

**Dictamen técnico**

**M.G.I.A. MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL  
DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS**

**Luján de Cuyo – Provincia de Mendoza**

---

Solicitante: Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Expediente N.º EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT

Proponente: Potrerillos Resort SA

Organismo Dictaminante: Instituto de Gestión Ambiental perteneciente a la Universidad de Congreso, Provincia de Mendoza.

Profesionales Dictaminantes: Magister Arq. Cecilia Álvarez

Lic. Valeria Bravo

Abog. Lic. Duilio Hodar

Lic. Gabriela Vicencio

Mendoza, febrero 2024

## **INTRODUCCIÓN:**

Por expediente N° EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT se tramita el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto denominado: “Proyecto Master Plan de desarrollo integral del nuevo polo turístico Potrerillos” a ubicarse en el Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza.

El proyecto sujeto a análisis, conforme la Manifestación General de Impacto Ambiental, corresponde al “MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS”, aclarando el proponente que “se describe la línea de base ambiental, se han considerado sus aspectos relevantes para justificar la valoración asignada a cada impacto identificado. Se incluye, además, el plan de control y vigilancia ambiental de los impactos identificados”, con lo cual algunos desarrollos podrían requerir de evaluaciones específicas una vez se presenten las soluciones técnicas a adoptar.

Siendo este el objeto de análisis se procede a elaborar el respectivo Dictamen Técnico.

## **MARCO DE REFERENCIA:**

El análisis sobre los aspectos técnicos relacionados con el estudio ambiental del Proyecto se basará en la consideración de:

- El Régimen Provincial sobre preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente Ley N° 5961/92 y sus modificatorias.
- El Decreto N° 2109/94 Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley Provincial de Ordenamiento Territorial N° 8051.
- La documentación presentada en expediente N° EX 2023-07033812-GDEMZA-SAYOT.

El presente análisis se basa en las consideraciones ambientales del proyecto, dejando fuera de este análisis el componente legal, en cuanto a la conformación de la persona jurídica, y demás aspectos y consideraciones legales que son

competencia de la autoridad de aplicación específica del Gobierno de la Provincia de Mendoza.

### **MARCO DE ANALISIS:**

El presente **Dictamen Técnico** se centra en el análisis de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) del Máster Plan del “Proyecto Master Plan de desarrollo integral del nuevo polo turístico Potrerillos”, elaborado por la Lic. en Gestión Ambiental Cynthia Daniela González.

<b>ASPECTO TÉCNICO:</b>
-------------------------

La documentación de la presente MGIA, se encuentra organizada en el expediente de referencia de la siguiente manera:

<b>Detalle de Documentación</b>	<b>Páginas</b>
MGIA	001 a 239
Documento de síntesis	239 a 249
Anexos	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• CV de responsable profesional de la MGIA</li> </ul>	250 a 267
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documentación constitutiva del proponente</li> </ul>	258 a 274
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de factibilidad de servicio de agua potable</li> </ul>	275 a 280
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constancia de solicitud de suministro de energía eléctrica</li> </ul>	281 a 289
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de tránsito RP82 – Perilago de Potrerillos</li> </ul>	290 a 319
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de aceptabilidad social</li> </ul>	320 a 340

<ul style="list-style-type: none"><li>• Documentación convocatoria concurso de proyectos integrales</li></ul>	341 a 566
---	-----------

### **Visita al terreno**

El día 07-02-2024 en horas de la mañana, se realizó la visita al área identificada a fs 47 y sgtes. como también al área de influencia involucrada en el Master Plan. En consecuencia se procedió a realizar un relevamiento fotográfico del entorno y de las principales actividades que se desarrollan actualmente.

A continuación se muestran fotografías del lugar donde se puede observar el área de influencia directa e indirecta, las características del entorno, su flora y el paisaje como un factor de análisis relevante de este proyecto.























Las imágenes han sido ordenadas siguiendo el trayecto de Cacheuta a Potrerillos.

### **Requisitos solicitados para una Manifestación General de Impacto Ambiental**

A continuación, se presenta el análisis de cumplimiento de los requisitos exigidos por la Autoridad de Aplicación para la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental, conforme a la legislación vigente:

#### **1- Datos del Proponente:**

La empresa Potrerillos Resort S.A. N° CUIT: 30 – 71725703 -7 es el proponente y su domicilio se encuentra establecido en calle Rivadavia 223, 1er piso Depto 34, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza.

Se verifica firmado en todas las páginas por el Sr. Hugo E. Ojeda, declarado como proponente del proyecto y como socio fundador de la empresa Potrerillos Resort SA, según consta en Estatuto Social (fs. 260) y publicación de Boletín Oficial de Provincia de Mendoza (fs. 271).

**CUMPLE CON LO SOLICITADO**

### **1.1 Datos y Domicilio real y legal del responsable profesional**

La Lic. en Gestión Ambiental Cynthia Daniela González, responsable profesional de la Manifestación General de Impacto Ambiental., ha firmado el estudio.

La misma se encuentra inscripta en el Registro de Consultores Ambientales SAYOT, Gobierno de Mendoza según Expte N° EX-2023-01375864- -GDEMZASAYO, Número de Orden: 0113, según Artículo N° 15, Decreto N° 2109/94.

Rúbrica del estudio ambiental: se verifica firmado en todas las hojas conforme al Art 13, del decreto reglamentario N°2109.

CUMPLE CON LO SOLICITADO

### **2- Descripción general del Proyecto**

El Máster Plan del “Proyecto Master Plan de desarrollo integral del nuevo polo turístico Potrerillos”, a ubicarse en el Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza”, tiene por objeto desarrollar actividades turísticas en la costa Sur del perilago del Dique Potrerillos contemplando el diseño, desarrollo y ejecución de un Masterplan para la explotación en concesión de nuevo polo turístico, incluido el desarrollo turístico, el desarrollo deportivo y recreativo del perilago del Dique Potrerillos, respetando la zonificación existente y las demás condiciones establecidas en el Decreto Provincial N° 280/02.

En esta propuesta, como se ha indicado, se han definido 2 Fases de Desarrollo que son:

FASE 1: Se propone el desarrollo del Margen Sur del Perilago, aprovechando el circuito turístico y vial existente. En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de:

- • Parque Acuático
- • Glamping
- • Área Deportiva
- • Club Náutico

- • Otros descriptos en este documento.

FASE 2: Se propone el desarrollo de otros sectores del Margen Sur del Perilago que, debido a su actividad y tipología, requieren un destino consolidado y mayor inversión. En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de:

- Hotel 4 o 5\*
- Spa – Centro Wellness
- Centro de Eventos.

El master plan en estudio se expone en el desarrollo de la Fase 1. En fs 11 a 31 se presenta memoria descriptiva del proyecto.

El art. 3° del Decreto N° 2.109/94 establece expresamente que debe contener:

### **2.1 Localización del proyecto, con indicación de la jurisdicción municipal o municipales comprendidas en el mismo.**

En fs 47 y subsiguientes, se describe la localización del proyecto en el Departamento de Luján de Cuyo. Se presenta plano de área adjudicada y la inclusión del plano del Máster Plan, donde se incluye una imagen con la ubicación general del proyecto.

Se detalla el área de influencia directa e indirecta.

CUMPLE CON LO SOLICITADO

### **2.2 Relaciones 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.**

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

### **2.3 Descripción de los materiales a utilizar, suelo a ocupar y otros recursos naturales cuyo eliminación o afectación se considere necesaria para la ejecución del proyecto.**

No se detallan materiales, ni mayores detalles de suelo a ocupar. Considerando que este estudio ambiental abarca la etapa de Master Plan, se requerirá la ampliación de este apartado una vez definido el proyecto ejecutivo de cada unidad funcional.

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

#### **2.4 Descripción en su caso de los tipos, cantidades y composición de los residuos vertidos, emisiones o cualquier otro derivado de la actuación.**

Se clasifican los residuos a generar, pero no se detallan cantidades y composición de los mismos. Menciona que al encontrarse el proyecto en instancia de Master plan, menciona que deberá ampliarse este apartado al desarrollarse el proyecto ejecutivo de cada unidad funcional.

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

#### **2.5 Un examen de las distintas alternativas técnicamente viables y una justificación de la solución propuesta.**

En fs. 11 menciona que “A partir de una serie de proyectos planteados como alternativas, se determinó que la ubicación de las distintas unidades funcionales, como así también su superficie y orientación privilegian la vista, así como aspectos de exposición al sol, cercanía en algunos casos al espejo de agua, y acceso al sitio, de manera de lograr una funcionalidad del proyecto y equilibrio ambiental, incorporando al paisaje y sustentabilidad como eje principal. Las alternativas del proyecto fueron discutidas internamente por el equipo de diseño, seleccionándose la que cumple con una serie de requisitos”.

No se presentan en la Manifestación General de Impacto Ambiental, la descripción de alternativas técnicamente viables.

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

**2.6 Una descripción de las exigencias previsibles en el tiempo en orden a utilización del suelo y otros recursos naturales para cada alternativa examinada**

El estudio sólo se refiere a la alternativa seleccionada.

CUMPLE PARCIALMENTE LO SOLICITADO

**3- Inventario Ambiental**

**3.1 Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras**

Se describe este apartado de fs 50 y subsiguientes.

CUMPLE CON LO SOLICITADO

**3.2 Identificación, censo, inventario, cuantificación de todos los aspectos ambientales que puedan ser afectados**

Se han sido analizados los siguientes aspectos:

- Población humana
- Población urbana, rural y dispersa
- Salud
- Educación y escolaridad
- Hogares y vivienda
- Nivel de empleo
- Servicios a la población
- Equipamiento comunitario
- Actividades humanas en el AID
- Pueblos originarios
- Fauna
- Flora

- Áreas naturales protegidas
- Geología
- Suelo
- Riesgos naturales
- Aire
- Nivel de ruidos
- Hidrología e hidrogeología
- Calidad del agua
- Hidrogeología
- Clima
- Paisaje
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio paleontológico

En base a lo desarrollado en la MGIA, se mencionan las siguientes consideraciones:

- La descripción de flora y fauna se encuentra basada mayormente en lo expuesto en la MGIA de Dique Potrerillos, del relevamiento previo a su construcción. Por ello, se considera que algunos componentes ambientales pudieron ser disturbados.
- Con respecto a la flora, se describen 17 puntos de muestreo de vegetación, pero no se detalla la metodología empleada para su relevamiento, ni se detalla cuáles fueron los criterios empleados para la selección de los mencionados puntos.
- En el apartado de Paisaje se ha tenido en cuenta que el proyecto producirá una modificación en el mismo. Como bien dice:

*“Si se considera el paisaje como la expresión formal de las actividades del hombre en un medio determinado, se puede afirmar que el cambio provocado por la ejecución de las obras planteadas en el presente proyecto, introducirán modificaciones en el paisaje semi-antropizado existente, basadas fundamentalmente en inserción de nuevas componentes de carácter panorámico y estructuras específicas que inducen modificaciones locales del mismo (estacionamientos, paradores, lugares de*

*hospedaje, canchas, estación de servicio, locales comerciales y gastronómicos, entre otros).*” Se considera positiva la propuesta de complementar y mejorar los servicios e infraestructuras existentes.

Se dice que *“el Master busca realzar los volúmenes, formas y colores naturales propias de Potrerillos; y reordenar aquellas actividades que hoy en día se llevan a cabo sin organización; y que se ha realizado un reconocimiento de los elementos de los que están compuestos y la valoración de espacios y sectores existentes, muchos de ellos en uso, se han evaluado cuáles son los sectores que ofrecen mayor atractivo, cuáles son aquellos que merecen su conservación, cuáles son los que permiten que se los modifique y cuáles necesitan una transformación”*. Sobre esto, no se encuentra un inventario de los sectores y sus valores cualitativos.

Si bien se dice que se busca la convivencia armoniosa entre los nuevos elementos que se incorporarán al paisaje y los existentes; los planos presentados poseen poca definición para evaluar los espacios de transición de lo arquitectónico y lo paisajístico.

Se sugiere mejorar y complementar la gráfica del proyecto en general y el impacto visual y cualitativo en el paisaje de manera integral, a través de análisis de diferentes cuencas visuales: desde las rutas, desde miradores y principalmente desde el lago hacia el conjunto, entre otras.

Es necesaria más información para verificar si el proyecto arquitectónico cumple con las premisas mencionadas. Es importante considerar el tratamiento de las cubiertas de los edificios y los espacios de transición – semicubiertos-.

Se observan grandes superficies destinadas a estacionamiento y explanadas sin tratamiento de sombra, no se especifica si existe en esas superficies vegetación autóctona. Por esto se sugiere mantener la flora existente y complementar con un proyecto paisajístico integral definiendo lo que se mantiene y las especies forestales que se implantarán para generar sombra y disminuir los efectos de isla de calor.

Se menciona el patrimonio arqueológico y paleontológico, lo cual es correcto, pero se recomienda considerar al paisaje como un patrimonio en construcción,

con una mirada más holística para considerar las variables cualitativas del nuevo proyecto arquitectónico con lo existente.

- En el apartado de patrimonio arqueológico se menciona que fue prospectada toda el área del proyecto se menciona un apartado de sensibilidad arqueológica (fs. 163 y subsiguientes), no obstante, el relevamiento mencionado no fue llevado a cabo por un especialista en la materia.
- Tanto a nivel arqueológico como paleontológico se concuerda con la sugerencia que expresa que por cada unidad de desarrollo se lleven a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

### **3.3 Descripción de las interacciones ecológicas claves y su justificación**

En fs. 177 y subsiguientes se desarrolla el apartado “Características del medio y su interacción con el proyecto”.

CUMPLE CON LO SOLICITADO

### **3.4 Delimitación y descripción cartografiada del territorio o cuenca espacial afectada por el proyecto para cada uno de los aspectos ambientales definidos.**

Se menciona en esta instancia que los mapas y figuras se encuentran ilegibles, no pudiendo apreciar en todos los casos la información expuesta en ellos.

NO CUMPLE CON LO SOLICITADO

### **3.5. Estudio comparativo de la situación ambiental actual y futura con y sin la actuación derivada del proyecto objeto de la evaluación para cada alternativa.**

NO CUMPLE CON LO SOLICITADO

#### **4- Identificación y valoración de impactos**

A continuación, se presenta una tabla en la que se resume lo indicado en la Matriz de evaluación de impactos ambientales para las etapas de Construcción y de Funcionamiento. En ellas se indican cuáles impactos fueron asociados a medidas de mitigación, según lo declarado en la MGIA.

CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO

### Identificación de Acciones y Factores Ambientales

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
Físico	Aire	B1 Partículas en suspensión	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 204, 219, 231 y 232) Humectaciones periódicas. Evitar movimientos de suelo en días de viento zonda o en condiciones climáticas fuertes. Implementación de prácticas de manejo de cargas pulverulentas.
			A3	Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A4	Desmante	Negativo crítico	
			A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo crítico	
			A6	Área de asadores	Negativo moderado	
			A7	Área motorhome	Negativo moderado	
			A8	Área camping	Negativo moderado	
			A9	Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10	Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11	Área lagunas	Negativo moderado	
			A12	Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13	Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14	Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado	
			A16	Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17	Área wakeboard	Negativo moderado	
			A19	Movimiento de turistas	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
		B2 – Ruido y vibraciones	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 205, 219, 231 y 232) Planificación y programación. Horarios de trabajo. Selección adecuada de equipos y maquinaria. Mantenimiento de los mismos.
			A3	Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6	Área de asadores	Negativo moderado	
			A7	Área motorhome	Negativo moderado	
			A8	Área camping	Negativo moderado	
			A9	Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10	Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11	Área lagunas	Negativo moderado	
			A1	Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A1	Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14	Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado	
			A16	Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17	Área wakeboard	Negativo moderado	
			A19	Movimiento de turistas	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
		B3 - Olores	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo bajo	Sí (fs. 205) Mantenimiento y limpieza constante. Proveer infraestructura de saneamiento, evitar acumulación de residuos y sustancias. Exigir sistemas de tratamiento de olores a los espacios gastronómicos
			A19	Movimiento de turistas	Negativo moderado	
			A20	Demanda de Servicios Básicos	Negativo moderado	
			A21	Mantenimiento	Positivo alto	
	Agua superficial	B4 - Calidad	A2	Instalación y operación de obradores y Almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 206 y 220) Control de derrames, gestión adecuada de desechos y monitoreo de calidad de agua en cercanías del obrador. Menciona que deben tomarse medidas preventivas para el colapso de servicios daños a la infraestructura en etapa de funcionamiento, pero no menciona cuáles.
			A3	Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A20	Demanda de Servicios Básicos	Negativo moderado	
		B5 - Cantidad	Sin evaluar. Manifiesta no impactar			
	Agua subterránea	B6 - Calidad	A2	Instalación y operación de obradores y Almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 206 y 220) Control de derrames, gestión adecuada de aguas

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	residuales, instalación de sistemas de monitoreo de calidad de agua subterránea. Ejecución de estudios geohidrológicos
		B7 - Cantidad	Sin evaluar. Manifiesta no impactar		
	Suelo	B8 Propiedades físicas	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 207 y 220) Escarificación de superficies Planificar recorridos Evitar excavaciones y remociones innecesarias Evitar control químico de vegetación Controlar los sitios de acopio y las maniobras de manipuleo y utilización de materiales e insumos como productos químicos Contar con kits antiderrames Sanear sitios contaminados por sustancias y/o residuos peligrosos
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6 Área de asadores	Negativo moderado	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo moderado	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11 Área lagunas	Negativo crítico	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO							
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?		
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo crítico		
			A16	Área mountain bike	Negativo moderado		
			A17	Área wakeboard	Negativo crítico		
		B9 Contaminación	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado		Sí (fs. 208, 220 y 221) Implementar medidas de seguridad para evitar derrames en obradores y contención de posibles derrames
			A3	Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado		
			A19	Movimiento de turistas	Negativo crítico		
			A20	Demanda de Servicios Básicos	Negativo moderado		
			A21	Mantenimiento	Positivo alto		
	Geomorfología	B10 - Formas	A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo crítico	Sí (fs. 209 y 221) Minimizar tareas de excavación nivelación y movimientos de acumulaciones desagregadas, e instalar un sistema de drenaje temprano que permita la captura del incremento de sedimentos y su recepción para su posterior tratamiento. Promover la utilización de materiales	
			A6	Área de asadores	Negativo crítico		
			A7	Área motorhome	Negativo crítico		
			A8n	Área camping	Negativo crítico		
			A9	Área cabañas-glamping	Negativo crítico		
			A10	Área deportiva y comercial	Negativo crítico		
A11			Área lagunas	Negativo crítico			
A12			Área de paseo costanera	Negativo moderado			

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	absorbentes y la preservación de espacios no construidos.
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo crítico	
			A15 Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo crítico	
			A16 Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17 Área wakeboard	Negativo crítico	
Medio biológico	Fauna	B11 - Aves	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (Fs. 209, 221, 233 y 234) Capacitación Prohibición de caza Evitar introducción de animales domésticos Control de roedores y evitar proliferación de vectores Prohibición de encender fogatas Indica necesidad de relevamientos adicionales en otros períodos del año, para los diferentes proyectos ejecutivos.
			A4 Desmante	Negativo crítico	
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6 Área de asadores	Negativo moderado	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo moderado	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11 Área lagunas	Negativo moderado	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15 Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A16 Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17 Área wakeboard	Negativo moderado	
		B12 - Peces	Sin evaluar. Manifiesta no impactar		
		B13 - Animales terrestres	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	No (fs. 210, 221,232 a 234) Capacitación Prohibición de caza Evitar introducción de animales domésticos Control de roedores y evitar proliferación de vectores Prohibición de encender fogatas
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A4 Desmante	Negativo crítico	
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo crítico	
			A6 Área de asadores	Negativo crítico	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo crítico	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo crítico	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo crítico	
			A11 Área lagunas	Negativo crítico	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15 Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo crítico	
		A16 Área mountain bike	Negativo moderado		
		A17 Área wakeboard	Negativo crítico		

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
			A19	Movimiento de turistas	Negativo moderado	No presenta
			A4	Desmante	Negativo moderado	No presenta
			A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	No presenta
			B15 - Vectores de enfermedades	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado
	A21	Mantenimiento		Positivo alto		
	Flora	Flora autóctona	A4	Desmante	Negativo crítico	Sí (fs. 211, 221 y 222, 233 y 234) Indica que deberán limitarse las afectaciones a las áreas estrictamente necesarias y llevar a cabo las tareas de intervención sobre el terreno procurando la protección del suelo y la vegetación para facilitar, una vez finalizadas las obras, una rápida restauración de las áreas que quedarán despejadas en el diseño urbanístico. Capacitación
			A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6	Área de asadores	Negativo moderado	
			A7	Área motorhome	Negativo moderado	
			A8	Área camping	Negativo moderado	
			A9	Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10	Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11	Área lagunas	Negativo crítico	
			A12	Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13	Módulos sanitarios	Negativo moderado	
A14			Sectores de estacionamientos	Negativo moderado		
A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado				

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
			A16	Área mountain bike	Negativo moderado	Planificación para reducir tarea de desmonte Prohibición de remoción de vegetación por medio de fuego Reforestación con especies xerófilas Evitar introducción de especies exóticas
			A17	Área wakeboard	Negativo moderado	
		Flora exótica	A4	Desmonte	Negativo moderado	Sí (fs. 211, 221 y 222) Controlar procedencia del material de relleno Evitar introducir especies exóticas
		Formaciones de interés de conservación	A4	Desmonte	Negativo crítico	Sí (fs. 212) Obstruir el acceso a áreas intervenidas en recuperación.
Medio perceptual	Paisaje	Percepción del paisaje	A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 21 y 2223) Aterramiento, permitiendo vistas panorámicas, ubicación considerando el asoleamiento, tendido de red eléctrica subterránea
			A4	Desmonte	Negativo crítico	
			A5	Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6	Área de asadores	Negativo crítico	
			A7	Área motorhome	Negativo crítico	
			A8	Área camping	Negativo crítico	
			A9	Área cabañas-glamping	Negativo crítico	
			A10	Área deportiva y comercial	Negativo crítico	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A11 Área lagunas	Negativo crítico	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo crítico	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo crítico	
			A15 Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo crítico	
			A16 Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17 Área wakeboard	Negativo crítico	
			A21 Mantenimiento	Positivo alto	
		Servicios (agua, luz, otros)	A19 Movimiento de turistas	Negativo crítico	No
			A20 Demanda de Servicios Básicos	Negativo crítico	
Medio socioeconómico y cultural	Infraestructura y servicios	Red vial	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 214, 232 y 233) Menciona que deberán implementarse medidas preventivas para garantizar la seguridad en obras de construcción y zonas de trabajo, reducir el riesgo de accidentes y minimizar cualquier impacto negativo en el tráfico y la seguridad de las personas en la zona.
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A6 Área de asadores	Negativo moderado	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo moderado	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11 Área lagunas	Negativo moderado	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO						
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?	
			A13	Módulos sanitarios	Negativo moderado	No menciona cuáles.
			A14	Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado	
			A16	Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17	Área wakeboard	Negativo moderado	
			A19	Movimiento de turistas	Negativo crítico	
	Socioeconómico	Nivel empleo de	A1	Contratación del Personal	Positivo alto	Sí (fs. 214 y 223) Menciona la importancia de contar con programas a futuro que incentiven a mantener o aumentar las inversiones en mantenimiento y servicios públicos que creen empleos en sectores relacionados, como el mantenimiento de calles, recolección de residuos, reparaciones de infraestructura y otros trabajos públicos. Empleo local
			A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Positivo moderado	
			A6	Área de asadores	Positivo alto	
			A7	Área motorhome	Positivo alto	
			A8	Área camping	Positivo alto	
			A9	Área cabañas-glamping	Positivo alto	
			A10	Área deportiva y comercial	Positivo alto	
			A11	Área lagunas	Positivo alto	
			A12	Área de paseo costanera	Positivo alto	
			A13	Módulos sanitarios	Positivo alto	
			A14	Sectores de estacionamientos	Positivo alto	
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Positivo alto	
			A16	Área mountain bike	Positivo alto	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A17 Área wakeboard	Positivo alto	
			A18 Contratación del Personal	Positivo alto	
			A19 Movimiento de turistas	Positivo alto	
			A20 Demanda de Servicios Básicos	Positivo alto	
			A21 Mantenimiento	Positivo moderado	
		Población y calidad de vida	A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	Sí (fs. 215, 238 y 239) Mantener informada a la población local sobre molestias particulares de las obras. Programa de comunicación social
		Valorización inmobiliaria	A19 Movimiento de turistas	Positivo alto	Se recomienda la elaboración de un plan de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, del arbolado y del borde costero del perilago. Indica que el Estado debería proponer y ejecutar plan de mediano plazo e inversiones en infraestructura y equipamiento de uso público fuera del área operativa del Master Plan
		Circulación peatonal y vehicular	A21 Instalación y operación de obradores	Negativo moderado	Sí (fs. 216, 22 y 223)

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			almacenamiento de materiales		Vehículos en óptimas condiciones y con mantenimientos periódicos.
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	Detallar las rutas asociadas al traslado de materiales e insumos notificando a las autoridades y a la comunidad y se instalarán señalizaciones para alertar sobre los puntos de importancia.
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	Mantener los equipos y/o vehículos apagados cuando no sea necesario su utilización o efectuar traslados.
			A6 Área de asadores	Negativo moderado	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo moderado	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11 Área lagunas	Negativo moderado	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15 Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Negativo moderado	
			A16 Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17 Área wakeboard	Negativo moderado	
			A21 Demanda de Servicios Básicos	Positivo moderado	
		Actividades económicas	A1 Contratación del Personal	Positivo moderado	Sí (fs. 216) La estructura del proyecto deberá brindar ámbitos adecuados y propicios para el
			A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Positivo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO										
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?					
			A6	Área de asadores	Positivo moderado	desarrollo de la mayoría de ellas, buscando generar efectos positivos en la dinámica turística del lugar.				
			A7	Área motorhome	Positivo moderado					
			A8	Área camping	Positivo moderado					
			A9	Área cabañas-glamping	Positivo moderado					
			A10	Área deportiva y comercial	Positivo moderado					
			A11	Área lagunas	Positivo moderado					
			A12	Área de paseo costanera	Positivo moderado					
			A13	Módulos sanitarios	Positivo moderado					
			A14	Sectores de estacionamientos	Positivo moderado					
			A15	Área de estación de servicios-Parador de autobuses	Positivo moderado					
			A16	Área mountain bike	Positivo moderado					
			A17	Área wakeboard	Positivo moderado					
			A18	Contratación del Personal	Positivo alto					
			A19	Movimiento de turistas	Positivo alto					
			A20	Demanda de Servicios Básicos	Positivo alto					
			A21	Mantenimiento	Positivo moderado					
			Patrimonio	Arqueológico			A2	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	No (fs. 217, 234 y 235) Se deberán elaborar y cumplir recomendaciones preestablecidas, enmarcadas en la legislación
							A3	Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
							A4	Desmante	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	nacional y provincial vigente. Realizar estudios más profundos
		Paleontológico	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	No (fs. 217, 235 a 238) Indica que se deberán plantear medidas para evitar afectaciones
			A3 Movimiento de maquinaria y vehículos	Negativo moderado	
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
	Otros	Generación de residuos	A2 Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Negativo moderado	Sí (fs. 218, 223, 225 y subsiguientes) el Contratista deberá desarrollar e implementar programas específicos de gestión de residuos, de efluentes líquidos y gaseosos, cumpliendo con la legislación aplicable en la materia. Asimismo, para un efectivo cumplimiento de las medidas y resultados el personal de obra deberá ser capacitado en relación a los mismos
			A4 Desmante	Negativo moderado	
			A5 Movimiento de suelos y excavaciones	Negativo moderado	
			A6 Área de asadores	Negativo moderado	
			A7 Área motorhome	Negativo moderado	
			A8 Área camping	Negativo moderado	
			A9 Área cabañas-glamping	Negativo moderado	
			A10 Área deportiva y comercial	Negativo moderado	
			A11 Área lagunas	Negativo moderado	
			A12 Área de paseo costanera	Negativo moderado	
			A13 Módulos sanitarios	Negativo moderado	
			A14 Sectores de estacionamientos	Negativo moderado	
			A15 Área de estación de servicios-	Negativo moderado	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO					
Medio	Componente	Factores ambientales	Actividades	Tipo de impacto	¿Presenta medida de prevención/mitigación?
			Parador de autobuses		
			A16 Área mountain bike	Negativo moderado	
			A17 Área wakeboard	Negativo moderado	
			A19 Movimiento de turistas	Negativo crítico	
			A20 Demanda de Servicios Básicos	Negativo moderado	
			A21 Mantenimiento	Positivo alto	

### 5- Establecimiento de medidas correctoras y protectoras

Se observa en líneas generales que se menciona la obligatoriedad de llevar a cabo estudios adicionales previos a la construcción, como por ejemplo estudios geohidrológicos (ver fs. 206).

No se presenta el Plan de contingencias.

No se evalúa y, por ende, no se presentan medidas asociadas a la afectación a la cantidad de agua superficial y subterránea.

Tal cual se expresa en fs. 217, los componentes arqueológicos y paleontológicos deberán contar con estudios más profundos, no descartando requerir la presencia de especialistas arqueológicos/paleontológicos en la etapa de desmonte y movimientos de suelo.

De fs. 218 a 223 se presentan medidas generales y específicas de protección y control ambiental.

De fs. 223 a 239 se presentan programas destinados al control y manejo de los impactos ambientales.

Es necesario tener en cuenta el impacto paisajístico de las nuevas construcciones según diferentes cuencas visuales

**CUMPLE PARCIALMENTE CON LO SOLICITADO**

## **6- Programa de vigilancia ambiental**

No se desarrolla.

NO CUMPLE CON LO SOLICITADO

## **7- Documento de síntesis (art. N° 7 del Decreto N° 2109/94)**

### **7.1) Las conclusiones relativas a la viabilidad de las actuaciones propuestas.**

En fs 240 y 241 se describe el proyecto y se mencionan someramente.

### **7.2) Las conclusiones relativas al examen de elección de las distintas alternativas**

No se plantean distintas alternativas, ni se establecieron criterios ambientales que determinan al análisis realizado.

### **7.3) 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**

En fs. 247 y subsiguientes se presenta el Plan de manejo ambiental.

CUMPLE CON LO SOLICITADO

## **OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:**

A partir del análisis formal y técnico de la Manifestación se realizan las siguientes recomendaciones:

Se deberán completar los aspectos señalados, en los puntos identificados como resultado “No Cumple”, “Cumple Parcialmente”, según consideración de la Autoridad de Aplicación.

## CONCLUSIÓN:

Los profesionales dictaminantes han realizado el análisis de los requerimientos legales ambientales específicos, señalando las observaciones y recomendaciones correspondientes al “Proyecto Master Plan de desarrollo integral del nuevo polo turístico Potrerillos”.

Al tratarse de una Manifestación General de Impacto Ambiental de un Master Plan y considerando:

- Que el impacto ambiental y social del proyecto, al emplazarse en un sitio ya tradicional de recreación y cuyo valor es el paisaje en su conjunto
- Que el estudio ambiental no avanza en el establecimiento de medidas puntuales acerca de la gestión de componentes ambientales ni en medidas de preservación y mejora de la calidad del paisaje,
- Que se plantean recomendaciones en algunos casos y se delegan responsabilidades a los futuros contratistas de cada uno de los espacios a construir

Se determina que deberán realizarse para cada desarrollo puntual, como por ejemplo construcción de planta de tratamiento de efluentes, tendido de acueductos, tendido de redes cloacales, construcción de lagunas, construcción de cada uno de los bloques funcionales descrito en la presente MGIA, evaluaciones ambientales específicas (Manifestación Específica de Impacto Ambiental) complementarias al presenta Master plan.

Se recomienda atender a las medidas de impacto visual en el paisaje, ya que todas las acciones deberán aportar a la calidad del mismo, evitando la degradación y vistas negativas.

Se recomienda ampliar el análisis de aceptabilidad social, de modo tal que permita obtener conclusiones más representativas, como por ejemplo a desarrolladores turísticos actuales, sin acotar el estudio estrictamente a pobladores locales (pudiendo emplearse herramientas informáticas, encuestas virtuales, telefónicas).

En relación con el Medio Biológico se recomienda: conocer con mayor grado de detalle la riqueza y abundancia de la biodiversidad, definir áreas prioritarias para la conservación (por uso de hábitat, por sitios de reproducción, por vinculación con otras áreas de interés, por presencia de especies endémicas, migratorias o con categoría de conservación, entre otros).

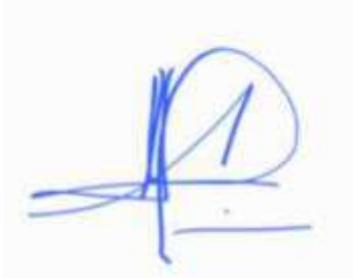
#### **CONSIDERACIÓN FINAL**

Se sugiere hacer efectivas las recomendaciones mencionadas *ut supra*, debiendo la Unidad de Evaluación de Impacto Ambiental arbitrar en el momento oportuno los medios idóneos para el cumplimiento de las observaciones realizadas.

#### **FIRMA DE LOS PROFESIONALES DICTAMINANTE**



Lic. Valeria Bravo



Abog. Lic. Duilio Hodar



Lic. Gabriela Vicencio