

## DICTAMEN SECTORIAL

**AUTOR:** MUNICIPALIDAD DE LAVALLE

**ASUNTO:** MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL del Proyecto MENDOZA  
DISTRITO NORTE

**EJECUTOR PROPONENTE:** Fideicomiso MENDOZA NORTE MARKET – JF ARFI S.A

Vienen a consideración y posterior Dictamen Sectorial de la Municipalidad de Lavalle (Mendoza), la documentación correspondiente con el Estudio Ambiental del proyecto denominado **“Master Plan Proyecto Urbanístico Integral Distrito Norte”** a desarrollarse en el distrito del Challao en el departamento de Las Heras, propuesto por el Fideicomiso Mendoza Norte Market JF ARFI S.A, el cual se tramita por Expediente EX 2023-01232196-GDEMZA-SAYOT.

### OBSERVACIONES:

#### 1- Marco Normativo:

En base al Art. 8 de la Ley N° 9414/2022 Manejo y Disposiciones para la planificación integrada y sostenible de la precordillera y piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza el objetivo del presente Dictamen Sectorial será emitir opinión sobre el proyecto sujeto a evaluación y sugerir las obras de compensación hídricas o ambientales que se consideren oportuna, fundadas técnicamente y con relación directa al posible impacto del emprendimiento.

#### 2- Inconsistencias de los parámetros considerados al momento de estimar la cantidad total de habitantes por unidad habitacional.

Considerando que la memoria descriptiva presente en la MGIA, carece de metodología para explicar índices y/o valores definitivos de habitantes, consumo de servicios, etc. Es que se realiza la siguiente observación:

- Los edificios considerados para uso residencial exclusivo, como uso mixto compartido con actividad comercial, identificados como E1-E2-E3 tendrán un total de 210 departamentos que contendrán 524 habitantes, es decir un aproximado de 2,50 hab/unidad; mientras que el promedio de cálculo utilizado por el INDEC es de 4 habitantes por unidad habitacional, considerando una familia promedio, por lo que si se multiplican las viviendas planificadas por 4 habitantes, el proyecto Distrito Norte tendría 840 habitantes en total.

#### 3- Inconsistencia en los parámetros considerandos para determinar el consumo de agua potable.

El volumen de agua medio anual que consumirá un habitante o usuario del servicio por día se estimará en base a las recomendaciones de las principales instituciones a nivel mundial y nacional.

La Organización Mundial de la Salud expone que una persona necesita aproximadamente 100 litros por día para satisfacer sus necesidades de consumo (tanto de bebida como higiene).

Según las normas del ENOHSA (Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento de la República Argentina) exponen que, para una población entre 5000 y 25000 habitantes con servicio de agua potable medido, la dotación deberá estar entre 150 y 200 litros por habitante por día, y considerando los factores generales que afectan al sitio definidas por las siguientes características:

- Clima: desértico-árido
- Calidad del agua: buena calidad física, química y microbiológica
- Sistema de evacuación de residuos líquidos: existe sistema de alcantarillado cloacal
- Sistema de medición: el régimen será medido en cada conexión disponible
- Ciudad sustentable: se aprovecharán y reutilizarán las aguas grises, y se dispondrán de planes de pautas culturales en el cuidado del agua y se apostará por el derroche cero.

*Se adopta, por lo tanto, que la dotación media anual de un usuario de la cuenca Distrito Norte será de 400 litros por habitante por día, teniendo en cuenta los 524 habitantes que el proyecto estima.*

*Se aclara que si el cálculo de habitantes por unidad habitacional se obtuviera considerando la metodología implementada por el INDEC, el número total de habitantes ascendería a 840 personas, en cuyo caso el consumo sería 250 litros/hab/día.*

Estos argumentos tienen poco sustento cuando los comparamos con la realidad de consumo de otras urbanizaciones de características similares en la zona, como lo es el B° Dalvia, B° Champagnat, etc. Que rondan los 500 litros/hab/día. (Fuente: AySAM)

Algunos argumentos para entender por qué no se puede simplificar y restringir el consumo de agua basándose en la expectativa de un uso sostenible y adecuado, es que los consumos hídricos están atravesados por los siguientes factores:

*a)- Diferentes necesidades y percepciones del Agua:*

- Cultura del Paisaje: Las personas que viven en el piedemonte de Mendoza pueden tener una apreciación cultural del paisaje y su

relación con el agua, lo que puede influir en sus percepciones sobre el uso del recurso.

- Cultura del Confort: En entornos urbanos privados, existe una tendencia a asociar el confort con un mayor consumo de agua, por ejemplo, en jardines bien mantenidos con especies de alto requerimiento hídrico o piletas.

*b)- Hábitos Establecidos:*

- Costumbres culturales: Algunas prácticas culturales pueden implicar un uso más intensivo del agua, como ciertas costumbres de limpieza o actividades recreativas.
- Disponibilidad de Agua: Si hay facilidad de acceso (sin limitaciones), las personas acostumbran a un uso menos restringido.

*c)- Diferencias Socioeconómicas:*

- Capacidad Económica: En urbanizaciones privadas, la capacidad económica de los residentes influye en su capacidad para acceder y pagar por servicios que implican un mayor consumo de agua.

*d)- Educación y Conciencia Ambiental:*

- Conciencia Ambiental: Los niveles de educación y conciencia ambiental pueden variar entre los residentes, lo que afecta su predisposición a adoptar prácticas de uso sostenible del agua.

*e)- Infraestructura y Tecnología:*

- Acceso a tecnologías de ahorro de agua: La disponibilidad de tecnologías y sistemas que promueven el ahorro de agua (ej. Reutilización de aguas grises) puede variar y afectar la capacidad de los residentes para utilizar el recurso de manera eficiente, pero con el riesgo de que se produzca la paradoja de “jevons”<sup>1</sup>

*f)- Regulación y fiscalización:*

- Aplicación de normativa: La efectividad de las regulaciones y la capacidad de hacer cumplir las restricciones de consumo de agua pueden variar, lo que influye en el comportamiento de los residentes.
- Actualmente en Mendoza solo 3 de cada 100 usuarios pagan proporcionalmente por el agua que consumen, es decir tienen tarifa con medidor. Otros 6 de cada 100 tienen una cuota fija más un pago por exceso y la gran mayoría, en 91%, tienen “canilla libre”, es decir

---

<sup>1</sup> También conocida como el “efecto rebote”, se refiere a la observación de que a medida que se aumenta la eficiencia en el uso de un recurso, como por ejemplo la eficiencia en el consumo de energía o agua, esto no necesariamente conduce a una disminución en el consumo total de ese recurso, sino que puede resultar en un aumento del consumo.

pagan una cuota fija sin importar la cantidad que consuman. (Fuente: AySAM)

Por todo lo justificado anteriormente es que debería considerarse un caudal de diseño entre 400-500 litros/hab/día, mucho más ajustado a la realidad que los 250 litros/hab/día.

#### **4- Justificación**

Entendiendo que, por la Ley de Aguas de 1884, aún vigente, el consumo humano es prioritario con respecto de otros usos como riego, producción de energía, turismo, etc. Los promedios de consumo en períodos prolongados durante el siglo pasado y primeros años del presente indican, por ejemplo, que en el caso del Río Mendoza no se utilizaba más de un 10% del caudal para producción de agua potable. Este porcentaje se ha incrementado en los últimos años debido a factores como el crecimiento de la población y la caída de los caudales en todas las cuencas provinciales. Hoy supera el 30%<sup>2</sup>. A pesar de que las principales normas vigentes no hacen distinciones importantes respecto del estatus jurídico de las aguas superficiales y las subterráneas, en la práctica se aprecian importantes diferencias en los manejos político y económico de unas y otras, más allá de las impuestas por la operación técnica. Mendoza es un lugar en el que el escurrimiento natural del agua, según la ley de la gravedad, se convirtió en escurrimiento contra gravitacional en términos sociales: escurre de abajo hacia arriba, hacia el poder del capital. Entre los aspectos que involucran al agua y su rol en el complejo vínculo de una sociedad humana con su medio, es fundamental analizar aquellos que son a la vez causa y efecto de las relaciones de poder en la administración de ese recurso vital. Por lo tanto, las transformaciones socio-ambientales y productivas derivadas de la notable reducción de los aportes hídricos en la parte baja de la cuenca del río Mendoza no se comprenderían acabadamente si se obvian enfoques que dan cuenta de la incidencia del agua en la producción y reproducción del poder. La extensión de la presión urbanística hacia el piedemonte de la región metropolitana deriva en una sobredemanda de abastecimiento de agua para consumo humano y/o sobreexplotación de los acuíferos subterráneos que alimentan la cuenca del Río Mendoza, especialmente a los regantes de las 4ª Zona de Riego del río Mendoza. Mientras que teniendo en cuenta la Ley 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza en su Art. 3 menciona los siguientes objetivos generales de importancia para este estudio:

a)- Promover el desarrollo territorial equitativo y sostenible de la Provincia, de las áreas urbana, rurales y naturales, en el oasis y las zonas no irrigadas de las distintas cuencas hidrográficas y regiones existentes.

b)- Garantizar un sistema urbano, rural y natural equilibrado, conforme a la aptitud del suelo para los asentamientos humanos y las actividades económicas, prestando especial atención al manejo de los riesgos naturales y antrópicos, la disponibilidad

del agua, en función del Balance Hídrico de cada cuenca hidrológica, y la dotación de infraestructura y equipamiento.

Se considera de importancia focalizar en el desarrollo de emprendimientos urbanísticos en sitios frágiles como el piedemonte, para que no contribuyan a fragmentar aún más el territorio aumentando así la desigualdades sociales, territoriales y ambientales.

Por otra parte, la Ley 8999/17 Plan Provincial de Ordenamiento Territorial de la provincia de Mendoza estipula en su Eje Estructurante I: Coordinación de políticas públicas vinculada al territorio, un Subprograma denominado Gestión Integrada del AMM<sup>3</sup>, dos proyectos de gran importancia para la gestión del oasis norte de la provincia, destinados al manejo del piedemonte y del cinturón verde del AMM.

Además, en el Eje Estructurante VII: Gestión integrada de los recursos hídricos y del territorio se especifica que "(...) El balance hídrico será el insumo mediante el cual la APOT4 y los municipios planificarán las áreas de expansión de los distintos usos. El Organismo responsable de su cálculo es el Departamento General de Irrigación quien podrá disponer de estudios hídricos y la colaboración de otros organismos nacionales y provinciales.

Se trata de una información prioritaria y estratégica para determinar acciones de conservación de las fuentes de aguas y minimizar la vulnerabilidad de las aguas subterráneas en todas las cuencas de la provincia (...) - Ley 8999/17 Plan Provincial de Ordenamiento Territorial de la provincia de Mendoza.

#### **5- Medidas Compensatorias:**

En base a los requerimientos hídricos de la intervención propuesta recalculados de manera más ajustada a la realidad, es que desde la Municipalidad de Lavelle se proponen las siguientes medidas compensatorias sobre el área de la 4ª Zona de Riego y sus regantes para aumentar la dotación de riego:

- **Aprovechamiento efluentes cloacales tratados:**  
Mejora operativa en el tratamiento de la planta "Campo Espejo" para garantizar el uso irrestricto y las actuaciones de revestimiento sobre el canal principal necesarias para optimizar eficiencia y aprovechamiento del agua.
- **Re funcionalización y mejor de las siguientes 6 perforaciones:**
  - A)- Perforación en Canal Colonia (en funcionamiento) Incorporar sistema de bombeo solar
  - B)- Sistema Jocolí
    - Perforación 8" pulgadas- Higuera Molina Navarrete (en desuso) re funcionalizar e incorporar sistema de bombeo solar.
    - Perforación 8" pulgadas- Canal Jocolí (en desuso) cuádruple compartimento: hijuelas Funes, progreso, Sta. Rita y Villanueva. Re funcionalización e incorporar sistema de bombeo solar.

- Perforación 8" pulgadas- Higuera Villanueva (en desuso) re funcionalizar e incorporar sistema de bombeo solar.
- Perforación 8" pulgadas- Higuera Progreso- Sta. Rita (en desuso) re funcionalización e incorporar sistema de bombeo solar.

C)- Canal Tulumaya

- Perforación 8" pulgadas- Higuera Molina Navarrete (en desuso) re funcionalizar e incorporar sistema de bombeo solar.

El costo del total de las actuaciones/obras compensatorias deberían correr por parte de la empresa proponente del mencionado proyecto **“Master Plan Proyecto Urbanístico Integral Distrito Norte”** sujeto a Dictamen Sectorial, a modo de internalizar los impactos de déficit hídrico que se producen en la parte baja de la cuenca del Río Mendoza.