



**MINISTERIO GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

Mendoza, Jueves 18 de Abril de 2024

Sr. Director de Planificación

Dr. Matías Dalla Torre

S _____ / _____ D

Ref: EX-2023-07033812- -GDEMZA-SAYOT
Manifestación General de Impacto Ambiental
"Master PLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS"

Por la presente se eleva **Dictamen Sectorial por la APOT** según lo solicitado en Resolución (RS) de referencia.

En el expediente EX-2023-07033812- -GDEMZA-SAYOT obra la Manifestación General de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Master PLAN DE DESARROLLO DE PERILAGO DE POTRERILLOS", a desarrollarse en la Costa Sur del dique Potrerillos en el Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza, propuesto por la empresa Potrerillos Resort S.A.

Contexto

El Gobierno de la Provincia, a través de Mendoza Fiduciaria SA, realizó un llamado a concurso denominado "*Concurso de Proyectos Integrales, Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos*" con el objeto de lograr reordenar los usos del suelo y promover el desarrollo recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos; para lo cual adopta un régimen de participación público-privada. Es así como Potrerillos Resort SA resultó adjudicataria de 283 has. en la margen sur, denominada Costa Sur, del Perilago de Potrerillos según decreto N° 1187/2022.

Propuesta

Se han definido 2 Fases de Desarrollo:

FASE 1: Se propone el desarrollo del Margen Sur del Perilago, aprovechando el circuito turístico y vial existente. Las principales actividades previstas son: parque acuático, glamping, área deportiva, club náutico, otros.



MINISTERIO GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL

FASE 2: Se propone el desarrollo de otros sectores del Margen Sur del Perilago que, debido a su actividad y tipología, requieren un destino consolidado y mayor inversión. En esta Fase el objetivo de inversión es la construcción de: Hotel 4 o 5*, Spa – Centro Wellnes, Centro de Eventos.

Dictamen Técnico

En orden 20 del expediente de referencia obra Dictamen Técnico elaborado por el Instituto de Gestión Ambiental de la Universidad de Congreso bajo IF-2024-01353909-GDEMZA-SAYOT.

Se considera en el DT para el análisis del Informe de MGIA presentado por el proponente, lo dispuesto en la Ley 5961 y sus decretos reglamentarios.

Esta APOT concuerda con las observaciones y conclusiones del DT en cuanto a que el estudio no está completo en su línea de base y no avanza en precisiones respecto a la descripción del Proyecto sometido a evaluación, sus posibles impactos y las medidas concretas para la gestión de los mismos.

Informe de MGIA

En orden 5 del expediente de referencia obra el Informe de MGIA bajo IF-2023-09202648-GDEMZA-SAYOT y en orden 22 obra la contestación a observaciones del Dictamen Técnico.

En el presente Sectorial se considera para el análisis de los documentos mencionados, lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenamiento Territorial (PEOT-PP, 2021) y en el Decreto N° 1064/2022 de actualización del Decr. 280/2002 de Zonificación y Usos del Suelo del Perilago Potrerillos.

Considerando el contenido del Informe de MGIA presentado en orden 5 y ampliado en orden 22, no puede verificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el PEOT-PP (2021) en cuanto a directrices, pautas generales y pautas específicas de ocupación.

Existen aspectos ambientales y territoriales que deben abordarse de manera integral, como por ejemplo: ocupación y tratamiento de franja de uso público del Perilago, sistemas de infraestructuras, movilidad sostenible interna de vinculación de actividades propuestas, localización de construcciones previstas en relación a línea de base desarrollada a escala AID (espacios de no ocupación como los correspondientes a cauces secos, áreas significativas en cuanto a flora a preservar, áreas de mayor exposición a amenazas, estudio de cuencas visuales, criterios de diseño para grandes espacios como estacionamientos, forestación a considerar en espacios recreativos propuestos, etc.), plan de



**MINISTERIO GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

contingencias, puntos de seguridad, otros. Quedando otra etapa de definición precisa por sectores de actividades propuestas, a viabilizar a partir de la aprobación de las correspondientes MGIA Específicas que determine la AA.

A continuación, se realizan las siguientes observaciones a modo de ejemplo:

- De acuerdo a lo definido en las Pautas Generales del Plan Especial de Ordenamiento Territorial (PEOT-PP, 2021) y el Art. 3 del Decreto 1064/2022

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. Los 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.

Se deberá verificar lo consignado en el documento de MGIA en función del cumplimiento del PEOT-PP, ya que no queda claro, en cuanto a que expresa (pág. 12): “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”.

Considerar las directrices para privados del Plan Especial de OT para el Perilago Potrerillos, entre las que se encuentra:

Tratar los espacios de la costa como espacios públicos integrados a los proyectos que se propongan.

Considerar las Pautas Generales del Plan Especial de OT para el Perilago Potrerillos, entre las que se encuentran las correspondientes a 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.



**MINISTERIO GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

c) Está prohibida la ocupación con infraestructuras fijas de los cauces no permanentes.

- Considerando lo expuesto puntualmente en el Dictamen Técnico en cuanto a que “se deben definir áreas prioritarias para la conservación, considerando diversos criterios como el uso de hábitat, sitios de reproducción, vinculación con otras áreas de interés, presencia de especies endémicas, migratorias o con categoría de conservación, entre otros.”

Se considera incorrecta la contestación a dicha observación (IF en orden 22, pág. 6).

El Decreto 1064/2022 define una zonificación del Perilago en grandes zonas de actuación, encontrándose localizado el terreno adjudicado en área turístico-recreativa dentro de unidades dependientes, en las cuales las actividades propuestas están permitidas.

Esto no significa que dentro de estas grandes áreas definidas, no deba realizarse un estudio específico del medio físico-natural, ambiente, paisaje y riesgos para poder definir la localización precisa de las actividades propuestas y las construcciones e infraestructuras asociadas para su desarrollo.

Se debe cumplir en todas las zonas con las directrices para el “privado” definidas en el Plan Especial de OT, 2021 (IF-2022-04081215-GDEMZA-SAYOT), entre las que se define:

- *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.*
- *Optar por propuestas de intervención que minimicen la remoción de flora.*
- *Cumplir con la normativa vigente en relación al Impacto Ambiental y Territorial de Proyectos (EIA-T) según Leyes Nº 8051, Nº 8999, Nº 5961 y la que derive del presente Plan, las cuales son concurrentes.*

Asimismo, se definen en el PEOT-PP antes mencionado, pautas generales y específicas de ocupación, entre ellas:

- *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*



**MINISTERIO GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO TERRITORIAL**

adaptadas (bajo consumo hídrico, etc.) y revegetar zonas desmontadas. Respetar y proteger la flora y fauna del lugar.

Conclusión

Se considera de suma importancia avanzar en la ejecución de los sistemas de infraestructuras y construcciones necesarias que viabilicen el uso turístico - recreativo del Perilago Potrerillos; sin perjuicio de lo cual, y en función del contenido del Informe de MGIA presentado en orden 5 y ampliado en orden 22, esta APOT no puede verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el PEOT-PP (2021) en cuanto a directrices, pautas generales y pautas específicas de ocupación.

Se sugiere a la AA del presente procedimiento, evaluar el alcance del contenido necesario que corresponda a la presente MGIA y a las MGIA específicas, identificando cuales serían las precisiones a cumplir por el proponente a escala Masterplan y cuales las específicas por sector. Se sugiere que dentro del presente procedimiento queden definidos los sectores a considerar para futuras MGIA específicas, a fin de que no queden áreas de transición entre actividades sin contemplar desde su funcionalidad e integralidad.



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: REMISION DICTAMEN SECTORIAL PERILAGO POTRERILLOS

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A: PAOLA LORENA LOBOS (PLANIFICACION#INFRAESTRUCTURA),

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.