

Mendoza, 9 de agosto de 2024.-

DIRECTOR DE ASUNTOS LEGALES  
DR. JUAN CARLOS MASINI

S \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_ D

## DICTAMEN SECTORIAL

DICTAMEN SECTORIAL DEL DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN DEL PROYECTO  
"MASTER PLAN GRAN VISTA"  
EX-2024-05561554-GDEMZA-DGIRR

Por medio del expediente electrónico N° EX-2024-00066162 -GDEMZA-SAYOT la Unidad de Evaluaciones Ambientales dependiente de la Subsecretaría de Ambiente solicita la elaboración del DICTAMEN SECTORIAL del Departamento General de Irrigación, respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental bajo la modalidad "M.G.I.A" presentado en el marco de la Ley Provincial N° 5.961 y modificatorias y el Decreto Reglamentario 2.109/94, del proyecto denominado:

### MANIFESTACION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

#### "Master Plan Gran Vista"

#### LA SUBSECRETARIA DE AMBIENTE:

- Ha autorizado el inicio del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, bajo la modalidad de Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA), mediante RESOL. N° 90/24.-
- Ha designado a su UNIDAD DE EVALUACIONES AMBIENTALES como organismo responsable para efectuar la implementación, el seguimiento y la fiscalización del Procedimiento de EIA. -
- Ha designado como RESPONSABLE DEL DICTAMEN TÉCNICO a la UNIVERSIDAD CHAMPAGNAT.

#### DATOS DE LOS RESPONSABLES DE LA MGIA

**Proponente de la obra:** Fideicomiso Gran Vista

**CUIL:** 30-71739664-9

**Responsable:** María Constanza Pimentel

**Domicilio legal:** Coronel Rodríguez N° 1059, piso 3 Dpto. 7. Ciudad de Mendoza.

**Mail:** coti.pimentel@gmail.com

#### A- METODOLOGÍA DESARROLLADA PARA EL PRESENTE DICTAMEN SECTORIAL

Para la elaboración del presente dictamen sectorial se realizó:

- Análisis integral de la MGIA y Dictamen Técnico en función de las competencias del Departamento General de Irrigación.
- Se analizaron además antecedentes generales respecto de las características de la zona de emplazamiento del proyecto.
- Integración de las consideraciones aportadas por los distintos sectores y departamentos del DGI con incumbencia en la temática.
- Elaboración del mismo.

En el presente Dictamen Sectorial, las recomendaciones que se enuncian fueron impartidas por la Subdelegación de Aguas del Río Mendoza, la Asociación de Inspecciones de cauce Primera zona de riego del Río Mendoza, la Dirección de Gestión Hídrica y el Dpto. Unidad de Gestión Ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental del Recurso Hídrico presentándose de manera integral en el presente documento.

El Dictamen Sectorial se estructura de la siguiente manera:

- INTRODUCCIÓN
- CONTENIDO GENERAL DE LA M.G.I.A.
- ANÁLISIS DE RELACIÓN Y/O POSIBLES IMPACTOS DEL PROYECTO CON EL RECURSO HÍDRICO
  - I- Consumo y otros usos del agua**
  - II- Interferencia del proyecto con cursos y/o cuerpos de agua**
  - III- Riesgo de contaminación del recurso hídrico.**
- CONCLUSIONES Y REQUERIMIENTOS

En las conclusiones se reiteran las recomendaciones efectuadas por el Departamento General de Irrigación, las cuales deberán ser consideradas al momento de la construcción y operación del proyecto de referencia.

## **B- INTRODUCCIÓN**

El proyecto se emplaza sobre un terreno de 44.931,55 m<sup>2</sup> ubicado en el Distrito Vistalba, con frente a calle Chaco y Ruta Provincial N° 82 (Figura 1). El mismo consiste en un conjunto de edificios con diferentes usos.

Los edificios que contempla el proyecto (Strep Center, Autoservicio de compras, Tiendas comerciales, Restaurantes, Hostería, Oficinas en Strep Center y Canchas de Padel) respetarán los relieves y se integrarán mediante jardines, paseos peatonales, pérgolas, puentes y pasarelas. Se planifica la mínima interacción de los vehículos con el sistema peatonal interno.

La disposición general de espacios y funciones se dará de manera concéntrica. En el centro, jardines y zonas de mayor privacidad, en un segundo anillo los edificios destinados a usos semipúblicos y un tercer anillo de vinculación con la ruta, destinado a estacionamientos y accesos.

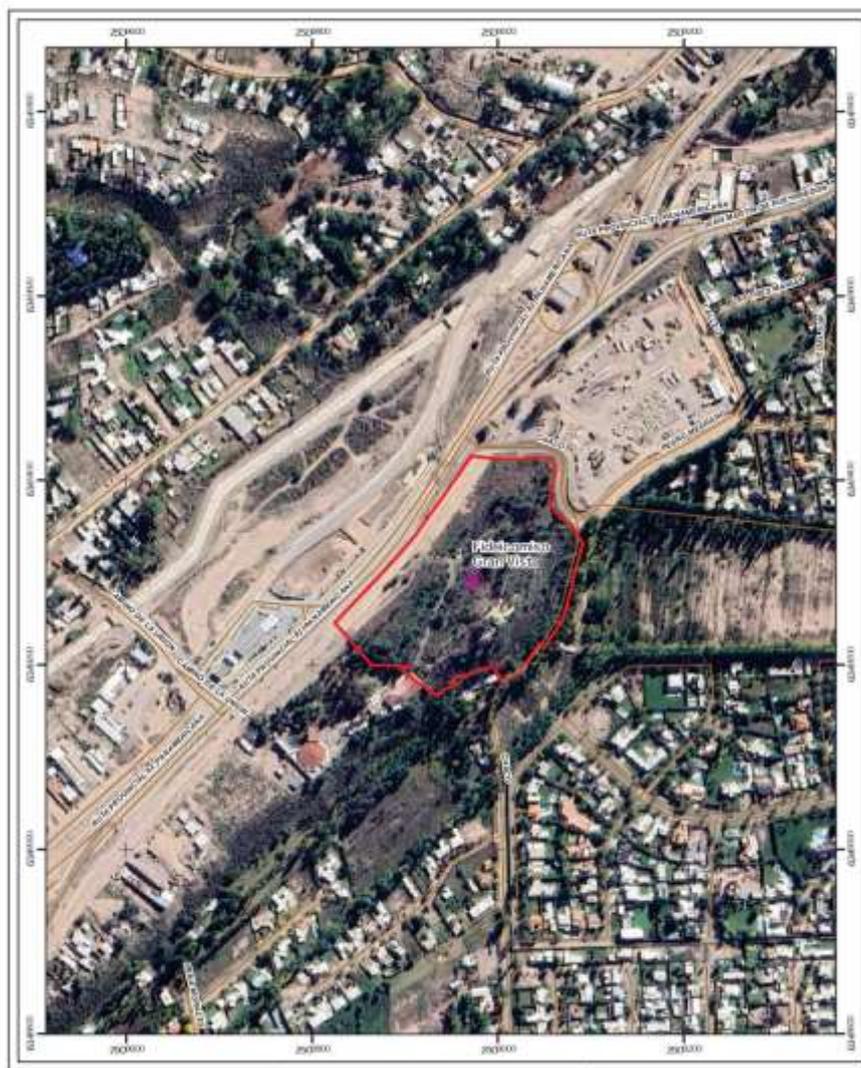


Figura 1. Ubicación del proyecto. Fuente: MGIA

Por otro lado, respecto a la hidrogeología el área del proyecto se localiza en la Margen Izquierda de la Cuenca Mendoza Norte, Área de recarga y tránsito (Figura 2). en la cual existen el acuífero libres y semiconfinados, con almacenamiento alto, rendimiento bueno y buena calidad.

En la margen izquierda el sentido del flujo del agua subterránea es al noreste, este y sudeste, a partir del ápice hidráulico generado por la recarga en el lecho del río Mendoza, cuando éste ingresa en la cuenca.

La zona oeste configura la zona propia de recarga y el tránsito por acuífero de tipo libre predominante, que en el sentido de flujo subterráneo pasa a ser de tipo semiconfinado por la alternancia de capas impermeables de tipo lentiformes con capas permeables.

En general presenta una zona no saturada de gran espesor (entre 80 y 30m), aunque existen casos puntuales (sobre todo en el borde occidental) donde esta puede ser mucho más reducida.

Dentro de esta zona se desarrolla el núcleo urbano del Gran Mendoza, este conglomerado urbano asienta sobre el acuífero de tipo libre antes descrito, que es **altamente vulnerable** a las potenciales fuentes de contaminación antrópica, como por

ejemplo desarrollo industrial, estaciones de servicios, ausencias o fallas del sistema de saneamiento, etc.



Figura 2. Zonificación de acuífero. Fuente: Elaboración propia a partir de la zonificación del Sistema acuífero de la Dir. de Gestión Hídrica.

## C- CONTENIDO GENERAL DE LA MGIA

### i. RESUMEN DEL PROYECTO

A continuación, se describen los edificios y espacios que contempla el proyecto:

- **Strip Center:** El mismo tendrá su acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial Nº 82 y ocupará una superficie de 1.990 m<sup>2</sup> cubiertos y 1.808 m<sup>2</sup> de galerías. Contará con 20 locales comerciales de aproximadamente 90 m<sup>2</sup> cada uno. Se prevé que el destino de los locales sea para tiendas de abastecimiento diario, indumentaria, decoración, farmacia, etc. También se proyecta la construcción de 3 canchas de pádel, un gimnasio que incluya zona de pesas y gimnasia de piso, con sus correspondientes baños y vestidores, y una clínica médica ambulatoria. En el Primer Piso se desarrollan oficinas en 593 m<sup>2</sup>, gimnasio de 940 m<sup>2</sup> y una clínica de consultorios de 730 m<sup>2</sup>.
- **Autoservicio de Compras:** Se propone la construcción de locales integrados tipo Free Shop de autoservicios, sobre una superficie de 540 m<sup>2</sup> cubiertos, con acceso por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial Nº 82. Tiendas Comerciales Estarán destinadas a ropa y moda, en locales de marca y multimarca, sobre una superficie de 400 m<sup>2</sup> cubiertos. El acceso a las mismas se realizará por una calle de servicio con frente a la Ruta Provincial Nº 82.
- **Restaurantes:** Se propone la construcción de dos restaurantes, que incluya alternativas de comidas asiáticas, vegetarianas, almuerzos, cafetería y brunch.

Ocupará un espacio de 1070 m<sup>2</sup> cubiertos y también tendrá su acceso por la calle de servicio con frente a la Ruta Provincial N° 82.

- **Hostería:** Contará con 5 habitaciones de aproximadamente 70 m<sup>2</sup> cada una, Salón de Usos Múltiples destinado a actividades recreativas de los huéspedes y un SPA con sauna, baño turco y piscina temperada. Se estima una superficie cubierta total de 1.160 m<sup>2</sup>.
- **Oficinas en Strip Center:** Se ofrecerá un espacio de coworking, donde los trabajadores podrán realizar sus actividades laborales, compartiendo el sitio entre profesionales, autónomos, empresarios o empleados. También habrá un espacio de oficinas privadas (Variable por la modulación. Aproximadamente 15 unidades) y un sector para usos complementarios (sala de máquinas, baños, cocina, recreación, etc.). Se destinará un espacio de 593 m<sup>2</sup> cubiertos para éste ítem.
- **Pádel:** Se proyectan 6 canchas de pádel, con sus respectivos espacios de vestidores, baños, recepción, depósito y estacionamiento. Contará con 3 canchas al aire libre y otras 3 bajo techo. Los cerramientos de las canchas serán de vidrio templado y la superficie de piso de césped sintético. Las medidas serán las reglamentarias.

## ii. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN Y LINEAMIENTOS DE LA MGIA

### LÍNEA DE BASE RELACIONADA AL RECURSO HÍDRICO

En el apartado **5.1.6. Hidrología Superficial** (pág. 69/76) de la MGIA, se presenta la descripción de la cuenca hidrográfica del Río Mendoza y en el punto **5.1.7. Hidrogeología** (págs. 76/80) se describe la cuenca norte subterránea.

### EVALUACIÓN DE IMPACTOS RESPECTO DEL AGUA

En la valoración de los impactos ambientales para la **Etapa de Construcción** se ha valorado el impacto sobre el **Agua superficial** (escurrimientos) como **Irrelevantes o compatibles**, respecto del **Agua subterránea** como **Neutro** y en la **Etapa de Funcionamiento y Mantenimiento** respecto al **Agua superficial** (escurrimientos) se clasifico como **Positivo Moderado**.

### MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y VIGILANCIA AMBIENTAL

La presente MGIA incluye un **Plan de Gestión Ambiental** (Págs. 136/149). Cabe mencionar que el proyecto no incluye un Plan de Contingencias

Se recomienda incorporar en los respectivos planes las observaciones y requisitos emitidos en el presente dictamen sectorial.

**D- ANÁLISIS DE RELACIÓN Y/O POSIBLES IMPACTOS DEL PROYECTO CON EL RECURSO HÍDRICO**

En el marco del presente Dictamen sectorial el día 19 de agosto del corriente se realizó una inspección en donde se emplazará el proyecto Master plan Gran Vista.

Se observó que han iniciado las tareas de demolición de la infraestructura existente, mediciones topográficas, nivelación del terreno y erradicación de forestales, todo esto sin haber obtenido la resolución final de la autoridad de aplicación en este caso la Subsecretaría de Ambiente.

A continuación, se presentan fotografías que se tomaron en dicha inspección:



**i. Consumo y otros usos del agua**

En el apartado **4.9.3. Agua, consumo u otros usos. Fuente, calidad y cantidad** se menciona que: “...El Agua para consumo humano de los trabajadores durante la etapa de Construcción será provista por AYSAM o envasada en bidones para sitios más remotos.

*La propiedad cuenta con Derecho de Riego C.C. 1010 por Río Mendoza, Canal Cacique Guaymallén, Higuera 2°, Vistalba y además con el Pozo N° 815/6 de 10”.*

*Se estima para la Construcción un consumo diario total (humano + construcción) de 50 m<sup>3</sup> durante los primeros 8 trimestres de la obra, cifra que descenderá a 35 m<sup>3</sup> durante los últimos 4 trimestres. Mientras que, para la etapa de Funcionamiento, el consumo será para uso humano, sanitario, limpieza, spa y lavandería de, la cual provendrá de la red de AYSAM, y se estima entre 12 a 15 m<sup>3</sup>/día. En esta etapa el riego se realizará con el agua provista por el Departamento General de Irrigación (Pozo y Derecho de Riego).*

De acuerdo a nuestros registros la empresa Gran vista Cerro SA tiene permisos de uso de agua superficial y subterránea, los referidos a agua superficial se detallan a continuación:

Usuario	GRAN VISTA CERRO S.A.			
Código de Cauce- Padrón parcial- Higuera Luján oeste unificada	1010 - 1072	1010 - 1205	1010 - 2263	1010-2269
Categoría de derecho	Derecho Definitivo	Derecho Definitivo	Derecho Definitivo	Derecho Definitivo
Uso	Recreativo	Recreativo	Agrícola	Recreativo - urbano
Sup. Empadronada (ha)	0,1192	0,1843	1,59	0,0509
Nomenclatura catastral	06-05-04-0018-000020	06-05-04-0019-000053	06-05-04-0018-000042	06-25-08-9866-349093

En el siguiente cuadro se presentan las características del pozo de agua subterránea existente en el terreno donde se emplazará el proyecto:

Padrón de Pozo	06/815
Titular	GRAN VISTA CERRO S.A. PARISSI, RICARDO LUIS GRAZIOTIN, AGUSTÍN ROBERTO -SUCESIÓN
Nomenclatura Catastral	06-25-08-9866-349093-0000-4
Distrito	Vistalba
Departamento	Luján de Cuyo
Domicilio	Acceso suroeste
Uso	Agrícola
Diámetro de entubación (pulgadas)	10”
Superficie de concesión (ha)	0,510

Según la MGIA en relación al plano N° 06-49468 presentado en Anexo 2 (pág. 208) el proyecto abarca los siguientes polígonos:

- Polígono I: N.C.06-05-04-0018-000014-0000-4 usuario de pozo N°06-815
- Polígono II: N.C. 06-05-04-0018-000020-0000-0 con derecho de agua superficial CC 1010 PP 1072
- Polígono III: N.C. 06-05-04-0018-000021-0000-4 usuario de pozo N°06-815
- Polígono V: N.C. 06-05-04-0018-000024-0000-8 sin derecho de riego y no es usuario de pozo.

### **Requerimientos**

De acuerdo a lo mencionado en la MGIA respecto al uso del agua durante la Etapa de construcción y la Etapa de funcionamiento y el proponente deberá:

- Previo al inicio de obras presentar ante el DGI el certificado de factibilidad definitiva de provisión de agua potable emitido por AYSAM S.A.
- Dado que el presente proyecto implica cambio en el uso del suelo y por lo tanto se realizará un uso diferente al permissionado del agua subterránea, el titular deberá solicitar previamente la ampliación de uso del pozo N°06/815. Se debe tener en cuenta que si no se realiza dicho trámite sería pasible de disponer la caducidad de la perforación conforme lo indica el Art. 35º inc. b) de la Ley 4035/74.

*“Art. 35 - La concesión caduca: a) por el no uso injustificado del agua durante dos años. b) por emplear el agua total o parcialmente en uso distinto al concedido. c) por falta de pago de los tributos correspondientes a tres o más años consecutivos. d) por cese de la actividad que motivó su otorgamiento. e) por incumplimiento reiterado, previo emplazamiento, de las obligaciones previstas por los incisos a), c) y e) del art. 19º. f) Por violación reiterada de las prohibiciones establecidas por el art. 20º”.*

- En caso del agua subterránea debe dar cumplimiento a lo establecido en la normativa en vigencia Leyes N° 4.035, 4.036, 4.306 y demás disposiciones concordantes.
- Abonar el canon y acordadas correspondientes, tal como lo establece el Presupuesto vigente mediante Resol. N° 664/23 del H.T.A.

### **ii. Interferencia del proyecto con cauces y/o cuerpos de agua.**

El proyecto se localiza en la zona irrigada por cauces jurisdicción de la Asociación de inspecciones de cauces Primera zona de riego del Río Mendoza, Inspección Luján Oeste unificada y en la Margen Izquierda de la Cuenca Mendoza Norte, Área de recarga y tránsito. Por lo que el proponente en virtud de conservar la infraestructura de riego aguas abajo y la calidad del agua superficial y subterránea, deberá cumplir con los requerimientos y realizar las actuaciones detalladas a continuación, ante la Subdelegación de Aguas del Río Mendoza, Asociaciones e inspecciones de cauce involucradas.

## Requerimientos

- Previo deberá iniciar los trámites de interferencias en la inspección de cauce Luján oeste unificada.
- Deberá presentar el cronograma de obras y avisar con una anticipación de 10 (diez) días como mínimo al inicio de las mismas, a fin de que personal idóneo del Departamento General de Irrigación pueda asistir a supervisar las tareas a realizarse con el objetivo de preservar el Recurso Hídrico.
- La ejecución de los trabajos no deberá en ningún momento interferir con la entrega normal de dotaciones de riego para la época debiendo realizar las obras de desvío necesarias y todo otro trabajo que indique la autoridad competente.
- Tendrá que indicarse si las tareas de la obra afectan forestales de las inspecciones de cauce involucradas, a los efectos de cumplimentar con toda la normativa vigente sobre arbolado.
- Tendrá que respetar todos los requerimientos establecidos por Resolución 513/2017 del Honorable Tribunal Administrativo y 560/18 de Superintendencia en lo que atañe a la intervención de la Inspección de Cauce en el trámite de factibilidad de urbanización
- Tendrá que contar con la autorización técnica de la Asociación Primera Zona y administrativa de la Inspección de Cauce Luján Oeste quien tiene plena competencia, jurisdicción y facultades en la administración del Recurso Hídrico (Constitución Provincial, Ley de Aguas y Ley 6405)
- En caso de corresponder deberá presentar la solicitud de traslado de obras de arte que beneficien a usuarios empadronados, los costos deberán correr por cuenta del proponente.
- Asumir la responsabilidad ante la posible afectación del recurso hídrico por cortes y desvíos de cursos de agua, para lo cual deberá tomar las precauciones del caso y en caso de registrarse un hecho fortuito, o no previsto, la inmediata reposición del daño y comunicación al DGI.
- Dar solución a problemas pluvioaluvionales y urbanísticos, sin que esto perjudique la red de riego, drenajes y desagües actuales.
- Teniendo en cuenta que existirá una mayor superficie impermeabilizada, lo que implicará un mayor escurrimiento del agua, se deberá prever la forma de retención y evacuación de dichos excedentes, para lo que deberá estudiarse la capacidad portante de los cauces aluvionales existentes en la zona, y agua abajo, del proyecto.

### iii. Riesgo de contaminación del recurso hídrico

En el ítem **4.1.1. Residuos y contaminante. Tipos y volúmenes por unidad de tiempo/Efluentes** (pág.43/44), se menciona:

*“En la etapa de Construcción, los efluentes que se generen serán cloacales los generados en los baños químicos, y los mismos serán gestionados por la empresa*

*prestataria del servicio. AYSAM Se estima una generación de 15 m<sup>3</sup>/mes para la etapa de construcción. Durante la etapa de Funcionamiento, los efluentes serán del tipo cloacal. Los mismos serán dispuestos al sistema de tratamiento cloacal de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se estima una generación de 150 m<sup>3</sup>/mes”.*

## Requerimientos

En relación a la preservación de la calidad del Recurso Hídrico se solicitan los siguientes requerimientos:

- En cuanto a la instalación y operación de obradores, se solicita impermeabilizar el sector de acopio de materiales contaminantes como combustibles y maquinarias, con el objeto de evitar la contaminación del suelo producto de los lixiviados. Además, se sugiere señalar el sector de acopio y obradores.
- Disponer baños químicos en el obrador como frentes de trabajo, además realizar la disposición final en puntos de vuelcos autorizados.
- Colocar en el sector de estacionamiento de máquinas y vehículos material impermeable bajo una capa de tierra de 15-20cm a fin de reducir el riesgo de contaminación del agua ante eventuales derrames. Además, se deberá impermeabilizar con hormigón el sector del obrador que sea destinado a la realización de tareas de mantenimiento de máquinas y vehículos.
- En caso que se realice el lavado de maquinarias y vehículos en el campamento se deberá diseñar infraestructura y tomar los recaudos pertinentes para la correcta gestión de los efluentes.
- Realizar una correcta gestión de los residuos y disposición final (RSU, Peligrosos u otros) durante la etapa de construcción, ante la ocurrencia de derrame de sustancias peligrosas se deberán implementar las medidas y técnicas de contención y absorción de derrame correspondientes a fin de evitar una mayor afectación al agua superficial y subterránea (barreras de contención u absorbentes).
- Realizar una correcta gestión de RSU durante la etapa de funcionamiento
- Respecto a los vertidos de sustancias o efluentes se deberá tener en cuenta lo establecido en los **Arts. 5 y 14** de la Resolución 778/96 del H.T.A. (Texto ordenado 52/20 del H.T.A.) y modificatorias, los que se transcriben a continuación:

*Art. 5-“...En virtud de la presente reglamentación, queda prohibido en el territorio de la Provincia: a) Toda contaminación, alteración o degradación de las aguas superficiales y subterráneas; b) El vertido, derrame o infiltración directo o indirecto a los cursos naturales de aguas; lagos y lagunas naturales como asimismo a diques y embalses artificiales; cauces públicos artificiales; cualquier tipo de acueductos de jurisdicción del Departamento General de Irrigación y a los acuíferos subterráneos, de toda clase de sustancias, líquidas o sólidas, desechos o residuos, con excepción de aquellos que se encuentren expresa y previamente autorizadas por el Departamento General de Irrigación; c) La acumulación de sustancias no autorizadas, basura o residuos, escombros, desechos domésticos, químicos o industriales, o de cualquier otro material en áreas o zonas que pueda implicar un riesgo o peligro para el recurso hídrico; d) En*

general, la realización de cualquier tipo de actividad o acción que pueda ocasionar la degradación, alteración o contaminación del agua y sus entornos afectados...”.

**Art.14-** “...Queda expresamente prohibido el vertido de sustancias o efluentes, líquidos o sólidos, a piletas naturales o artificiales de infiltración y/o evaporación, pozos absorbentes, cavados, perforados, sumideros, inyectores o de otra especie, cualquiera sea su profundidad, que de algún modo puedan estar vinculados o conectados a acuíferos libres o confinados, y que sean susceptibles de contaminar o alterar las aguas subterráneas...”.

- Previo al inicio de obra debe presentar ante el DGI el certificado de factibilidad definitiva de conexión a la red cloacal pública emitido por AYSAM S.A. En el caso de no concretar la conexión a la red cloacal de AySAM S.A o del Municipio de Luján de Cuyo, se debe realizar el tratamiento de los líquidos cloacales (planta de tratamiento o uso de biodigestores) teniendo en cuenta zona residencial y comercial, la cual debe estar ubicada dentro de los límites del proyecto, y además se debe efectuar la disposición segura de los efluentes (zona de reúso) y de los lodos residuales. Tanto para las plantas de tratamiento y disposición final de los líquidos cloacales y aguas grises, el proponente debe dar cumplimiento a la normativa en vigencia Resol.778/96, 627/00, 647/00, 715/00 del H.T.A. del Departamento General de Irrigación y demás disposiciones concordantes.
- El proponente debe proceder a la inscripción en el Registro Único de Establecimiento (RUE), dicho trámite se inicia en la Subdelegación de Aguas del Río Mendoza.
- Se debe incorporar en el Plan de Gestión Ambiental las observaciones y requerimientos emitidos en el presente dictamen sectorial. Además, deberá incluir en el esquema de llamadas, los teléfonos del Departamento General de Irrigación:

Cuadro 1. Contactos del Departamento General de Irrigación

Dpto. General de Irrigación	Teléfono	Dirección
Sede Central	4234000 Int.206/303/316 0800-222-2482	Barcala N° 206 Ciudad de Mendoza email: efluentes.contingencias@irrigacion.gov.ar
Subdelegación de Aguas del Río Mendoza	261-4251638	Barcala N° 235, Ciudad de Mendoza
Asociación de Inspecciones de Cauces 1º Zona del Río Mendoza	439109 2614401591	Ricardo Videla N° 8325 Luján de Cuyo- Mendoza asicprimerazona@asicprimerazona.com.ar

#### E- CONCLUSIONES Y REQUERIMIENTOS FINALES

En función a la información y lineamientos relacionados al recurso hídrico desarrollados en la MGIA, el proponente deberá incluir en el Plan de Gestión Ambiental las recomendaciones y requerimientos impartidos por este Departamento los que a continuación se listan a modo síntesis:

### **Consumo y otros usos del agua**

De acuerdo a lo mencionado en la MGIA respecto al uso del agua durante la Etapa de construcción y la Etapa de funcionamiento y el proponente deberá:

- Previo al inicio de obras presentar ante el DGI el certificado de factibilidad definitiva de provisión de agua potable emitido por AYSAM S.A.
- Dado que el presente proyecto implica cambio en el uso del suelo y por lo tanto se realizará un uso diferente al permissionado del agua subterránea, el titular deberá solicitar previamente la ampliación de uso del pozo N°06/815. Se debe tener en cuenta que si no se realiza dicho trámite sería pasible de disponer la caducidad de la perforación conforme lo indica el Art. 35º inc. b) de la Ley 4035/74.

*“Art. 35 - La concesión caduca: a) por el no uso injustificado del agua durante dos años. b) por emplear el agua total o parcialmente en uso distinto al concedido. c) por falta de pago de los tributos correspondientes a tres o más años consecutivos. d) por cese de la actividad que motivó su otorgamiento. e) por incumplimiento reiterado, previo emplazamiento, de las obligaciones previstas por los incisos a), c) y e) del art. 19º. f) Por violación reiterada de las prohibiciones establecidas por el art. 20º”.*

- En caso del agua subterránea debe dar cumplimiento a lo establecido en la normativa en vigencia Leyes N° 4.035, 4.036, 4.306 y demás disposiciones concordantes.
- Abonar el canon y acordadas correspondientes, tal como lo establece el Presupuesto vigente mediante Resol. N° 664/23 del H.T.A.

### **Interferencia del proyecto con cauces y/o cuerpos de agua.**

- Previo deberá iniciar los trámites de interferencias en la inspección de cauce Luján oeste unificada.
- Deberá presentar el cronograma de obras y avisar con una anticipación de 10 (diez) días como mínimo al inicio de las mismas, a fin de que personal idóneo del Departamento General de Irrigación pueda asistir a supervisar las tareas a realizarse con el objetivo de preservar el Recurso Hídrico.
- La ejecución de los trabajos no deberá en ningún momento interferir con la entrega normal de dotaciones de riego para la época debiendo realizar las obras de desvío necesarias y todo otro trabajo que indique la autoridad competente.
- Tendrá que indicarse si las tareas de la obra afectan forestales de las inspecciones de cauce involucradas, a los efectos de cumplimentar con toda la normativa vigente sobre arbolado.
- Tendrá que respetar todos los requerimientos establecidos por Resolución 513/2017 del Honorable Tribunal Administrativo y 560/18 de Superintendencia en lo que atañe a la intervención de la Inspección de Cauce en el trámite de factibilidad de urbanización
- Tendrá que contar con la autorización técnica de la Asociación Primera Zona y administrativa de la Inspección de Cauce Luján Oeste quien tiene plena

competencia, jurisdicción y facultades en la administración del Recurso Hídrico (Constitución Provincial, Ley de Aguas y Ley 6405)

- En caso de corresponder deberá presentar la solicitud de traslado de obras de arte que beneficien a usuarios empadronados, los costos deberán correr por cuenta del proponente.
- Asumir la responsabilidad ante la posible afectación del recurso hídrico por cortes y desvíos de cursos de agua, para lo cual deberá tomar las precauciones del caso y en caso de registrarse un hecho fortuito, o no previsto, la inmediata reposición del daño y comunicación al DGI.
- Dar solución a problemas pluvioaluvionales y urbanísticos, sin que esto perjudique la red de riego, drenajes y desagües actuales.
- Teniendo en cuenta que existirá una mayor superficie impermeabilizada, lo que implicará un mayor escurrimiento del agua, se deberá prever la forma de retención y evacuación de dichos excedentes, para lo que deberá estudiarse la capacidad portante de los cauces aluvionales existentes en la zona, y agua abajo, del proyecto.

#### **Riesgo de contaminación del recurso hídrico**

En relación a la preservación de la calidad del Recurso Hídrico se solicitan los siguientes requerimientos:

- En cuanto a la instalación y operación de obradores, se solicita impermeabilizar el sector de acopio de materiales contaminantes como combustibles y maquinarias, con el objeto de evitar la contaminación del suelo producto de los lixiviados. Además, se sugiere señalar el sector de acopio y obradores.
- Disponer baños químicos en el obrador como frentes de trabajo, además realizar la disposición final en puntos de vuelcos autorizados.
- Colocar en el sector de estacionamiento de máquinas y vehículos material impermeable bajo una capa de tierra de 15-20cm a fin de reducir el riesgo de contaminación del agua ante eventuales derrames. Además, se deberá impermeabilizar con hormigón el sector del obrador que sea destinado a la realización de tareas de mantenimiento de máquinas y vehículos.
- En caso que se realice el lavado de maquinarias y vehículos en el campamento se deberá diseñar infraestructura y tomar los recaudos pertinentes para la correcta gestión de los efluentes.
- Realizar una correcta gestión de los residuos y disposición final (RSU, Peligrosos u otros) durante la etapa de construcción, ante la ocurrencia de derrame de sustancias peligrosas se deberán implementar las medidas y técnicas de contención y absorción de derrame correspondientes a fin de evitar una mayor afectación al agua superficial y subterránea (barreras de contención u absorbentes).
- Realizar una correcta gestión de RSU durante la etapa de funcionamiento

- Respecto a los vertidos de sustancias o efluentes se deberá tener en cuenta lo establecido en los **Arts. 5 y 14** de la Resolución 778/96 del H.T.A. (Texto ordenado 52/20 del H.T.A.) y modificatorias, los que se transcriben a continuación:

**Art. 5-** *"...En virtud de la presente reglamentación, queda prohibido en el territorio de la Provincia: a) Toda contaminación, alteración o degradación de las aguas superficiales y subterráneas; b) El vertido, derrame o infiltración directo o indirecto a los cursos naturales de aguas; lagos y lagunas naturales como asimismo a diques y embalses artificiales; cauces públicos artificiales; cualquier tipo de acueductos de jurisdicción del Departamento General de Irrigación y a los acuíferos subterráneos, de toda clase de sustancias, líquidas o sólidas, desechos o residuos, con excepción de aquellos que se encuentren expresa y previamente autorizadas por el Departamento General de Irrigación; c) La acumulación de sustancias no autorizadas, basura o residuos, escombros, desechos domésticos, químicos o industriales, o de cualquier otro material en áreas o zonas que pueda implicar un riesgo o peligro para el recurso hídrico; d) En general, la realización de cualquier tipo de actividad o acción que pueda ocasionar la degradación, alteración o contaminación del agua y sus entornos afectados..."*

**Art.14-** *"...Queda expresamente prohibido el vertido de sustancias o efluentes, líquidos o sólidos, a piletas naturales o artificiales de infiltración y/o evaporación, pozos absorbentes, cavados, perforados, sumideros, inyectores o de otra especie, cualquiera sea su profundidad, que de algún modo puedan estar vinculados o conectados a acuíferos libres o confinados, y que sean susceptibles de contaminar o alterar las aguas subterráneas..."*

- Previo al inicio de obra debe presentar ante el DGI el certificado de factibilidad definitiva de conexión a la red cloacal pública emitido por AYSAM S.A. En el caso de no concretar la conexión a la red cloacal de AySAM S.A o del Municipio de Luján de Cuyo, se debe realizar el tratamiento de los líquidos cloacales (planta de tratamiento o uso de biodigestores) teniendo en cuenta zona residencial y comercial, la cual debe estar ubicada dentro de los límites del proyecto, y además se debe efectuar la disposición segura de los efluentes (zona de reúso) y de los lodos residuales. Tanto para las plantas de tratamiento y disposición final de los líquidos cloacales y aguas grises, el proponente debe dar cumplimiento a la normativa en vigencia Resol.778/96, 627/00, 647/00, 715/00 del H.T.A. del Departamento General de Irrigación y demás disposiciones concordantes.
- El proponente debe proceder a la inscripción en el Registro Único de Establecimiento (RUE), dicho trámite se inicia en la Subdelegación de Aguas del Río Mendoza.
- Se debe incorporar en el Plan de Gestión Ambiental las observaciones y requerimientos emitidos en el presente dictamen sectorial. Además, deberá incluir en el esquema de llamadas, los teléfonos del Departamento General de Irrigación:

Dpto. General de Irrigación	Teléfono	Dirección
Sede Central	4234000 Int.206/303/316 0800-222-2482	Barcala N° 206 Ciudad de Mendoza email: efluentes.contingencias@irrigacion.gov.ar
Subdelegación de Aguas del Río Mendoza	261-4251638	Barcala N° 235, Ciudad de Mendoza
Asociación de Inspecciones de Cauces 1º Zona del Río Mendoza	439109 2614401591	Ricardo Videla N° 8325 Luján de Cuyo- Mendoza asicprimerazona@asicprimerazona.com.ar

#### F- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INTERNO

- Previo a elevarse a la Dirección de Asuntos Legales, pase a la Dirección de Recaudación y Financiamiento para que proceda al cobro correspondiente según lo establecido en la legislación vigente, en la suma de pesos TRESCIENTOS MIL (\$ 300.000), y demás deudas que por cualquier otro concepto mantenga con el DGI, el proponente de la obra:

- **Proponente de la obra:** Fideicomiso Gran Vista
- **CUIL:** 30-71739664-9
- **Responsable:** María Constanza Pimentel
- **Domicilio legal:** Coronel Rodríguez N° 1059, piso 3 Dpto. 7. Ciudad de Mendoza.
- **Mail:** coti.pimentel@gmail.com

- La Dirección de Asuntos Legales, proceda a emitir el dictamen legal correspondiente.
- Posteriormente al Departamento Despacho de Superintendencia para que se emita la Resolución respectiva.

**DPTO. UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
 DIR. DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL RECURSO HÍDRICO  
 DIRECCIÓN DE GESTIÓN HÍDRICA**



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe Firma Conjunta**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** DICTAMEN SECTORIAL MASTER PLAN GRAN VISTA

---

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