es ALUVIONAL y que se debe presentar un proyecto hidráulico e hidrológico con los estudios de apoyo y la documentación del sistema de captación, conducción, retención temporal y evacuación pluvial según el uso (páginas 200 a 204).

Para el proyecto se deberán generar todas las obras de defensa y control aluvional, con el diseño para un TR (Tiempo de Retorno) adecuado al riesgo asumido con la presente urbanización. Se deberá evaluar los caudales en estado natural y con obras, de forma de cuantificar que no se genera un mayor impacto aluvional ( $Q_{urb} - Q_{nat} = 0$  m<sup>3</sup>/s). Este proyecto deberá ser evaluado por la Dirección de Hidráulica.

En apartado 6.1.9 Riesgo Sísmico (pág. 49) se presenta una breve descripción del riesgo sísmico que presenta el sector centro-oeste de la Argentina y en particular la Provincia de Mendoza; en este sentido, se debería mencionar el componente vulnerabilidad sísmica en el área del proyecto, que conjuntamente con el peligro



sísmico que caracteriza a la región, conforman el riesgo presente en la zona a intervenir.

Según apartado 6.1.10 Medio Antrópico-Socioeconómico (pág. 50) en la descripción del medio socioeconómico no se hace mención sobre actividades agrícola- ganadera preexistentes en el sitio, lo que da a suponer que no han existido o han sido desplazadas con anterioridad. Debería ser aclarado en el documento de la MGEIA.

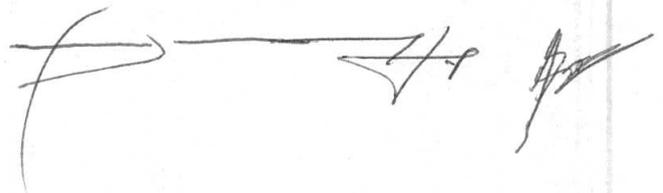
En lo que respecta a la población afectada por el proyecto, en pág. 51, apartado 6.1.11 Población del Área de Influencia (AID y AII), se considera necesario ampliar este punto, dado que no se hace una caracterización y distribución específica de la población afectada tanto para AID como para el AII.

Respecto al apartado 6.1.13 Accesibilidad del sitio y vías de acceso al área a intervenir, si bien lo que se muestra en las ilustraciones 20 a 28, indicadas en páginas 55 a 59, conforman una información muy general y a modo ilustrativa, se considera que deberían realizarse censos o conteos de tránsito para obtener valores actualizados y con mayor precisión.

En la consideración de los impactos que el emprendimiento genera sobre la población circundante se recomienda tener en cuenta la influencia del transporte público, dado que el flujo vehicular se verá afectado por este medio de transporte. El aumento de flujo vehicular en las redes viales existentes demandará cumplir con ciertas condiciones geométricas en base a la cantidad de vehículos. Así también, se recomienda prever la implementación de dispositivos de control de tránsito como medida preventiva de accidentes en algunos casos.

## **5. Capítulo VII Identificación y Evaluación de los Impactos Ambientales**

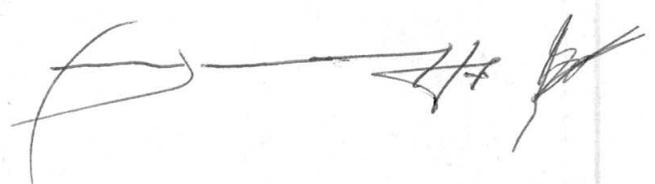
Respecto al apartado 7.2 Acciones del proyecto causantes de Impacto ambiental, durante la etapa constructiva no se indican medidas a considerar durante la circulación de maquinarias para el desarrollo de las tareas descriptas, gestión de residuos, acopio de material producto de limpieza, etc.



En el mismo apartado, Contingencias vinculadas a la etapa constructiva (pág. 73), se hace mención solamente de contingencias para derrames de hidrocarburos, incendios y accidentes de tránsito, que se son derivadas de las actividades humanas, siendo que pueden existir otros, dada la envergadura y complejidad del proyecto. Por otro lado, no se contempla la posibilidad de que surjan contingencias a partir de fenómenos naturales que pueden ocasionar un riesgo que afecte la salud de la población y el ambiente, como puede ser el riesgo sísmico, aluvional, entre otros.

Se recomienda realizar un detallado estudio de los riesgos asociados a la actividad desarrollada en el emprendimiento, como así también, diseñar un Plan de Contingencias considerando los niveles de peligrosidad en función de la magnitud y probabilidad de ocurrencia de los desastres, es decir de los riesgos ambientales. Un Plan de contingencias es el conjunto de medidas para prevenir y controlar las consecuencias de estas situaciones eventuales y transitorias sobre la salud de la población y los ecosistemas, contando con una estructura organizativa y de responsabilidades.

Según el apartado 7.4 Matriz de identificación y evaluación de los impactos (págs. 81 a 90), se recomienda ponderar la importancia de algunos impactos ambientales que no están considerados en las acciones de cada una de las etapas del proyecto, siendo factores susceptibles de ser afectados (bióticos, del agua y del suelo).

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes, located at the bottom right of the page.

## CONSIDERACIÓN FINAL

De acuerdo con el análisis realizado al documento presentado en la Manifestación General de Impacto Ambiental denominado Master Plan del Desarrollo Pedemonte Inmobiliaria & Lombardi Hnos, se considera que han sido abordados todos los temas generales requeridos por la reglamentación vigente, aunque no todos han sido tratados con la misma profundidad, los cuales de alguna manera deben ampliarse y justificarse de acuerdo con los requerimientos del presente Dictamen Técnico.

Se ha realizado un estudio y análisis pormenorizado sobre el inventario ambiental y descripción de las relaciones con el entorno, sin embargo, no se han analizado en detalle todas las acciones que puedan generar impactos significativos sobre el ambiente involucrado en el proyecto. Al igual se plantea en el Informe, la importancia de intervenir el terreno en una zona aluvional, pero no se presentan proyectos hidrológicos e hidráulicos y sus estudios complementarios en función de la cuenca que ocupa.

Se concluye que la proyecto del Master Plan resulta ambientalmente viable, debido a que la afectación negativa sobre el medio físico, perceptual y socioeconómico se encuentra dentro de los valores esperables para un proyecto de estas características, siempre que se implementen las medidas y de seguimiento y control establecidos en el Plan de Gestión Ambiental y se cumplan las ordenanzas y reglamentaciones municipales y provinciales pertinentes, además de las observaciones y sugerencias indicadas en el presente Dictamen Técnico.

**Área Hidráulica:** Msc. Ing. Marcelo A. Toledo

**Área Vial:** Msc. Ing. Sebastián Rosales

**Área Ambiental:** Esp. Ing. Miriam López (.CEDs)

Mendoza, 18 de Octubre de 2022



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**

2022 - Año de homenaje a los 40 años de la gesta de Malvinas, a sus Veteranos y Caídos

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe Firma Ológrafa**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Dictamen Técnico

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.