

PLAN ESPECIAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL

AGENCIA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



MENDOZA
GOBIERNO

Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021

Equipo de Trabajo de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Secretario de Ambiente y Ordenamiento Territorial

Lic. Humberto Mingorance

Jefa de Gabinete

Nadya Moyano

Jefe de Prensa y Comunicación

Bruno Orellano

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial

Coordinación Proyecto:

Geóg. Nadia Rapali

Dra. Verónica D Inca

Dra. Silvina Liceda

Equipo Técnico:

Geóg. Ariel Lázzaro

Lic. Nora Mustoni

Arq. Laura Fenoy

Arq. Alberto Lucchesi

Mag. Laura Sorli

Arq. María Carolina Pérez

Lic. Germán Micic

Lic. Alfredo Femenía

Soc. Gloria Riofrío

Documentos de Base

Proyecto Potrerillos - Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial – Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo - Aprovechamiento Integral del Río Mendoza (DOADU, 2000) y sus actualizaciones.

Plan de Manejo y Gestión Perilago de Potrerillos 2001 – 2010 (DOADU, 2001) y sus actualizaciones

ÍNDICE

Índice de Mapas, cuadros, gráficos e imágenes	6
CAPITULO I– INTRODUCCIÓN	8
Ubicación geográfica	8
Ámbito de Aplicación	10
Autoridad de Aplicación	12
Situación Dominial	13
Objetivos del plan	13
Objetivo General	13
Objetivos Específicos	14
Metodología	14
CAPITULO II: SUBSISTEMA FÍSICO NATURAL	16
Caracterización Físico-Biológica	16
Clima	18
Suelo	19
Hidrografía	20
Biodiversidad	22
Servicios Ecosistémicos	25
Sistema de Áreas Naturales Protegidas	25
Patrimonio Natural	27
Amenazas Naturales y Antrópicas	29
CAPITULO III -SUBSISTEMA SOCIO-ECONÓMICO	32
Sistema de Localidades	32
Accesibilidad y Movilidad	33
Población y Vivienda	35
Características de Ocupación y Situación de tenencia de la tierra	39
Infraestructura de Servicios	43
Red de agua potable y planta potabilizadora	43
Red cloacal y planta de tratamiento	44
Red de energía eléctrica	45
Gas natural	46
Infraestructura vial, peatonal y bicisendas	47
Transporte público	49
Equipamientos	51
Equipamiento de Salud	52
Equipamiento Educativo	53
Equipamiento turístico	54
Conectividad	56
Actividades Económicas	56

Uso del Suelo Actual del Perilago	59
Paisaje	60
Patrimonio Cultural y Arquitectónico	64
CAP IV: SUBSISTEMA JURÍDICO-INSTITUCIONAL	66
Tratados Internacionales	66
Normativa Nacional	67
Normativa Provincial	70
Normativa Provincial específica de OT	72
Ley N°8.051/09. Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo	72
Plan Estratégico de Desarrollo (PED, 2010)	72
Ley N° 8.999/17:Plan Provincial de Ordenamiento Territorial	72
Normativa Municipal específica de OT y Ambiente	75
Marco Legal específico Perilago Potrerillos	75
Zonificación Perilago Potrerillos-Decreto N°280/02	79
Competencias de las Instituciones involucradas	80
IV. DIAGNÓSTICO INTEGRADO	83
Síntesis por Subsistemas	83
Problemas y Procesos Críticos	87
Potencialidades y Limitaciones	91
Potencialidades	91
Limitaciones	91
CAPITULO V– OBJETIVOS y DIRECTRICES	92
Objetivo General	92
Objetivos Específicos y Directrices	94
Objetivo específico 1 – Directrices	94
Objetivo específico 2 - Directrices	96
Objetivo específico 3 - Directrices	99
Objetivo específico 4 - Directrices	99
Objetivo específico 5 - Directrices	101
CAPÍTULO VI. Instrumentos de Coordinación; Planificación, Gestión y Control y Económicos para el Perilago de Potrerillos	102
Instrumentos de Coordinación	102
Comité Ejecutivo para el Desarrollo de la zona de influencia del embalse Potrerillos	102
Comisión para la acción coordinada ante contingencias	102
Instrumentos de Planificación, Gestión y Control	102
Zonificación (Decreto N°280/2002)	102
EIA-T para Proyectos	107
Instrumentos económicos	107
Régimen de participación público-privado	107
Concesiones de Tierras Fiscales	107

ANEXO: Pautas para la ocupación del Área	108
Pautas Generales	108
Paisaje	108
Bienes Patrimoniales	109
Ribera de Cauces y Perilago	109
Urbanizaciones Adaptadas	109
Infraestructura y Servicios	112
Pautas Urbanísticas Específicas	113
Áreas Urbanas: AU	113
Villa Potrerillos: VP	113
Eje Turístico Recreativo: ETR	114
Ribera del Río Blanco: RRB	114
Interfaz Urbana Natural: IUN	115
Áreas Turístico - Recreativas: ATR	115
Unidades Autosuficientes: UA	115
Unidades Dependientes: UD	116
Áreas Complementarias: AC	116
Servicios Básicos: SB	116
Zonas Verdes: ZV	117
Áreas de Restricción Especial: ARE	117
Servicio a la Presa: SP	117
Investigación: I	118
Planilla de Pautas Urbanísticas Específicas	119

Índice de Mapas, cuadros, gráficos e imágenes

Mapa 1: Ubicación Geográfica

Mapa 2: Ámbito de Aplicación

Mapa 3: Franja de Fluctuación de Cotas

Mapa 4: Situación Dominial

Mapa 5: Pendientes del Terreno

Mapa 6: Cuenca Norte Río Mendoza y sub-cuencas que aportan al Embalse Potrerillos

Mapa 7: Ecosistemas Naturales

Mapa 8: Áreas Naturales Protegidas

Mapa 9: Patrimonio Natural

Mapa 10: Peligros Múltiples

Mapa 11: Sistema de Localidades

Mapa 12: Accesibilidad

Mapa 13: Asentamientos Humanos 2006 - 2019

Mapa 14: Asentamientos Humanos 2006 – 2019 – acercamiento

Mapa 15: Red de agua potable

Mapa 16: Red Cloacal y planta de tratamiento

Mapa 17: Red de Energía Eléctrica

Mapa 18: Transporte Público de media distancia G400, líneas 401, 402, 405, 406 (2019)

Mapa 19: Transporte Público de media distancia G400, líneas 405 (2019)

Mapa 20: Transporte Público de media distancia G400, líneas 407 (2019)

Mapa 21: Equipamientos Turísticos

Mapa 22: Modelo Deseado - Desarrollo Turístico según PMOT, Luján de Cuyo

Mapa 23: Zonificación Usos del Suelo del Perilago Potrerillos y Polígono Fiscal

Cuadro 1: Características Físico-naturales del Distrito Potrerillos

Cuadro 2: Población Urbana y Rural según Departamento, 2010

Cuadro 3: Población Distrito Potrerillos, Luján de Cuyo, 2010

Cuadro 4: Viviendas por área según Distrito de Luján de Cuyo, 2010

Cuadro 5: Población, hogares y viviendas localidades del entorno Perilago Potrerillos

Cuadro 6: Tipo de Vivienda según Localidades del Distrito Potrerillos, 2010

Cuadro 7: Régimen de Tenencia de la Vivienda según Localidades del Distrito Potrerillos,2010

Cuadro 8: Combustible usado para cocinar - Distrito de Potrerillos, 2010

Cuadro 9: Calidad de conexiones a servicios básicos. Localidades del Distrito Potrerillos,2010

Cuadro 10: Atención Servicios de Salud
Cuadro 11: Nivel Educativo Distrito Potrerillos, 2010
Cuadro 12: Nivel Educativo por Localidades - Distrito Potrerillos, 2010
Cuadro 13: Actividades Económicas por Unidades Territoriales
Cuadro 14: Competencias de las Instituciones involucradas
Cuadro 15: Síntesis Subsistema Físico-Natural
Cuadro 16: Síntesis Subsistema Socio-Económico
Cuadro 17: Síntesis Subsistema Jurídico-Institucional
Cuadro 18: Problemas identificados Subsistema Físico-Natural
Cuadro 19: Problemas identificados Subsistema Socio-Económico
Cuadro 20: Problemas identificados Subsistema Jurídico-Institucional
Cuadro 21: Procesos Críticos
Cuadro 22: Objetivos Específicos
Cuadro 23: Objetivo Específico 1 - Directrices
Cuadro 24: Objetivo Específico 2 - Directrices
Cuadro 25: Objetivo Específico 3 – Directrices
Cuadro 26: Objetivo Específico 4 – Directrices
Cuadro 27: Objetivo Específico 5 - Directrices
Cuadro 28: Zonificación y Unidades Territoriales de Referencia

Gráfico 1: Esquema Metodológico para la Elaboración del PEOT-PP

Gráfico 2: Estructura del PPOT, Mendoza

Gráfico 3: Esquema de Procesos Críticos

Imagen 1 y 2: cerro Cocodrilo

Imagen 3: Puente ferroviario de vinculación Margen Norte

Imagen 4: Vista Hotel Potrerillos

Imagen 5: Vista costa Sur

Imagen 6: Vistas Embalse Potrerillos

Imagen 7: Patrimonio Cultural – Centro Cívico

CAPITULO I– INTRODUCCIÓN

Este Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Perilago Potrerillos responde a lo dispuesto por Ley Prov. Nº 8.051 Art. 7 g) y Ley Prov. Nº 8.999 en su Punto 6.2.

Desde la creación del dique Potrerillos la gestión provincial generó documentos técnicos con el objetivo de lograr un desarrollo sostenible de su Perilago. Esto dio por resultado un vasto marco normativo que incluye regulaciones tanto del recurso hídrico como para la gestión del Perilago.

Esta gran cantidad de información producida por más de 40 años desde las iniciativas de ejecución de la presa hasta la concreción del proyecto y su puesta en funcionamiento no cuenta con un instrumento específico de planificación territorial que aborde el área de manera integral.

El presente Plan responde a la necesidad de contar con un documento de referencia para guiar las acciones que la Gestión Provincial ha resuelto iniciar en pos del desarrollo sustentable y el aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago.

Es fundamental enmarcar estas acciones en el modelo de desarrollo territorial sustentable definido en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

Este documento técnico ha sido elaborado en base a los antecedentes existentes desarrollados en los últimos años por distintas instituciones, especialistas y profesionales entorno al interés del desarrollo turístico del Área.

Se consideró específicamente su congruencia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con los lineamientos del Plan Estratégico Territorial Nacional 2010 (PET) y sus actualizaciones, con el Plan Estratégico de Mendoza 2016 (PEM), con los Objetivos del Plan Provincial de OT (Ley Nº 8.999) y con los Planes Municipales de OT de los Departamentos de Luján de Cuyo y Las Heras.

Ubicación geográfica

El Embalse Potrerillos y la central hidroeléctrica de mediana potencia se sitúan en el distrito de Potrerillos, Departamento de Luján de Cuyo, al noroeste de la Provincia. Se encuentra emplazado en la confluencia del río Blanco con el río Mendoza, dentro del sistema de la denominada Cuenca Norte del río Mendoza. Sus márgenes y el curso del río configuran el límite entre los departamentos de Las Heras y Lujan de Cuyo. Posee 12 kilómetros de largo y 3 de ancho, localizado a una altitud aproximada de 1.380 m.s.n.m.

Se sitúa a una distancia aproximada de 69 km. de la Ciudad de Mendoza y a 57 km del centro del Departamento de Lujan de Cuyo. Se accede por RN N° 7 o por RP N° 82 pasando por el centro turístico de Cacheuta y el distrito de Vertientes del Piedemonte.

Hacia el oeste se encuentra a una distancia aproximada de 84 km. de Las Cuevas y del paso fronterizo internacional con la República de Chile.

El área de estudio se encuentra en el Valle que se forma entre la Precordillera y la Cordillera de los Andes, se encuentra a una altura promedio de 1.500 m.s.n.m., con quebradas y cerrilladas como geformas predominantes, caracterizado por su aridez, cursos de agua no permanentes y manantiales en los que existen asentamientos poblacionales.

Las alturas máximas alcanzan entre 2.000 y 3.500 metros; entre ellos el C° Pelado (3.452 m.s.n.m.). El principal exponente natural del paisaje es el Cordón del Plata (4.500 m.s.n.m.). Como elemento antrópico destacado, la presa de Potrerillos con el espejo de agua resultante contribuye de manera complementaria a su diferenciación como oasis en el paisaje árido (PDTR 2002). Según el Diagnóstico Integrado del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) aprobado por Ley N° 8.999/17 se encuentra en la Unidad de Integración Territorial (UIT) 4 constituida por RELIEVES Y AMBIENTES DIFERENCIADOS que atraviesan la parte central de la provincia: precordillera, macizo de San Rafael, huayquerías y mesetas. Se trata de zonas en las que la presencia humana se limita a algunos puestos ganaderos y al desarrollo del turismo dada sus bellezas paisajísticas. Son zonas donde no existen equipamientos e infraestructuras y tienen dificultades de conectividad. Dentro de esta gran unidad se distinguen 4 (cuatro) UIT y es en la UIT 4A en la que específicamente se encuentra el Perilago Potrerillos correspondiente a la precordillera.

Mapa 1: Ubicación Geográfica

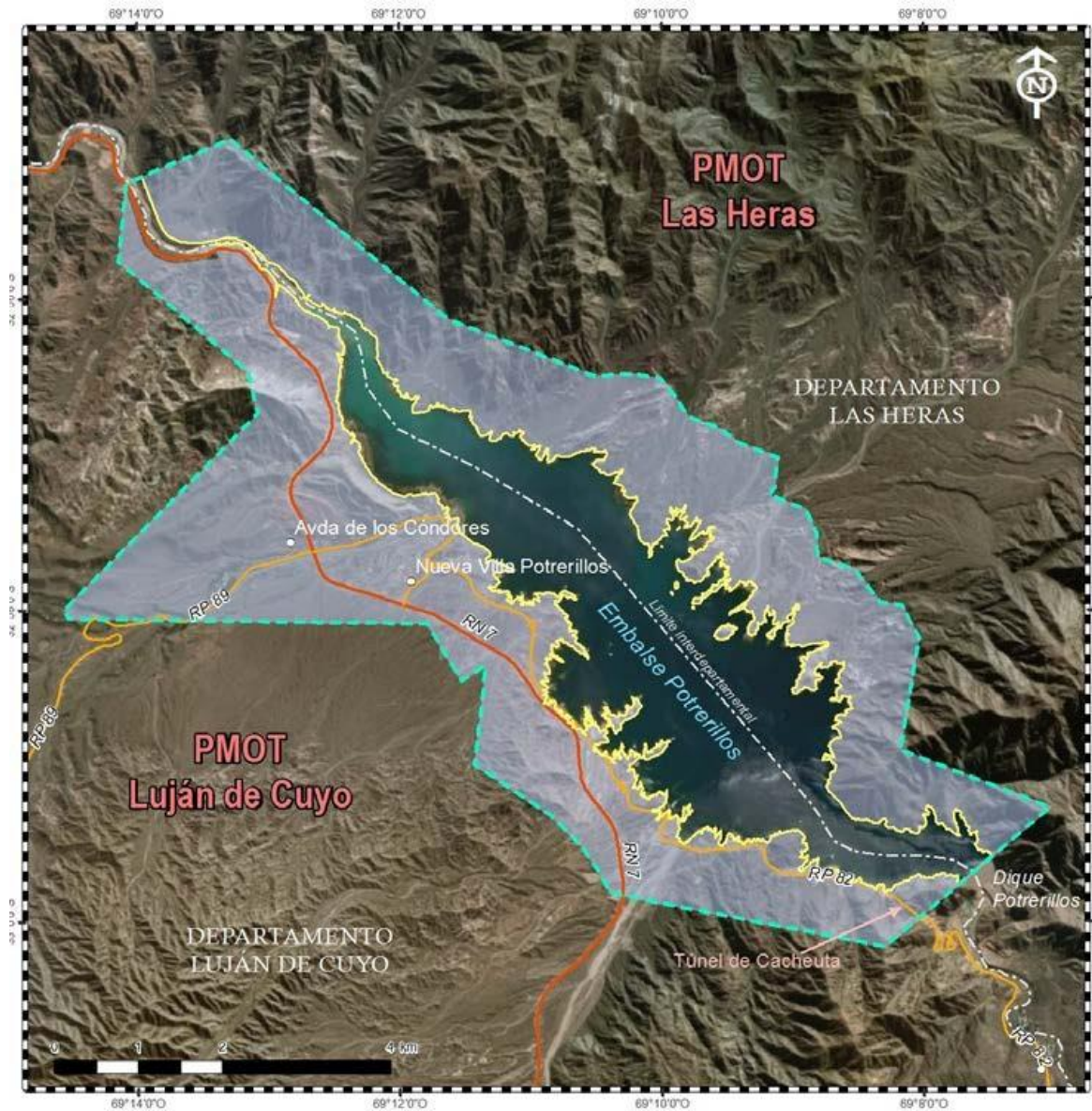


Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan es el área del Perilago del Embalse Potrerillos establecida por Ley 6.498 Art. 52 en torno a 1.200 mts. de la cota de máximo embalse (1.381,8 m.s.n.m.) según Decreto N° 1.831/00 y el Triángulo de Tierras Fiscales determinado en el Decreto N° 932/85.

Se considera este polígono en su totalidad, independientemente de los títulos de propiedad, "privado o fiscal" o de dominio "público o privado", ya que se encuentra bajo el régimen especial de zonificación de usos suelo aprobado por el decreto N°280/02.

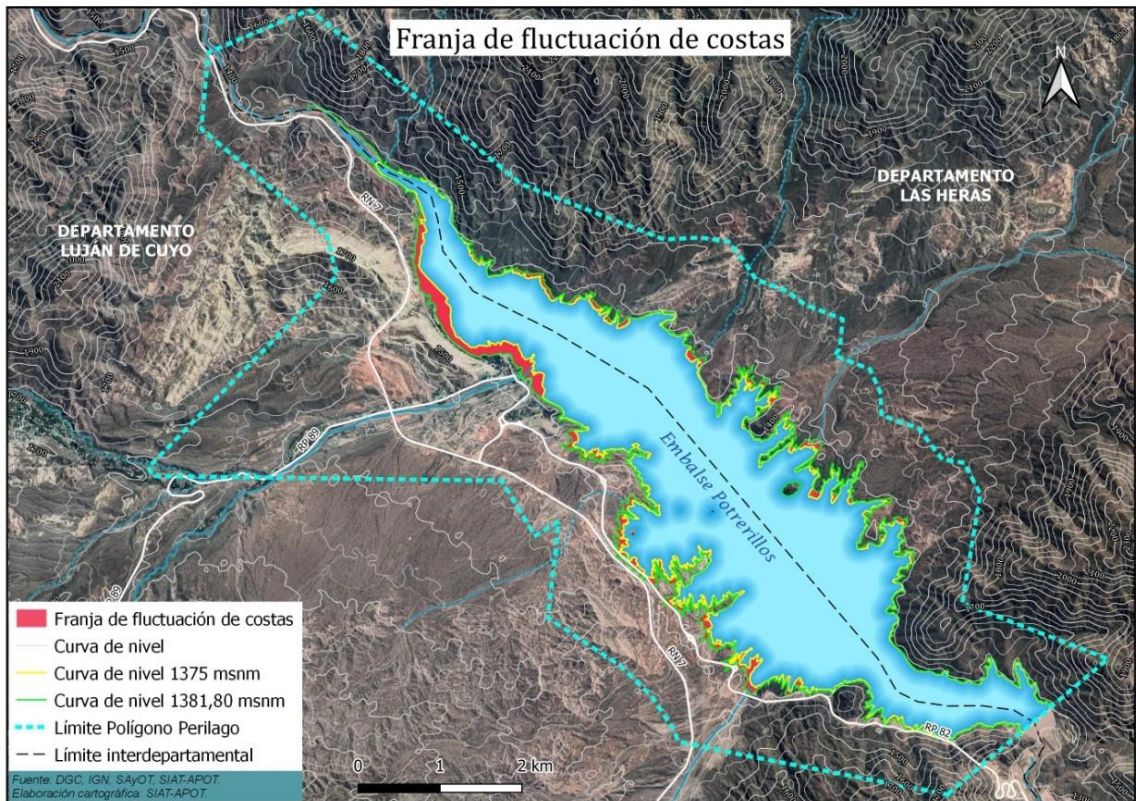
Mapa 2: Ámbito de Aplicación



Elaboración propia en base a normativa vigente

Asimismo se tendrá en cuenta para el manejo de los recursos biológicos, la franja periférica entre la cota máxima (1.381 m.s.n.m.) y mínima (1.374 m.s.n.m.) de operación, denominada "franja de fluctuación de cotas". Esta franja se encuentra bajo responsabilidad del Departamento de Irrigación. Ese sector se mantendrá "seco" durante la mayor parte del tiempo útil del embalse, por consiguiente será la franja más atractiva turística y de ocupación transitoria sobre la cual se deberán planificar estrategias, acciones y controles sólidos que permitan proteger y preservar el entorno del lago propiamente dicho.

Mapa 3: Franja de Fluctuación de Costas



Autoridad de Aplicación

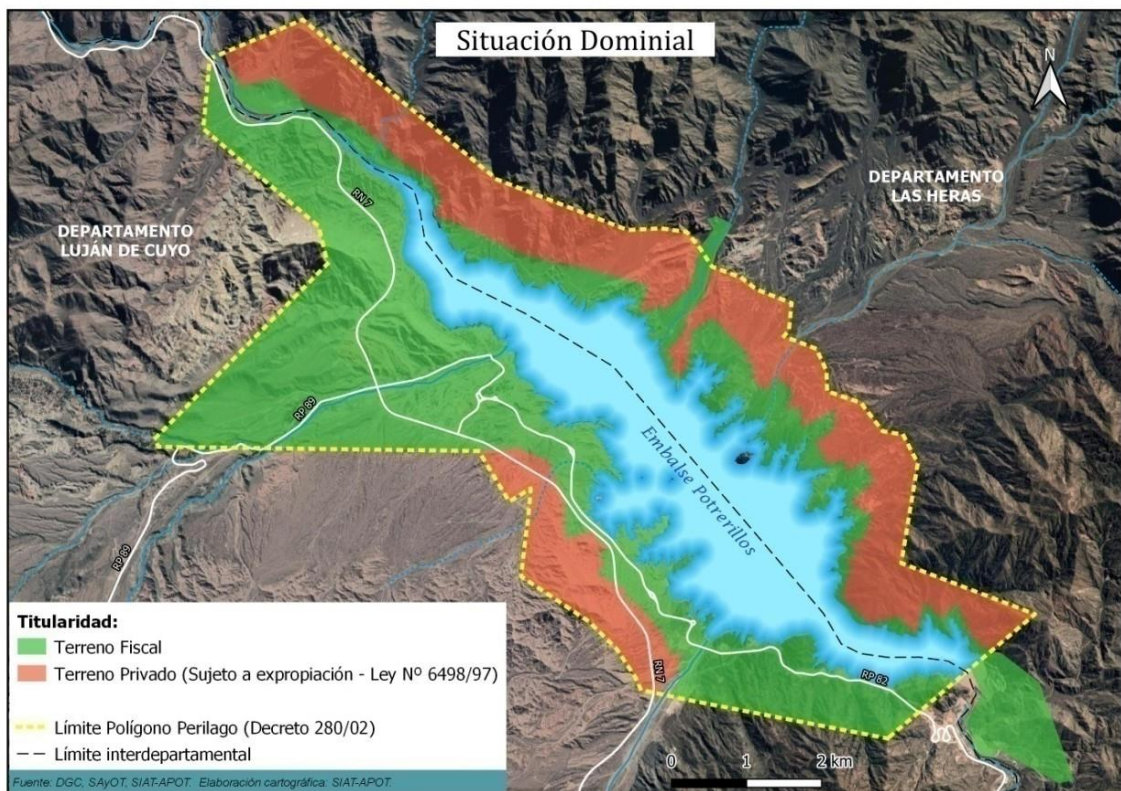
El Decreto N° 280/02 de aprobación del régimen especial de zonificación de usos suelo del Perilago Potrerillos, en su Art. 5 establece como autoridad de aplicación al Ministerio de Ambiente y Obras Publicas de la Provincia de Mendoza a través de la entonces Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano (DOADU), actualmente la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT), Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial (SAyOT). Asimismo ésta Secretaría es la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial N° 8.051 de OT y Usos del Suelo (LOTUS) según su Art. 39 y responsable de garantizar la concordancia de los diferentes Planes de OT en sus diferentes escalas en función del Plan Provincial de OT (PPOT) aprobado por Ley Prov. N° 8.999/17.

Situación Dominial

Mediante Ley N°5.274/87 y Ley N°6.498/97, se declara de utilidad pública sujeta a expropiación los terrenos comprendidos dentro del polígono de los 1.200m., la que se hace efectiva de acuerdo al régimen del Decreto Ley N° 1.475/75 y Decreto ley N°1.447/75.

Independientemente de la titularidad de la tierra, todo el polígono del Perilago se encuentra sujeto a la reglamentación vigente de usos de suelo establecidos por el decreto 280/02, de la zonificación.

Mapa 4: Situación Dominial



Objetivos del plan

Objetivo General

“Constituir un instrumento de gestión para el desarrollo sustentable y el aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago enmarcado en el modelo de desarrollo territorial sustentable definido en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y en el proceso de OT que se está llevando a cabo a nivel provincial y local”.

Objetivos Específicos

- ✓ Contribuir al desarrollo de un nuevo polo turístico, recreativo y urbanístico en el marco del cumplimiento de las normas de protección ambiental, a los efectos de resguardar las condiciones de sustentabilidad ambiental, la preservación de los recursos naturales y las relaciones territoriales con su entorno.
- ✓ Garantizar la compatibilidad entre los diferentes usos del suelo (actividades turísticas, recreativas, residenciales permanentes y no permanentes) del Perilago Potrerillos y la conservación del ambiente.
- ✓ Promover el desarrollo del área en concordancia con los objetivos de sustentabilidad de los ODS, PET y Planes de OT a escala provincial y local.
- ✓ Adecuar la zonificación vigente con los objetivos que surjan del presente Plan y los usos actuales desarrollados en el área a fin de actualizar la misma.
- ✓ Contribuir al desarrollo de nuevas actividades que permitan la inserción de la población local a fin de mejorar sus condiciones de vida.

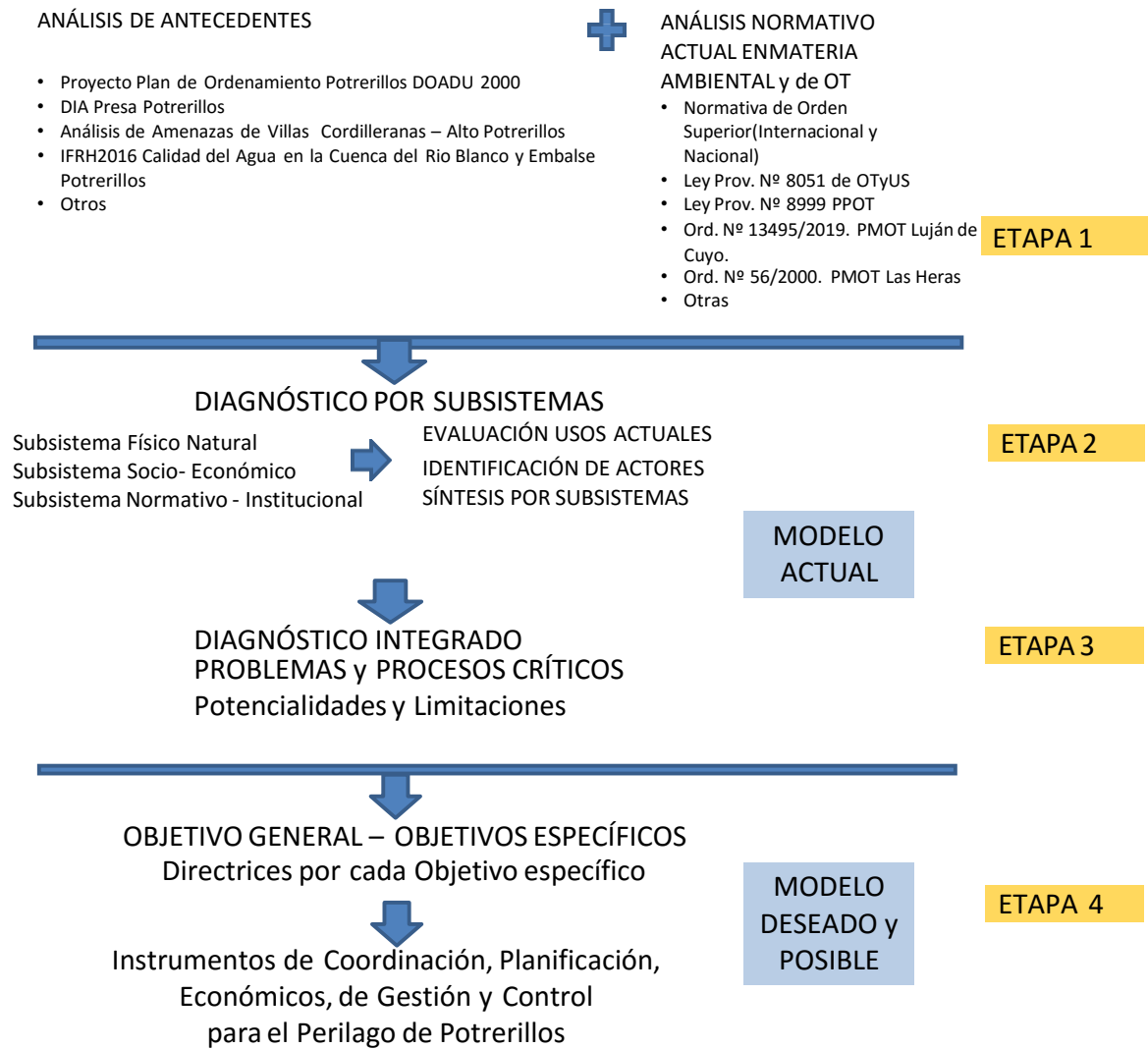
Metodología

Se ha utilizado para la realización del PEOT-PP (Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Perilago del Embalse Potrerillos) la recopilación, análisis y actualización de documentos, investigaciones, publicaciones y proyectos referidos al área de estudio. Se tienen en cuenta, también, las normativas vigentes en materia de OT.

El diagnóstico se construye a partir de la identificación del sistema territorial compuesto por los subsistemas: físico-natural, socioeconómico y jurídico-institucional. A fin de definir el diagnóstico integrado se evalúan los usos actuales, se identifican los actores y jerarquizan las problemáticas, limitaciones y potencialidades del área de estudio. Con posterioridad se determinan los objetivos, directrices y lineamientos que guiarán la definición de programas, proyectos, acciones e instrumentos a desarrollar a fin de propiciar la concreción del Modelo deseado y posible para el área.

Gráfico 1:

Esquema Metodológico para la Elaboración del PEOT-PP



Fuente: elaboración propia

CAPITULO II: SUBSISTEMA FÍSICO NATURAL

Caracterización Físico-Biológica

El Perilago Potrerillos se encuentra según el Diagnóstico Biológico Natural del PPOT (Abraham y otros, 2014) dentro de la Unidad Ambiental de Referencia (UAR) denominada "Montañas Medias y Bajas" dentro de encuéntrala subunidad Precordillera de Mendoza:

"En esta unidad se han agrupado elevaciones de diferente filiación y antigüedad, teniendo en cuenta la altitud y los usos del suelo. Se extiende entre los 3.400 y los 1.000m.s.n.m. Comprende la Precordillera de Mendoza, San Juan y La Rioja o Sierra de Uspallata; el Macizo o Bloque de San Rafael y las cerrilladas, huayquerías y meseta del Guadal. Los usos identificados para esta UAR corresponden a asentamientos dispersos, actividades turísticas, recreativas, deportivas, conservación, ganadería extensiva y actividades petroleras y mineras.

Es un macizo antiguo, de rumbo general N-S, formado principalmente por rocas sedimentarias paleozoicas, ascendidas en el Terciario por el mismo movimiento que elevó la cordillera. Posee alturas que sobrepasan los 3.000 m.s.n.m. La zona de contacto entre esta y la Cordillera Frontal asume características distintas al N y al S del río Mendoza. Por el N, la vertiente occidental desciende hacia el valle de Uspallata y por el S los cordones más occidentales cruzan el río Mendoza – en Potrerillos- y se sueldana la Cordillera Frontal como parte del Cordón del Plata.

El clima en la Precordillera está determinado por la acción conjunta de los vientos del Pacífico y del Atlántico. Las precipitaciones varían entre los 300 m.m. (en las laderas orientales) hasta los 100 m.m. en los Paramillos o pampas altas. La vertiente occidentales mucho más árida que la oriental, desecada por los vientos cálidos provenientes del Pacífico. No presenta cursos de agua permanente. Las precipitaciones estivales intensas generan escurrimientos por las quebradas que conectan a la Precordillera con el piedemontey la llanura. Son importantes las vertientes y surgencias, como la de Villavicencio.

Pertenece al bioma Puneño. En la ladera oriental se suceden, entre los 1.500 y 2.500 m.s.n.m. el piso de vegetación de Menodora decemfida y Colliguay integerrima (coliguay). Entre los 2.500 a 2.700 m.s.n.m., el piso de Adesmia uspallatensis y Mulinum spinosum. En la vertiente occidental, se evidencia la aridezpor la penetración de elementos puneños: desde los 2.750 m.s.n.m. se extiende el piso de Lycium fuscum y L. Chañar. En las cumbres y pampas de altura (3.000 m.s.n.m.) dominan las gramíneas, con gran proporción de suelo desnudo, formando el piso de Stipa o de los paramillos.

La vertiente oriental "es ocupada en una estrecha faja por la provincia fitogeográfica pre puneña,

condicionada no solo por la altura sino también por la disposición y orientación de las quebradas. Presenta escasas especies arbóreas y predominan las cactáceas columnares de los géneros Lobivia y Denmoza que pueden llegar a dos metros de alto o más, y claveles del aire del género Tillandsia. Son comunes la pichana negra (Verbena Scoparia), uno de los arbustos más frecuentes con flores blanco rosadas de intenso perfume, las granadillas (Mutisia sub spinosa, Mutisia retrorsa), trepadoras y de hermosas flores anaranjadas, el chaguar (Deuterocohnia longipétala), común en las grietas de las rocas muy asoleadas". (Méndez et al., 1988)

Pastizales de pastos duros, coirones formados por especies del género Stipa son frecuentes en este ambiente. El coironal de Stipa tenuissima forma un piso en la Pampa de los Ñangos, el de Stipa scirpea y Stipa vaginata se encuentra en las lomadas de los paramillos entre 2.600 – 3.000 m.s.n.m."

En el PMOT de Luján, las características físico-naturales del Distrito Potrerillos se sintetizan en unidades territoriales según el siguiente cuadro.

Cuadro 1: Características Físico-naturales del Distrito Potrerillos

UNIDADES TERRITORIALES	UNIDADES DE ANÁLISIS	TIPOLOGÍA
ALTA MONTAÑA	Parques Provinciales Vallecitos, Parque Prov. Cordón del Plata.	Zona montañosa de la Cordillera principal y Frontal, con pendientes variadas, alturas msnm altas, ríos y arroyos permanentes
VALLE DEL RIO MENDOZA	Rio Mendoza, Embalse y Perilago Potrerillos	Valle fluvial con pendientes bajas y altas, altura msnm medias
CORREDORES BIOLÓGICOS	Valles de los arroyos El Salto, Las Mulas y Rio Blanco, Rutas Provinciales	Valles fluviales de la Cordillera Frontal, con pendientes bajas y medias; altura msnm media, arroyos permanentes y cauces aluvionales
MONTAÑAS MEDIAS INTERFLUVIOS	Villa Potrerillos	Zona de montañas medias mesetas e interfluvios; altura msnm media; pendientes medias y bajas; cauces aluvionales.

Fuente: PMOT, Luján de Cuyo, 2019. Doc. 11.1., pág. 5

Clima

Según el Plan Municipal de OT de Luján de Cuyo para el Distrito de Potrerillos (PMOT, 2.019 Doc. 11.1) el cual cita a Abraham, 2000:

Existen condiciones climáticas especiales que se ordenan según la altura: por debajo de los 1.500 m.s.n.m. la zona de la depresión está dominada por un clima templado-frío semiárido con temperaturas medias del orden de los 5.7°C en julio, llegando a los 21°C en enero (según registros de la estación Cacheuta). Hay precipitaciones estivales que no son suficientes para mantener la vegetación o alimentar la zona, teniendo deficiencia de agua todo el año, ya que la evapotranspiración supera a las precipitaciones siempre. En todos los casos se trata de un clima seco de tipo estepario, demasiado frío para el crecimiento de árboles y que solo permite el crecimiento de hierbas y arbustos.

En otoño e invierno comienzan los vientos del oeste, provocando precipitaciones nivales desde marzo a octubre, que alcanzan los 500 mm, en los picos más elevados. El tenor de las nevadas anuales permite calcular la cantidad de agua que tendrán los arroyos y el Río Blanco durante el verano, señalando años ricos y pobres para la población y sus actividades.

Las zonas ubicadas al oriente de la Cordillera se encuentran afectadas por el viento Zonda, muy seco, cálido y fuerte que causa destrozos en construcciones y arboledas.

Estas condiciones de la sub-cuenca marcan la existencia de una vegetación xerófila, arbustiva baja, de escasa cobertura. La vegetación aunque pobre, constituye una formación de sustitución rápida, que en su primera etapa protege a los suelos de la depresión de los procesos erosivos, en especial en las vertientes. Más allá de los 1.400 m.s.n.m. la vegetación pobre, deja la roca al desnudo y a partir de los 1.900 m.s.n.m. se habla de la Formación de Alta Montaña.

En este tipo de clima, el régimen de precipitaciones es de tipo monzónico, es decir: lluvias que se concentran en el verano, con registros entre 200 y 300 m.m. anuales, producidas por el aporte de aire húmedo proveniente del anticiclón del Océano Atlántico. Las precipitaciones máximas se producen en la estación estival, durante el mes de Febrero, 38 mm, frecuentemente en forma de chaparrones intensos de agua y de granizo.

Los vientos son fuertes y constantes, en particular el viento zonda puede presentar ráfagas de hasta 100 Km/h. Este viento, el granizo estival y las heladas invernales pueden complicar las vías de comunicación terrestre, y producir el aislamiento temporal de las villas de montaña.

El efecto del cambio climático global ha producido sequías progresivas como consecuencia de años hidrológicos pobres por el cambio de las temperaturas en la zona alta y la reducción de las nevadas que alimentan en primavera-verano los ríos y arroyos, indispensables para la vida de los oasis.

El Departamento General de Irrigación señala que por su duración y las tendencias observadas, se prevé que estas condicionantes sean permanentes y que afecten el normal llenado del embalse y sobre todo las fluctuaciones de su cota, según las erogaciones que se efectúen durante el año. (PMOT-Luján,-2019)

Suelo

Los suelos presentes en el área de estudio son los comprendidos en el área del gran abanico aluvial del río Mendoza. Están caracterizados principalmente por dos unidades: laderas y fondo de valle.

Las laderas presentan pendientes que varían desde un 3% a un 60%. Los materiales que las cubren son de texturas arenosas, con abundante proporción de materiales gruesos y escaso contenido de materia orgánica. El espesor de estos materiales es variable, aumentando su proporción hacia las partes bajas de las pendientes, mientras que la granulometría de los mismos disminuye en el mismo sentido. Los suelos predominantes en esta unidad son los Torriortentes¹.

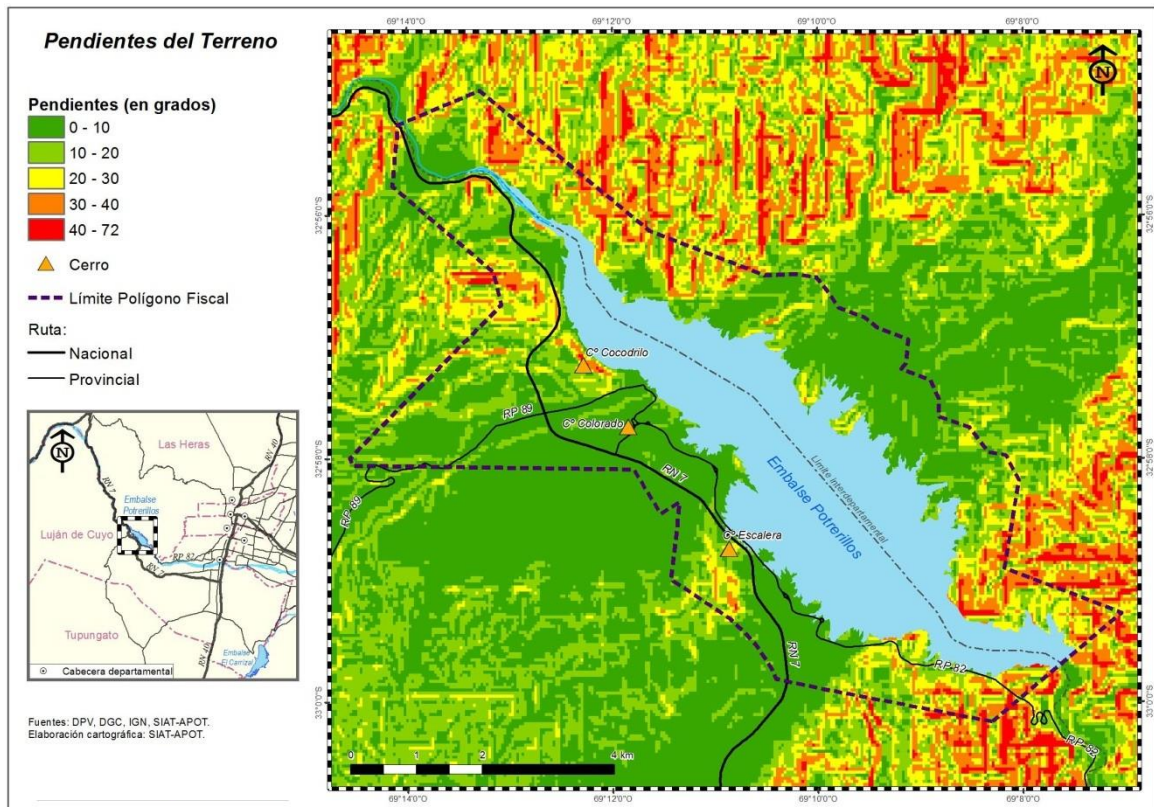
En el fondo de los valles y quebradas se desarrollan sobre materiales aluvionales, más finos que los de las laderas, profundos, permeables y dispuestos en capas sucesivas. El contenido de materia orgánica superficial es en general muy bajo. Esto, sumado a la buena permeabilidad de estos suelos, permite el crecimiento de especies arbustivas y arbóreas.

Dada la textura de estos suelos, la permeabilidad es buena en todos los casos, sólo que los suelos más arenosos se presentan en general excesivamente drenados.

Los contenidos de materia orgánica son en general bajos, menores al 1 %, aunque se registran valores de hasta 3,5 % en sitios con vegetación herbácea. Estos sitios corresponden en general a niveles de terrazas estabilizadas de los ríos, con mayor contenido de materiales finos y que coinciden en general con la costa del lago.

¹ **Torriortentes típicos:** Presentan una secuencia de horizontes A, C. Son suelos profundos con perfiles variables en granulometría y composición de los fragmentos de roca, pero siempre están representados por espesas acumulaciones de sedimento grueso arenoso pedregoso expuesto en variados niveles topográficos. Estos suelos se encuentran en formas de transición submontañosa de relieve quebrado, extremadamente recortadas por erosión hídrica y en bajadas aluviales, vías de escurrimiento y llanuras aluviales. Su distribución geográfica es muy amplia. Son suelos de aptitud ganadera restringida. Recuperado septiembre 2019 en: http://appweb.inta.gov.ar/w3/prorenea/ssd_qh/3g.htm

Mapa 5: Pendientes del Terreno



Hidrografía

Las precipitaciones níveas conjuntamente con el aporte de los glaciares, dan origen a los ríos cuyas aguas son la principal fuente de abastecimiento de agua para uso humano, agrícola e industrial en los oasis de la Provincia.

El Cordón del Plata (CdP) forma parte de la Cordillera Frontal de Los Andes y representa una de las fuentes de abastecimiento de agua más importante de la cuenca hidrológica del Río Mendoza, con un millón de habitantes y 120 mil ha. de tierras agrícolas irrigadas, en el oasis norte de la provincia de Mendoza.

El Río Mendoza, en la denominada Cuenca Norte comprende la sub cuenca del río Blanco y sus afluentes, la cual es estratégica ya que lo alimenta en su parte media. El agua almacenada en el Embalse Potrerillos es una de las principales fuentes de abastecimiento de agua potable para el Área Metropolitana de Mendoza.

La cuenca del Río Blanco drena sus aguas desde las altas cumbres del Cordón del Plata hasta el

embalse Potrerillos, generando una articulación natural, entre unidades de conservación del Parque Provincial del Cordón del Plata (PPCdP), el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos (AAMPP) y el Perilago Potrerillos.

El Río Mendoza presenta un régimen nivo-glacial, en el que aproximadamente el 85 % de sus caudales promedio tienen su origen en el derretimiento nival estacional y el 15% restantes, proveniente del derretimiento glacial y aportes pluviales. El río Mendoza, aforado en Cacheuta, tiene un derrame anual de 1.601,19 hm³ y su curso es regulado por el embalse Potrerillos, con una capacidad de almacenamiento de 450 hm³.

Del embalse se deriva parte del caudal (32 m³/s como máx.) para las Centrales Hidroeléctricas de Cacheuta y Álvarez Condarco, caudal que regresa al río unos 5 km aguasabajo. A partir de Álvarez Condarco, las aguas siguen desplazándose hacia el este hasta llegar al dique Las Compuertas, donde se derivan agua para distintos usos: unos 15 m³/s para refrigeración de la Central Térmica Mendoza (que vuelven otra vez al curso del río aguas abajo del dique), 1,5 m³/s para uso industrial y 4 m³/s destinados a consumo de la población (Aysam) y para riego agrícola (canales Compuertas y Primero Vistalba). El agua restante sigue su curso hasta el dique Cipolletti. (PMOT Luján, Doc. 11.1. pág. 25, 2019)

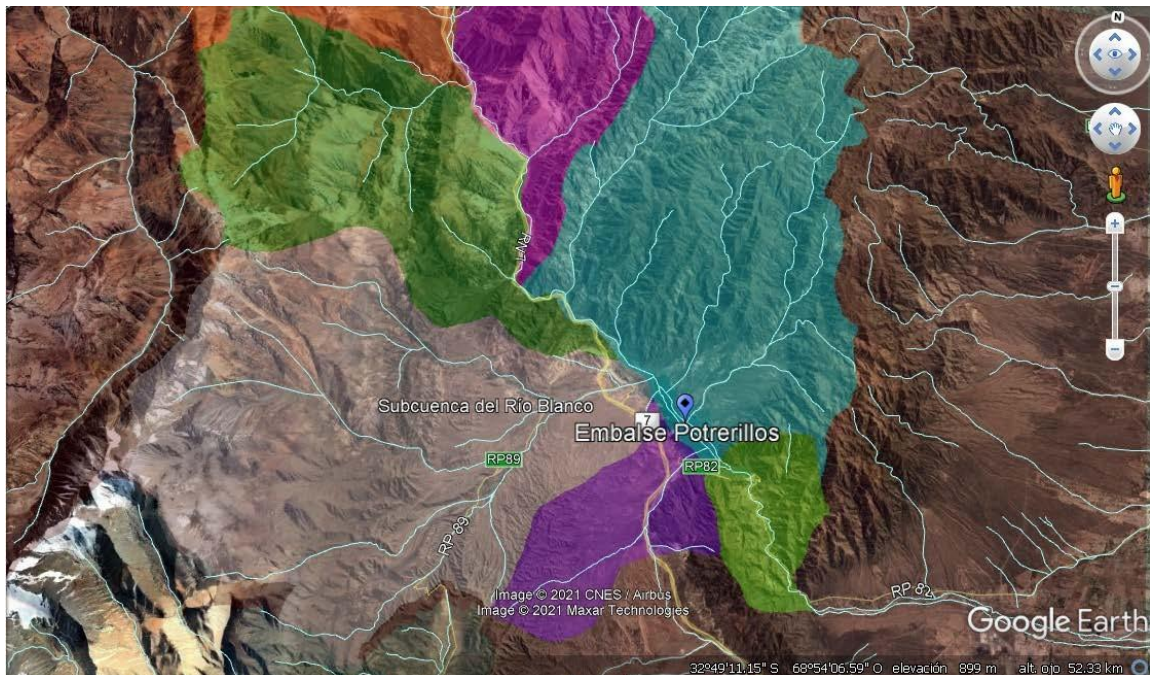
Las lluvias intensas y de corta duración, concentradas en los meses de verano que actúan frecuentemente como disparadoras de aluviones en el Cordón del Plata y generan variaciones súbitas en el caudal del río Blanco. También una abundante escorrentía superficial permanente surca las formaciones geomorfológicas; además se almacenan importantes reservas de agua subterránea, producto de las infiltraciones del Río Mendoza, que atraviesa en sentido S-N el Distrito Potrerillos. (PMOT-Luján,-2019)

A partir de la construcción del dique Potrerillos, ha cambiado sustancialmente la ocupación de la zona produciéndose un aumento de la actividad humana y el consecuente incremento de vertidos y residuos contaminantes, modificando las características y usos del recurso hídrico en el área de influencia del dique Potrerillos, produciéndose contaminación hídrica.

En especial, la falta de servicios de saneamiento (cloacas y planta de tratamiento de efluentes) y el uso de pozos sépticos produce la contaminación de las napas freáticas. La importante pendiente de la zona, más la proximidad de las construcciones a los cauces naturales es una amenaza a la calidad del agua del embalse. A nivel general, puede decirse que las actividades antropogénicas hacen que la carga contaminante aumenta desde las nacientes hasta la desembocadura del Río Blanco, en el Embalse de Potrerillos, resultando ser los afluentes más contaminados los arroyos LasMulas y en

menor medida El Salto. (IFRH, 2016).

Mapa 6: Cuenca Norte Río Mendoza y Sub-cuencas que aportan al Embalse Potrerillos



Fuente: Elaboración propia en base a DGI

Biodiversidad

El clima y el relieve imponen sucesiones climáticas que determinan pisos de vegetación, como cinturones bioclimáticos, donde la vegetación se modifica en función de la topografía, disponibilidad de agua y suelo, orientaciones, etc.

Las características del Perilago Potrerillos corresponden al bioma Puneño en su límite sur y de transición al ecosistema del Monte.

La fisonomía de la Puna es de pastizales de altura y estepas arbustivas áridas, con matas de pequeño porte, entre 40-150 cm., estepas de tipo herbácea, halófila y sammófila. También se desarrollan vegas en los sitios donde se acumula humedad. El resto del suelo está desnudo y recibe gran irradiación solar. La Puna de la Precordillera posee como especies vegetales características a *Plazia daphnoides*, *Lycium decipiens*, *L. fuscum*, *Ephedra multiflora*, *Verbena diversifolia*, *Baccharis thymifolia*, *B. polifolia* y *B. tola* (Roig, 1972; Roig y Martínez Carretero, 1998; MGIA Potrerillos 1998).

Según Cabrera (1971) la provincia fitogeográfica Prepuna en la zona sur puede encontrarse en mixtura con el monte entre los 1.000 m.s.n.m. y los 2.000 m.s.n.m. En general la presencia de Prepuna está

condicionada por la altura y la disposición y orientación de las quebradas y laderas. El tipo de vegetación dominante es la estepa arbustiva baja xerófila; hay además cardonales, bosquecillos enanos y cojines de bromeliáceas. Algunas de las especies características de la Prepuna que pueden encontrarse en el área de estudio son: *Proustia cuneifolia*, *Bouganvillea spinosa*, *Opuntia* spp., *Lobivia* spp.

En esta zona pueden encontrarse según Méndez (2007), vegas de baja altura. Estas comprenden aquellas vegas originadas en los cursos de agua temporarios a más permanentes entre los 1200 a 2000 m.s.n.m. aproximadamente. Se localiza en los pisos de los jarillales de *Larrea* spp. Si bien son numerosas, por lo común ocupan pequeñas superficies solo incrementadas en márgenes del río principal. Algunas de las especies representativas son la totora, el carrizo, *Poa* spp., llantén mayor (*Plantago* mayor), la cortadera (*Cortaderia rudiusscula*).

Los pastizales de altura de la Puna Cuyana constituyen un ambiente donde habitan numerosas especies andinas de vertebrados. Entre ellas encontramos a la perdiz de la sierra, *Attagis gayi*, que se encuentra por encima de los 2500 m.s.n.m. También paseriformes de los géneros *Geositta isabellina* y *Cinclodes atacamensis* y *fuscus*. Entre los grandes mamíferos en esta región se encuentran, el guanaco, el puma y el zorro culpeo. Entre los reptiles encontramos a *Pristidactylus scapulatus*, *Liolaemus ruibali* (lagarto endémico de la región de Uspallata), *Liolaemus elongatus* y *Phymatur uspalluma* (Roig y Cei, 1973; Roig y Contreras, 1975; Cei, 1986). Los artrópodos de este ambiente en su mayoría son constituyentes de la fauna de suelo, aunque suele encontrarse algunos dípteros como el tábano *Dasybasis chilensis*, y otros como *Típula andina*, *Astrophanes* spp, *Saudersia* spp y *Trichophora* spp. Las hormigas características pertenecen a los géneros *Pogonomyrmex* y *Dorymyrmex*.

En la Prepuna la fauna está constituida por elementos alto andinos, puneños y del monte. Numerosos roedores (*Ctenomys*, *Galea*, *Microcavia*, *Akodon*, *Phyllotis*, etc.), zorros (*Dusicyon*), puma (*Felis*), zorrinos (*Conepatus*), hurón (*Galictis*), murciélagos, armadillos, aves (*Tinamotis*, *Nathura*, *Athene*, *Colaptes*, *Vultur*, etc.). Entre los invertebrados se encuentran algunas especies endémicas (*Monobia*, *Trichostictia*, *Anthidium*, *Bombus*, *Pogonomyrmex*, *Camponotus*, *Forelius*, etc.)

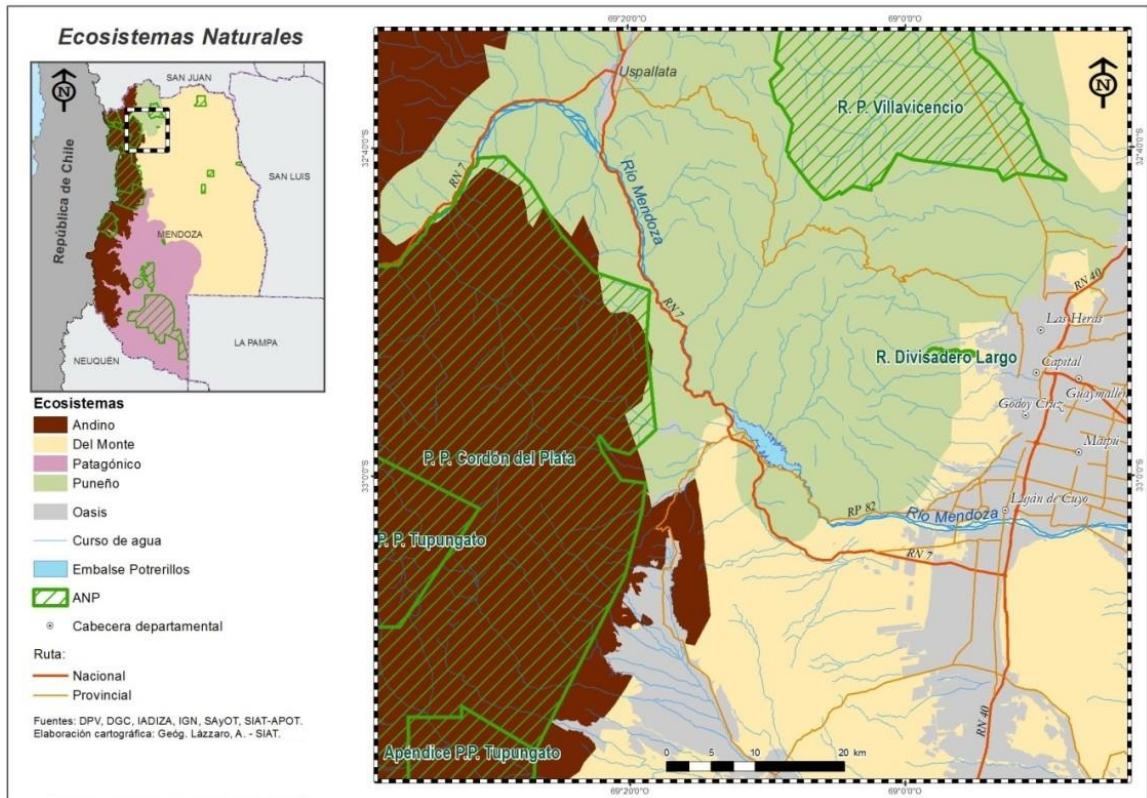
Según Méndez 2009, la vegetación predominante del Monte es el matorral o la estepa arbustiva xerófila, sammófila o halófila. Desde el punto de vista florístico la provincia se caracteriza por la presencia, casi constante, de especies del género *Larrea* (Jarillas) y *Prosopis* arbustivos, pudiéndose encontrar otros géneros como *Bulnesia*. Se trata de una asociación de jarillas (*Larrea divaricata*, *Larrea cuneifolia* y *Larrea nítida*), mata sebo (*Monttea aphylla*) y monte negro (*Bouganvillea*

spinosa). También pueden encontrarse otras especies arbustivas como *Cercidium praecox*, *Condalia microphylla*, *Baccharis* spp. y halófilas como *Suaeda* spp. y *Atriplex* spp. Los elementos del monte penetran en la precordillera y dominan en ella hasta los 2.250 m.s.n.m. y son observados desde los 1.200 m.s.n.m. El 58% de los endemismos de la zona se encuentran en esta región biogeográfica. En algunas zonas pueden encontrarse algunas especies exóticas invasoras como *Tamarix* spp. (Tamarindo) y *Rosa eglanteria* (rosa mosqueta).

En el Monte son notables los marsupiales (*Didelphis*, *Marmosa*), murciélagos, zorros, hurones, pumas, roedores (*Dolichotis*, *Lagidium*, *Microcavia*, *Ctenomys*), edentados (*Chamyphorus*, *Tolypeutes*, *Chaetophractus*, *Zaedyus*), perdices, (*Nothura*) martinetas (*Eudromia*), loros barranqueros y catas (*Cyanoliseus*, *Bolborhynchus*, *Aratinga*), entre los reptiles boas (*Constrictor*), víbora del coral (*Micrurus*), yarará (*Bothriopsis*), culebras, lagartijas, iguanas, tortugas (*Leiosaurus*, *Liolaemus*, *Tropidurus*, *Tupinambis*, *Geochelone*), batracios (*Leptodactylus*, *Bufo*) (Olrog & Pescetti, 1991).

Entre los anfibios se encuentra el sapo *Bufo arenarum mendocinum*, que se distribuye hasta los 1500 metros de altitud y al escuerzo *Odontophrynus occidentalis* y la rana *Pleurodema nebulosa* (Cei & Roig, 1973). Entre los se encuentran las tres especies de matuastos presentes en Mendoza: *Leiosaurus catamarcensis*, *L. paronae* y *L. belli* (Cei, 1986). En esta región se distribuyen también numerosas especies de ofidios como *Leptotyphlops orrichianus*, *Philodrias burmeisteri* y otros colúbridos de los géneros *Tomodon*, *Chlorosoma*, *Elapomorphus*, *Pseudoboa*, etc. Encontramos también una culebra ciega *Amphisbaena angustifrons plumbea*, numerosos lagartos del género *Liolaemus* entre ellos el característico *L. darwini* y otros lagartos como el *Mabuya dorsivittata*, la tortuga *Geochelone chilensis* y la iguana *Tupinambis rufescens* (Roig, 1972; Roig & Cei, 1973; Roig & Contreras, 1975). Endémicas de la región del monte de Uspallata, entre los 2000-2300 m.s.n.m. encontramos especies de geckos *Homonota andicola*, y de la región central del Monte a *H. underwoodi* (Roig & Cei, 1973; Roig & Contreras, 1975). El monte es una de las zonas con mayor cantidad de endemismos de la provincia.

Mapa 7: Ecosistemas Naturales



Servicios Ecosistémicos

Los servicios ecosistémicos (SE) presentes en la cuenca del Río Blanco, identificados y priorizados por la población local son: agua para consumo humano, agricultura e industria; representaciones estéticas, espirituales y de no uso; recreación y ecoturismo; regulación de la erosión; regulación del ciclo hídrico y del ambiente biótico. Entre las zonas proveedoras de los SE se destacan el área de humedales con uso turístico y captación de agua, y las cabeceras de cuencas hídricas como las zonas con mayor provisión de SE. (Rubio, 2017)

Sistema de Áreas Naturales Protegidas

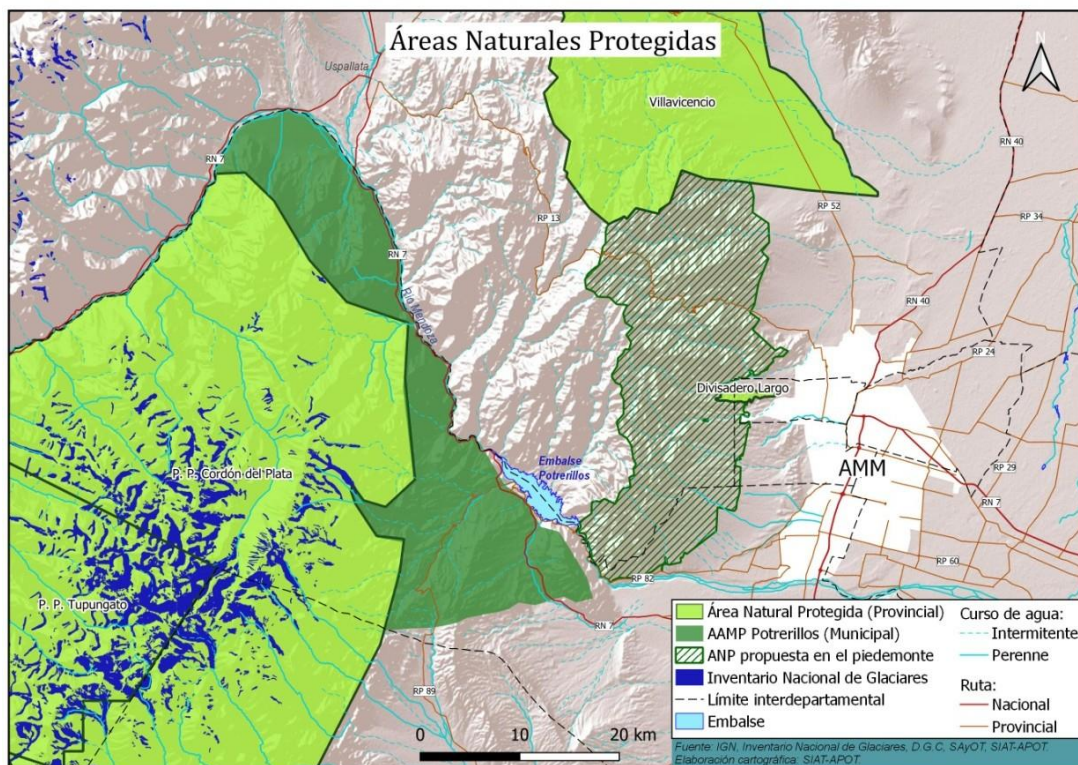
El Perilago Potrerillos por su ubicación estratégica proporciona conectividad entre las ANP de la Ecorregión Alto andina (el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos del Departamento de Luján de Cuyo (Ord. 10.378/11), el Parque Provincial Tupungato, (Ley N°5.026) y Parque Provincial Cordon

del Plata, (Ley N° 8.308), Monumento Natural Puente del Inca (Ley N° 7.495), Parque Provincial Aconcagua (Ley N° 4.807/83) y Vías Panorámicas Casuchas del Rey (Ley N° 8.820)) y el ANP propuesta en el Proyecto de Ley de "creación de Área Natural Protegida (ANP) Precordillera y Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza" que de ser aprobado dará continuidad en la conectividad con la Reserva Provincial Divisadero Largo y la Reserva Privada Villavicencio.

Este corredor reviste importancia debido a que permite mantener la biodiversidad presente en las distintas ecorregiones que conecta como también entre paisajes, hábitats naturales y modificados y procesos ecológicos conformando una vasta área de conservación del patrimonio natural y cultural

En el año 2011 el Municipio de Lujan de Cuyo, aprueba por Ordenanza municipal N° 10.378/11, el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos (AAMPP). La misma establece los criterios de conservación y protección de la Cuenca del Río Blanco, donde se encuentran las localidades de Vallecitos, Piedras Blancas, Los Zorzales, Valle del Sol, Las Vegas, El Refugio, El Salto, Manantiales, Las Carditas, El Carmelo y Las Chacritas, y algunos cordones montañosos no contemplados en las leyes anteriores. Dicha área alcanza la margen sur de PP dentro de sus límites y criterios de conservación.

Mapa 8: Áreas Naturales Protegidas



Patrimonio Natural

El patrimonio natural de Potrerillos se encuentra compuesto por distintos elementos de carácter natural protegidos bajo la siguiente normativa: Ley Nº 6.034. Patrimonio Cultural y Decreto Reglamentario Nº 1.882/08. Decreto Provincial Nº 3.511/82 que adhiere al Decreto Nacional Nº 1.063/82.

Por su valor paisajístico, natural, de conservación e investigación se destacan los siguientes sectores de interés: el bosque de avistamiento de aves (ex Camping ACA), el Cerro Colorado, el Cerro Cocodrilo y el Cerro Escalera.

Cerro Cocodrilo y Cerro Colorado: en el Cerro Cocodrilo e inmediaciones fueron relevados y registrados como antecedentes en su oportunidad por expertos del CONICET los bienes paleontológicos. Los bienes arqueológicos se encuentran ubicados en un sector del Perilago en la zona de inundación, se detectaron a partir de estudios y cateos que se efectuaron durante la construcción del embalse, los mismos son vestigios de poblaciones originarias. Se encuentran protegidos por el Decreto de Zonificación 280/02 por la definición de las zonas de conservación e investigación.

Imagen 1 y 2: cerro Cocodrilo

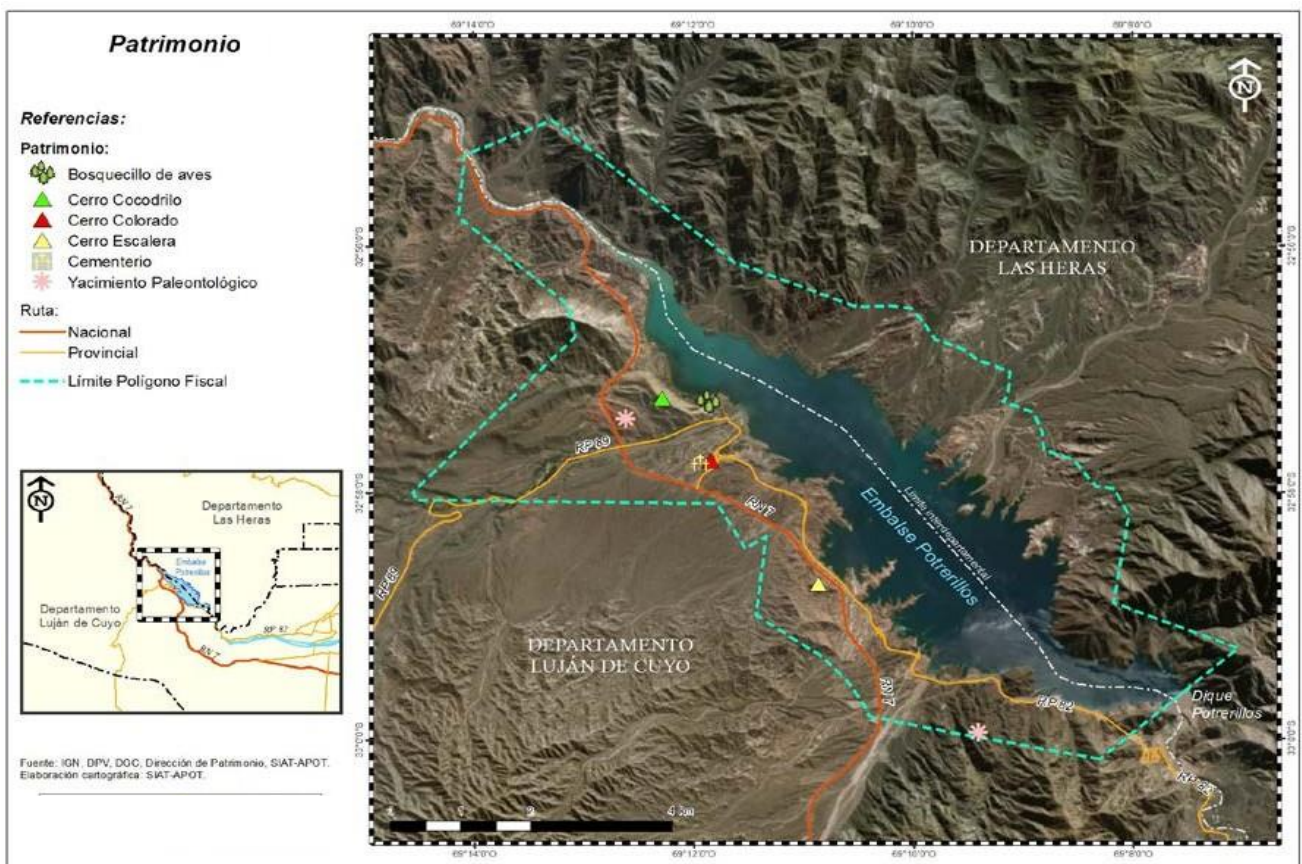


Bosque de avistamiento de aves (ex ACA): se trata de un sector donde ha persistido parte de la forestación previa al embalse y se ha desarrollado una reserva de aves migratorias y locales, que pretende preservarse y ofrecerse a la actividad recreativa y turística.

Sendero de la Tosca Colorada: el sendero de la Tosca Colorada, ubicado en la Villa Cabecera de

Potrerillos, es un sendero interpretativo que busca transmitir un mensaje al visitante local y extranjero, en un recorrido corto, seguro y guiado por la señalética adecuada. En su recorrido transmite un mensaje sensibilizador, que invita a los visitantes y a la población local a reflexionar sobre las características del ambiente, la flora, la fauna, la biodiversidad del lugar, el recurso hídrico como cuenca, entre otros. Es visitado con frecuencia por grupos escolares de diversos departamentos y visitantes en general que recorren la zona. Tiene una longitud de 500 m., 30 minutos de duración y es de dificultad media. (<http://www.uncuyo.edu.ar/desarrollo/inauguraron-sendero-ambiental-en-el-valle-potrerillos>)

Mapa 9: Patrimonio Natural



Amenazas Naturales y Antrópicas

A partir del Plan de Manejo y Gestión Perilago de Potrerillos, Subprograma I: Gestión del Riesgo (Avanzini, J. Mustoni, N., DOADU, 2009) se describen las amenazas / peligros identificadas para el área de estudio.

Amenazas geofísicas y climáticas generales que influyen en el área:

Sismo

Viento Zonda

Amenazas geofísicas y climáticas generales específicas del área:

Aluvión de agua y lodo

Deslizamientos

Amenazas por acción antrópica:

Incendio de campos

Desertificación

Contaminación de agua

Contaminación de suelo

Contaminación de aire

Sismo: como en toda la Provincia, ésta es un área categorizada como de máxima peligrosidad sísmica según INPRES. Los peligros asociados en el Perilago de Potrerillos son las avalanchas o derrumbes de materiales y los procesos de remoción en masa. Los factores agravantes son la falta de planificación, la existencia de construcciones en terrenos no adecuados y la falta de realización de estudios de suelos y construcciones con materiales no sismo-resistentes.

Viento Zonda: se produce por el descenso de las masas de aire provenientes del oeste, con altas temperaturas por el calentamiento adiabático luego de atravesar la cordillera. Puede manifestarse en superficie, en altura y con mayor intensidad en invierno y primavera. Los peligros asociados son la interrupción de servicios vitales (eléctricos, comunicaciones), la voladura de techos, materiales varios, caída de árboles, contaminación del aire, incremento de accidentes de tránsito, incendios. Las construcciones precarias, las prácticas culturales inadecuadas (incendio de campos intencionales) y la

forestación en malestado aumentan los efectos no deseados del viento zonda.

Aluvión de agua y lodo: este fenómeno hidrológico originado por tormentas convectivas en época estival se ve potenciado por las pendientes importantes del área y la baja cobertura vegetal. En el área de estudio existe peligro de aluviones en cauces permanentes: Río Mendoza - Río Blanco y en cauces no permanentes: Río Cacheuta, Quebradas Larga y del Toro, arroyo Las Avispas y otras. Los peligros asociados son: erosión, desertificación, sedimentación del vaso, interrupción del corredor bioceánico, entre otros posibles. Los factores agravantes son la ocupación de cauces naturales, alteración de la topografía, destrucción de la flora nativa, procesos de desertificación, deportes de alto impacto, etc.

Deslizamientos: las precipitaciones intensas de agua o nieve, actividad sísmica y aluviones pueden provocar un movimiento gravitacional ladera abajo de una masa de roca, tierra o lodo debido a la rotura del material o a la pérdida de estabilidad estructural. Pueden formarse avalanchas, flujos y esparcimientos laterales, caída de rocas y desprendimientos. Los factores agravantes son las fuertes pendientes, la baja cobertura de vegetación, terrenos de baja consolidación y estabilidad estructural, alta densidad y frecuencia de fallas comprobadas o inferidas y erosión de vertientes.

Incendio de campos: se producen generalmente asociados a la baja humedad y altas temperaturas del ambiente, tormentas eléctricas y/o provocadas por la acción del hombre. Los incendios asociados con el viento zonda, la desertificación y tormentas eléctricas potencian los impactos negativos.

Desertificación: es el peligro inducido por la actividad humana definido como la creación o ampliación de condiciones desérticas, asociadas a deforestación, erosión, salinización, pérdida de suelos. Es un proceso asociado a causas naturales o antrópicas. Los peligros asociados son la erosión del suelo, salinización, incendios, sequía. Los factores agravantes son los incendios provocados, práctica de deportes de alto impacto, sobrepastoreo, alta presión humana sobre el ecosistema.

Contaminación del agua: las actividades turísticas no planificadas ni controladas en las cercanías de los cursos de agua y embalse; conjuntamente con la falta de red cloacal son un importante factor de contaminación del agua. Esta contaminación puede ser superficial, lacustre o subterránea; de tipo química o biológica.

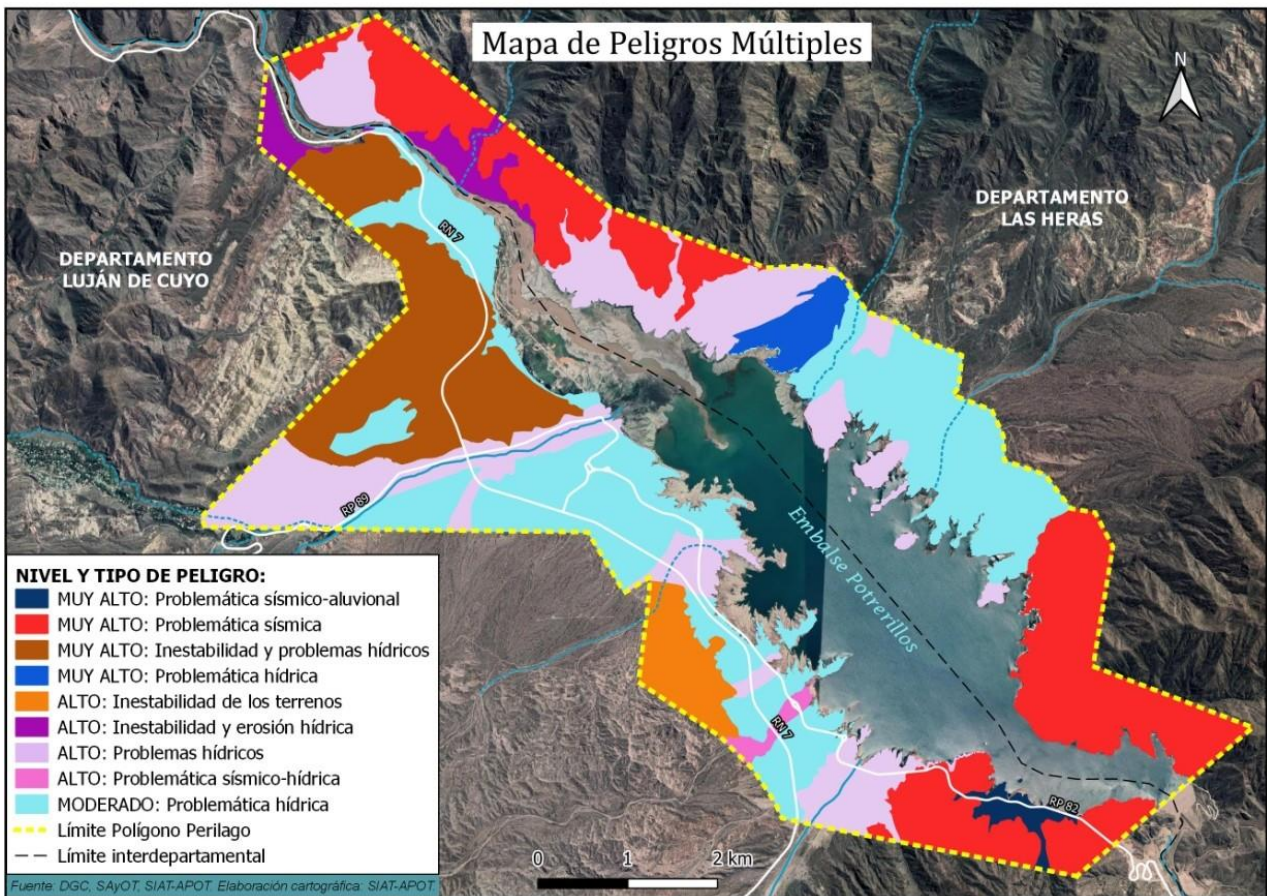
Contaminación y degradación del suelo: al igual que la contaminación del agua, en el Perilago de Potrerillos el peligro de contaminación del suelo está asociado a un sistema de saneamiento deficiente y a la falta de controles de las diferentes actividades que se realizan, al aumento de flujo de personas y a una gestión inadecuada de RSU. Otro de los peligros es la compactación por movimiento de suelos y utilización de maquinarias sin el debido cuidado de la flora nativa.

Contaminación del aire: la contaminación del aire en este sector puede producirse por un aumento del Material Particulado en Suspensión (MPS) provocado por la compactación del suelo aunado por la aridez del área y el desmante.

Todos los peligros antes mencionados pueden afectar a la población local, población fluctuante, flora, fauna, patrimonio arqueológico y paleontológico y estructuras físicas fijas o móviles instaladas.

En el Plan de Manejo y Gestión del Perilago Potrerillos (2009) se encuentra el siguiente mapa de Peligros Múltiples elaborado en el marco de un Convenio entre la Universidad Nacional de Cuyo y el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas.

Mapa 10: Peligros Múltiples



CAPITULO III -SUBSISTEMA SOCIO-ECONÓMICO

Sistema de Localidades

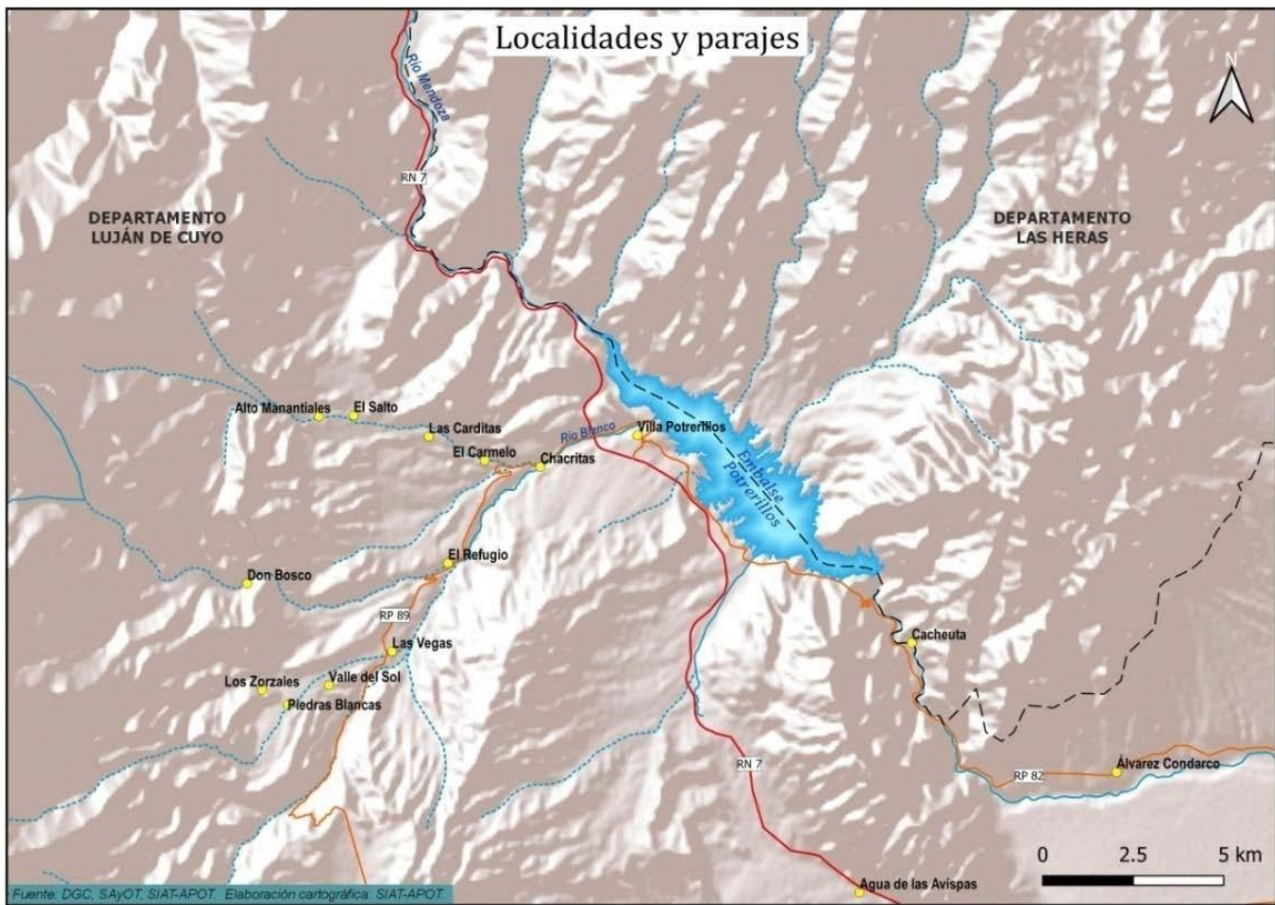
Dentro del Área de Aplicación del presente Plan en la margen Sur, se encuentra localizada la Villa de Potrerillos y las diferentes actividades asentadas en la avenida Los Cóndores. En la margen Norte se localizan algunas viviendas y actividades turísticas en forma dispersa.

El Perilago forma parte del conjunto de localidades compuesto por: Potrerillos, El Salto, Las Vegas, Cacheuta, Blanco Encalada, Las Compuertas y Uspallata.

Estas localidades excepto Uspallata no superan los 1.000 hab. (CNPyV, 2010). Según la categorización del Plan Provincial de OT (Anexo IV) en la que se considera además de la población, la dotación en infraestructuras, equipamientos y servicios por presencia y ausencia y conectividad son consideradas Asentamientos Rurales.

La caracterización de las mismas en el PPOT permite determinar que éstas tienen importancia intrínseca por las actividades turísticas que se desarrollan en ellas y no así por emitir servicios fuera del sistema de localidades que componen. No obstante las localidades que se encuentran emplazadas a lo largo de la Ruta Provincial N° 82 y Ruta Nacional N° 7, (Blanco Encalada, Álvarez Condarco, Cacheuta y Uspallata); conforman lo que se denomina "Corredor Andino"; zona estratégica del movimiento de bienes y personas entre los países que conforman el Mercosur y paso obligado hacia los mercados orientales.

Mapa 11: Sistema de Localidades



Accesibilidad y Movilidad

El Embalse Potrerillos se encuentra enclavado en la traza del Corredor Bioceánico Central del MERCOSUR, siendo la RN N° 7 el principal eje de comunicación y vía de transporte para la actividad económica y comercial de la provincia. A 84 km. en dirección oeste, se encuentra la localidad de Las Cuevas y el paso internacional Los Libertadores hacia la República de Chile. En el tramo entre Potrerillos y el límite, se ubican las localidades de Uspallata, Punta de Vacas, Los Penitentes, Puente del Inca y el acceso al Parque Provincial Aconcagua. (Ver Mapa 1)

Las localidades cordilleranas se conectan por RP N° 82 con los principales centros urbanos del AMM, siendo esta la principal vía de comunicación para el turismo local y para los pobladores. También es la principal vía de acceso a servicios administrativos, de salud, educación etc. Por ser utilizada con intensidad los fines de semana, su eficiencia se ve afectada por la gran afluencia de vehículos particulares.

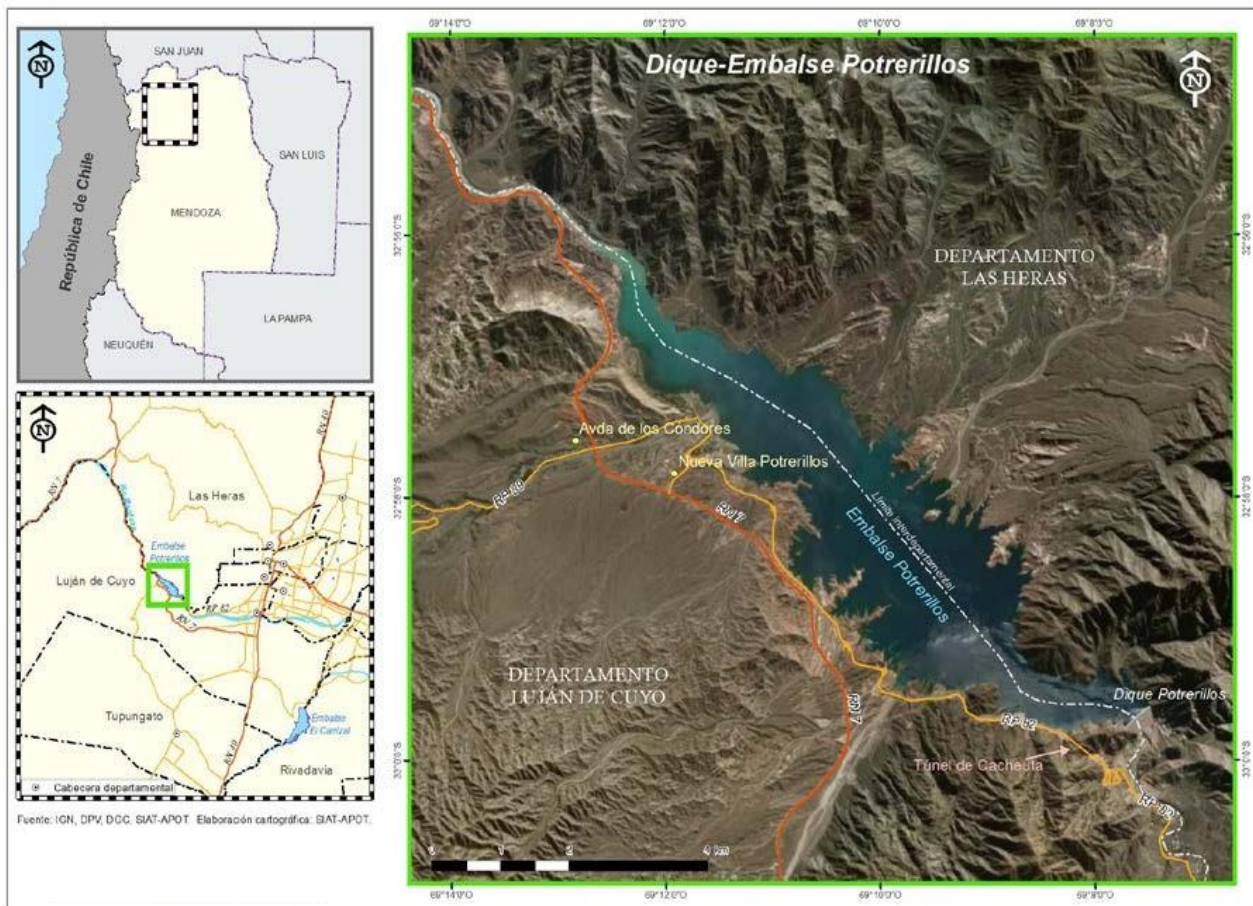
A través de la RP N° 89, Potrerillos se conecta hacia el sur-oeste, con el departamento de Tupungato y Tunuyán, atravesando otras villas de montaña como Las Vegas y El Salto. Este circuito tiene un

tránsito local, como así también turístico que se intensifica los fines de semana.

A la margen sur del Perilago, correspondiente al departamento de Lujan de Cuyo se accede y circula por la denominada ruta Perilago, que se conecta mediante el túnel Cacheuta, con la RP N°82, en buen estado de conservación. Este camino de Perilago, prolongación de la RP N° 82, se conecta finalmente con RN N°7, en el derivador de ingreso a la Villa Potrerillos.

En el caso de la margen norte del Perilago, correspondiente al departamento de Las Heras se accede por la ex traza de la RN N°7 hoy deshabilitada, debiendo cruzar por la cola del embalse, a través de un puente del ex F.F.C.C., también deshabilitado; que se encuentra en muy mal estado de conservación. La circulación por esta margen se realiza por una huella o camino no consolidado que bordea la accidentada geografía, hasta conectar con los asentamientos dispersos de la zona.

Mapa 12: Accesibilidad



Población y Vivienda

Según Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, la población de la Provincia de Mendoza a 2010 es de 1.738.92 habitantes, de los cuales aproximadamente el 7% (119.888 habitantes) corresponden al departamento de Lujan de Cuyo y el 12% (203.666 habitantes) al departamento de Las Heras.

En el Caso del departamento de Las Heras la población rural, según CNPyV, 2010 es de 10.789 hab., de la cual 1.641 es población rural agrupada y 9.148 es población rural dispersa. La misma se encuentra localizada principalmente en las villas cordilleranas al oeste del área de estudio, como son Punta de Vacas, Penitentes, Puente del Inca, etc., Por lo tanto, la población de estas localidades no representan una variable a tener en cuenta en este análisis.

Cuadro 2: Población Urbana y Rural según Departamento, 2010

Población urbana, rural y rural disperso, según departamento Mendoza. Año 2010

Departamento	Total	Urbana	Rural	Rural Disperso
Total provincial	1.738.929	1.403.868	58.119	276.942
Capital	115.041	114.893	-	148
General Alvear	46.429	34.848	1.380	10.201
Godoy Cruz	191.903	191.299	-	604
Guaymallén	283.803	264.413	2.106	17.284
Junín	37.859	20.299	3.056	14.504
La Paz	10.012	7.872	735	1.405
Las Heras	203.666	192.877	1.641	9.148
Lavalle	36.738	10.686	4.811	21.241
Luján de Cuyo	119.888	97.854	3.514	18.520
Maipú	172.332	128.817	4.093	39.422
Malargüe	27.660	21.619	452	5.589
Rivadavia	56.373	31.038	9.192	16.143
San Carlos	32.631	17.718	2.298	12.615
San Martín	118.220	82.021	6.531	29.668
San Rafael	188.018	130.610	10.606	46.802
Santa Rosa	16.374	8.400	510	7.464
Tunuyán	49.458	35.386	1.386	12.686
Tupungato	32.524	13.218	5.808	13.498

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE sobre la base del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2010.

La población rural total del departamento de Lujan de Cuyo, según CNPyV, 2010² es de 22.034 hab. de la cual 3.514 es población rural agrupada y 18.520 es población rural dispersa. El Distrito de Potrerillos cuenta, según la antedicha fuente, con 2.075 habitantes. La población del distrito de Potrerillos es considerada rural y equivale aproximadamente al 9,42% de la población rural del departamento. El Distrito Potrerillos según CNPyV, 2010 cuenta con 2.075 habitantes y 1.846 viviendas de las cuales 1.537 viviendas se consideran rurales agrupadas y 308 dispersas.

En el Distrito Potrerillos en el periodo 2001/2010 la variación de crecimiento fue del 23% alcanzando una totalidad de 2.075 habitantes.

Cuadro 3: Población Distrito Potrerillos, Luján de Cuyo, 2010

Población por sexo, según distrito.

Mendoza. Luján de Cuyo. Año 2010

Distrito	Sexo		
	Total	Varón	Mujer
Total	119.888	59.055	60.833
Agrelo	7.507	3.806	3.701
Cacheuta	701	661	40
Carrodilla	23.886	11.526	12.360
Chacras de Coria	12.428	6.068	6.360
Ciudad	27.594	13.235	14.359
El Carrizal	4.177	2.179	1.998
Industrial	41	23	18
La Puntilla	2.842	1.378	1.464
Las Compuertas	1.353	655	698
Mayor Drumond	8.223	4.005	4.218
Perdriel	13.687	6.766	6.921
Potrerillos	2.075	1.072	1.003
Ugarteche	6.603	3.357	3.246
Vistalba	8.771	4.324	4.447

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

² Fuente: DEIE sobre la base del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. Año 2010.
<http://www.deie.mendoza.gov.ar/#/>

Cuadro 4: Viviendas por área según Distrito de Luján de Cuyo, 2010

Distrito	Área Urbano-Rural			
	Total	Urbano	Rural agrupado	Rural disperso
Total	37.943	29.689	2.465	5.789
Agrelo	1.899	675	-	1.224
Cacheuta	62	-	37	25
Carrodilla	7.089	7.066	-	23
Chacras de Coria	4.319	4.319	-	-
Ciudad	8.296	8.256	-	40
El Carrizal	1.670	1	285	1.384
Industrial	18	-	-	18
La Puntilla	885	885	-	-
Las Compuertas	530	-	383	147
Mayor Drumond	2.643	2.632	-	11
Perdriel	4.079	2.336	223	1.520
Potrerillos	1.846	-	1.537	309
Ugarteche	1.701	980	-	721
Vistalba	2.906	2.539	-	367

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Los datos del CNPyV, 2010 del área de influencia del Perilago Potrerillos y que contienen a las principales Villas de Montaña cercanas, corresponden a la fracción censal 7 y radios 2,3, 4, 5, 6. La suma de estas unidades arroja un total de 1393 habitantes, 389 hogares y 1637 viviendas. Cacheuta (fracción censal 3 y radio 1) cuenta con 701 habitantes, 17 hogares y 59 viviendas según la antedicha fuente.

Cuadro 5: Población, hogares y viviendas localidades del entorno Perilago Potrerillos

	Villas del entorno Perilago Potrerillos						
Datos censales 2010	TOTAL	Fourcade "El Carmelo"	Potrerillos	Las Vegas	Valle del Sol	Piedras Blancas	Las Carditas-El Salto
CÓD. UNIFICADO		630702	630703	630704	630705	630706	630707
Superficie (km²)	624,22	209,63	407,14	1,77	1,21	2,35	2,12
CANTIDAD DE PERSONAS	1393	104	663	188	175	69	194
CANTIDAD DE HOGARES	389	28	178	65	40	25	53
CANTIDAD DE VIVIENDAS	1637	226	225	447	248	150	341
Fuente: APOT en base a los datos de la DEIE. Censo Nacional de Población y Vivienda, 2010							

De los datos censales recabados puede concluirse que existe una gran diferencia entre los hogares y la cantidad de viviendas, esto demuestra el perfil turístico en cuanto a oferta de viviendas en alquiler y/o fin de semana de estas Villas.

La población local de las Villas Cordilleranas comprendidas dentro del distrito de Potrerillos se caracteriza por la diversidad cultural, entre pobladores locales tradicionales, nuevos pobladores, usuarios de casas de fin de semana, visitantes y turistas, tanto del AMM como del resto del país y el exterior.

La afluencia masiva de visitantes durante fines de semana y fechas especiales supera a la población permanente, alcanzando a más de 3000 visitantes.

Las características constructivas de la vivienda son indicativas del nivel socio-económico de la población local. Según CNPyV, 2010 hay un predominio de la vivienda unifamiliar (94,71 %), con escasos ejemplos de otras modalidades de residencia. En Las Vegas, Las Carditas y el Salto se observa un índice mayor de vivienda precaria clasificada de tipo "casilla"³.

Es de destacar que hay un total de 8 instalaciones tipo hotel dentro del área de estudio.

³ Casilla: vivienda con salida directa al exterior, construida originalmente para que habiten personas (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común). Habitualmente está construida con materiales de baja calidad o de desecho y se considera propia de áreas urbanas". INDEC2010-REDATAM.

Cuadro 6: Tipo de Vivienda según Localidades del Distrito Potrerillos, 2010

Localidad	VIVIENDA Y HOGARES			TIPO DE VIVIENDA											
	Vivien- das por radio	Hoga- res por vivien- da	Persona s por hogar	Casa	Casi lla	Depar- tamen- to	Local no construi- do para habita- cion	Persona /s viviendo en la calle	Pieza en hotel fami- liar o pen- sión	Pieza en inquilina- to	Ran- cho	Vivien- da móvil	Hotel turis- tico	otro s	TO- TAL
Fourca- de	226	0,1	4	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	230
Potrerill- os	225	0,8	4	216	3	0	0	1	0	0	5	1	2	2	230
Las Vegas	447	0,1	3	415	28	0	0	0	0	0	3	1	0	0	447
Valle del Sol	248	0,2	4	247	0	0	0	0	0	0	1	0	0	8	256
Piedras Blancas	150	0,2	3	149	0	0	0	0	0	0	0	1	1	4	155
Las Carditas / El Salto	341	0,2	4	325	13	0	0	0	0	0	3	0	5	2	348
Totales	1637	1,6	22	1578	44	0	0	1	0	0	12	3	8	20	1666
Totales ambos dep	1637	1,6	22	1578	44	0	0	1	0	0	12	3	8	20	1666
Porcen- tajes				94,7	2,64	-	-	0,06	-	-	0,7	0,18	0,48	1,2	100,0

Fuente: elaboración propia en base a INDEC2010-REDATAM

Características de Ocupación y Situación de tenencia de la tierra

En la margen Sur del Embalse se encuentra localizada la Villa de Potrerillos y las diferentes actividades asentadas en la avenida Los Cóndores. Los principales usos del suelo actuales responden al uso residencial permanente de la población local en convivencia con usos residenciales de fin de semana y de alquiler junto a comercios de cercanía, servicios turísticos, gastronomía, Centro Cívico (Centro de Salud N° 34, Comisaría N° 53, Capilla Santa Teresa de los Andes), Gran Hotel Potrerillos, campings, cabañas y otros.

En la margen Norte se localizan algunas viviendas y actividades turísticas en forma dispersa (turismo aventura, principalmente).

En la costa del embalse no se encuentran instalaciones permanentes sino algunas ocupaciones por parte de asociaciones deportivas con estructuras móviles.

En el sistema de localidades cercanas al embalse, según la tabla siguiente, del total de viviendas contabilizadas (389), el 62% (242) son propietarios de vivienda y terreno; el 9 % de los habitantes son propietarios sólo de la vivienda en que residen, sin poseer título de propiedad del terreno que

ocupan. Es necesario mencionar que actualmente se lleva a cabo un proceso de regularización de tenencia de la tierra en el área, principalmente en Av. Los Cóndores.

Cuadro 7: Régimen de Tenencia de la Vivienda según Localidades del Distrito Potrerillos, 2010

Código Unificado CNPyV	Villas	REGIMEN DE TENENCIA					
		Inquilino	Ocupante por préstamo	Ocupante por trabajo	Otra	Propietario de vivienda y terreno	Propietario sólo de la vivienda
500630702	Fourcade	1	0	3	1	23	0
500630703	Potrerillos	9	7	15	3	116	28
500630704	Las Vegas	3	13	2	1	39	7
500630705	Valle del Sol	10	3	3	0	24	0
500630706	Piedras Blancas	3	3	2	2	15	0
500630707	El Salto	6	9	13	0	25	0
	TOTAL Villas	32	35	38	7	242	35

Fuente: elaboración propia en base a CNPyV, 2010 (www.argentina.gob.ar/energia/informacion-geografica-energia/censo-2010)

Dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, se observan diferentes estados de ocupación y de tenencia de la tierra, por lo que se establecen 3 sectores según estas diferencias.

Sector 1: Margen Norte del embalse Potrerillos, Departamento de Las Heras. En este sector, la totalidad de las construcciones existentes a 2019 se encuentran situadas en terrenos privados, sujetos a expropiación. Se observan fraccionamientos de gran superficie y loteos de parcelas de menor superficie, acompañado de trazado de huellas y movimientos desuelo con algunas construcciones dispersas.

Sector 2: Margen Sur del embalse Potrerillos, Departamento de Lujan de Cuyo. En este caso, hay una construcción denominada "infraestructura para deportes náuticos" situada en terreno fiscal, sobre la cota 1381.80 m.s.n.m. También se observan fraccionamientos, loteos con parcelas de menor superficie que en algún caso han sido inscriptos a nombre de otros particulares en la DGC y construcciones ubicadas entre la Ruta Nacional Nº 7 y el límite sur-oeste del polígono de tierras del Perilago, situadas en terrenos privados.

Sector 3: Triangulo Fiscal del embalse Potrerillos, Departamento de Lujan de Cuyo. Dicho sector, originariamente de condición fiscal, comprende ambos márgenes del Río Blanco, incluyendo la Nueva Villa, el Centro Histórico de Potrerillos, la Av. Los Cóndores hasta Las Carditas.

En este sector se encuentra la mayor cantidad de conjuntos de construcciones en terrenos fiscales.

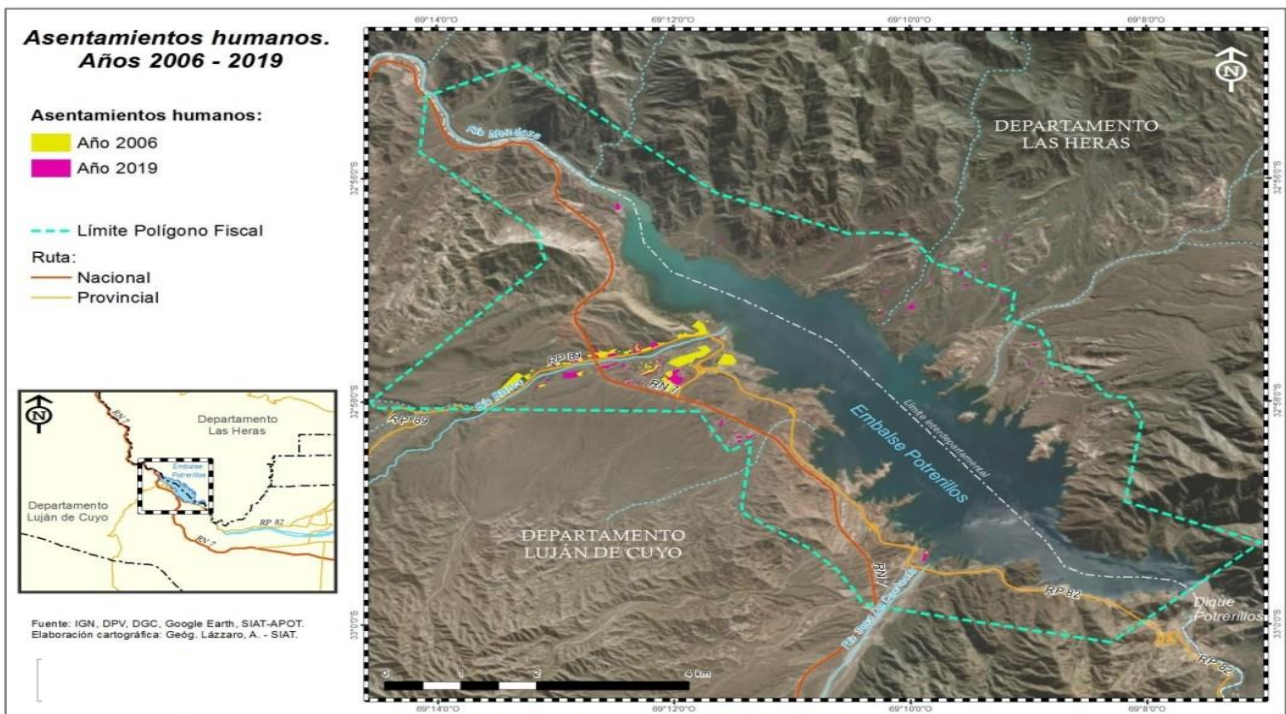
Muchos de los ocupantes de estos terrenos se encuentran en proceso de solicitud de regularización de la tenencia de la tierra.

El Distrito Potrerillos ha tenido un aumento de la superficie construida pasando de una superficie total del 306.952 m² construidos (30.7ha.) en 2006, a 473.497 m² construidos (47.4ha.) en 2019, implicando aproximadamente, un incremento del 55%. La causa de este aumento es seguramente la consolidación de la actividad turística y la inversión en viviendas fin de semana impulsada desde el llenado del embalse.

Según la configuración de la titularidad de la tierra en el polígono fiscal, ésta expansión y ocupación de terrenos se ha dado más intensamente en los terrenos fiscales, propiedad de la provincia de Mendoza y principalmente en los ubicados en el sector del barrio de la Villa Potrerillos y en la Av. Los Cóndores.

En la margen Norte también se observa un aumento de la ocupación, aunque de manera dispersa. En este caso las construcciones se encuentran ubicadas en terrenos privados, declarados de utilidad pública y sujetos a expropiación, según la Ley N° 6.498/97- Art°52 y Ley N° 5.274.

Mapa 13: Asentamientos Humanos 2006 - 2019



Infraestructura de Servicios

El Distrito Potrerillos cuenta con una infraestructura de servicios compuesta por:

Red de agua potable y planta potabilizadora

Las Villas Cordilleranas no poseen red de agua potable, las construcciones son abastecidas con agua de riego mediante un tratamiento primario (decantación), que es tomada por el Departamento General de Irrigación a partir de vegas y vertientes en la parte superior de las quebradas; luego es conducida por acequias y red de cañerías.

Existe una planta potabilizadora operada por AYSAM que se ubica sobre la Av. LosCóndores a orillas del Río Blanco, desde ahí la red de distribución del servicio se extiende aguas abajo sirviendo al Centro Histórico, la Nueva Villa Potrerillos y por RN N°7 hacia el AMM.

La capacidad operativa de la planta se reduce a 0.60 m³/s por falta de agua cruda. La última ampliación de la planta se realizó en 1960, con lo que se logró una capacidad de tratamiento de 1.10 m³/s.

Dado que el caudal del Río Blanco depende en su gran mayoría del deshielo, en los meses de invierno el establecimiento posee dos trenes de tratamiento en los cuales se realizan procesos de floculación, sedimentación, filtración y desinfección utilizando gas cloro. El establecimiento Potrerillos está ubicado a 1.490 m.s.n.m. y transporta el agua potable por gravedad mediante la utilización de acueductos hasta el Gran Mendoza. (Fuente: Plan Estratégico de Agua y Saneamiento Aysam SAPEM, 2010)

La red de distribución no abastece a la población localizada aguas arriba (oeste) de la planta, como son Las Carditas, El Salto, Las vegas, Valle del Sol y Piedras Blancas. En el Loteo Mazzoni en Villa Las Carditas, existe una pequeña planta potabilizadora que fue construida para abastecer el loteo aprobado en su momento, pero sin considerar el crecimiento futuro la cual está operada por la Unión Vecinal Las Carditas, según resolución del directorio del EPAS N° 082/2018.

El área comprendida entre la RN N°7 y la margen sur (Lujan de Cuyo) del Perilago no cuenta con red de distribución de agua potable y así mismo sucede con el Área de la margen norte (Las Heras). Con respecto a la provisión de agua potable en las viviendas, según Censo CNPyV (2010), de un total de 562 viviendas, 446 cuentan con cañería de distribución dentro de la vivienda, 65 cuentan con cañería fuera de la vivienda pero dentro del terreno y por último 51 fuera del terreno.

Mapa 15: Red de agua potable



Fuente: Aysam

Red cloacal y planta de tratamiento

Se encuentra operada OSAGUAS SA, en convenio de asistencia técnica con la FUNC "Fundación Universidad Nacional de Cuyo" y el Gobierno de la Provincia. Se ubica al oeste de la RN N°7, dentro del "Triángulo fiscal", y cumple funciones de manejo de la red de líquidos cloacales del Barrio Nueva Villa de Potrerillos. Los efluentes cloacales son colectados en la nueva Villa y bombeados a la Planta para luego completar el tratamiento en el ACRE, ubicado en el mismo predio. No se dispone de red cloacal en el Centro Histórico ni tampoco en la Av. Los Cóndores y localidades aguas arriba del río Blanco; como así tampoco en el resto del polígono del Perilago. La falta de tratamiento de las aguas servidas – salvo en el caso de la Villa de Potrerillos- es un problema de suma importancia no solo para la zona, sino también para la preservación de las aguas del Embalse que abastece al Gran Mendoza. (PMOT, Luján. 2019)

Mapa 16: Red Cloacal y planta de tratamiento



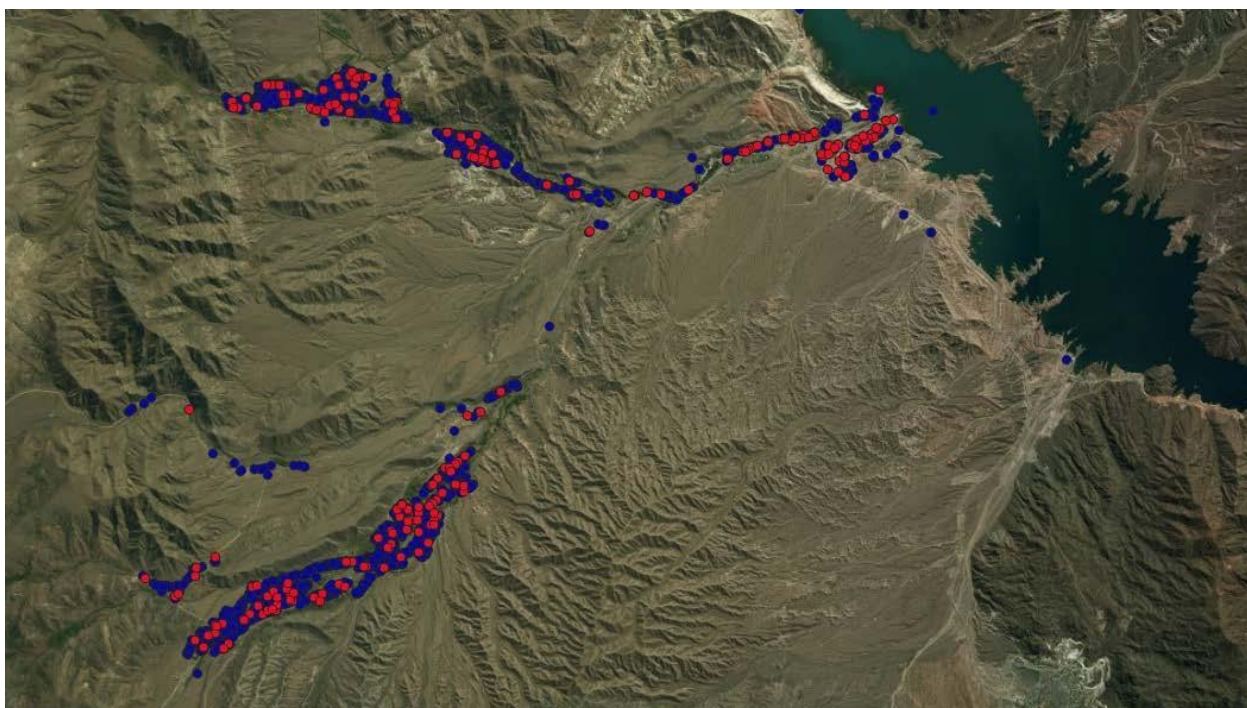
Fuente: OSAGUAS SA

Red de energía eléctrica

Está operada por EDEMSA y se extiende a través de la RP N° 89 Av. Los Cóndores a todos los asentamientos poblacionales del distrito. No cubre el área de la ribera Norte (Las Heras), por lo cual la misma se encuentra desprovista del servicio.

Según datos de la IDE, actualizados al 2019, en el área de estudio hay 2.423 conexiones (usuarios) de las cuales 235 (10%) corresponden a tarifa social, la que implica usuarios con ingreso inferiores a 2 "Salario Mínimo Vital y Móvil"

Mapa 17: Red de Energía Eléctrica



Fuente: EDEMSA

Gas natural

El distrito de Potrerillos no cuenta con servicio de gas natural, por lo cual se emplea como fuente alternativa principalmente para cocinar el gas envasado. Específicamente en la Tabla siguiente se muestra la situación de cada una de las Villas del entorno.

Cuadro 8: Combustible usado para cocinar - Distrito de Potrerillos, 2010

		Combustible usado principalmente para cocinar						
Villas	Código CNPyV	Electricidad	gas a granel (zeppelin)	gas de red	gas en garrafa	gas en tubo	leña o carbón	otro
Fourcade	500630702	0	1	0	17	10	0	0
Potrerillos	500630703	0	2	0	152	22	2	0
Las Vegas	500630704	0	2	0	55	8	0	0
Valle del Sol	500630705	0	6	0	25	9	0	0
Piedras Blancas	500630706	0	3	0	17	5	0	0
El Salto	500630707	3	5	0	39	5	1	0
TOTAL Villas		3	19	0	305	59	3	0

Fuente: <https://www.argentina.gob.ar/energia/informacion-geografica-energia/censo-2010>

En síntesis, y según en la Tabla siguiente, se observa que hay un insuficiente acceso a los servicios básicos en el distrito de Potrerillos, en coincidencia con los datos que arroja el Diagnóstico de Plan Provincial de Ordenamiento Territorial en el Anexo IV.

Cuadro 9: Calidad de conexiones a servicios básicos – Localidades del Distrito Potrerillos, 2010

Villas	Código	básica	insuficiente	satisfactoria
Fourcade	500630702	7	20	1
Potrerillos	500630703	18	56	73
Las Vegas	500630704	19	40	0
Valle del Sol	500630705	13	26	1
Piedras Blancas	500630706	5	20	0
El Salto	500630707	16	37	0
Total Villas		78	199	75

Fuente: <https://www.argentina.gob.ar/energia/informacion-geografica-energia/censo-2010>

Infraestructura vial, peatonal y bicisendas

La estructura vial del sector de estudio se compone del Camino de Perilago, RP N° 82 y la Avenida de los Cóndores, RP N° 89. El estado del camino de Perilago, construido junto con la obra del embalse, es óptimo. Consta de veredas peatonales en toda su longitud, derivadores para futuras conexiones secundarias, espacios de estacionamiento y miradores. No se encuentra identificado el espacio para ciclovías. Esta avenida, conecta la Villa de Potrerillos con la de Cacheuta a través del túnel Cacheuta – Potrerillos (RP N° 82).

En cuanto a la Avenida de los Cóndores, se trata de una calzada que se encuentra en precario estado de mantenimiento, no hay demarcación de banquetas, no existe demarcación de ciclovías y tampoco veredas peatonales en las zonas urbanizadas.

Todas las localidades conectadas por la Avenida de los Cóndores tienen accesos secundarios a través de huellas precarias sin demarcación de espacios peatonales o viales.

Respecto a los puentes sobre cauces, se hace particular referencia al de la RP. N° 89, sobre el río Blanco, por tratarse del único cruce entre una ribera y otra. Esta obra existente previa al embalse, hoy tiene un ancho insuficiente y antirreglamentario para el flujo circulatorio de la Villa y para la conexión

con la RP. N° 82 o la RN. N°7.

La estructura vial interna del Barrio Nueva Villa de Potrerillos reviste interés en cuanto al diseño urbano, por haberse usado material estabilizado para las calles, espacio de circulación peatonal definido y un sistema de "acequia-banquina" empedrada, con tazas de contención del agua de lluvia para riego de forestales y conducción a los desagües finales.

El Centro Histórico y edificios aledaños no poseen una clara definición de trama vial y peatonal. La traza de la antigua Ruta 7 se encuentra utilizable para acceder a los establecimientos frentistas previos al embalse, aunque sin mantenimiento. Esto le resta valor a la jerarquización del Centro Cívico.

La única conexión entre las dos riberas del Perilago es un puente ferroviario precario al que se accede por una huella de ripio que bordea la falda del cerro Cocodrilo y que se encuentra fuera de la cota de inundación durante todo su traza.

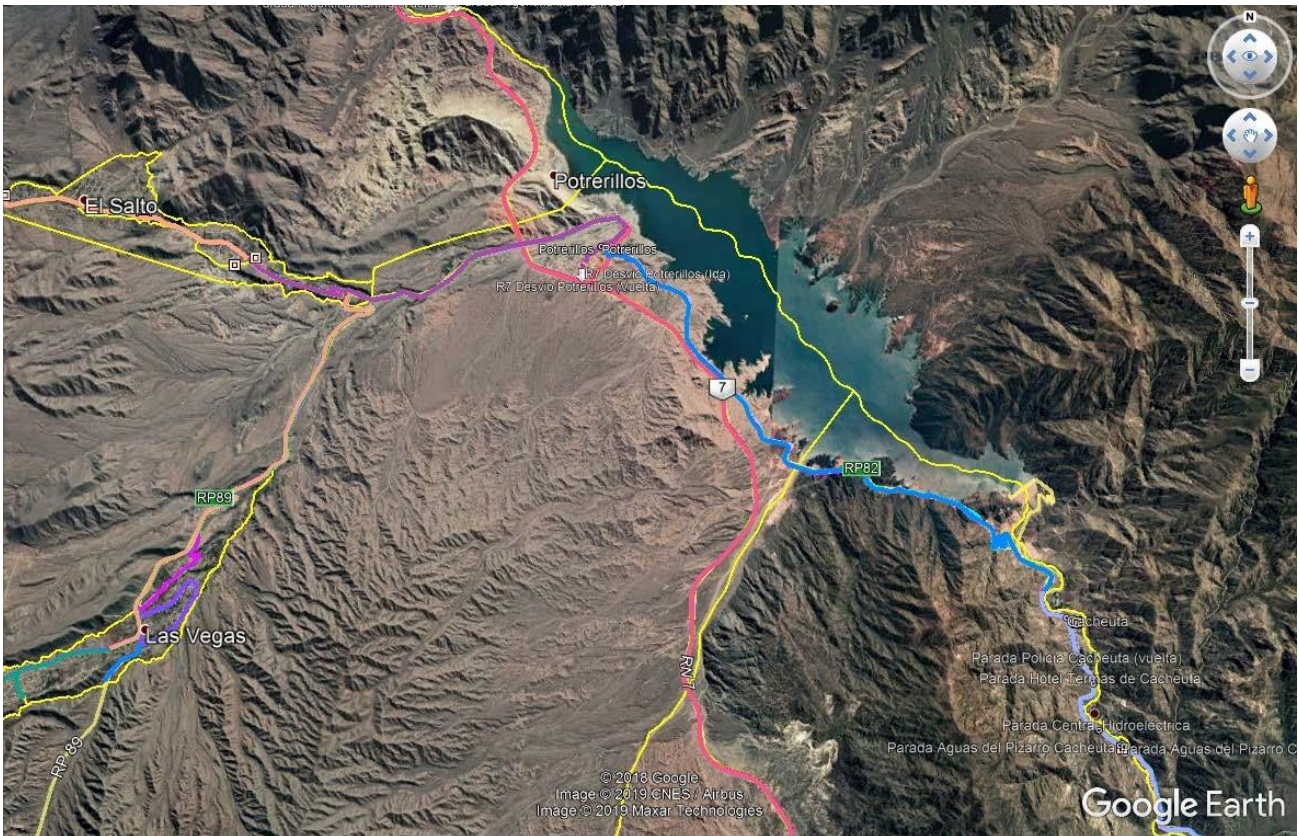
Imagen 3: Puente ferroviario de vinculación Margen Norte



Transporte público

En relación a los datos de transporte público actualizados a 2019 es la empresa Buttini SRL la que presta el servicio de transporte público de media distancia, perteneciente al Grupo 400, con las líneas 401, 402, 405 y 406. Este servicio conecta a las villas de montaña de la localidad de Potrerillos con los principales centros urbanos del AMM, a través de la RN N°7y RP N°82.

Mapa 18: Transporte Público de media distancia G400, líneas 401, 402, 405, 406 (2019)



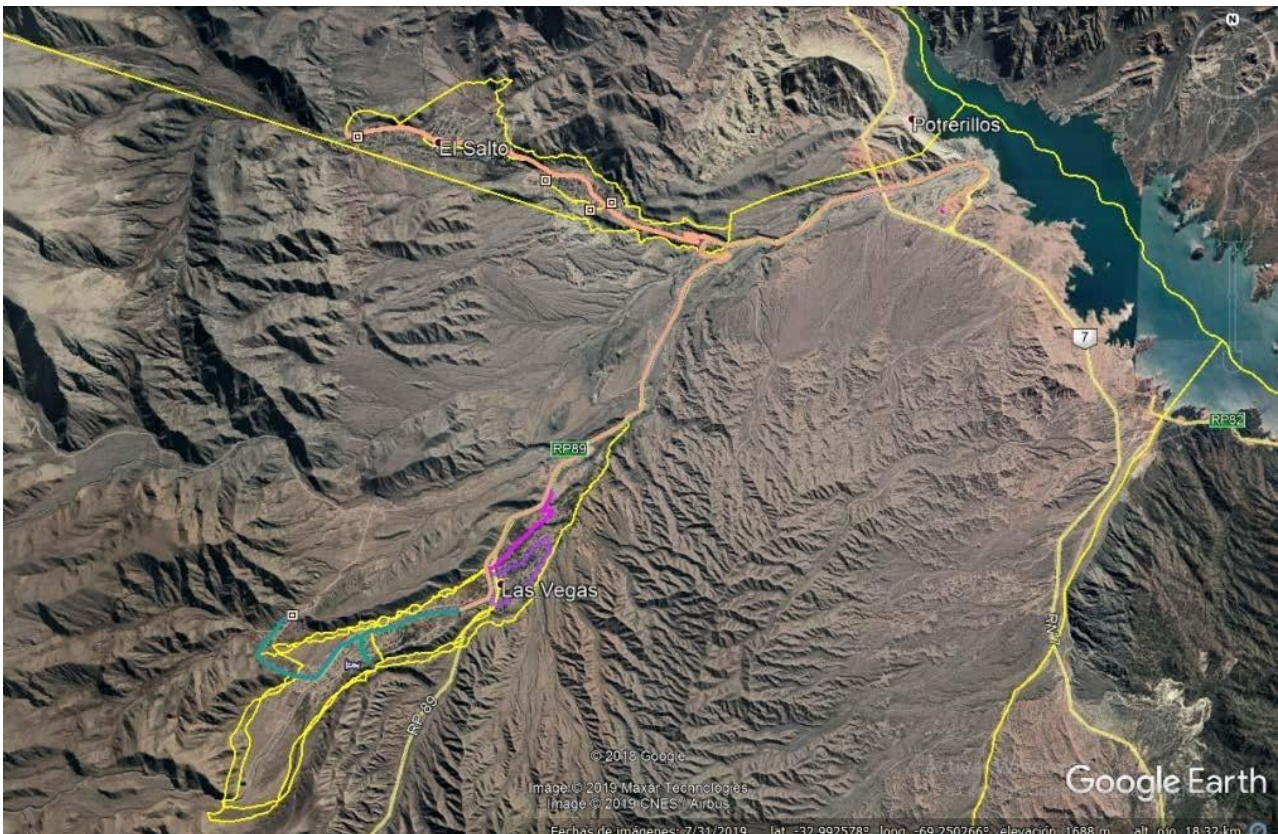
La línea 405 realiza el recorrido por RP. N° 82. Parte desde la Terminal de Mendoza, pasa por el centro de Lujan de Cuyo y llega hasta el distrito de Potrerillos. Este recorrido conecta a todas las villas de montaña de Potrerillos, El Salto y Las Carditas, Las Vegas, Valle del Sol; así como la localidad de Cacheuta, Blanco Encalada y Las Compuertas. Esta línea es la más utilizada por los pobladores de las villas para acceder a los servicios administrativos, de salud y educación, siendo este el único grupo y línea que brinda este servicio integral.

Mapa 19: Transporte Público de media distancia G400, líneas 405 (2019)



La línea 407 es la única que realiza un recorrido interno por las distintas villas, Las Carditas y El Salto, Las Vegas y Valle del Sol, etc., ingresando al interior de las mismas. Este recorrido sólo en temporada de invierno conecta estas villas con el barrio de la villa Potrerillos donde se encuentra la Escuela N° 4176 - "Valles de Potrerillos".

Mapa 20: Transporte Público de media distancia G400, líneas 407 (2019)



Otra empresa que presta servicios en la zona es Andesmar con recorridos similares y aproximadamente 12 frecuencias diarias en temporada alta.

La dinámica de las prestaciones se ha modificado durante 2020 y 2021 debido a la situación de pandemia COVID-19.

Equipamientos

El equipamiento administrativo se encuentra principalmente ubicado en el Centro Histórico de Potrerillos y se compone del Registro Civil y Centro de documentación rápida (CDR) inaugurado en 2019, la Comisaria N° 53, el Centro de Salud N° 34 y una vivienda destinada a los profesionales a cargo del CS. En el mismo conjunto funciona una sucursal del Banco Macro con un cajero automático.

En el acceso a la Villa Potrerillos se ubica el Informador turístico de la Municipalidad de Luján de Cuyo y el Cuartel de Bomberos; este último ubicado sobre el Camino de Perilago.

La Estación de Servicio está ubicada frente a la rotonda de conexión con RP. N° 82, a 1.5km. de la RN N° 7, con prestaciones locales de mediana capacidad. Entre las instalaciones de Bomberos y la Estación de Servicio, está reservado el espacio destinado a para la futura Terminal de Ómnibus, no

construida a la fecha.

Dentro del barrio de la Villa Potrerillos se encuentra el CIC (Centro de Integración Comunitario), con funciones complementarias y de apoyo a la educación, la salud, la formación técnica y profesional, etc.

El equipamiento se complementa con la farmacia "Valles de Potrerillos" y otros comercios minoristas destinados al abastecimiento de los pobladores y turistas.

Equipamiento de Salud

Según datos extraídos del Atlas Social Digital 2021⁴, el Centro de Salud N° 34, ubicado en el Centro Histórico, cuenta con servicios de medicina general, atención ambulatoria, medicina preventiva y una ambulancia para emergencias y traslados. Presta servicios de lunes a viernes de 7 a 19hs. y sábados de 8hs. a domingo a las 20hs.

La Posta Sanitaria N° 520 ubicada en la localidad de Las Vegas presta servicio lunes y martes de 14 a 20hs. y viernes de 8 a 14hs.

La posta Sanitaria Cacheuta N° 521, ubicada sobre RP N°82 en esa localidad presta servicios los martes de 14 a 20hs.

Cuadro 10: Atención Servicios de Salud

		Servicios de Salud																							
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LU	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0
MA	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0
MI	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0
JU	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
VI	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
SA	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
DO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0

- Ref. P.S. N° 520 Las Vegas Lunes y Martes de 14 a 20hs. Viernes de 8 a 14hs.
 C.S. N° 34 Potrerillos Lunes a viernes de 7 a 19hs. Sábado a domingo de 8 a 20hs.
 P.S. N° 521 Cacheuta Martes de 14 a 20hs.
Horarios servidos por más de un centro de salud
 Horarios sin servicios



Fuente: elaboración propia en base a Atlas Social Digital 2021

De acuerdo al análisis realizado del cuadro anterior se puede observar que no se encuentra cubierto el servicio de atención de la salud durante las 24hs., ningún día de la semana. Para acceder a un centro con atención las 24hs. debe recorrerse una distancia mínima de 35km. hacia el centro urbano

⁴ <http://www.social.mendoza.gov.ar/atlas/mapas.html>

de Lujan de Cuyo.

Equipamiento Educativo

La escuela que originalmente funcionaba en Potrerillos, es la escuela "Capitán de Fragata Moyano", luego de la inauguración del dique Potrerillos, se crea la nueva escuela en la Villa Potrerillos, "Valle de Potrerillos N° 4-176". Posteriormente en el año 2012 se inaugura la escuela del Salto y el jardín maternal.

El distrito de Potrerillos en la actualidad, cuenta con los siguientes establecimientos educacionales:

N° 1-430 - Escuela "Capitán de Fragata Carlos A. Negri". Pública. Nivel inicial - primario. Ubicada en el barrio nueva Villa Potrerillos.

N° 4-176 - Escuela "Valle de Potrerillos". Pública. Secundario Orientado, perito mercantil. Ubicada en el barrio nueva Villa Potrerillos.

N° T-013 - Instituto "ISTEEC Sede Potrerillos". Educación Superior. Pública. Funciona de tarde y nocturno, comparte edificio con la 4-176, 1-430.

N° 6-054 - Centro de Capacitación para el Trabajo (C.C.T). Pública. Formación profesional. Funciona en la antigua escuela del Centro Histórico.

N° 1-320 - Escuela "Cristóbal Colón". Pública. Nivel inicial y primario. Ubicada en Las Vegas.

N° 1-558 - Escuela "Río Blanco". Pública de Nivel Inicial y Primario, ubicada El Salto. Rural de frontera funciona en la mañana.

N° J-374 - Escuela "Latidos de Montaña". SEOS – Maternal - Inicial. SEOS

De la tabla siguiente se puede observar que de la población del Distrito Potrerillos censada (2.075 hab.) el 89% está o ha pasado por el sistema educativo en sus diferentes niveles. Por otro lado, puede deducirse que del total de alumnos que concurren a la primaria, el 50% continúa en la secundaria (al menos del Distrito).

Cuadro 11: Nivel Educativo Distrito Potrerillos, 2010

Distrito	Nivel educativo que cursa o cursó									
	Total	Inicial (jardín, preescolar)	Primario	EGB	Secundario	Polimodal	Superior no universitario	Universitario	Post universitario	Educación especial
Total	108.924	4.884	40.010	9.264	24.865	6.389	6.068	15.865	1.119	460
Potrerillos	1.852	90	916	100	409	109	83	131	7	7

- Dato igual a cero

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Específicamente en el caso de las Villas del entorno se presenta la siguiente tabla donde puede observarse el nivel educativo censado en 2010.

Cuadro 12: Nivel Educativo por Localidades - Distrito Potrerillos, 2010

Villas	Código	Nivel educativo que cursa o cursó							
		educación especial	EGB	inicial (jardín, preescolar)	polimodal	post universitario	primario	secundario	superior no universitario
Fourcade	500630702	0	3	6	18	2	22	28	10
Potrerillos	500630703	4	38	34	27	1	273	155	26
Las Vegas	500630704	0	4	6	17	0	76	38	12
Valle del Sol	500630705	0	7	8	15	3	44	39	20
Piedras Blancas	500630706	0	5	0	0	1	23	15	6
El Salto	500630707	0	8	9	9	0	76	44	7
TOTAL Villas		4	65	63	86	7	514	319	81

Fuente: Elaboración y procesamiento de la información realizada por Tecnología de la Información, Ministerio de Energía y Minería de la Nación, 2016 según Censo 2010. <https://www.argentina.gob.ar/energia/informacion-geografica-energia/censo-2010>

Salvo la escuela N° 4-176, las demás no cuentan con servicio de cloacas y agua potable lo que afecta la adecuada prestación de los servicios educativos.

Equipamiento turístico

Las localidades cercanas al Perilago Potrerillos (entre 10 a 15 km.) conforman uno de los polos turísticos más importantes de la Provincia. La actividad turística se ve potenciada por el llenado del embalse (año 2000) y más recientemente por la apertura del túnel Potrerillos – Cacheuta (año 2018), lo que ha generado un acelerado proceso de cambio con una fuerte especulación de tierras. Se experimenta un crecimiento de hospedajes turísticos así como el aumento de población permanente debido a las expectativas de nuevas fuentes de trabajo. (Plan Estratégico de Acción (PEA): Municipalidad de Lujan de Cuyo - Universidad Nacional de Cuyo. 2003-2010 citado en PMOT Luján

Doc. 11.1. pág. 19).

Este crecimiento no se ha visto acompañado por una planificación que contemple las nuevas demandas en infraestructuras, servicios y equipamientos, así como pautas de ocupación del suelo y constructivas que generen un impacto positivo en el paisaje.

En cuanto a los alojamientos turísticos, según el Observatorio Mendoza para el Turismo Sostenible⁵ desde el año 2010 al 2020 ha habido un incremento aprox. del 66% en Luján de Cuyo.

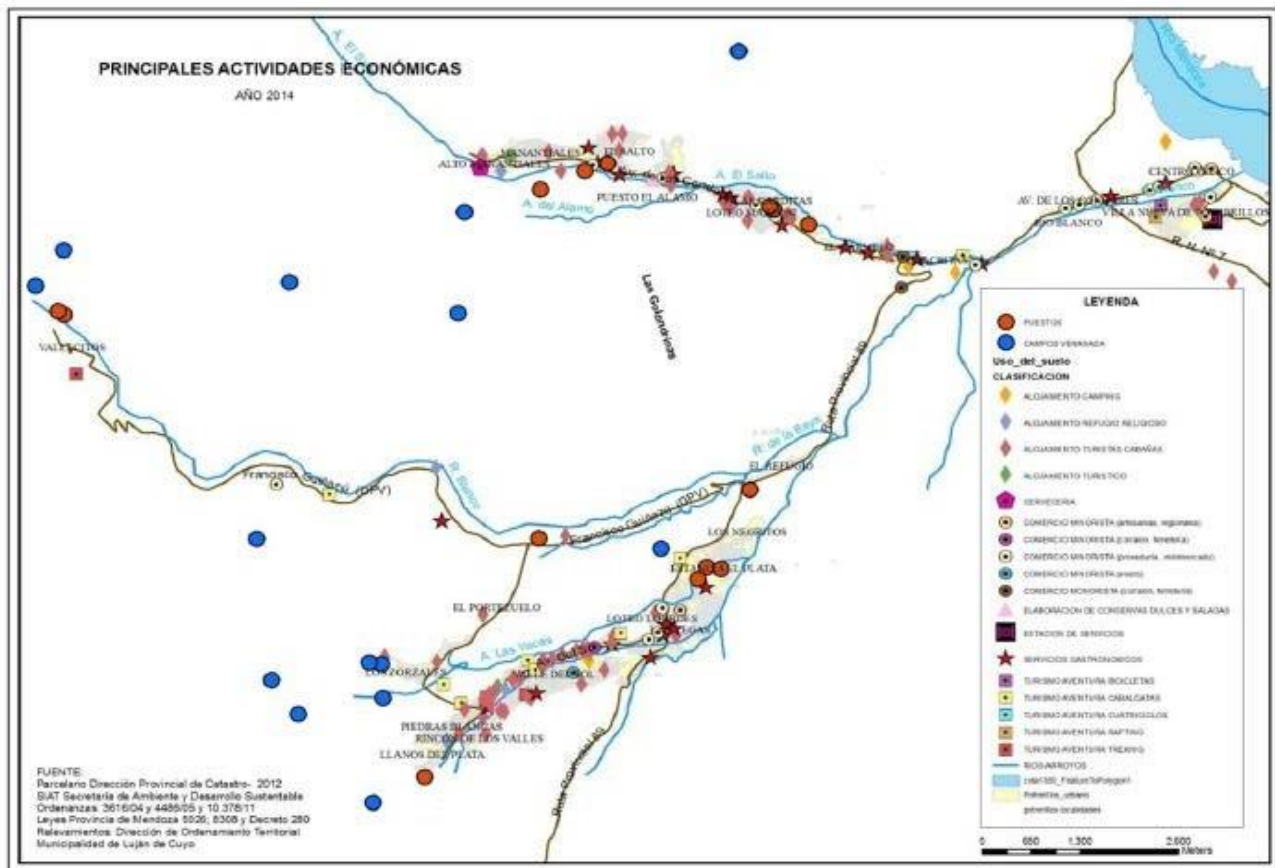
Específicamente en el año 2020 en las localidades de Potrerillos, El Salto, Cacheuta y Las Vegas, la antedicha fuente contabiliza 2214 plazas disponibles en total, de las cuales 1604 corresponden a Potrerillos, 400 a Cacheuta, 146 a El Salto y 64 a Las Vegas.

El equipamiento turístico existente está conformado también por restaurantes, cervecería artesanal, proveedurías, servicios de turismo aventura, ciclismo, cuatriciclos, actividades náuticas como pesca, kitesurf, windsurf, etc. que se suman a las tradicionales de andinismo, cabalgatas y trekking, entre otras.

Dentro de los sitios de interés turístico-recreativo se destacan los siguientes:

- ✓ Miradores de Las Vegas, Valle del Sol, Vallecitos, El Salto y Los Zorzales
- ✓ Miradores Embalse Potrerillos Ruta Perilago
- ✓ Centro Histórico Villa de Potrerillos
- ✓ Valle del Plata, Vallecitos
- ✓ Biblioteca y Centro artesanal
- ✓ Cascada del Salto
- ✓ Circuito Ecológico Las Vegas
- ✓ Diversos centros artesanales y culturales
- ✓ Cabalgatas
- ✓ Capilla de la Medalla Milagrosa
- ✓ Patrona de los Bomberos Capilla de Fátima Ubicada en el Salto
- ✓ Servicios gastronómicos vinculados a la gastronomía local
- ✓ Gran Hotel Potrerillos

Mapa 21: Equipamientos Turísticos



Fuente: PMOT Luján, Doc. 11.1. pág. 19. 2019

Conectividad

El servicio de internet es prestado por dos empresas en el área de las villas cordilleranas. Según consultas a los pobladores el servicio es deficiente al igual que la señal de telefonía móvil.

En términos generales la conectividad de internet en el área es deficiente y las comunicaciones telefónicas fijas dependen de la posibilidad de incorporar nuevos usuarios, las cuales son escasas.

Se requiere mejorar estos servicios tanto para los pobladores locales como para una mejor prestación de servicios turísticos.

Actividades Económicas

En la década de los 40 comienza el desarrollo recreativo-turístico de la zona. A fines de la década de los noventa se inicia en Mendoza la construcción de la presa Potrerillos, obra hidroeléctrica que tiene el propósito de regular las aguas del río Mendoza, del cual depende el riego y la vida de gran parte

del oasis Norte de la provincia. A partir de la construcción de la Presa y de los efectos asociados a su funcionamiento, desde entonces, los pobladores de la Villa se dedican principalmente al comercio, destinado al abastecimiento local y de apoyo al turismo. La entrada en operación del dique Embalse Potrerillos, ocurrida en 2004, influyó significativamente en el proceso de desarrollo de la zona, incrementando el fraccionamiento de loteos destinados a la construcción de casas particulares mayoritariamente de fin de semana, complejos habitacionales destinados al turismo y emplazamiento de campings. También se destaca la actividad deportiva y recreativa que se desarrolla en relación al uso del embalse.

Las principales actividades económicas se sintetizan en el siguiente cuadro extraído del PMOT Luján (doc. 11.1. pág. 21) las que se agrupan por Unidades Territoriales.

Tal como menciona el PMOT, Luján (2019):

“Las Villas constituyen nodos dinámicos de inversión para atraer incluso turismo nacional e internacional, aprovechando como atractivo las bondades naturales del área: montaña, tranquilidad, ambiente limpio, deportes innovadores y otros, a lo largo de todo el año”.

“Cacheuta y las Villas de Alto Potrerillos- así como también el Perilago del Embalse y la Villa Potrerillos- se han convertido en una cita obligada de los fines de semana para los mendocinos del AMM. Del estudio de estos distritos surge la idea de explotar de manera consistente y creativa una forma de turismo asociado a la estructura y a la vida del Oasis que se ha denominado: Los Caminos del Agua”. PMOT, Luján. Cap. 4 Zona Turística pág. 158.

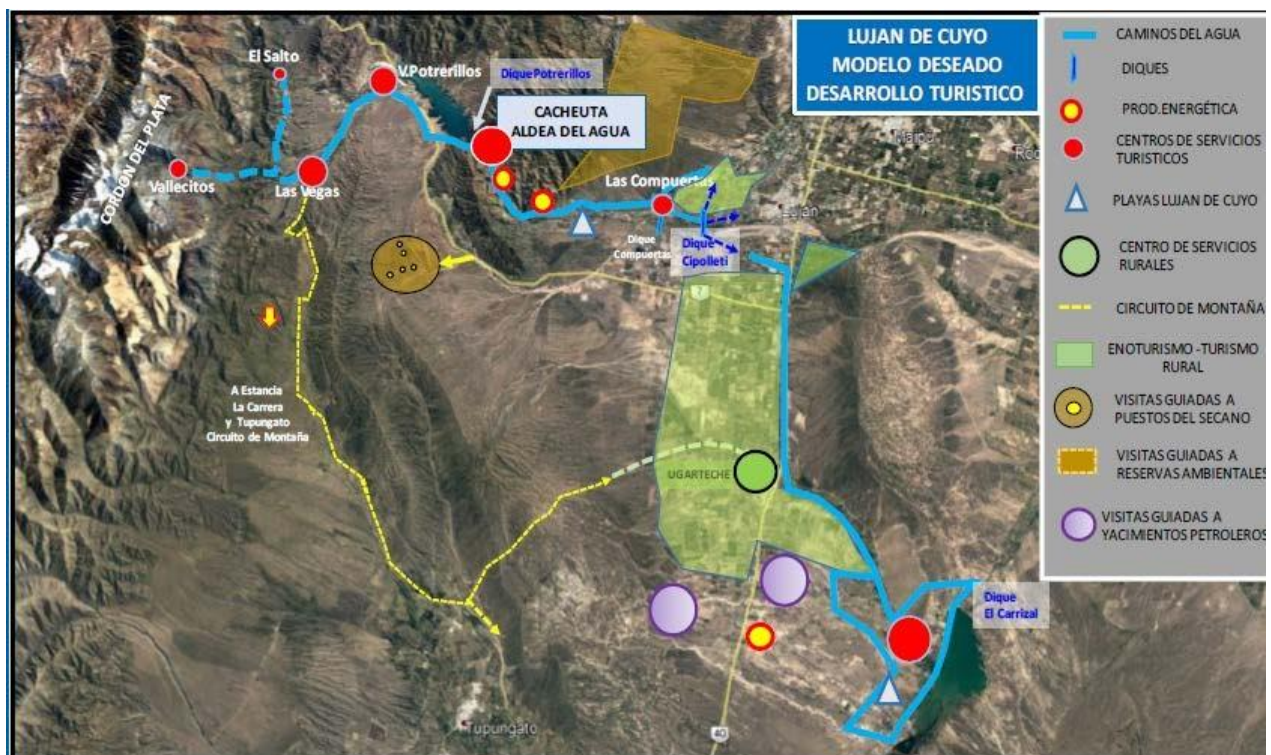
Acorde con ello, el Municipio de Luján, en su Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (2019), define la zona como “Área Prioritaria para el OT” y propone un “Programa Integrado de OT para el Desarrollo Turístico”.

Cuadro 13: Actividades Económicas por Unidades Territoriales

VARIABLES UNIDADES DE ANÁLISIS	AGROPECUARIA	TURÍSTICA DEPORTIVA	TURÍSTICAS ALOJAMIENTO	SERVICIOS GASTRONÓMICOS	COMERCIO	RESIDENCIA PERMANENTE	RESIDENCIA TEMPORARIA	SERVICIOS	UNIDADES TERRITORIALES
EMBALSE POTRERILLOS	Piscícolas	Empresas Turismo de Aventura	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Puestos de control de RNR	Zona de actividades náuticas
COTA 1380	Actividades de granja	Empresas Turismo de Aventura	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Aislada	Camping	Puestos de control de RNR	Zona de Actividades náuticas
RIO MENDOZA RN 7	Inexistente	Empresas Turismo de Aventura	Empresas Turismo de Aventura	Restaurantes	Minorista De Uso Diario Artesanías y Art. Regionales	Muy Baja	Baja	Guardiamaría Nacional Departamento General de Irrigación	Empresas de rafting
RUTA PROVINCIAL 89	Puestos de invemada	Cabaigatas trekking	Cabañas posadas	Restaurantes	Minorista de Uso Diario Artesanías y Art. Regionales	Muy baja	Alta		Emprendimientos informales
AV. LOS CÓNDORES	Inexistente	Cabaigatas Trekking Empresas Turismo de Aventura	Cabañas posadas	Restaurantes casas de té, rotiserías	Minorista de Uso Diario Artesanías Y Art. Regionales	Alta	Media		Eje de comercio minorista y gastronómico
CENTRO CIVICO	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Restaurantes casas de té, rotiserías	Minorista De Uso Diario Artesanías Y Art. Regionales	Baja	Baja	Registro civil, policía, cajero, centro de salud, escuelas	Centro de servicios y aprovisionamiento básico
VILLA POTRERILLOS	Actividades de granja	Cabaigatas Trekking Empresas Turismo de Aventura	Cabañas posadas	Restaurantes casas de té, rotiserías	Minorista De Uso Diario Artesanías Y Art. Regionales Estación de servicios	Alta	Baja	Escuelas, delegación municipal, cementerio	Centro de servicios y aprovisionamiento básico
VALLE A° EL SALTO	Actividades de granja equinos	Cabaigatas Trekking	Cabañas posadas	Restaurantes casas de té, rotiserías	Minorista De Uso Diario Artesanías Y Art. Regionales	Media	Alta	Delegación de regantes	Zona albergue y comercio básico
VALLE A° LAS MULAS	Actividades de granja equinos	Cabaigatas Trekking Empresas Turismo de Aventura	Cabañas posadas	Restaurantes casas de té, rotiserías	Minorista De Uso Diario Artesanías Y Art. Regionales	Alta	Alta	Delegación de regantes	Zona albergue y comercio básico

Fuentes: PMOT, Luján, 2019

Mapa 22: Modelo Deseado - Desarrollo Turístico según PMOT, Luján de Cuyo



Fuente: PMOT, Luján. Cap. 4 Zona Turística pág. 158

Uso del Suelo Actual del Perilago

En el área de estudio predominan los usos de suelo vinculados a los Servicios Turísticos y el abastecimiento cotidiano tanto de turistas como pobladores.

La margen sur presenta: restaurantes, actividades de turismo aventura como rafting, puenting, tirolesas, paradores con vista al embalse que funcionan como bares y restaurantes, cabañas, despensas o pequeños mercados, el Centro Cívico Histórico de Potrerillos (comisaría, Capilla), el Gran Hotel Potrerillos (refuncionalizado hace unos pocos años), la Villa Potrerillos (construida en oportunidad de la relocalización de la población que habitaba en el vaso del Dique y áreas de influencia), estación de servicio, Hosterías y Hostels. Es de destacar que en la costa propiamente dicha del Embalse se encuentra como única instalación fija el Club AMW (Asociación Mendocina de Windsurf), que cuenta con un edificio, embarcadero y muelle. También existe un predio en el que se ha instalado el Potrerillos Kite Beach, dónde se congregan los que practican kitesurf, pero sin instalaciones fijas. Entre la ruta N°7 y la ruta del Perilago se localizan varios complejos de cabañas y varios miradores en la margen del Embalse.

En la margen Norte del Embalse la situación es muy diferente ya que su accesibilidad es mucho más difícil. Algunas actividades se han instalado y se accede a través de un viejo puente del ferrocarril que cruza el Río Mendoza antes de llegar al Embalse. Este puente no brinda una accesibilidad óptima por lo que no es un lugar de afluencia de personas en forma masiva. No obstante se localiza un Parque de entretenimientos con piscina, tirolesa y demás juegos de aventuras para niños. El Plan Municipal de OT (PMOT) de Las Heras define al respecto:

“La margen norte del Perilago... carece de infraestructura y servicios adecuados así como de una vinculación vial directa con la Ruta Provincial N° 13. De persistir estas restricciones, en los próximos años asistiremos a una ocupación caótica de este territorio que solo generará presiones crecientes por mayor infraestructura, equipamiento y servicios a costa de la renta municipal”. (PMOT Las Heras, pág. 289, 2019)

El triángulo fiscal que comprende la Av. Los Cóndores, bordeando el Río Blanco, presenta restaurantes, casas de té, cabañas y almacenes o mercaditos además de uso residencial.

No existen incompatibilidades de usos de suelo manifiestas.

Paisaje

Hay dos grandes enfoques en el estudio del paisaje: uno que se denomina "paisaje integrado", que identifica el paisaje como un indicador de procesos subyacentes (socioeconómicos, naturales, etc.) y el otro es el "paisaje visual" cuya concepción corresponde más al enfoque de la percepción y al estudio de las "cuencas visuales".

En todos los casos, el paisaje es una manifestación externa, imagen, indicador o clave de los procesos que se manifiestan en el territorio, ya sea que correspondan al ámbito natural o humano y como tal es fuente de información y objeto de interpretación.

A los factores del medio físico y biótico perceptibles a la vista, en los que puede desagregarse el paisaje, se les denominan "componentes del paisaje" y pueden agruparse en:

Tierra: Está configurado por el aspecto exterior de la superficie terrestre, a partir del relieve topográfico del terreno, su extensión, sus cualidades y composiciones superficiales, etc.)

Agua: Las distintas presencias del agua superficial, cauces, lagos, lagunas, cascadas; su disposición en el territorio, su quietud o movimiento respecto del observador.

Flora y fauna: las distintas formas de vida vegetal y animal con sus características específicas, su distribución, su densidad, su condición de nativa o exótica, sus cualidades estético-ornamentales, etc.

Estructuras o elementos artificiales: las distintas instalaciones introducidas por las acciones humanas: su diseño, ubicación relativa, prestación funcional, materiales, valor patrimonial o referente cultural, etc.

Estos componentes pueden ser analizados a diferentes escalas y de ellas depende el nivel de detalle con el cual se abordan.

En el caso que nos ocupa, el componente que tiene mayor relevancia en el paisaje es la topografía caracterizada por valles, montañas y el espejo de agua; dominan la escena y configuran el paisaje del Perilago. Se complementan con otros elementos como cerrilladas bajas, quebradas menores y cauces que fluyen al lago. Finalmente, la presencia fundamental del Cerro el Plata, como fondo escénico del conjunto; configura una riquísima periferia y completa la imagen paisajística panorámica y envolvente que contiene al lago como protagonista central del conjunto.

El embalse se encuentra contenido en el valle del río Mendoza, está confinado por sus dos márgenes con características geológicas diversas, compuestas por el cerro Cocodrilo, el cerro Escalera en la margen sur del espejo de agua y la Quebrada del Toro en la margen norte, todos ellos caracterizados por sus variados colores.

Intervienen en esta configuración paisajística, también los siguientes elementos:

La cobertura de vegetación autóctona como parte del ecosistema natural de gran importancia ambiental y se conforma en bosquecillos y vegas principalmente en la cuenca del río Blanco.

La vegetación exótica compuesta por álamos, sauces, retamos y otras especies; que intervienen en el paisaje de manera más notoria, en especial en temporada de otoño y verano. Su disposición está vinculada a las poblaciones asentadas a lo largo de las vías de conexión entre las localidades periféricas al lago y los cauces naturales. A pesar de su carácter exótico esta vegetación es protagonista y responsable de la imagen de las villas demontaña característica de la localidad de Potrerillos.

La fauna local no es un componente que se destaque, si bien eventualmente se puede observar la presencia de zorros, avifauna y guanacos que acompañan la escena.

En este paisaje es importante la presencia de los componentes artificiales como el conjunto arquitectónico del Centro Cívico e histórico y otras construcciones relevantes como el Hotel Potrerillos, que representan la identidad arquitectónica del lugar. Es importante mencionar que el Gran Hotel Potrerillos es un edificio de tipo pintoresquista que ha sido refuncionalizado y puesto en valor por un grupo empresarial al que le fue concesionado y hoy constituye uno de los focos de actividad turística. Estas instalaciones y construcciones mantienen una escala de bajo impacto visual pero no menos importante dada su implicancia en la configuración de la identidad local.

Imagen 4: Vista Hotel Potrerillos

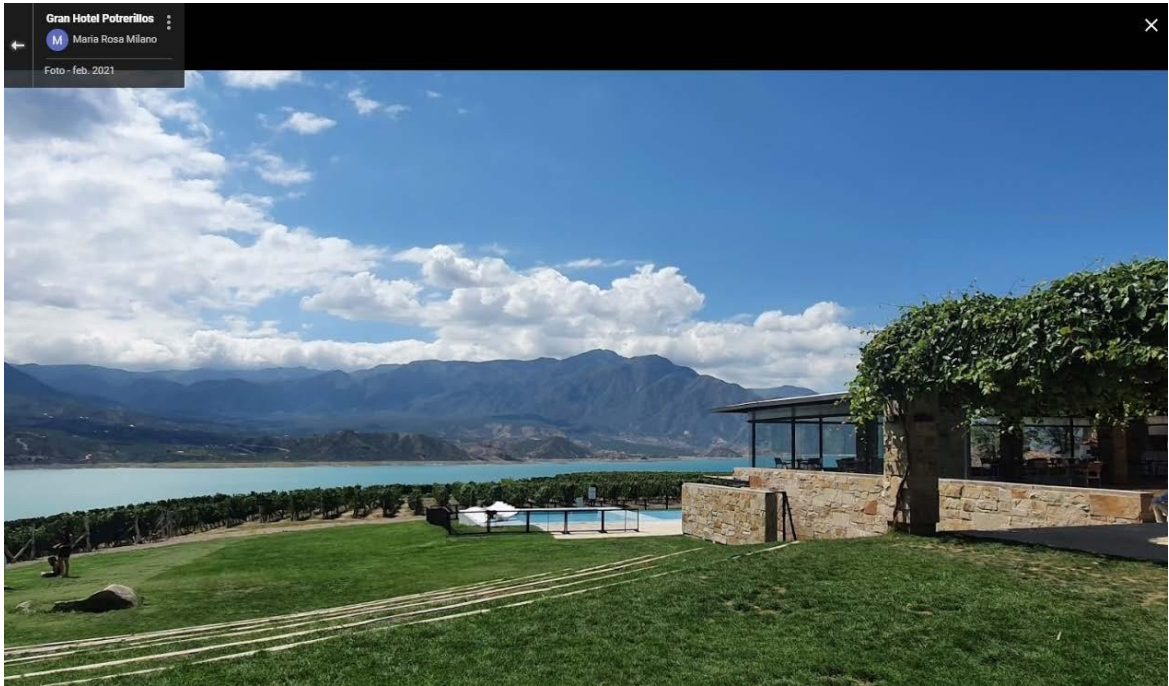


Imagen 5: Vista costa Sur

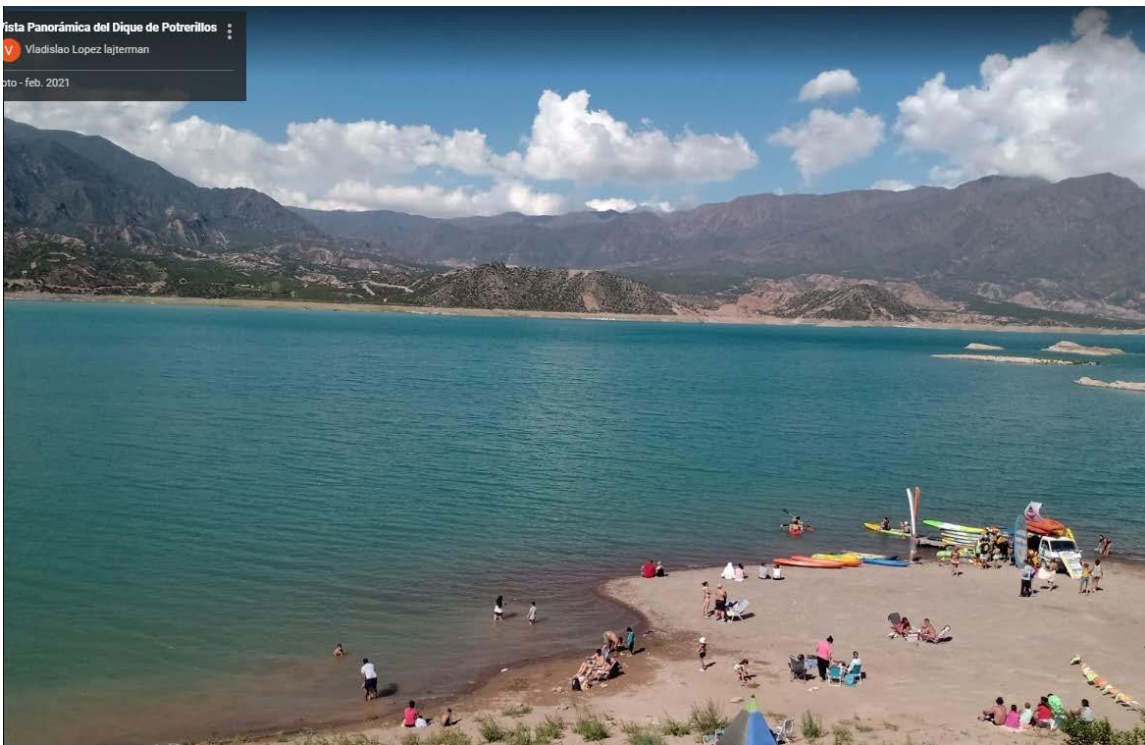


Imagen 6: Vistas Embalse Potrerillos



Patrimonio Cultural y Arquitectónico

El patrimonio de Potrerillos se encuentra compuesto por distintos elementos de carácter natural y arquitectónico, protegidos por Ley Nº 6034, de Patrimonio Cultural, el Decreto Reglamentario Nº 1882-08, y el Decreto Provincial Nº 3511-82 que adhiere al Decreto Nacional Nº 1063-82.

Como patrimonio cultural se consideran según Ley Nº 6034, Art. 3 son considerados:

“...todos aquellos bienes trascendentes que material y/o culturalmente reportan un interés antropológico, histórico, arqueológico, artístico, artesanal, monumental, científico y tecnológico, que significan o pueden significar un aporte relevante para el desarrollo cultural de Mendoza, que se encuentren en el territorio de la provincia, o ingresen a él, cualquiera fuere su propietario, luego de su declaración como tales por la autoridad de aplicación”.

Por su valor referencial y cultural se destacan los siguientes elementos de interés en el área:

Centro Histórico: compuesto por el edificio principal, la escuela primaria, la plaza principal y la iglesia, considerada parte del mismo núcleo patrimonial.

Gran Hotel Potrerillos: su historia se remonta a 1940 cuando comenzó su construcción. Fue diseñado por el arquitecto Arturo Civit, desde la Dirección de Arquitectura de Mendoza y es inaugurado en 1942. Fue declarado Patrimonio Provincial, destacado por su estilo californiano. Este edificio por un periodo de aproximadamente 10 años no estuvo en funcionamiento, en el año 2015 se concesionó y fue refuncionalizado y puesto en funcionamiento. En la actualidad es el principal equipamiento de alojamiento turístico de la localidad de Potrerillos.

Cementerio

Conjunto arquitectónico conformado por 3 edificios entorno a la plaza: El edificio principal donde funciona la Comisaria, el Registro Civil, el Centro de Salud y 2 viviendas, concebido en el lenguaje propio de la arquitectura pintoresquista, que rige también para el Gran Hotel de Potrerillos. Este esquema de planta en “L”, de formas simples, muros blancos y techos de tejas, son los valores principales del conjunto y las galerías con características envolventes de materialidad importante y recursos estilísticos propios. A lo largo del tiempo, el edificio ha sufrido diversas ampliaciones e intervenciones constructivas que han degradado sus valores espaciales y de estilo.

Escuela: está conformada por varios cuerpos entorno a un patio central, con las mismas características arquitectónicas que el edificio principal.

Capilla: si bien se encuentra más alejada de los edificios anteriormente mencionados, se la considera parte del mismo conjunto por su valor simbólico, similitud arquitectónica e integración funcional, la cual fue conservada por pedido de la comunidad a pesar de quedar por debajo a la cota de máximo embalse.

Plaza central: juega el rol de núcleo integrador con un estilo paisajístico típico de la época, en la actualidad se encuentra desmejorada por falta de mantenimiento y riego.

Av. los Cóndores: posee un valor paisajístico por su contraste con la vegetación autóctona del lugar, alude a la impronta e intervención del hombre en el paisaje, reflejando la identidad cultural de las villas de montaña. Hoy es el eje de actividades turísticas y recreativas más importante del circuito turístico de potrerillos.

Edificio e instalaciones de la Planta de Tratamiento de agua del río Blanco: se trata de construcciones también diseñadas en lenguaje pintoresco complementadas con instalaciones compuestas de piletas, decantadores y canales destinados a la potabilización del agua del río Blanco.

Imagen 7: Patrimonio Cultural – Centro Cívico



CAP IV: SUBSISTEMA JURÍDICO-INSTITUCIONAL

El presente Plan Especial de Ordenamiento Territorial (PEOT) se formula en concordancia con las leyes de OT provinciales.

Es importante mencionar que para el Área existen una serie de normativas específicas anteriores a los avances en Ordenamiento Territorial y éstas son las que permitieron establecer competencias y responsabilidades institucionales – administrativas desde el momento de la construcción de la Presa Potrerillos. También bajo diferentes normativas se establecen las regulaciones específicas para el área.

Se enumera a continuación la normativa vinculada al Perilago de Potrerillos ordenada desde el nivel superior al específico vigente en cuanto a regulación del Perilago Potrerillos.

Tratados Internacionales

Ley 24.375 - Convenio sobre Diversidad Biológica (CDB)

Los objetivos son la conservación de la diversidad biológica, la utilización sostenible de sus componentes y la participación justa y equitativa en los beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos, mediante, entre otras cosas, un acceso adecuado a esos recursos y una transferencia apropiada de las tecnologías pertinentes, teniendo en cuenta todos los derechos sobre esos recursos y a esas tecnologías, así como mediante una financiación apropiada”.

Estrategia Nacional de Biodiversidad. Plan de Acción 2016-2020 basado en el CDB

Consiste en la formulación e instrumentación de políticas, iniciativas, normativas y procedimientos que, en forma coordinada, promuevan un mayor conocimiento de los bienes y servicios ambientales, la conservación y protección de la biodiversidad y su utilización en un marco de desarrollo sustentable.

Ley 24.295 (1993) - Convenio sobre Cambio Climático

Su objetivo es lograr, de conformidad con las disposiciones pertinentes de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático (CMNUCC), la estabilización de las concentraciones de gases de efecto invernadero en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático. Ese nivel debería lograrse en un plazo suficiente para permitir que los ecosistemas se adapten naturalmente al cambio climático, asegurar que la producción de alimentos no se vea amenazada y permitir que el desarrollo económico prosiga de manera sostenible.

Ley Nº 27.270 (2016) - Acuerdo de París

El 12 diciembre de 2015, en la COP21 de París, las Partes de la CMNUCC alcanzaron un acuerdo

histórico para combatir el cambio climático y acelerar e intensificar las acciones e inversiones necesarias para un futuro sostenible con bajas emisiones de carbono. El objetivo central es reforzar la respuesta mundial a la amenaza del cambio climático manteniendo el aumento de la temperatura mundial en este siglo muy por debajo de los 2 grados centígrados por encima de los niveles preindustriales y proseguir los esfuerzos para limitar aún más el aumento de la temperatura a 1,5 grados centígrados. Argentina ratificó el Acuerdo de París en el año 2016 a través de esta Ley presentando regularmente sus inventarios y sus Contribuciones determinadas a Nivel Nacional.

Ley 24.701 (1996) - Convención sobre Desertificación

Argentina aprueba la "Convención de las Naciones Unidas de lucha contra la desertificación en los países afectados por sequía grave o desertificación", cuyo objetivo es luchar contra la desertificación y mitigar los efectos de la sequía, en los países afectados por sequía grave o desertificación mediante la adopción de medidas eficaces en todos los niveles, apoyadas por acuerdos de cooperación y asociación internacionales, en el marco de un enfoque integrado para contribuir al logro del desarrollo sostenible en las zonas afectadas.

Normativa Nacional

Constitución Nacional. Reforma Constitucional de 1994

Art. 41. Cláusula Ambiental. Reconoce explícitamente el "derecho de todos los habitantes de gozar de un ambiente sano y equilibrado y la obligación de protegerlo y preservarlo para las generaciones actuales y las futuras". En el párrafo tercero establece un nuevo esquema de distribución de competencias, otorgándole a la Nación la potestad de dictar normas de "presupuestos mínimos de protección ambiental", en todo lo demás, las provincias mantienen las atribuciones otorgadas por el sistema de gobierno representativo, republicano y federal.

Art. 121. Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación

Art. 124. Explicita que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

Art 235 -Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:... c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de

interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos.

Art 1974 - Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

Ley 25.675. General del Ambiente

Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable.

Ley 26.331. Protección Ambiental de los Bosques Nativos

Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos, y de los servicios ambientales que éstos brindan a la sociedad. Asimismo, establece un régimen de fomento y criterios para la distribución de fondos por los servicios ambientales que brindan los bosques nativos.

Ley 26.339. Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial

Define a los glaciares como bienes de carácter público. Tiene como objeto preservarlos como reservas estratégicas de recursos hídricos para el consumo humano; para la agricultura y como proveedores de agua para la recarga de cuencas hidrográficas; para la protección de la biodiversidad; como fuente de información científica y como atractivo turístico.

Ley 25.688. Régimen de Gestión Ambiental de Aguas

Establece los presupuestos mínimos ambientales, para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional. Crea para las cuencas interjurisdiccionales los comités de cuencas hídricas.

Leyes 26.562. Protección Ambiental para Control de Actividades de Quema

Tiene por objeto establecer presupuestos mínimos de protección ambiental relativos a las actividades de quema en todo el territorio nacional, con el fin de prevenir incendios, daños ambientales y riesgos

para la salud y la seguridad públicas.

Ley 26.815. Protección Ambiental en Materia de Incendios Forestales y Rurales

Se aplica a las acciones y operaciones de prevención, pre supresión y combate de incendios forestales y rurales que quemen vegetación viva o muerta en bosques nativos e implantados, áreas naturales protegidas, zonas agrícolas, praderas, pastizales, matorrales y humedales y en áreas donde las estructuras edilicias se entremezclan con la vegetación fuera del ambiente estrictamente urbano o estructural. Asimismo, alcanza a fuegos planificados, que se dejan arder bajo condiciones ambientales previamente establecidas, y para el logro de objetivos de manejo de una unidad territorial.

Ley N° 22.421. Conservación de la Fauna

Declárese de interés público la fauna silvestre que temporal o permanentemente habita el territorio de la República, así como su protección, conservación, propagación, repoblación y aprovechamiento racional. Mendoza adhiere según Decreto – Ley N° 4602/81 y Ley N° 7308/04 siendo la Autoridad de Aplicación Provincial la Dirección de Bosques y Parques Provinciales.

Ley N° 13.273 - Decreto Nacional N° 710/95 Defensa de la riqueza forestal

Decreto Nacional N° 239/99.- Creación Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP)

Crea en el ámbito de la Secretaria de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable de la Presidencia de la Nación, el Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP), como organismo descentralizado del estado nacional. Este Organismo se descentraliza en Direcciones Regionales, siendo Mendoza la sede de la Regional Cuyo – Centro que agrupa las provincias de Mendoza, San Juan, San Luis, La Rioja, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos.

Plan Estratégico Territorial Nacional (PET, 2015)

El Plan Estratégico Territorial Nacional (PET) es parte de la Política de Ordenamiento Territorial que a nivel Nacional se inicia en el año 2004 a través del Documento denominado: "Argentina 2016 -Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PENDOT)".

Este Plan adopta una visión intersectorial del rol de la infraestructura y el equipamiento en la configuración del territorio y define cuatro componentes: el medio construido, el medio natural, el medio social y el medio económico. Se realiza el diagnóstico por cada uno de ellos y luego se integra dando como resultado el Modelo Territorial Actual. (PET, 2008:37- 39). La construcción del PET se concibió a través de foros y talleres con la participación principalmente de actores gubernamentales nacionales, provinciales y municipales; así como de organizaciones de la sociedad civil, universidades, organismos de ciencia y técnica, etc.; convocados y coordinados por la Nación desde la órbita del Ministerio de "Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios". Los mismos se realizaron en

diferentes provincias. Se define el Modelo Territorial Deseado de Argentina, se identifican líneas de acción y una priorización de proyectos fundamentalmente de infraestructuras de escala regional.

El Plan Estratégico Territorial Nacional (PET) no se consolida a través de una norma y se actualiza sólo hasta 2015. Del análisis del PET en vinculación con el Perilago Potrerillos se evidencia que el área posee un **perfil de desarrollo turístico, recreativo y de servicios al transporte**, que debe ser potenciado a través de la orientación de la inversión en infraestructura.

Normativa Provincial

Ley de Aguas de 1884

Fija aspectos básicos referidos al ámbito de aplicación y competencias. Establece normas de carácter general y práctico como las relativas al procedimiento de recaudación, la aprobación de las obras hídricas particulares, la obligatoriedad de licitar las obras hídricas públicas, otras. El Departamento General de Irrigación constituye por mandato constitucional (Art. 188 CP) el único Administrador del Recurso Hídrico Provincial, entendiendo con exclusividad en todos los asuntos referidos a la temática hídrica que no sean de competencia de la justicia ordinaria. (Pinto, M.E., Rogero, G. E. y Andino, M. M., 2006)

Ley N°5961/93. Ley General de Ambiente

Su objetivo es la preservación del ambiente en todo el territorio de la provincia de Mendoza, a los fines de resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, siendo sus normas de orden público. Para ello crea el Consejo del Ambiente y define el procedimiento de evaluación de impacto ambiental para obras y proyectos en todo el territorio provincial. Este procedimiento queda reglamentado entre otros por Decr. 2109/94, Decr. 809/2013.

Ley N° 6045/93. Áreas Naturales Provinciales y sus ambientes silvestres

Su objeto es establecer las normas que rigen las áreas naturales provinciales y sus ambientes silvestres. Entre sus finalidades se encuentra conservar y promover lo más representativo y valioso del patrimonio natural de la provincia, en forma compatible con las necesidades de las fuentes productivas, la producción agraria, la explotación industrial y los requerimientos turísticos conforme con las pautas de desarrollo sustentable.

Ley 6.169/94. Ley de Preservación del recurso íctico

Ley 6.972. Creación programa relevamiento ictio-fauna de los ríos, arroyos y lagunas de la Provincia.

Leyes 4.602 y 7.308. Protección de fauna silvestre

Adhiere a la Ley Nacional N°22.421.

Ley N° 2.088/52. Crea la Administración Provincial de Bosques y adhiere a la Ley Nacional 13.273 de Riqueza Forestal.

Ley N° 4.609/81. Bosque Protector

Declara bosque protectora todo el monte espontáneo que vegete en la Provincia de Mendoza, tanto en terrenos del dominio público como el dominio privado y bosque permanente a todo el arbolado que vegete en el territorio de la Provincia en parques, plazas, paseos, calles, caminos, cauces de riego y terrenos del dominio público de la Provincia de Mendoza. Cuando la construcción de obras públicas o la prestación de servicios públicos exija la erradicación de forestales de los bosques especificados, la repartición o empresa que realice la obra o servicio deberá plantar a su cargo igual cantidad de plantas. Previamente se deberá presentar ante la Dirección de Bosques y Parques Provinciales el proyecto de erradicación y nuevas plantaciones.

Ley 8.195/2010. Bosques Nativos

Establece las normas de Ordenamiento de los Bosques Nativos (OBN) de la Provincia de Mendoza, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 6° de la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos y en ejercicio del dominio originario de la Provincia sobre sus recursos naturales, en los términos de lo establecido en el Artículo 124° de la Constitución Nacional. Esta ley se ajusta a lo establecido por las Leyes Prov. N° 5961 de Ambiente, N° 8051 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y sus modificatorias.

Ley N° 6099/93. Prevención y lucha contra incendios en zonas rurales

Declara interés provincial la prevención y lucha contra incendios rurales bajo riego y de secano y crea el programa de prevención de incendios y lucha contra incendios.

Ley Provincial N° 7.029/2002. Imposición a Propiedades Públicas o Privadas del Territorio que Contengan Cauces Aluvionales

Constituye un camino de servicio a favor de la dirección de hidráulica con restricción administrativa de no construir, no implantar ningún tipo de vegetales o colocar algún obstáculo que impida o limite la libre circulación en ambas márgenes de los cauces, dentro de una franja cuyo ancho será fijado por la dirección de hidráulica, basándose en tener por ancho normal de franja la medida de cuatro (4) metros, más dos (2) veces el ancho del cauce, hasta un máximo de veinticuatro (24) metros. La Dirección de Hidráulica podrá apartarse de los parámetros dispuestos anteriormente, basándose para este fin en estudio técnico debidamente fundado.

Normativa Provincial específica de OT

Ley N° 8.051/09. Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

Tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político administrativo del Estado en todo el territorio provincial entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial. En su **Capítulo 2. Art. 7º, inc. g) define la necesidad de realizar un Plan de OT Especial para los perilagos.**

Plan Estratégico de Desarrollo (PED, 2010)

A nivel provincial, una vez aprobada la Ley N° 8.051/2009, se inicia la elaboración del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza (PED) por parte del Consejo de Estado creado en el año 2010 a tal efecto (Ley N° 8.051. Cap. II, art. N° 9). Se debatieron los temas que preocupaban a la sociedad, permitiendo establecer una visión estratégica para la Provincia de Mendoza y sentar las bases y lineamientos para la realización del Diagnóstico Territorial de la Provincia que sustenta el PPOT. En el marco de desarrollo del PED se sistematizaron y analizaron antecedentes en materia ambiental y territorial y se desarrolló un proceso participativo a través de talleres, foros y encuestas dando como resultado un Diagnóstico Situacional Preliminar de la Provincia y una jerarquización de problemas.

Esta jerarquización de problemas es la base para la posterior formulación del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT), dando continuidad al proceso de OT iniciado en el año 2006 y al consenso logrado por actores de la sociedad civil, académicos y políticos en la materia.

Ley N° 8.999/17: Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

Constituye el marco en el cual se orienta la política pública y otros instrumentos de ordenamiento territorial que se desarrollarán a partir de sus disposiciones en el corto, mediano y largo plazo (30 años).

Establece como prioridad equilibrar el territorio provincial a través del fortalecimiento de las ciudades y localidades menores, como también, acciones concretas para dinamizar las áreas más deprimidas. Se hace foco en la necesidad de la planificación integrada del hábitat, la mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas, la conectividad y accesibilidad para la integración de la provincia propiciando la movilidad sustentable, el desarrollo económico y energético según la vocación del territorio y la gestión integrada de los recursos hídricos.

La estructura del Plan define a partir de los problemas estructurantes que surgen del diagnóstico los

objetivos, directrices para el ejecutivo provincial, lineamientos para los municipios, programas estructurantes (subprogramas y proyectos) e instrumentos (de coordinación, de planificación, económicos y de control y gestión) que permiten la gestión del territorio.

Las propuestas que surgen del presente Plan Especial de OT para el Perilago Potrerillos (PEOT-PP) se enmarcan en las definiciones de cada uno de los Programas Estructurantes del Plan Provincial de OT (PPOT). De igual manera los Instrumentos que se definen deben contemplar las consideraciones del Plan Provincial.

Las vinculaciones más relevantes del PEOT-PP se concretan con los siguientes Programas del PPOT:

- ✓ **Programa 7.** "Gestión integrada de los recursos hídricos y el territorio": tiene como objetivo la preservación del recurso, la eficiencia de su uso y la garantía de su acceso para el consumo humano y las actividades productivas.
- ✓ **Programa 1.** "Coordinación de Políticas Públicas vinculadas al territorio": coordinar y complementar las acciones de las diferentes instituciones y actores que convergen en el Perilago Potrerillos.
- ✓ **Programa 2.** "Fortalecimiento de nodos y creación de polos para el equilibrioterritorial": se contempla en la etapa prospectiva del presente Plan la planificación integrada de los proyectos de infraestructuras y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo al perfil económico, jerarquía y requerimientos de la población del área de estudio. Los proyectos que resulten del presente programa se incluirán en el "Programa de Conectividad y Accesibilidad para integrar Mendoza", en el "Programa de Gestión Integrada del Hábitat" y en el "Programa de Desarrollo Económico y Energético según la Vocación del Territorio".
- ✓ **Programa 4.** "Mitigación de riesgos ante amenazas naturales y antrópicas": la consideración de amenazas y la conservación de la biodiversidad son tópicos transversales del PEOT-PP tanto en el diagnóstico como en la definición de propuestas.
- ✓ **Programa 6.** "Programa de Desarrollo Económico y Energético según la Vocación del Territorio": se contempla para las propuestas de este Plan incorporar valor a la actividad tradicional turística y recreativa, generar encadenamientos productivos para promover el empleo genuino fortaleciendo el entramado social.

Gráfico 2: Estructura del PPOT



INSTRUMENTOS

De COORDINACIÓN y COMPLEMENTACIÓN	De OT ó PLANIFICACIÓN	ECONÓMICOS	De GESTIÓN, EJECUCIÓN y CONTROL
<ul style="list-style-type: none"> Plan de acción anual por resultados en materia de Ordenamiento Territorial Ejes de articulación Recursos Económicos Reglamentos y Planes Municipales de Ordenamiento Territorial con criterios uniformes 	<ul style="list-style-type: none"> Clasificación del Territorio Provincial Zonificación a Escala Municipal Lineamientos para la Localización y Habilitación de Conjuntos Inmobiliarios y Cementerios Privados Lineamientos para la Localización y Habilitación de Proyectos Habitacionales 	<ul style="list-style-type: none"> Impuesto Inmobiliario Unidad Económica Mínima Sustentable Plusvalía Promoción Compensación por Servicios Ambientales 	<ul style="list-style-type: none"> Diagnóstico Territorial Auditoría Interna Auditoría Externa de Impacto Territorial Evaluación de Impacto Territorial Consulta y Audiencia Pública Evaluación Ambiental Estratégica EIA –T Difusión de Resultados

Fuente: APOT, SAyOT, Gobierno de Mendoza, 2017

Normativa Municipal específica de OT y Ambiente

Plan Municipal de OT Las Heras. Ordenanza N° 56/2020

El PMOT de Las Heras considera para la Margen Norte del Perilago Potrerillos la necesidad de formular un Plan Especial de OT para lo cual proponen la firma de un convenio con Luján de Cuyo. Cabe aclarar que ésta es competencia de la Provincia en coordinación con los Municipios por tratarse de un Área Interjurisdiccional y con competencias compartidas con otras instituciones tales como la Secretaría de Ambiente y OT como Autoridad de Aplicación de las leyes específicas vigentes que regulan el Perilago Potrerillos y como AA de las leyes provinciales de OT; el Departamento General de Irrigación como Autoridad del Agua de la Provincia. La participación municipal se encuentra garantizada al ser parte del Comité Ejecutivo definido por Ley Prov. N° 9.088/2018.

Plan Municipal de OT Lujan de Cuyo, 2019. Ordenanza N° 13.495/2019

El Plan Municipal de OT (PMOT) de Luján de Cuyo aborda a las Villas Cordilleranas del Alto Potrerillos dentro de lo que define como Zona Turística. El manejo del Perilago lo contempla dentro de las Áreas Prioritarias para el OT (2016-2030) como Programa Integrado que incluye Cacheuta y las Villas de Alta Montaña. La participación del Municipio específicamente en la planificación del Perilago se contempla en el Art. 3 de la Ley Prov. N°9.088/2018.

Ordenanza Municipio de Luján de Cuyo N°10.378/11

Define el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos.

Marco Legal específico Perilago Potrerillos

Ley Provincial N° 3.754/71. Autorización Construcción Presa Embalse Potrerillos

Autoriza al Poder Ejecutivo para que proceda a la construcción de una Presa de Embalse, Central Hidroeléctrica y sus obras complementarias en el Río Mendoza, en el lugar que determinen los estudios y proyectos correspondientes... Declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los terrenos necesarios para el emplazamiento del Embalse, Central Hidroeléctrica, sus obras complementarias y para la formación del lago; así como a una franja de hasta un mil metros (1.000 m.) de ancho a contar desde la curva de nivel correspondiente a la cota del camino de coronamiento del muro del Embalse, que abarcará todo el contorno del lago a formarse y toda otra área colindante con ella que el Poder Ejecutivo considere de necesaria afectación de los usos indicados.

Ley Provincial N° 4.688/82. Expropiación de Terrenos para Construcción Presa Potrerillos

Declara de utilidad pública y sujetos a expropiación los terrenos necesarios para el emplazamiento de la Presa de Embalse, Central Hidroeléctrica, sus obras complementarias y para la formación del lago hasta la curva de nivel correspondiente a la cota de máximo embalse.

Ley Provincial N° 5.274/87. Realización del Aprovechamiento Integral Río Mendoza, Proyecto Potrerillos

Autoriza al poder ejecutivo para que proceda a la construcción de una presa de embalse, planta potabilizadora de agua central hidroeléctrica y la sistematización del riego y sus obras complementarias en el río Mendoza, conforme con los estudios realizados y documentación existente en lo que se denomina "Aprovechamiento Integral del Río Mendoza, Proyecto Potrerillos.

Decreto Provincial N° 400/97. Creación Comisión Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos

Constituye el Comité de Pre-adjudicación del "Aprovechamiento Integral del Río Mendoza- Proyecto Potrerillos" y en su Art. 4º indica que el Ministerio de Ambiente y Obras públicas en consulta con el Departamento de Irrigación, el Ente Provincial de Aguas y Saneamiento y los Municipios que correspondan a la Cuenca del Río Mendoza dispondrá la contratación de expertos para formular el plan integral de manejo del futuro espejo de agua y Perilago.

Ley N° 6.498/97. Aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del embalse potrerillos

En su Art. 52 faculta al Poder Ejecutivo, a fin de proyectar el aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos, a otorgar las concesiones previstas en los artículos 38º y 44º inc. 2 de la ley 6.044. También lo faculta a reglamentar el Ordenamiento Territorial y la urbanización de las zonas de influencia del embalse y otorgar concesiones, autorizaciones o permisos vinculados con el uso del embalse y de las tierras del Perilago. A tal efecto, amplía la declaración de utilidad pública sujeta a expropiación efectuada por la ley 5.274, a los terrenos que se encuentren comprendidos hasta mil doscientos (1.200) metros adyacentes a la cota máxima del Embalse Potrerillos; a individualizar las parcelas y efectivizar la expropiación de acuerdo al régimen del decreto Ley N° 1.475/75 (régimen general de expropiación).

Ley Provincial N° 6.560/97. Aprobación Acuerdo Aprovechamiento Integral Río Mendoza Proyecto Potrerillos

Aprueba el acuerdo para el Aprovechamiento Integral del Río Mendoza-Proyecto Potrerillos, entre el gobierno de la provincia de Mendoza y el consorcio de Empresas Mendocinas para Potrerillos Sociedad Anónima -C.E.M.P.P.S.A. También define que deberá conformarse un cuerpo técnico para el

seguimiento del Desarrollo del Proyecto Potrerillos aprovechamiento integral del río Mendoza, integrado por representantes del Poder Ejecutivo y las Universidades Tecnológica Nacional y/o Nacional de Cuyo, con la finalidad de mantener informado al Poder Legislativo sobre el estado y avance de la obra.

Decreto N°1.831/00. Delimitación administrativa poligonal del Perilago

A fin de realizar la delimitación administrativa de las áreas a las que se refiere el Art 52° de la Ley N°6.498/97 modificatoria del artículo 17° de la Ley N°5.274 se establece como cota de máximo embalse del lago de Potrerillos la cota un mil trescientos ochenta y un metros con ocho centímetros sobre el nivel del mar (1.381,80 m.s.n.m.).

Decreto Provincial N° 280/2002. Zonificación y Usos del Suelo en Perilago Embalse Potrerillos

Aprueba la zonificación de usos y delimitación de áreas en la zona del Perilago del futuro Embalse Potrerillos definidos en el plano elaborado por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano. La Autoridad de Aplicación es el Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, a través de las Reparticiones competentes dentro de su ámbito, siendo la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, dependiente de la Subsecretaría de Medio Ambiente del citado Ministerio, quien tendrá a su cargo la supervisión, monitoreo y control de las actividades emergentes de esta norma legal; sin perjuicio de la competencia y jurisdicción que corresponde a otros organismos, tanto del ámbito municipal, provincial como del nacional. El Ámbito de Aplicación comprende los terrenos dentro del polígono fiscal delimitado por la cota 1381,80m.s.n.m. (cota máxima según Decreto N° 1.831/2000 – Art.º 1) y la franja perimetral de 1.200m. de distancia, según lo establecido por Ley N° 6.498/97 – Art.º 52.

Este decreto es la norma vigente que regula los usos del suelo del área de estudio el cual resulta del trabajo técnico de un Equipo definido por la Autoridad de Aplicación definida anteriormente.

Ley Provincial N° 7.444/2005. Departamento General Irrigación. Concesión Prioritaria. Usos en Embalse Potrerillos

Define la priorización de concesiones por parte del Departamento General de Irrigación, conforme a lo establecido en la Ley General de Aguas y la Constitución Provincial, del derecho definitivo para uso del agua a los titulares de derechos eventuales empadronados a la fecha de la sanción de la presente ley, a partir de la efectiva puesta en funcionamiento de la obra Embalse Potrerillos y el resultado de la operación de aforo exigida constitucionalmente.

Decreto N° 2.188/2008. Creación de la Comisión Perilago de Potrerillos

Se crea la Comisión Perilago de Potrerillos conformada por la Dirección de Hidráulica, Secretaría de Turismo, Secretaría de Deportes, Dirección de Recursos Naturales Renovables, Dirección de Desarrollo Territorial y Asesoría de Gobierno.

Resolución N° 06/2011. No enajenación de las tierras públicas del Perilago de Potrerillos

Ley Provincial N° 9.088/2018. Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos

El Art. 1 faculta al Poder Ejecutivo a desarrollar, aprovechar y explotar la zona de influencia del Embalse Potrerillos delimitada por los Decretos N° 1.831/00 y 280/02, en el marco de la Ley N° 8.051, quedando autorizado a constituir a tal efecto fideicomisos, consorcios público-privados u otras herramientas adecuadas de contratación a través del régimen de participación público-privado (Ley N° 8.992), concesiones de la ley 5.507 o combinaciones de ellas, con el objeto de administrar todo lo concerniente al desarrollo, aprovechamiento y explotación a la cual se refiere el presente artículo. Asimismo y a los fines de obtener financiamiento y concretar las obras y proyectos que fuera menester llevar a cabo para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago, el Poder Ejecutivo podrá adoptar los procedimientos y mecanismos previstos en las leyes del párrafo anterior, adaptarlas a las particularidades de cada proyecto o iniciativa y establecer mecanismos públicos y/o privados de financiamiento a tal efecto.

El Art. 2 autoriza al Poder Ejecutivo a realizar los actos administrativos correspondientes sobre los bienes que se encuentran delimitados y afectados al desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos, de acuerdo a la modalidad adoptada para el desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos. Los proyectos autorizados en el marco de la presente Ley, deberán cumplimentar con las condiciones de sustentabilidad ambiental, social y económica tendientes a garantizar la preservación de recursos naturales, culturales, arqueológicos, paleontológicos e históricos para las generaciones actuales y futuras con la aprobación de la declaración de impacto ambiental respectiva previa audiencia pública, garantizando el comercio local y contratación de mano de obra local; asimismo deberá establecerse en cada proyecto un mínimo de espacios de acceso público gratuito, que revistan condiciones de uso recreativo y deportivo, permitiendo la circulación libre, con el mantenimiento del beneficiario del proyecto, y contemplar la participación de organizaciones de la sociedad civil, deportivas, sociales y gremiales. Los proyectos deberán contemplar tarifas razonables para el consumidor y diferenciales que garanticen accesibilidad para turismo local mendocino, clubes, asociaciones y entidades sociales. El Poder Ejecutivo deberá informar cuatrimestralmente el estado de situación en función de la aplicación de la presente Ley a ambas Cámaras Legislativas.

El Art. 3 define que el Poder Ejecutivo conformará un Comité Ejecutivo que actuará en su representación y que tendrá por objeto coordinar las actividades de ordenamiento, administración y control del cumplimiento de la presente Ley. La reglamentación establecerá las competencias, la conformación y asegurará el funcionamiento de dicho Comité, garantizando la participación en el mismo de todos los organismos cuyas competencias se vean afectadas, en especial a los Municipios de Luján de Cuyo y Las Heras quienes tienen jurisdicción en ambos márgenes del Lago.

Decreto 1082/2019. Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos

Conforma la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos representada por los Ministerios de Economía, Infraestructura y Energía; Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial; y por Mendoza Fiduciaria S.A. Su función principal es ejercer las competencias del Poder Ejecutivo Provincial en cuanto al desarrollo, administración y explotación de la zona del Perilago de Potrerillos y todas las funciones que le otorga el Contrato de Fideicomiso ratificado por Decreto N° 840/19 y modificatorio N° 978/19. Previa a la toma de decisiones deberá remitir los temas a tratar al Comité Ejecutivo creado por el Artículo 3° de la Ley N°9088 y su decreto reglamentario.

Zonificación Perilago Potrerillos-Decreto N°280/02

Fuente: "PLAN DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL 2002. PROYECTO DE DESARROLLO TURÍSTICO Y RECREATIVO APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL RIO MENDOZA". DOADU 2002.

Para la determinación de los usos del suelo del Perilago de Potrerillos y área de influencia según Decr. N° 280/02 se identifican 103 terrenos comprendidos entre la línea poligonal del lago y la cota de máximo embalse extraordinaria, incluyendo las tierras fiscales ubicadas en la margen derecha (sur) del Río Mendoza.

Estos terrenos fueron delimitados según las características geomorfológicas y de relieve que se identifican mediante técnicas de interpretación de fotografías aéreas, cartografía y visitas al lugar con especialistas. (Proyecto Potrerillos: Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial - Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo – Aprovechamiento integral del Río Mendoza, Capítulo III: aptitud para la determinación de los usos del suelo, 2002).

Para la clasificación y ponderación final, se manejaron tres variables físicas básicas que se entrecruzaron y posteriormente se relacionan a cada terreno (Fuente: Informe parcial sobre estudio de aptitud de usos del suelo para desarrollo humano en la ribera derecha del embalse de Potrerillos, DOADU, Secretaría de Medio Ambiente, 2008):

- ✓ **Riesgo hidrológico**, analizado y evaluado por la Dirección de Hidráulica a partir del sistema de alcantarillado de la Ruta 7, el propio del Camino de Perilago y los cauces aluvionales resultantes;
- ✓ **Topografía**, analizada y evaluada a partir de reconocimiento in situ de la zona y de estudio de niveles realizado por Gester; y
- ✓ **Composición y geología del suelo**; considerando los datos aportados por las cartas Segemar para la zona del embalse.

A partir de esta ponderación final se identifica la aptitud natural para receptor actividades principalmente de usos turístico-recreativos.

Competencias de las Instituciones involucradas

Se identifican las instituciones con incumbencias en cuanto a **planificación y control de usos** que interactúan en el ámbito de la zona de estudio.

Es importante mencionar que la mayor **limitante** al desarrollo del Perilago es la falta de infraestructuras y servicios. Esta situación es producto de la incapacidad de inversión por parte del Estado para concretar la ejecución de obras que permitan el desarrollo del mismo como también la falta de una política sostenida que incluya a los diferentes actores (públicos, privados, comunidad) en una acción conjunta para lograr concretar los proyectos de inversión necesarios.

Cuadro 14: Competencias de las Instituciones involucradas

INSTITUCIONES	INCUMBENCIAS	MARCO LEGAL Y NORMATIVO
SAYOT-APOT	Formulación del Plan Especial de OT del Perilago Potrerillos. Control y preservación de las condiciones del ambiente. Supervisión, monitoreo y control de las actividades emergentes de la zonificación aprobada. Plan de participación público-privada para desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos. Comisión Técnica del Fideicomiso.	Ley N° 8051/09 Ley N° 8999/17 Ley N° 5961/93 Decreto N° 280/02 Decreto 1082/19
SAYOT - UEA	Autoridad de Aplicación de la Ley de Ambiente.	Ley N° 5961 y Decr. Regl.
SAYOT - DRNR	Protección de Flora y Fauna Control y fiscalización de las actividades náuticas Control y preservación de los recursos naturales renovables	Leyes Prov. N° 6.045, 6.169, 6.972, 4.602, 7.308, 2.088, 4.609, 8.195, 6.099
SAYOT – Tierras Fiscales	Administración del procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra.	Ley Prov. 4.688, 6.498 y Res. 06/2011

ATM - Dirección General de Catastro y Dirección General de Rentas	Organismo con competencia exclusiva e indelegable en la ejecución de la política tributaria de la Provincia de Mendoza; la administración y actualización del catastro Territorial en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos.	LEY Nº 8.521/13 Ley de ATM
Departamento General de Irrigación	Gestión del recurso hídrico conjuntamente con las organizaciones de usuarios del sector productivo y responsables del abastecimiento poblacional. Inspección de cauces cuenca del Río Mendoza Define la priorización de concesiones.	Ley de Aguas año 1884 Ley Nº 6045/96 Administración de cauces Ley Prov. 7.444/2005
Secretaría de Ambiente y OT	Participación en la Comisión Técnica del Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del PP. Su función principal es ejercer las competencias del Poder Ejecutivo Provincial en cuanto al desarrollo, administración y explotación de la zona del Perilago de Potrerillos y todas las funciones que le otorga el Contrato de Fideicomiso ratificado por Decreto Nº 840/19 y modificatorio Nº 978/19	Decreto 1082/2019
Ministerio de Economía		
Ministerio de Infraestructura y Energía		
Mendoza Fiduciaria SA		
Dirección de Hidráulica	Delimitación, mantenimiento y control de cauces eventuales y permanentes.	Ley Prov. Nº 7.029/02
Municipalidad de Lujan	Conforma el Comité Ejecutivo con participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos Planificación municipal del área de influencia directa e indirecta del Perilago.	Ley Prov. Nº 9.088/2018 PMOTs Lujan de Cuyo, 2019
Municipalidad de Las Heras	Conforma el Comité Ejecutivo con participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos Planificación municipal del área de influencia directa e indirecta del Perilago.	Ley Prov. Nº 9.088/2018 PMOTs Las Heras, 2020
Ente Mendoza Turismo	Programas de desarrollo de actividades turísticas y complementarias. Autorización y reglamentación de las actividades turísticas	Ley Nº 8845/16 Planes específicos en el área
Dirección de Patrimonio Cultural y Museos	Relevamiento, declaratoria y protección de bienes de interés patrimonial	Ley Prov. Nº 6034 y Decr. 1882/2009

Aysam	Operación de servicios de provisión de agua y cloacales.	Ley N° 8.213/10, Constitución de Agua y Saneamiento Mendoza Sociedad Anónima. Plan estratégico Aysam-SAPEN
EPAS	Regulación, control y policía del servicio de agua y cloacas	
EDEMSA	Suministro y la comercialización de la energía eléctrica	Ley Provincial N° 6.498/97
EPRE	Regulación, control y policía del servicio eléctrico	

Fuente: Elaboración Propia

IV. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

Con el propósito de lograr un diagnóstico integrado identificando procesos críticos, se construye una tabla síntesis de los tres subsistemas analizados anteriormente.

Síntesis por Subsistemas

Cuadro 15: Síntesis Subsistema Físico-Natural

SUBSISTEMA FÍSICO NATURAL	Clima	Condiciones extremas. Lluvias intensas estacionales. Vientos fuertes (zonda)
	Suelo	Valle fluvial. Suelos inestables con fuertes pendientes, escaso contenido de materia orgánica.
	Hidrografía	Cuenca Norte, subcuenca Río Blanco: régimen nivo-glacial. Variaciones súbitas de caudal con abundante escorrentía superficial. Importantes reservas de agua subterránea por infiltraciones del río Mendoza. La creciente ocupación del área aumenta vertidos con riesgo de contaminación.
	Biodiversidad	Bioma puneño de transición al ecosistema del monte. Pastizales de altura, estepa arbustiva baja xerófila. Vegas en donde se acumula humedad. Grandes mamíferos como guanacos, pumas y zorros además de armadillos, reptiles, roedores y arácnidos. Gran variedad de aves.
	Sistema de Áreas Naturales Protegidas	El Perilago Potrerillos proporciona conectividad entre el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos, el Parque Provincial Tupungato, el Parque Provincial Cordón del Plata y el ANP propuesta para la Precordillera y Piedemonte del AMM.
	Patrimonio Natural	Alto valor paisajístico natural. El patrimonio arqueológico y paleontológico fue registrado a partir de estudios y cateos realizados en el marco de la MGIA para la realización del embalse.
	Amenazas Naturales y Antrópicas	Multiamenazas: aluviones, sismo, incendios, viento zonda, deslizamientos, desertificación. Contaminación: de agua, suelo y aire.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 16: Síntesis Subsistema Socio-Económico

SUBSISTEMA SOCIO - ECONÓMICO	Sistema de Localidades	El Perilago no es una localidad en sí misma, sin embargo dentro de sus límites se encuentra parte de la Villa Potrerillos. Asimismo forma parte del conjunto de localidades de villas de montaña: El Salto, Las Vegas, Piedras Blancas, Valle del Sol y Cacheuta.
	Accesibilidad y Movilidad	El embalse se encuentra adyacente a la traza del corredor bioceánico del Mercosur (RN N° 7). Cuenta también con la conexión de la RP N° 82, túnel que conecta con Cacheuta, ruta del Perilago y RP N° 89 que conecta con las Villas del Alto Potrerillos.
	Población y Vivienda	En el área de estudio mayoritariamente la población se encuentra asentada en las villas de montaña. El distrito Potrerillos cuenta con 2075 hab. y 1846 viviendas de las cuales 1537 se consideran rurales agrupadas y 308 dispersas. Existe una gran diferencia entre los hogares y la cantidad de viviendas lo que demuestra el perfil turístico del área. La afluencia de visitantes durante fines de semanas y fechas especiales supera a la población permanente.
	Características de Ocupación y Situación de tenencia de la tierra	En el sistema de localidades cercanas al embalse el 62% son propietarios de vivienda y terreno y el 9% sólo de la vivienda. Actualmente existe un proceso de regularización de tenencia de la tierra principalmente sobre Av. de los Cóndores. Margen Norte del embalse: terrenos privados. Margen Sur: mayor cantidad de terrenos fiscales.
	Infraestructura de Servicios	No cuenta con red de distribución de agua potable, red cloacal y red de gas natural. Se cuenta con una red de agua potable limitada en Villa Potrerillos y un manejo de efluentes cloacales. La red de energía eléctrica se extiende por RP N° 89 a todas las Villas. No cubre el área de la margen Norte.
	Infraestructura vial, peatonal y bici sendas	La estructura vial se compone del camino del Perilago, la RP 82 y la RP 89 (Av. Los Cóndores). La RP 82 y la ruta del Perilago se encuentran en buen estado de conservación. La RP N° 89 se encuentra en estado precario de mantenimiento. Sólo cuenta con sendas peatonales la ruta del Perilago, no existiendo en el área ciclovías. Los puentes sobre los cauces no cuentan con dimensiones suficientes.
	Transporte público	El mismo es de media y larga distancia siendo deficiente en cuanto a frecuencias principalmente.

Equipamientos de salud y educativo	El mayor inconveniente en la prestación del servicio de salud es la creciente afluencia turística en relación a la prestación de los mismos. Además son insuficientes las especialidades básicas cubiertas como por ejemplo pediatría y los horarios de atención.
	Del total de la población del Distrito Potrerillos censada (2075 hab.), el 89% está o ha pasado por el sistema educativo en sus diferentes niveles. En cuanto a la prestación de servicios educativos, si bien existen establecimientos los mismos no se encuentran en óptimas condiciones edilicias.
Equipamiento turístico	En el área de estudio se encuentran servicios turísticos de tipo gastronómico, alojamiento y turismo aventura. Específicamente del Perilago, las instalaciones de estas prestaciones son heterogéneas en cuanto algunas son precarias y otras de carácter permanente debido a la falta de una planificación adecuada durante el proceso de ocupación.
Actividades Económicas	Actividad económica principal: servicios turísticos recreativos (gastronomía, turismo - aventura, alojamiento)
Uso del Suelo Actual del Perilago	En el área de estudio predominan los usos de suelo vinculados a los Servicios Turísticos y el abastecimiento cotidiano tanto de turistas como pobladores. La margen norte presenta menos actividades consolidadas en contraposición a la margen sur donde se encuentra el Centro Cívico de Potrerillos, el área residencial de la nueva Villa Potrerillos y servicios turísticos dispersos sobre la costa. No existen incompatibilidades de usos manifiestas.
Paisaje y Patrimonio Cultural y Arquitectónico	El paisaje se encuentra dominado por vistas panorámicas de las montañas y el espejo de agua. Las particularidades notables de la vegetación autóctona le dan una identidad propia. El panorama se completa a partir de los elementos incorporados por el hombre como es la forestación implantada ya característica de la zona (alamedas, sauces, etc.) y conjuntos arquitectónicos como el Centro Cívico y el Gran Hotel Potrerillos que datan de la década del 40. En las Villas de montaña no se ha seguido un patrón urbanístico ni de tipologías que le den identidad, el crecimiento ha sido espontáneo.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 17: Síntesis Subsistema Jurídico-Institucional

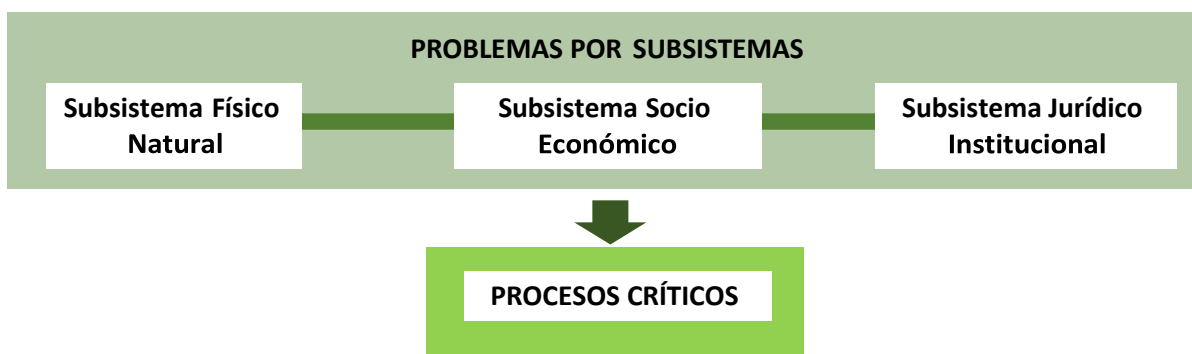
SUBSISTEMA JURÍDICO-INSTITUCIONAL	Normativa principal para el área	<p>El cuerpo normativo específico en relación al Embalse de Potrerillos es abundante. Las primeras normas datan de la década del 70, a partir de la cual se dictan una diversidad de leyes, decretos y resoluciones que resultan confusos al no conformar un cuerpo legal integrado.</p>
		<p>El área del Perilago del Embalse Potrerillos se establece por Ley 6.498 Art. 52 en torno a 1200 mts. de la cota de máximo embalse (1381.8 msnm) según Decreto 1831-00 y el Triángulo de Tierras Fiscales determinado en el Decreto 932/85. Esta Ley faculta al Poder Ejecutivo a reglamentar el Ordenamiento Territorial y la urbanización de las zonas de influencia del embalse y otorgar concesiones, autorizaciones o permisos vinculados con el uso del embalse y de las tierras del Perilago.</p>
		<p>Por Decreto N° 280 del 2002 se aprueba la Zonificación del Perilago. Define la Autoridad de Aplicación que en la actualidad corresponde a la SAyOT - APOT.</p>
		<p>La Ley Provincial N° 9.088/2018 de Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos contiene determinaciones que los Proyectos para el área deben cumplimentar. Refiere a la sustentabilidad ambiental, social, económica de los mismos enmarcados en las Leyes de OT provinciales y el Procedimiento de EIA según Ley de Ambiente.</p>

Fuente: Elaboración Propia

Problemas y Procesos Críticos

La tabla precedente consigna las características principales de cada una de las variables analizadas con el objeto de llegar de forma clara a identificar los problemas y procesos principales del Perilago de Potrerillos. Es necesario remarcar que los procesos críticos identificados se deducen de la enumeración de los problemas siempre enfocados en el área de estudio propiamente dicha.

Gráfico 3: Esquema de Procesos Críticos



Cuadro 18: Problemas identificados Subsistema Físico-Natural

SUBSISTEMA FÍSICO NATURAL	1	Multi-amenazas de la zona principalmente en la subcuenca del Río Blanco y aumento de riesgos por ocupación de áreas sin la debida planificación.
	2	Inestabilidad de los suelos de la costa del embalse por la fluctuación en la altura del agua.
	3	Mayor exposición de los recursos agua y suelo a contaminación por falta de servicio de red cloacal y deficiente recolección de RSU.
	4	Aumento de actividades turístico-recreativas en el Perilago sin prestación de agua potable, servicios sanitarios, etc.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 19: Problemas identificados Subsistema Socio-Económico

SUBSISTEMA SOCIO-ECONÓMICO	5	Falta de diferenciación de carriles según tipo de movilidad tanto en el Perilago en sus ambas márgenes como en las principales vías de conexión con los asentamientos cercanos.
	6	Falta de cobertura horaria y especialidades en la prestación de servicios desalud.
	7	En el nivel secundario se evidencia una concurrencia del 50% menos de alumnos que en el nivel primario.
	8	Deficiente estado edilicio del equipamiento educativo.
	9	Falta de infraestructura de servicios de agua potable, red cloacal y gas natural.
	10	Falta de conectividad por deficiente acceso a wi-fi
	11	Prestación deficiente del servicio público de pasajeros.
	12	Limitada prestación de servicios turísticos en relación a la demanda.
	13	Falta de valorización y mantenimiento del patrimonio cultural - arquitectónico existente.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 20: Problemas identificados Subsistema Jurídico-Institucional

SISTEMA JURIDICO INSTITUCIONAL	14	Falta de gestión coordinada entre los diferentes actores sociales intervinientes que posibilite la inversión conjunta (público-privada) para el desarrollo del Perilago.
	15	Normativa específica profusa que no ha sido efectivamente implementada.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 21: Procesos Críticos

PROCESOS CRÍTICOS	
	El cambio climático produce una mayor variabilidad en el régimen hidrológico y consecuentemente la fluctuación del nivel del agua del embalse, lo que genera inestabilidad de los suelos de la costa.
2	La creciente afluencia de visitantes genera presión antrópica sobre el paisaje natural y cultural, además del desplazamiento del hábitat de la fauna local.
3	La mayor afluencia de visitantes y el crecimiento de servicios turísticos (aunque limitados) en las Villas del entorno sin la debida planificación, aumenta la exposición de las personas a las amenazas naturales del sitio.
4	El Perilago presenta un proceso de ocupación espontánea sin los servicios necesarios para consolidar la instalación adecuada de las actividades turísticas ofertadas. La margen Sur tiene un proceso de ocupación más prolongado debido a su óptima accesibilidad desde las rutas, en contraposición a la margen Norte que resulta casi inaccesible.
5	Los servicios de salud existentes, ya deficitarios, reciben una mayor presión ante el aumento de la afluencia de visitantes, sobre todo fines de semana y días feriados.
6	La oferta educativa de la zona no potencia el arraigo de la población joven a través de una capacitación que permita su inserción laboral en relación a la demanda turística.
7	En el Perilago no hay prestación de servicios básicos de infraestructuras: agua potable, red cloacal, gas natural, lo que deriva en una limitación al desarrollo y un mayor riesgo de contaminación del aire, agua y suelo.
8	La falta de diferenciación de vías por tipo de movilidad (peatonal, bicisendas, automóvil, otros) genera conflictos de uso ante una creciente demanda no sólo de turistas sino de deportistas del AMM.

9	El transporte público de pasajeros es insuficiente tanto para el traslado entre las villas cordilleranas como para con el AMM. Esto repercute en la movilidad y acceso a los equipamientos para la población local y en la eficiencia de la prestación de los servicios turísticos.
---	---

10	La prestación de servicios de wi-fi es insuficiente, lo que afecta la conectividad de los pobladores y del creciente turismo. Esta situación se agrava en el contexto de COVID19.
----	---

11	El proceso de construcción del embalse y planificación de los usos del entorno ha generado, desde los años 70 a la actualidad, un profuso cuerpo normativo que incluye la zonificación del Perilago y recientemente pautas para el desarrollo de las actividades del mismo. Sin embargo, la falta de presupuesto y de coordinación entre los organismos público y actores privados para gestionar la accesibilidad a los servicios básicos necesarios que viabilicen el desarrollo del Perilago ha ido por detrás del crecimiento espontáneo del área.
----	--

Fuente: Elaboración Propia

Potencialidades y Limitaciones

La identificación de problemas y la definición de procesos críticos permiten identificar potencialidades y limitaciones.

Potencialidades

- ✓ Atractivo paisajístico natural para el desarrollo turístico.
- ✓ Entorno natural como principal atractivo turístico. Con una vista privilegiada de la montaña, alejada de los ruidos de la urbe y cercana al imponente dique, Potrerillos se ha convertido en una localidad que atrae tanto a nuevos residentes como a turistas.
- ✓ Ubicación estratégica en la traza del Corredor Andino. El Perilago de Potrerillos se localiza colindante con los principales ejes de comunicación vial de carácter regional, nacional e internacional, lo que lo convierte en un potencial polo de desarrollo.
- ✓ Disponibilidad de tierras fiscales para orientar el desarrollo.
- ✓ Disponibilidad de tierras para su aprovechamiento mediante articulaciones público-privadas.

Limitaciones

- ✓ Falta de capacidad de inversión por parte del Estado para concretar la ejecución de infraestructuras y servicios para el desarrollo del Perilago.
- ✓ Topografía con condicionantes naturales y limitaciones para el uso y ocupación del suelo.

CAPITULO V– OBJETIVOS y DIRECTRICES

Los procesos críticos identificados permiten formular los objetivos específicos del presente Plan. Cabe recordar que el foco está puesto en el ámbito de aplicación del mismo.

El Plan Municipal de OT de Luján de Cuyo identifica los problemas de las Villas Cordilleranas del entorno incluyendo programas y proyectos prioritarios para la zona por lo cual este Planes complementario al mismo.

Por cada objetivo identificado se definen directrices a considerar tanto por el estado como por el privado.

Objetivo General

Convertir al Perilago Potrerillos y su entorno en un **Polo Turístico Recreativo** basado en el turismo sostenible como estrategia de desarrollo. El foco está puesto en minimizar el impacto sobre el medio ambiente, la vulnerabilidad ante amenazas y el respeto por la cultura local y el paisaje natural y cultural; al tiempo que contribuye a generar ingresos y empleo para la población local.

Según la OMT, los principios que definen el turismo sostenible son: a) Los recursos naturales y culturales se conservan para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios; b) El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no cause problemas ambientales o socioculturales; c) La calidad ambiental se mantiene y mejora; d) Se procura mantener un elevado nivel de satisfacción de los visitantes y el destino retiene su prestigio y potencial comercial; y e) Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad.

Estas características hacen que el turismo sostenible sea una herramienta estratégica en el desarrollo económico local y provincial. A su vez, como parte del sector servicios, ofrece más oportunidades para el surgimiento de empresas locales (hay que tener en cuenta que incluso en los países más desarrollados, este sector está compuesto principalmente por PYMES). Y a pesar de ser un sector que requiere de fuertes inversiones en infraestructura y equipamientos, también utiliza mano de obra de forma intensiva por lo que ofrece numerosas oportunidades de trabajo.

Esta tendencia del turismo denominada turismo sostenible es también respaldada por la UNESCO, quien argumenta que "El desarrollo del turismo sostenible debe ser ecológicamente sostenible a largo plazo, económicamente viable, así como éticamente y socialmente equitativo" (BRESCE, 2009).

Además se pretende propiciar acciones hacia el Ecoturismo categoría 3 de acuerdo a metas posibles de alcanzar progresivamente en el tiempo.

La Organización Mundial del Turismo define el ecoturismo como:

... un tipo de actividad turística basado en la naturaleza en el que la motivación esencial del visitante es observar, aprender, descubrir, experimentar y apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable, para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de la comunidad local. El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema. Comité de Turismo y Competitividad (CTC), 2019

El ecoturismo es una forma de turismo centrado en la naturaleza que se caracteriza por estar fuertemente orientado al desarrollo sostenible y por lo tanto se sustenta en el cumplimiento de siete componentes:

- ✓ Contribuye a la conservación de la biodiversidad.
- ✓ Sostiene el bienestar de la población local.
- ✓ Incluye una experiencia de aprendizaje / interpretación.
- ✓ Involucra la acción responsable por parte de turistas y de la industria turística.
- ✓ Es ofrecido primordialmente a grupos pequeños por pequeñas empresas.
- ✓ Requiere el consumo más bajo posible de recursos no renovables, y la utilización de fuentes de energía renovable (biomasa, energía solar, eólica).
- ✓ Enfatiza la participación local, propiedad y oportunidad de negocios para la población rural.

El ecoturismo se puede clasificar en por lo menos **tres grandes categorías**: 1) cuando solo se refiere a la conservación de la naturaleza; 2) si además de la conservación de la naturaleza se añade la conservación de la cultura local y de su patrimonio histórico; 3) si a la categoría 2 se le añade lo que sería un ecoturismo socialmente sustentable, es decir la oportunidad que brindaría como actividad de servicios para mejorar la calidad de vida de la población receptora. Este último es el que integraría los aspectos medioambientales, socioculturales y de la distribución de la riqueza generada, lo que se traduce en múltiples impactos positivos.

Objetivos Específicos⁵ y Directrices

Cuadro 22: Objetivos Específicos

OBJETIVOS ESPECIFICOS	
1	Definir acciones que permitan la gestión integrada del desarrollo turístico- recreativo del Perilago de Potrerillos con inserción de la población local en el mismo.
2	Potenciar el ecoturismo dando prioridad a proyectos que respeten la identidad local, el paisaje natural y cultural y el cuidado de la biodiversidad.
3	Lograr el acceso a los servicios básicos de agua potable, cloacas y gas de manera que permitan la sustentabilidad en el desarrollo de las actividades turístico recreativas en el Perilago minimizando los riesgos de contaminación. Mejorar la comunicación y conectividad telefónica y de internet.
4	Formular medidas específicas tendientes a adaptar los proyectos y propuestas de desarrollo a las condicionantes naturales del lugar minimizando el riesgo y potenciando la adaptación y mitigación al CC.
5	Promover acciones público - privadas para la mejora en la conectividad y en la accesibilidad y movilidad sostenible que permitan una adecuada prestación de los servicios turísticos.

A continuación se incorpora por cada objetivo sus correspondientes directrices identificandopara cada una de ellas acciones propias a realizar por el Estado, por el Privado o por ambos.

Objetivo específico 1 – Directrices

Definir acciones que permitan la gestión integrada del desarrollo turístico-recreativo del Perilago de Potrerillos con inserción de la población local.

Puede afirmarse que la **creciente actividad turístico – recreativa**, atraída por el paisaje natural y cultural de las villas cordilleranas, el embalse y el Perilago, es una **oportunidad** para el desarrollo económico-social de la zona. A su vez, al ser su dinámica más veloz que los procesos de planificación que se han llevado a cabo para el área, genera una **presión** que puede tener consecuencias

⁵ Para la definición de estos objetivos y directrices se han considerado además del diagnóstico integrado, los siguientes documentos: Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos (2001), Ley Prov. N° 8.999 PPOT.

territoriales y ambientales negativas.

Por lo tanto resulta indispensable **gestionar de manera integrada** la resolución de los problemas detectados.

El desarrollo de la zona es una **oportunidad para los pobladores**, sin embargo los datos educativos extraídos del Censo evidencian una reducción de concurrencia de alumnos al nivel secundario en establecimientos de la zona, por lo que una medida para el **arraigo e inserción laboral de la población** es fortalecer la capacitación en oficios relacionados al turismo en los establecimientos educativos ya existentes o en nuevos espacios a considerarse en la zona.

Cuadro 23: Objetivo Específico 1 - Directrices

1	Definir las acciones necesarias que permitan la gestión integrada del desarrollo turístico-recreativo del Perilago de Potrerillos con inserción de la población local en el mismo.		
	ESTADO	PRIVADO	PÚBLICO-PRIVADOS
1.1.	Generar un Programa de inserción laboral local.	Incorporar en la etapa de construcción y funcionamiento de toda actividad o proyecto un cupo de trabajadores locales. Para ello deberá presentar ante la AA el cupo ofertado con detalle de oficios requeridos.	Efectivizar convenios, acuerdos formales u otros instrumentos de coordinación que garanticen la continuidad de las acciones de inserción laboral en el tiempo.
1.2.	Incorporar el enfoque del turismo sustentable en la educación secundaria, terciaria y capacitación de oficios.	Incluir en su propuesta turística y de inserción laboral capacitación en turismo sustentable.	
1.3.	Establecer presencia institucional permanente municipal y provincial para la programación colaborativa de los servicios turísticos - recreativos ofertados.	Definir un responsable oficial de comunicación por parte de la empresa o prestador, a fin de trabajar conjuntamente en campañas de comunicación acordes a los objetivos del turismo sostenible y los específicamente determinados en el presente Plan.	Establecer un procedimiento concreto de actuación conjunta.
1.4.	Otorgar a partir de un procedimiento único de evaluación (EIA-T para proyectos) un Apto Técnico integrado para toda propuesta de actividad a realizarse en el PP.	Cumplir con la normativa vigente en relación al Impacto Ambiental y Territorial de Proyectos (EIA-T) según Leyes N° 8051, N° 8999, N° 5961 y la que derive del presente Plan, las cuales son concurrentes.	

1.5.	Verificar que los proyectos cumplan con las leyes vigentes en cuanto a igualdad de género.	Asumir un enfoque de género en el desarrollo de los proyectos.	
1.6.	Contemplar la integración de personas con capacidades en los proyectos que se propongan (ya sean públicos o privados).	Incorporar adaptaciones urbanísticas y arquitectónicas en los proyectos que contemplen la integración de personas con capacidades diferentes.	
1.7.	Promover la producción local en vías de consolidar una marca regional.		
1.8.	Garantizar el acceso público a la totalidad del borde costero generando espacios equipados para su adecuado funcionamiento.	Tratar los espacios de la costa como espacios públicos integrados a los proyectos que se propongan.	

Fuente: Elaboración Propia

Objetivo específico 2 - Directrices

Potenciar el ecoturismo dando prioridad a proyectos que respeten la identidad local, el paisaje natural y cultural y el cuidado de la biodiversidad.

Cuadro 24: Objetivo Específico 2 - Directrices

2	Potenciar el ecoturismo dando prioridad a proyectos que respeten la identidad local, el paisaje natural y cultural y el cuidado de la biodiversidad.
---	--

	ESTADO	PRIVADO	PÚBLICO-PRIVADOS
2.1.	Incorporar un sistema de comunicación que incluya señalética que indique las características de la identidad local, paisaje natural y cultural y biodiversidad y pautas para su respeto.	Definir un Sistema de Comunicación que incluya pautas ambientales para el desarrollo de las actividades y el uso de los espacios. Dicho sistema deberá incluirse dentro de la Etapa de Implementación del Proyecto en el correspondiente Procedimiento de EIA-T.	Coordinar un sistema de comunicación entre todos los actores.
2.2.	Generar un sistema de incentivos que propicien el ecoturismo.		Definir acciones conjuntas para implementar actividades turísticas que

2.3.	Definir acciones concretas para la valorización y protección de los sitios de valor histórico, arqueológico y/o paleontológico.		incluyan los sitios de interés histórico, arqueológicos y/o paleontológicos.
2.4.	Verificar el mínimo impacto de los proyectos y actividades en la biodiversidad local previo a su autorización y durante su funcionamiento.	Optar por propuestas de intervención que minimicen la remoción de flora.	
2.5.	Instalación de la Oficina de control náutico en la costa del embalse (DRNR)		
2.6.	Prever sectores que permitan la continuidad de los corredores biológicos. Controlar las actividades para evitar la destrucción de nichos ecológicos tales como, nidos, refugios faunísticos, etc.	Reservar un porcentaje de los predios en estado natural o con mínimas intervenciones paisajísticas. Priorizar el diseño de jardines con especies autóctonas o adaptadas (bajo consumo hídrico, etc.). Respetar y proteger la flora y fauna del lugar.	
2.7.	Definir pautas de ocupación, organización y construcción que prioricen el respeto y valoración del paisaje.	Utilizar materiales que armonicen con el entorno y tipologías de ocupación del suelo y urbanización que respeten el paisaje	
2.8.	Controlar y prevenir la generación de focos de incendios. Definir sitios aptos para picnic y camping.	Acampar en áreas autorizadas. Los prestadores de servicios deberán obtener el correspondiente permiso.	
2.9.	Ejercer el poder de policía sobre las actividades de caza y pesca.	Deberá contar con la correspondiente licencia para la realización de actividades deportivas relacionadas con la caza y la pesca.	
2.10.	Controlar la introducción de fauna exótica y evitar la captura ilegal de la fauna autóctona.	Respetar la prohibición de introducir fauna exótica y/o capturar fauna local para su comercialización o uso privado.	

2.11.	Controlar la vegetación exótica que puede transformarse en maleza de alto grado de competitividad para la vegetación autóctona (ej. "rosa mosqueta").	Respetar la prohibición de introducir vegetación exótica. Obtener habilitación previa del tipo de forestales a introducir en las zonas de urbanización, emprendimientos turísticos, etc.	
2.12.	Controlar la extracción de vegetación natural para consumo como leña (calefacción y otros usos).	No hacer uso de la vegetación natural ya que se modifica la composición florística de las comunidades vegetales, perdiendo diversidad de especies.	
2.13.	Definir un Programa de forestación en vías internas de la zona urbana, y periurbana, rutas de acceso a la localidad Potrerillos, rutas nacionales y/o provinciales.		
2.14.	Controlar el uso de vehículos 4x4, endurismo, cuatriciclos, areneros	Respetar los lugares habilitados para el uso de vehículos de turismo aventura.	
2.15.	Controlar las prácticas de desmonte en obras y construcciones.	Realizar tareas de construcción procurando impactar mínimamente la vegetación y características topográficas existentes. Evitar desmonte y tala de la vegetación natural.	

Fuente: Elaboración Propia

Objetivo específico 3 - Directrices

Lograr el acceso a los servicios básicos de agua potable, cloacas y gas de manera que permitan la sustentabilidad en el desarrollo de las actividades turístico recreativas en el Perilago minimizando los riesgos de contaminación. Mejorar la comunicación y conectividad telefónica y de internet.

Cuadro 25: Objetivo Específico 3 - Directrices

3	Lograr el acceso a los servicios básicos de agua potable, cloacas y gas de manera que permitan la sustentabilidad en el desarrollo de las actividades turístico recreativas en el Perilago minimizando los riesgos de contaminación.		
	ESTADO	PRIVADO	PÚBLICO-PRIVADOS
3.1.	Desarrollar un estudio específico para la Margen Sur y Norte que permita definir un sistema integrado de acceso a servicios básicos en el Perilago.	Utilizar energías renovables y sistemas ambientalmente sostenibles para la potabilización del agua, tratamiento de efluentes y sistema de recolección de aguas pluviales.	Definir un sistema de financiamiento conjunto de las obras estructurales y complementarias necesarias.
3.2.	Generar un sistema de incentivos que propicien la utilización de energías renovables.		

Fuente: Elaboración Propia

Objetivo específico 4 - Directrices

Formular medidas específicas tendientes a adaptar los proyectos y propuestas de desarrollo a las condicionantes naturales del lugar minimizando el riesgo y potenciando la adaptación y mitigación al CC.

Cuadro 26: Objetivo Específico 4 - Directrices

4	Formular medidas específicas tendientes a adaptar los proyectos y propuestas de desarrollo a las condicionantes naturales del lugar minimizando el riesgo y potenciando la adaptación y mitigación al CC.		
	ESTADO	PRIVADO	PÚBLICO-PRIVADOS
4.1.	Monitorear por parte de las autoridades con competencia el estado ambiental del área con una periodicidad previamente establecida.	Cumplir con las medidas establecidas en las EIA-T o pautas particulares impuestas por las autoridades de aplicación según tipo de actividad, así como las directrices del presente Plan.	
4.2.	Hacer cumplir las pautas establecidas en la normativa vigente referida a la protección del ambiente en las actividades turísticas. De no existir deberán ser identificadas e incorporadas en los procedimientos existentes.	Las actividades de turismo aventura como rafting, canopy, rappel, 4x4, endurismo, etc. deberán practicarse en áreas definidas a tal fin, contemplando en su diseño un mínimo impacto, respetando el paisaje y el ambiente.	
4.3.	Priorizar en la evaluación de proyectos las limitantes que presenta el sitio en cuanto al análisis integral del riesgo.	Incorporar las medidas estructurales y no estructurales que defina la AA para minimizar el riesgo y evitar la exposición de la población (permanente y fluctuante) a peligros identificados.	
4.4.	Definir el Plan de Contingencias general para el área ante eventuales eventos extremos o catástrofes.	Definir el Plan de Contingencias específico (con identificación de las acciones para la evacuación, socorro, rehabilitación y/o reconstrucción ante un evento o catástrofe) del proyecto o actividad.	Definir un instrumento de coordinación para la actuación conjunta.
4.5.	Incorporar pautas de bioclimatismo para la resolución de espacios públicos y vías de comunicación.	Utilizar sistemas constructivos que ayuden al uso eficiente de la energía incorporando pautas de bioclimatismo.	
4.6.	Definir indicadores de impermeabilización máxima del suelo (en espacios públicos y obras privadas),	Respetar el porcentaje máximo de impermeabilización de suelos.	
4.7.	modificación de topografía, ocupación en áreas de pendientes, etc.	Optar por propuestas de intervención que minimicen la variación de pendientes y movimientos de suelo.	

Fuente: Elaboración Propia

Objetivo específico 5 - Directrices

Generar acciones público - privadas para la mejora en la conectividad y en la accesibilidad y movilidad sostenible que permitan una adecuada prestación de los servicios turísticos.

Cuadro 27: Objetivo Específico 5 - Directrices

5	Generar acciones público - privadas para la mejora en la conectividad y en la accesibilidad y movilidad sostenible que permitan una adecuada prestación de los servicios turísticos.
---	--

	ESTADO	PRIVADO	PÚBLICO-PRIVADOS
5.1.	Incluir proyectos de refuncionalización de vías por tipo de movilidad (peatonal, bici senda, automóvil, otros).	Incorporar en todos los proyectos espacios diferenciados de movilidad y estacionamientos integrados en el diseño paisajístico.	
5.2.	Estudiar la correcta vinculación entre la margen sur y la margen norte del Perilago.		
5.3.	Determinar una mayor frecuencia de servicios de transporte público de pasajeros que vincule el AMM con el Perilago PP y las Villas Cordilleranas del entorno.		Definir un proyecto de Terminal de ómnibus de larga y media distancia.
5.4.	Garantizar conectividad de internet para el área.		

Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO VI. Instrumentos de Coordinación; Planificación, Gestión y Control y Económicos para el Perilago de Potrerillos

Instrumentos de Coordinación

Comité Ejecutivo para el Desarrollo de la zona de influencia del embalse Potrerillos

La Ley Provincial N° 9.088/2018 de Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos en su Art. 3 define la conformación de un Comité Ejecutivo que actuará en representación del Poder Ejecutivo y tendrá por objeto coordinar las actividades de ordenamiento, administración y control del cumplimiento de la presente Ley. En este Comité se debe garantizar la participación de todos los organismos cuyas competencias se vean afectadas, en especial a los Municipios de Luján de Cuyo y Las Heras quienes tienen jurisdicción en ambos márgenes del Lago. El Comité es regulado por Decreto N° 1.081/19 y se encuentra conformado por un representante de cada uno de los siguientes Organismos: Ministerio de Economía y Energía, Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, Municipalidad de Luján de Cuyo, Municipalidad de Las Heras, Departamento General de Irrigación, Dirección de Hidráulica, Dirección de Recursos Naturales Renovables, Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, Dirección Nacional de Vialidad, Dirección Provincial de Vialidad, Aguas y Saneamiento Mendoza, Ente Provincial del Agua y Saneamiento, Ente Provincial Regulador Eléctrico, Ministerio de Turismo y Cultura y Subsecretaría de Deportes.

Comisión para la acción coordinada ante contingencias

La Provincia debe coordinar una Comisión conformada por los actores públicos y privados con injerencia en el Perilago, la cual debe definir un procedimiento escrito que indique las acciones a seguir para afrontar una emergencia; de tal manera que cause el menor impacto a la salud, al medio ambiente y a los servicios instalados. Se deben establecer responsabilidades para la inmediata respuesta de manera eficaz. Establecer las acciones de control antes, durante y después de la ocurrencia de desastres y efectivos canales de comunicación.

Instrumentos de Planificación, Gestión y Control

Zonificación (Decreto N°280 / 2002)

El Decreto N° 280 establece una zonificación de actividades previstas para el área del Perilago de Potrerillos en función de potenciarlo como nodo turístico-recreativo.

Debido a que este decreto se sancionó en el año 2002 y a razón de las nuevas normativas de OT a nivel provincial y local se actualiza el Plan de OT que lo origina y se proponen algunas modificaciones

conceptuales en las categorías definidas de usos permitidos.

A continuación se describen los usos definidos en el decreto con sus nuevas conceptualizaciones:

Áreas Urbanas: son las destinadas a asentamientos humanos para usos residenciales, servicios administrativos, actividades terciarias de comercio de cercanía y servicios al turismo, así como actividades secundarias compatibles con el uso residencial. Deberán preverse para estas áreas las infraestructuras, servicios públicos y equipamientos necesarios para su desarrollo.

- ✓ **Villa Potrerillos:** definida por el asentamiento poblacional correspondiente a la población que fue afectada por las obras correspondientes al "Aprovechamiento Integral Río Mendoza – Proyecto Potrerillos". Predomina el uso residencial permanente con servicios, equipamiento, infraestructura básica y comercios terciarios.
- ✓ **Eje turístico- recreacional:** corresponde al área urbanizable de Av. Los Cóndores desde el Centro Cívico. Se permiten actividades gastronómicas, recreativas, comerciales y de alojamiento turístico.
- ✓ **Ribera del Río Blanco:** son las destinadas a espacios públicos con forestación sin construcciones ni instalaciones permanentes. No se permiten campings.
- ✓ **Interfaz urbana - natural:** se permiten usos residenciales, actividades terciarias de comercio de cercanía y servicios al turismo, así como actividades secundarias compatibles conservando las características del entorno natural. Deberán contemplarse en los futuros proyectos las infraestructuras, servicios públicos y equipamientos necesarios para su desarrollo.

Áreas turístico-recreativas: se permite la localización de emprendimientos, infraestructura, servicios y equipamiento para usos vinculados con la hotelería, residencias y actividades recreativo-deportivas compatibles.

- ✓ **Unidades autosuficientes:** se permite la localización de emprendimientos hoteleros y residenciales con servicios y equipamiento propios que permitan consolidar las actividades turístico - recreativas. La infraestructura y equipamientos necesarios para su funcionamiento deberán preverse en el marco de los proyectos propuestos ya que se trata de la margen norte del Perilago que carece de los mismos y su accesibilidad es muy limitada.
- ✓ **Unidades dependientes:** se permite la instalación de alojamientos turísticos, campings, clubes, balnearios, espacios públicos, comercios, gastronomía y embarcaderos. Se trata de las unidades territoriales ubicadas en la margen sur con mayor accesibilidad, vinculación y servicios ya consolidados. Dentro de estas Unidades, en las áreas colindantes a la Ruta Nacional N° 7 se prevé el desarrollo de equipamiento y servicios a escala regional para satisfacer las necesidades

del Corredor Bioceánico. También se deberá considerar los espacios destinados a usos de equipamientos comunitarios para satisfacer demandas de la actividad turística y local (ej.: sedes institucionales provinciales permanentes, sede municipal, SUM, núcleo de servicios para visitantes, información turística, etc.).

Áreas complementarias: Son las adyacentes a áreas urbanas y espacios de circulación que constituyen la transición entre éstas y las áreas no urbanas. Las instalaciones o emprendimientos que en ellas se localicen deberán ser compatibles con las actividades permitidas en su entorno.

- ✓ **Servicios básicos:** Son áreas destinadas a la instalación de los equipamientos relacionados con la infraestructura básica. Podrán instalarse en ellas: Plantas de tratamientos de líquidos cloacales, plantas potabilizadoras, cisternas y reservorios, equipos de fibra óptica, estaciones transformadoras y otras instalaciones que surjan con la demanda y avances tecnológicos.
- ✓ **Zonas verdes:** Son las destinadas a la forestación con especies autóctonas o exóticas adaptadas, con tratamiento adecuado como espacios públicos.

Áreas de restricción especial: Son las sujetas a un régimen especial de regulación de los usos del suelo, destinadas a conservar el paisaje, sus procesos y recursos.

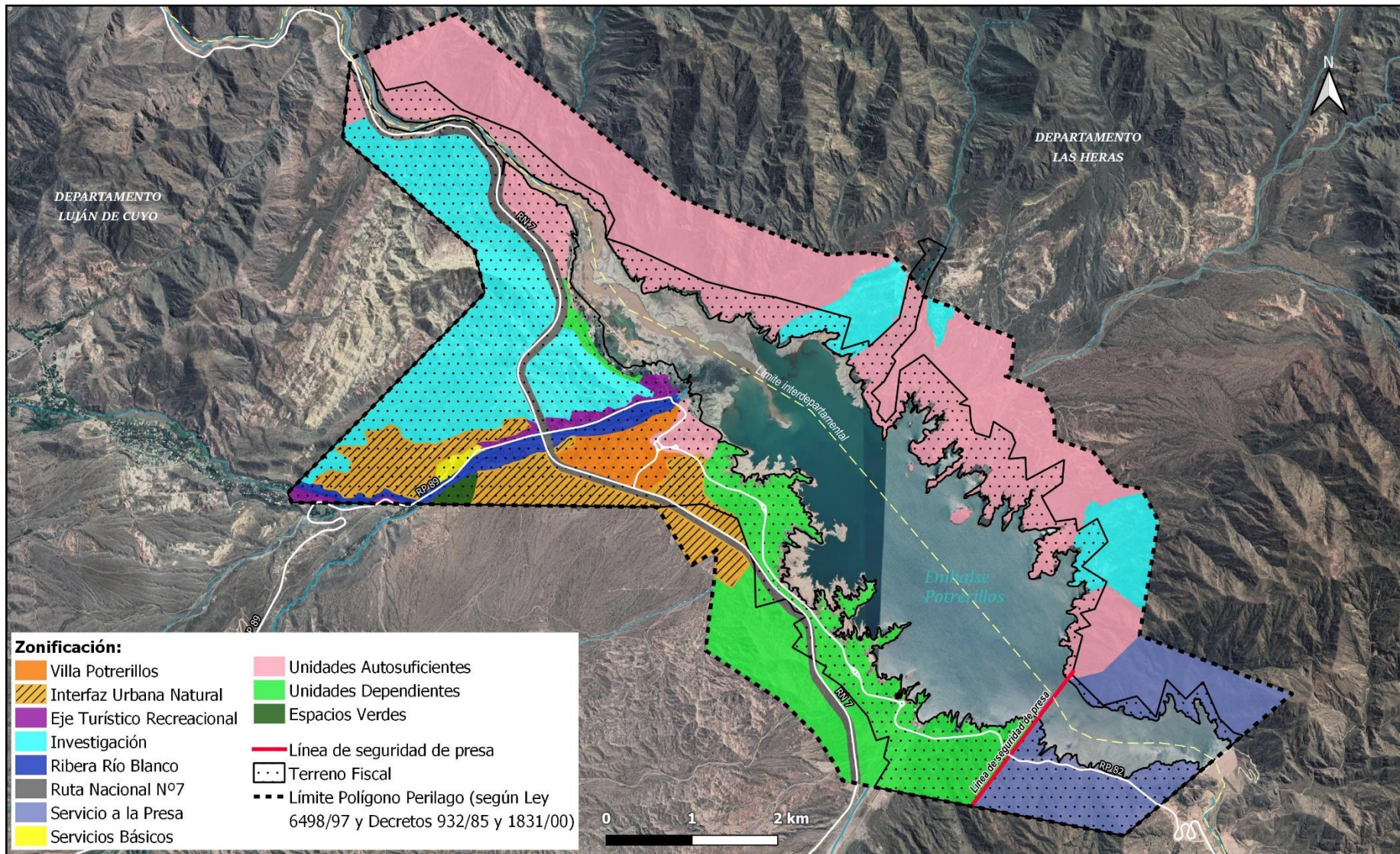
- ✓ **Servicio a la presa:** Es la destinada exclusivamente a establecer todas aquellas instalaciones que hagan a la operación, administración, mantenimiento, conservación y control de la presa.
- ✓ **Investigación:** Son las zonas que cuentan con yacimientos paleontológicos y/o arqueológicos, por lo tanto deben ser preservadas. Se permiten actividades científicas, relacionadas con el conocimiento, divulgación y conservación de éste.

A los efectos de individualizar las zonas se ha transcrita la siguiente planilla donde se relaciona con cada una definida con el número del polígono delimitado en el Mapa.

Cuadro 28: Zonificación y Unidades Territoriales de Referencia

AREAS	USOS DE SUELO	POLIGONOS
Urbana	Villa Potrerillos	430
	Eje turístico recreacional	640, 680, 690
	Ribera de Río Blanco	431, 610, 700
	Interfaz urbana natural	330, 340, 460, 490, 520, 530, 570, 580, 590, 600, 650, 660
Turístico recreativas	Unidades autosuficientes	10, 20, 30, 31, 32, 50, 51, 52, 53, 60, 70, 80, 81, 82, 83, 84, 90, 100, 101, 102, 110, 120, 130, 150, 151, 170, 180, 370, 390, 560
	Unidades dependientes	200, 210, 220, 221, 222, 223, 230, 231, 232, 240, 241, 242, 243, 244, 250, 251, 252, 253, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 311, 312, 313, 314, 320, 321, 322, 330, 400, 460, 470, 480, 500, 510, 520, 530, 540
Áreas complementarias	Servicios básicos	670
	Espacios Verdes	620, 630
Restricción especial	Servicio a la presa	190, 510, 511, 512
	Investigación	40, 140, 160, 380, 420

Mapa 23: Zonificación Usos del Suelo del Perilago Potrerillos y Polígono Fiscal



EIA-T para Proyectos

Todas las actividades que requieran la construcción y/o montaje de instalaciones fijas o permanentes en el Perilago de Potrerillos estarán sujetas a los procedimientos de EIA pautados en la Ley Prov. N°5961 y Ley N° 8051 Art. 33, 34. Las actividades que no requieran ningún tipo de instalación deberán solicitar de igual modo ante la AA la autorización correspondiente.

Instrumentos económicos

Desde la Gestión Provincial se ha impulsado normativa inherente a generar instrumentos económicos para el desarrollo del Perilago.

Régimen de participación público-privado

Por Ley Prov. N° 9.088 se faculta al Poder Ejecutivo a desarrollar, aprovechar y explotar la zona de influencia del Embalse Potrerillos a través de fideicomisos, consorcios público- privados u otras herramientas adecuadas de contratación a través del régimen de participación público-privado (Ley N° 8.992), concesiones de la ley 5.507 o combinaciones de ellas.

Concesiones de Tierras Fiscales

Por Ley Prov. N° 9.294/2021 se autoriza al Poder Ejecutivo Provincial a instrumentar los procesos administrativos necesarios para concesionar mediante licitación o concursos públicos las tierras fiscales en la zona de influencia del Embalse Potrerillos por el término de 50 años, con el fin de desarrollar emprendimientos turísticos, recreativos y urbanísticos de conformidad con los términos contenidos en la Ley N° 9.088.

ANEXO: Pautas para la ocupación del Área

Actualización realizada por el Equipo de la APOT en concordancia con el PEOT-PP (2021) y en base al "Plan de Ordenamiento y Gestión Territorial. Proyecto de Desarrollo Turístico y Recreativo Aprovechamiento Integral del Río Mendoza". DOADU 2002. Subprograma IV: Código Urbanístico para la Nueva Villa Potrerillos y Perilago del Embalse.

Pautas Generales

Paisaje

- a) Se deberá respetar las características del paisaje procurando la configuración espacial relacionada a una Villa de Montaña, mediante una arquitectura de edificios bajos, materiales, volumetrías y tipologías edilicias respetuosas del entorno, baja ocupación del suelo y mínimo impacto en el entorno natural y cultural existentes.
- b) Las tipologías arquitectónicas a utilizar deben considerar pautas de diseño para el control climático, tales como tejados y aleros prolongados, galerías, patios de invierno, pérgolas, enramadas, techos con pendiente y otras más sofisticadas que minimicen el gasto energético.
- c) Las obras civiles relacionadas con los tendidos y redes, tales como plantas y campamentos de actividades, antenas, estaciones transformadoras; deberán ajustarse a las pautas del punto a). Las instalaciones a áreas como cableados u otro tipo de tendido en lo posible deberán ser subterráneas.
- d) En cuanto a forestación, se deberán adoptar tanto para los espacios libres de uso público como de usos privados, un 50% de los mismos en estado natural o con mínimas intervenciones paisajísticas. Priorizar el diseño de jardines con especies autóctonas o adaptadas (bajo consumo hídrico, etc.) y revegetar zonas desmontadas. Respetar y proteger la flora y fauna del lugar.
- e) Toda cartelería de información turística, interpretativa, o publicitaria deberá diseñarse teniendo en cuenta las características de la identidad local, paisaje natural y cultural.
- f) Se preservarán las vistas panorámicas de la obstrucción con edificios o construcciones que las oculten total o parcialmente, para ello todos los proyectos deben tener un estudio de cuencas visuales dentro de la presentación de su respectiva EIA-T.

Bienes Patrimoniales

- a) Deberán considerarse los impactos de las actividades propuestas en los bienes patrimoniales e incorporarse en las correspondientes EIA-T, adecuando los proyectos según las recomendaciones que la Dirección de Patrimonio para cada caso.
- b) Deberán ponerse en valor por particulares o instituciones públicas los bienes patrimoniales e incorporarlos a los circuitos turísticos y de difusión cultural. En todos los casos se debe procurar que no sean afectados en su integridad física o simbólica.

Ribera de Cauces y Perilago

- a) La ribera del Perilago, desde la cota máxima (1381 msnm) hasta los 50 metros hacia fuera de este límite, será de uso público para garantizar el libre tránsito. Estarán prohibidas las actividades o instalaciones permanentes que no lo permitan.
- b) Las márgenes de cauces y ribera del Perilago deben incluirse en los proyectos públicos y privados a fin de que sean diseñados como espacios públicos y además los concesionarios deberán mantener la limpieza y libre accesibilidad a dicha franja de tránsito.
- c) Está prohibida la ocupación con infraestructuras fijas de los cauces no permanentes.

Urbanizaciones Adaptadas

Fuente: Proyecto de Ley de pautas de manejo y disposiciones específicas para la planificación integrada y sostenible de la Precordillera y Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza (SAYOT-APOT, 2020). Informe INA, 2019. Equipo APOT, 2021.

Los proyectos de conjuntos inmobiliarios o emprendimientos de cualquier naturaleza deberán utilizar soluciones convencionales y/o no convencionales para lograr la menor alteración posible del medio natural considerando los siguientes principios de manejo:

- a) Los fraccionamientos en ningún caso podrán ser inferior a 1Ha.
- b) La superficie de las parcelas seguirán las especificidades según sector explicitadas en las Pautas Urbanísticas Específicas.
- c) Cuando los predios superen los 500 metros de lado, deberán preverse calles perimetrales de uso público que los circunvalen a fin de garantizar la conectividad del sector.
- d) Minimizar los impactos del proyecto reduciendo la impermeabilidad, manteniendo los drenajes naturales y gestionando las escorrentías in situ con mecanismos de absorción, en lugar de

drenarlas aguas abajo.

- e) Todos los proyectos deberán cumplir con la Factibilidad correspondiente otorgada por la Dirección de Hidráulica de la Provincia, conforme las reglamentaciones vigentes en la materia.
- f) Definir zonas de seguridad ante posibles amenazas naturales.
- g) Contemplar la utilización de sistemas especiales como los que se mencionan a continuación:
 - Cubiertas vegetadas (Green-roofs).
 - Pavimentos Permeables (Porous / Permeable Paving)
 - Franjas Filtrantes (Filter Strips).
 - Zanjas de infiltración (Soakaways & Infiltration Trenches)
 - Drenajes filtrantes o Franceses (Filter Drains)
 - Cunetas Verdes (Swales)
 - Depósitos de Infiltración (Infiltration Basins)
 - Depósitos de Detención (Detention Basins)
 - Estanques de Retención (Retention Ponds)
 - Humedales (Wetland)
 - Bio-retenciones (bioretention ponds)
 - Estanques de Retención con Filtración
 - Amortiguadores de Pasto
 - Jardines de Lluvia (rain gardens)
 - Cauces Urbanos
 - Pozos de Infiltración
 - Caídas y Disipadores de Energía
- h) Los cierres de las parcelas serán cierres livianos a partir del uso de setos vivos, alambrados, empalizadas de madera o cualquier otra alternativa que no comprenda mampostería permanente. Podrán ejecutarse pircas en piedra, hasta 1m. de altura desde el suelo natural y completar hasta 2m. con los tipos de cierres indicados en el punto anterior.
- i) Las nuevas trazas viales o peatonales se deben proyectar respetando la topografía, evitando las trazas perpendiculares.

- j) Se preverá la ubicación de las especies destinadas al arbolado público sobre vías de circulación y se incluirá su colocación en los proyectos por parte del concesionario.
- k) Se deberán realizar las obras de arte necesarias para los cruces sobre escurrimientos naturales según lo determine la Autoridad de Aplicación.
- l) Los proyectos deberán prever un 7% de Espacios Verde Equipado y localizarse considerando su uso público de manera que sirva tanto para el uso interno del proyecto como para su entorno.
- m) Los espacios destinados a equipamiento e infraestructura turística y comunitaria deberán preverse fuera de las áreas de peligro y con buena accesibilidad de transporte público e interconexión entre los distintos centros de actividad urbana.
- n) Los proponentes deberán hacerse cargo de la ejecución de las áreas verdes debiendo encontrarse terminadas previo a la finalización del proyecto completo.
- o) La forestación a utilizar en los espacios "verdes" deberá cumplir con las características de especies de bajo requerimiento hídrico, que beneficien la fijación de suelos, sombra y prevención de la erosión.
- p) Incorporar en todos los proyectos espacios diferenciados de movilidad y estacionamientos integrados en el diseño paisajístico.
- q) Realizar tareas de construcción procurando impactar mínimamente la vegetación y características topográficas existentes. Evitar desmonte y tala de la vegetación natural. Deberá presentarse dentro del Plan de Gestión Ambiental del Proyecto las acciones específicas que contemplen lo antedicho.
- r) La altura máxima de los edificios, tomados del nivel del suelo natural del lugar en que se ubican dentro del terreno considerando el punto más bajo de la huella de edificación, no superará los 8 (ocho) metros de alto, permitiéndose aterrazamientos hacia los niveles inferiores del mismo predio. Esto deberá ser acompañado por los estudios de cuencas visuales dentro de la correspondiente EIA-T de manera que no existan obstrucciones a la visual de los terrenos contiguos.
- s) Utilizar sistemas constructivos que ayuden al uso eficiente de la energía incorporando pautas de bioclimatismo.
- t) El FOS, FOT, FIS y retiros se determinan en relación a las características de las distintas zonas según Pautas Urbanísticas Específicas.

Infraestructura y Servicios

- a) Integrar un sistema eficiente de vialidad vehicular, peatonal y ciclística ante nuevas aperturas de calles y la progresiva modificación de las redes existentes.
- b) Utilizar energías renovables y sistemas ambientalmente sostenibles para la potabilización del agua, tratamiento de efluentes y sistema de recolección de aguas pluviales.
- c) Los tendidos y redes deberán adaptarse a la morfología de los terrenos donde se construyan y adoptar una solución subterránea a fin de no generar impacto visual preservando el paisaje natural.
- d) La instalación de antenas de retransmisión de cualquier tipo, deberá ser autorizada a partir de la presentación de la correspondiente EIA-T.
- e) El riego de los espacios públicos o privados deberá ser sistematizado, aprovechando al máximo el recurso agua.
- f) La eliminación y el tratamiento de líquidos cloacales deberá realizarse en cada predio o conjunto de predios garantizando la no contaminación del suelo, napas y el no escurrimiento de efluentes, tratados o no, al embalse.
- g) Quedan prohibidos los pozos absorbentes y deberán cegarse los existentes de manera conveniente una vez anulados.
- h) Los residuos urbanos serán trasladados fuera del área de influencia del Perilago para su disposición final. Los desechos orgánicos podrán procesarse a fin de producir abonos naturales ecológicos para mejorar las tierras del Perilago, con procedimientos aprobados por la Autoridad de Aplicación.

Pautas Urbanísticas Específicas

A las pautas generales arriba descritas se deberán anexar las pautas específicas para cada zona del Perilago según sus características propias.

Los cuadros resumen para cada zona incluyen los siguientes datos:

Fraccionamiento Mínimo:	Superficie inicial de tierra a fraccionar sin intervención.
Lote mínimo:	Superficie mínima del lote del fraccionamiento inicial.
Retiro Mínimo:	Distancia a los límites del terreno que deben mantener las construcciones nuevas.
"h" máxima:	Altura máxima de los edificios, tomados del nivel del suelo natural del lugar en que se ubican dentro del terreno, considerando el punto más bajo.
FOT:	Factor de Ocupación Total.
FOS:	Factor de Ocupación del Suelo.
FIS:	Factor de Impermeabilización del Suelo.

Áreas Urbanas: AU

Son las destinadas a asentamientos humanos para usos residenciales, servicios administrativos, actividades terciarias de comercio de cercanía y servicios al turismo, así como actividades secundarias compatibles con el uso residencial. Deberán preverse para estas áreas las infraestructuras, servicios públicos y equipamientos necesarios para su desarrollo.

Villa Potrerillos: VP

Definida por el asentamiento poblacional correspondiente a la población que fue afectada por las obras correspondientes al "Aprovechamiento Integral Río Mendoza – Proyecto Potrerillos". Predomina el uso residencial permanente con servicios, equipamiento, infraestructura básica y comercios terciarios.

- La Villa de Potrerillos es localidad cabecera del Distrito por lo tanto se deberán consolidar y fortalecer los usos residenciales, de equipamiento e institucionales de la misma.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
1	500	3	8	0.40	0.80	0.50

Eje Turístico Recreativo: ETR

Corresponde al área urbanizable de Av. Los Cóndores desde el Centro Cívico. Se permiten actividades gastronómicas, recreativas, comerciales y de alojamiento turístico.

- a) Previo a la instalación de nuevas actividades deberá cumplirse con la correspondiente EIA-T para proyectos según normativa vigente.
- b) Se deberá respetar la normativa de la Dirección Provincial de Vialidad.
- c) No se permitirá la erradicación de los forestales existentes sin la correspondiente autorización de la Autoridad de Aplicación.
- d) Se tratará el grupo de edificios que corresponde al Centro Histórico Patrimonial, según las Pautas Generales ya expuestas y lo que indique la Dirección de Patrimonio.
- e) El área denominada de los "ex campings", ubicada bajo la cota máxima de 1.381 m.s.n.m. destinada a uso público tendrá pautas equivalentes a la Zona de Ribera del Río Blanco.
- f) Las instalaciones sanitarias públicas, serán ubicadas en el costado norte de la Avenida de Los Cóndores a fin de evitar cualquier riesgo sanitario de contaminación del Río Blanco.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
1	500	3	8	0.40	0.80	0.50

Ribera del Río Blanco: RRB

Son las destinadas a espacios públicos con forestación sin construcciones ni instalaciones permanentes. No se permiten campings.

- a) Están prohibidas todas las instalaciones fijas para permanencia de personas, como así también piscinas destinadas a balnearios.
- b) Se permitirá acondicionar la ribera con el único fin de generar espacios públicos abiertos de uso recreativo incorporando mobiliario complementario, forestación y tratamiento del mismo como espacio verde.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
-	-	-	-	-	-	-

Interfaz Urbana Natural: IUN

Se permiten usos residenciales, actividades terciarias de comercio de cercanía y servicios al turismo, así como actividades secundarias compatibles conservando las características del entorno natural. Deberán contemplarse en los futuros proyectos las infraestructuras, servicios públicos y equipamientos necesarios para su desarrollo.

- a) Se prevé un área de expansión urbana con heterogeneidad de usos compatibles a la actividad residencial.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
1	2.500	5	8	0.25	0.50	0.40

Áreas Turístico - Recreativas: ATR

Se permite la localización de emprendimientos, infraestructura, servicios y equipamiento para usos vinculados con la hotelería, residencias y actividades recreativo- deportivas compatibles.

Unidades Autosuficientes: UA

Se permite la localización de emprendimientos hoteleros y residenciales con servicios y equipamiento propios que permitan consolidar las actividades turístico - recreativas. La infraestructura y equipamientos necesarios para su funcionamiento deberán preverse en el marco de los proyectos propuestos ya que se trata de la margen norte del Perilago que carece de los mismos y su accesibilidad es muy limitada.

- Deberá cumplirse con las Pautas Generales de Urbanizaciones Adaptadas descriptas precedentemente.
- Cuando los predios superen los 500 metros de lado, deberán preverse calles perimetrales de uso público que los circunvalen a fin de garantizar la conectividad del sector.
- Se deberán hacer estudios hidrológicos- hidráulicos y no se deberán alterar los escurrimientos naturales.
- Los efluentes de toda índole que generen estos emprendimientos, no existiendo redes

colectoras, serán procesados y dispuestos en los mismos predios o predios dispuestos para tal fin según instrucciones de la Autoridad de Aplicación.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
10	10.000	20	8	0.30	0.80	0.40

Unidades Dependientes: UD

Se permite la instalación de alojamientos turísticos, campings, clubes, balnearios, espacios públicos, comercios, gastronomía y embarcaderos. Se trata de las unidades territoriales ubicadas en la margen sur con mayor accesibilidad, vinculación y servicios ya consolidados. Dentro de estas Unidades, en las áreas colindantes a la Ruta Nacional N° 7 se prevé el desarrollo del equipamiento y servicios a escala regional para satisfacer las necesidades del Corredor Bioceánico. También se deberá considerar los espacios destinados a usos de equipamientos comunitarios para satisfacer demandas de la actividad turística y local (ej.: sedes institucionales provinciales permanentes, sede municipal, SUM, núcleo de servicios para visitantes, información turística, etc.).

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
3	5.000	20	8	0.20	0.40	0.40

Áreas Complementarias: AC

Son las adyacentes a áreas urbanas y espacios de circulación que constituyen la transición entre éstas y las áreas no urbanas. Las instalaciones o emprendimientos que en ellas se localicen deberán ser compatibles con las actividades permitidas en su entorno.

Servicios Básicos: SB

Son áreas destinadas a la instalación de los equipamientos relacionados con la infraestructura básica. Podrán instalarse en ellas: Plantas de tratamientos de líquidos cloacales, plantas potabilizadoras, cisternas y reservorios, equipos de fibra óptica, estaciones transformadoras y otras instalaciones que surjan con la demanda y avances tecnológicos.

- a) Deberán ajustarse a las pautas de paisaje precedentes.

- b) Deberán instalarse en predios cerrados para evitar riesgos a la población.
- c) Podrán compartir predios comunes si son compatibles sus funcionamientos.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS .	FOS	FOT	FIS
-	-	3	-	-	-	-

Zonas Verdes: ZV

Son las destinadas a la forestación con especies autóctonas o exóticas adaptadas, con tratamiento adecuado como espacios públicos.

- a) Se deberá respetar la prohibición de introducir vegetación exótica no adaptada. Los forestales a introducir en las zonas de urbanización, emprendimientos turísticos, etc. deben contar con la correspondiente autorización por parte de la Autoridad de Aplicación.
- b) Las aguas tratadas a partir de efluentes cloacales destinadas al riego, deberán tener el grado de aptitud estipulado por la Autoridad de Aplicación.
- c) Se permitirán instalaciones destinadas a servicios para usos recreativos, debidamente localizadas según se determine en la EIA-T correspondiente.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS .	FOS	FOT	FIS
-	-	3	8	-	-	-

Áreas de Restricción Especial: ARE

Son las sujetas a un régimen especial de regulación de los usos del suelo, destinadas a conservar el paisaje, sus procesos y recursos.

Servicio a la Presa: SP

Es la destinada exclusivamente a establecer todas aquellas instalaciones que hagan a la operación, administración, mantenimiento, conservación y control de la presa.

Se reserva para el uso y modalidad que establezca el concesionario de explotación hidroeléctrica, conjuntamente con la Autoridad de Aplicación del Perilago.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
-	-	-	-	-	-	-

Investigación: I

Son las zonas que cuentan con yacimientos paleontológicos y/o arqueológicos, por lo tanto deben ser preservadas. Se permiten actividades científicas, relacionadas con el conocimiento, divulgación y conservación de éste.

- a) Todos los trabajos que supongan excavación y remoción del suelo, serán fiscalizados por personal idóneo acreditado ante la Autoridad de Aplicación.
- b) Los sitios determinados de interés deberán considerarse bienes patrimoniales y tratarse según las Pautas Generales sobre Bienes Patrimoniales.
- c) La Autoridad de Aplicación deberá garantizar la señalización de los sitios dignos de observar, a fin de hacerlos evidentes dentro de los circuitos turísticos.

FRACCIONAMIENTO MÍNIMO HA.	PARCELA MÍNIMA M2.	RETIRO MÍNIMO MTS.	"H" MÁXIMA MTS	FOS	FOT	FIS
-	-	-	-	-	-	-

Planilla de Pautas Urbanísticas Específicas

AREAS		Fraccionamiento Mínimo Ha.	Parcela Mínima m2.	Retiro Mínimo mts.	"h" Máxima mts.	FOS	FOT	FIS	Observaciones
URBANAS	Villa Potrerillos	1	500	3	8	0.40	0.80	0.50	
	Eje Turístico Recreativo	1	500	3	8	0.40	0.80	0.50	
	Ribera del Río Blanco	-	-	-	-	-	-	-	prohibidas todas las instalaciones fijas
	Interfaz Urbana Natural	1	2.500	5	8	0.25	0.50	0.40	
TURÍSTICO RECREATIVAS	Unidades Autosuficientes	10	10.000	20	8	0.30	0.80	0.40	
	Unidades Dependientes	3	5.000	20	8	0.20	0.40	0.40	
COMPLEMENTARIAS	Servicios Básicos	-	-	3	-	-	-	-	Las instalaciones referidas a servicios básicos requieren de una flexibilidad de ocupación de acuerdo a sus características específicas.
	Zonas Verdes	-	-	3	8	-	-	-	Las instalaciones de servicios complementarias al uso recreativo deberán respetar retiro y altura.
RESTRICCIÓN ESPECIAL	Servicio a la Presa	-	-	-	-	-	-	-	El uso y modalidad de ocupación dependen de los requerimientos específicos de la actividad hidroeléctrica.
	Investigación	-	-	-	-	-	-	-	Zonas que cuentan con yacimientos paleontológicos y/o arqueológicos, por lo tanto deben ser preservadas.



Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

**Hoja Adicional de Firmas
Informe Importado**

Número:

Mendoza,

Referencia: PEOT PERILAGO POTRERILLOS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 119 pagina/s.