

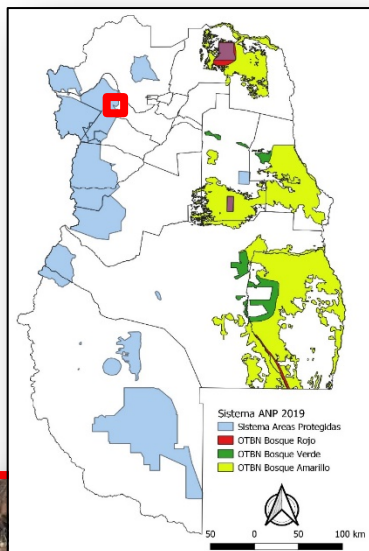
DICTAMEN SECTORIAL UNIDAD TÉCNICA	
Informe Técnico	N° 001/2024
Fecha: 19/04/2024	
Expediente: EX-2023-07033812-GDEMZA-SAYOT	
PROYECTO: “Master PLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS”	
PROPONENTE: Potrerillos Resort S.A	
LOCALIZACIÓN: Departamento de Luján de Cuyo, Mendoza	

REFERENCIAS:

IF-2023-07041583-GDEMZA-SAYOT	Memoria descriptiva
IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT	MGIA y Anexos
IF-2024-01353909-GDEMZA-SAYOT	Dictamen Técnico
IF-2024-01760453-GDEMZA-SAYOT	Respuestas a observaciones
IF-2024-01863237-GDEMZA-SAYOT	Anexo mapas y figuras – Respuesta observaciones

Desde el ámbito de competencias de las Direcciones de Áreas Protegidas y de Biodiversidad y Ecoparque, mediante decreto de creación N° 3263/23 se eleva el presente Dictamen Sectorial centrando su atención en las interacciones e impactos sobre los elementos naturales constitutivos del paisaje y su afectación a la estructura y funcionamiento del ecosistema que se encuentran dentro de las áreas de influencia del proyecto, prestando especial interés sobre la afectación potencial del proyecto sobre las áreas naturales protegidas y bosques nativos pertenecientes al Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la provincia de Mendoza respectivamente y demás legislación vigente.

Localización relativa del proyecto:

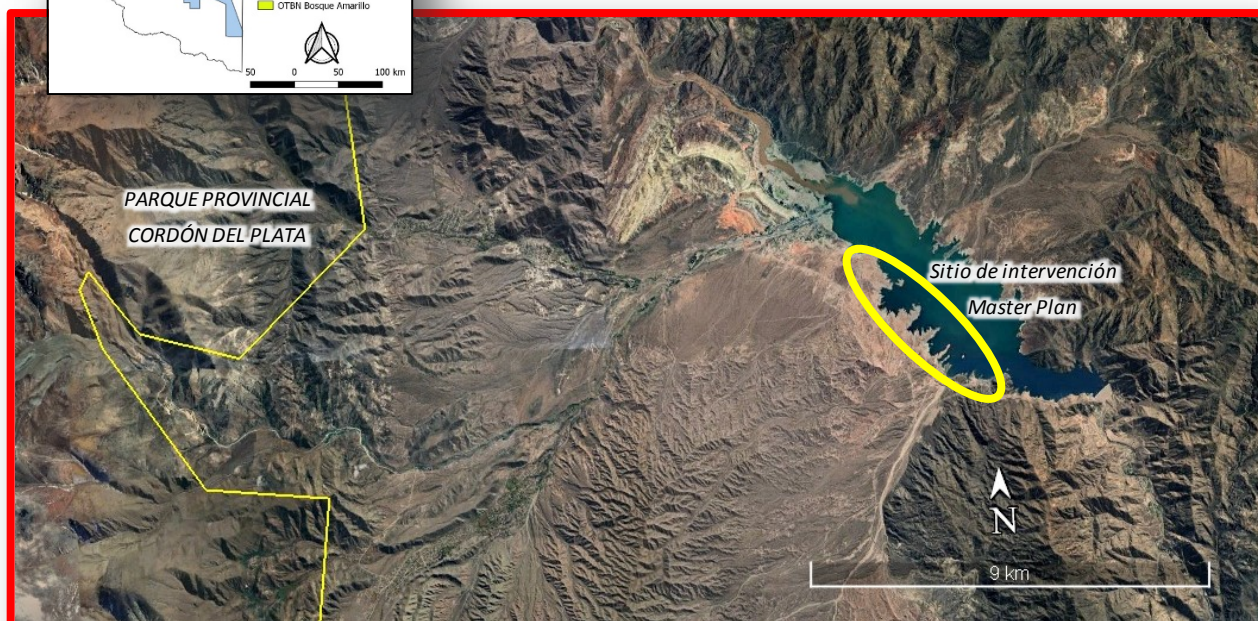


ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS VINCULADAS:

El proyecto no se encuentra comprendido dentro de los límites administrativos de un área natural protegida, de acuerdo a los alcances de la Ley 6045. El área más cercana es el Parque Provincial Cordón del Plata, a 9 km de distancia.

BOSQUES NATIVOS VINCULADOS:

El proyecto no se encuentra comprendido dentro del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos.



DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, se encuentra ubicado en el Distrito Potrerillos, en el Departamento de Luján de Cuyo, a unos 69 km de la Ciudad de Mendoza, sobre la Cordillera de los Andes. En la zona se ubica un embalse que posee un espejo de agua que alcanza unas 1.500 hectáreas de superficie con 14 km de largo y casi 3 de ancho máximo.

El proyecto consiste en desarrollar una primera etapa situada en el Margen Sur del Dique Potrerillos, ocupando aquellos sectores autorizados por el marco legal vigente, priorizando el desarrollo de actividades recreativas, alojamientos y de servicios ordenando los espacios. La propuesta consiste en la conformación de un espacio lúdico recreativo que alcance todos los

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente



niveles socioeconómicos demandantes; abarcando distintas tipologías de alojamiento, conformada por espacios de acampe, casillas rodantes y motorhome, cabañas, hasta hotelería de primer nivel.

Los espacios y sectores corresponden a los incluidos en el polígono del área concesionada a Potrerillos Resort SA, de 283 ha adjudicadas oportunamente por el Gobierno de Mendoza.

La propuesta se diseña en cotas superiores a la 1.381 m, siendo ésta la indicada como cota máxima (Deca milenaria) y la cota 1.375 m la de máximo llenado de embalse. De esta manera, se garantiza la libre circulación por la costa de playa a lo largo de todo el desarrollo.

Se han definido 2 Fases de Desarrollo que son:

FASE 1: Se propone el desarrollo del Margen Sur del Perilago, aprovechando el circuito turístico y vial existente.

En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de:

- Parque Acuático
- Glamping
- Área Deportiva
- Club Náutico

Se destacan en esta fase siguientes sectores:

- Sector asadores
- Sector Paseo Costero - Foodtrucks
- Sector Camping - Glamping
- Área MotorHome
- Área carpas
- Área cabañas
- Sector Deportivo
- Sector Comercial
- Sector Parque Acuático – Lagunas.

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

En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de:

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

Objetivo: reordenar los usos del suelo y promover el desarrollo recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos.

Se han identificado los componentes del sistema receptor que pueden ser afectados por el presente Proyecto y que son de competencia de la Dirección de Áreas Protegidas:

Componentes del medio natural considerados:

- **Fauna**
 - Aves
 - Peces
 - Animales Terrestres
 - Especies de interés de conservación
 - Vectores de enfermedades
 - **Flora**
 - Flora autóctona
 - Flora exótica
 - Formaciones de interés de conservación
 - **Paisaje**
- El estudio florístico presenta un estrato arbustivo y herbáceo muy abierto en suelos predominantemente arenosos, se observan altamente impactados por actividades antrópicas.
 - Se considera la eliminación de la cobertura vegetal en la etapa de construcción como un impacto negativo de relevancia.

CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

- El estudio florístico presenta un estrato arbustivo y herbáceo muy abierto en suelos predominantemente arenosos, se observan altamente impactados por actividades antrópicas.
- Se considera la eliminación de la cobertura vegetal en la etapa de construcción como un impacto negativo de relevancia.
- La fauna relevada no comprende especies con estatus de conservación vulnerable, en peligro o crítico, no obstante, se observan cambios en la sistemática de algunas especies que no han sido incorporados en el listado de aves, como ser:
 - *Rallus sanguinolentus* cambió por *Pardirallus sanguinolentus*
 - *Bolborhynchus aymará* cambió por *Psilopsiagon aymara*
 - *Speotyto cunicularia* cambió por *Athene cunicularia*
 - *Colaptes melanolaemus* cambió por *Colaptes melanochloros*
 - *Agriornis montanus* cambió por *Agriornis montana*
 - *Molothrus badius* cambió por *Agelaioides badius*
 - *Agelaius thilius* cambió por *Agelasticus thilius*

- En lo referente al apartado de Áreas Naturales Protegidas, no se menciona el Parque Provincial Cordón del Plata, como el área protegida más cercana al proyecto correspondiente al sistema Provincial (ver figura anterior), en cambio sí aparece en la figura 22 de la MGIA.
- Considerando los diferentes impactos ocasionados a los factores ambientales de competencia directa de esta Dirección se coincide con el EIA debido a que los sitios intervenidos presentan una modificación permanente, sobre un sector altamente impactado debido a la alta presión antrópica a la que se encuentra sometido en la actualidad sin acciones de manejo y ordenamiento.
- Debe incorporarse al proyecto la superficie reservada para espacios verdes forestados con especies de flora nativa, aportando positivamente al ahorro de agua para riego.
- Presentar un Plan de Recuperación de Especies de Flora Nativa, acompañado por un Plan de Reforestación con especies de flora nativa y otras incluyendo riego planificado y programado, por cada uno de los proyectos específicos.
- Evitar la intervención en sectores de riberas del perilago.
- Se le recuerda al solicitante que está prohibido encender fuego con especies vegetales producto del desmonte programado para el proyecto, tanto de especies nativas como implantadas.
- Mantener el estado natural de las áreas colindantes al proyecto.
- Tramitar ante la Dirección de Áreas Protegidas, la correspondiente solicitud de desmonte.
- En caso de ser necesario extraer del área del proyecto el material vegetal removido deberá realizar el trámite correspondiente de la Guía de Removido en la Dirección de Áreas Protegidas.
- Si llegado el caso se realizará alguna intervención forestal, deberá darse intervención al Departamento de Forestación, para la inspección y elaboración de la Resolución correspondiente.
- No está permitido colocar clavos en los árboles, cuerdas, cables, cadenas o carteles; manipular combustibles, lubricantes o productos químicos en las zonas de raíces; apilar material contra los ejemplares arbóreos, circular con maquinaria fuera de los lugares previstos; cortar ramas y seccionar raíces importantes; dejar raíces sin cubrir en zanjas.

MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente



- Se deberá prevenir de manera especial, el daño o rotura de raíces de forestales próximos a la obra, en el momento de las tareas de excavación.
- Si durante las operaciones de remoción de suelos se encuentran micromamíferos subterráneos, se deberá poseer un protocolo para evitar su muerte y ser trasladados a las inmediaciones y avisar al Departamento de Fauna Silvestre.
- Se deberá implementar acciones concretas a fin de evitar la proliferación de vectores de enfermedades.
- Presentar ante el Departamento de Fauna un Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos enfocado a evitar la dispersión y/o acumulación de residuos que puedan atraer a la fauna silvestre, como zorros, roedores, aves de carroña y rapaces, etc.
- Se deberá capacitar al personal permanente y contratado por el responsable ambiental, con respecto a la protección ambiental, y específicamente explayar las medidas para minimizar la interacción y perturbación de la fauna silvestre.
- Se arbitrarán los medios necesarios que prohíba la caza, la tenencia de animales domésticos y el uso de armas de fuego, o de cualquier otro tipo, y otros elementos de acuerdo a las legislaciones vigentes. Y la captura de aves por el uso de tramperos, hondas, y pega pega, etc.
- Se deberá colocar en lugares estratégicos del área del proyecto, la cartelería con los teléfonos de las diferentes áreas de: Fauna Silvestre, Flora Nativa, e Incendios ante cualquier eventualidad que se presente.

CONCLUSIONES

- En virtud de lo desarrollado, no se encuentran objeciones para la realización de las obras proyectadas, cumpliendo y teniendo en cuenta las observaciones establecidas en el presente dictamen, quedando esta Unidad Técnica a disposición para posteriores consultas específicas a los ítems “ut supra”.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe Técnico Importado

Número:

Mendoza,

Referencia: Dictamen Sectorial - Master Plan Potrerillos

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.