

Ref.: NO-2024-06110060-GDEMZA-SAYOT. Solicitud dictamen sectorial -
"DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO
POTRERILLOS" - MENDOTRAVEL EX-2024-02521450- -GDEMZA-SAYOT.

Dirección de Planificación Territorial
Dr. Matías Dalla Torre

POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS

A continuación y en respuesta a NO-2024-06110060-GDEMZA-SAYOT, se eleva el Dictamen Sectorial correspondiente a la "Desarrollo del nuevo polo turístico en el Perilago Potrerillos", que se tramita mediante expediente EX-2024-02521450- -GDEMZA-SAYOT y que se encuadra en el marco del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental establecido por Ley Provincial N° 5961/92 y su Decreto Reglamentario N° 2109/94.

Generalidades y objetivos del proyecto:

El proyecto a evaluar tiene como proponente a MENDOTRAVEL S.R.L. El mismo trata del DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO DEL PERILAGO POTRERILLOS, denominado "POTRERILLOS URBAN" ubicado en la margen S-O del embace Potrerillos, del Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza. El cual, conforme a la MGIA, corresponde a un proyecto urbanístico de desarrollo turístico y comercial compuesto por 6 zonas con usos diferenciados: • **ZONA 0 - VILLA POTRERILLOS:** Residencial, comercial, servicios y equipamiento • **ZONA 1 - COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN:** Residencial habitacional. • **ZONA 2 - COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS:** Servicios, equipamiento, esparcimiento turístico. • **ZONA 3 - COSTA CABERNET - CENTRO VITIVINICOLA POTRERILLOS:** vitivinícola, turístico. • **ZONA 4 - COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS:** Administrativo, comercial, gastronómico y turístico. • **ZONA 5 - COSTA BONARDA - CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS:** Comercio y esparcimiento.

El objetivo general del proyecto: Objetivos: 1. 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". ORD.0002 - IF-2024-02632004-GDEMZA-SAYOT

Consideraciones Generales respecto a la MGIA Y DT.

Se adhiere en general a las observaciones realizadas en el DT- ORD.0027 - IF-2024-06053228-GDEMZA-SAYOT y en especial a lo relacionado con el requerimiento de realizarse procedimientos de EIA individual para cada uno de los distintos proyectos o zonas que se componen, ya que es de destacar que según la documentación aportada en la MGA y Descripción del proyecto, ORD. 0002 - IF-2024-0263204-GDEMZA-SAYOT y ORD. 0004 - IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, no se conservan planos de proyecto ejecutivo, sino de anteproyecto, en particular en lo relacionado a las instalaciones de infraestructuras y provisión de servicios necesarias, como provisión de electricidad, agua, captación, distribución y tratamiento de aguas grises para el funcionamiento del proyecto y resguardo de las condiciones de sustentabilidad ambientales y operativas.

Contexto general y particular de usos de suelo según normativa provincial, municipal y sectorial vigente-
PPOT. Ley N°8999

“Objetivo 7: Impulsar la gestión integrada del recurso hídrico como elemento estratégico para el ordenamiento territorial, propendiendo a la preservación del recurso, la eficiencia de su uso y la garantía de su acceso para el consumo humano y las actividades productivas”.

“Las actuales condiciones de uso y la demanda creciente del recurso y el cambio climático imponen la necesidad de contar con una Gestión Integrada del recurso hídrico”.

Directrices:

- **“Los desarrolladores inmobiliarios deberán prever inversión en infraestructuras básicas de agua y saneamiento al interior de los emprendimientos como también en el caso de precisar obras de nexos y/o complementarias según factibilidades correspondientes”. Pag.48**

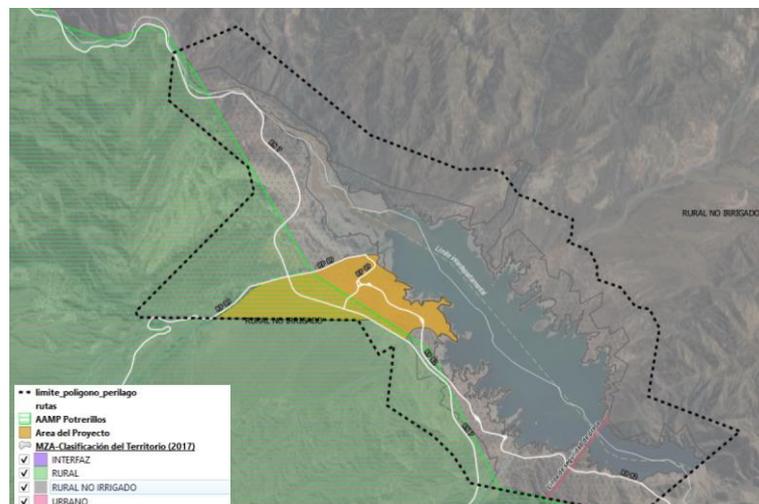
Lineamientos

- **Los Municipios en sus Instrucciones Municipales de Loteos deberán exigir a los desarrolladores inmobiliarios las obras de infraestructuras básicas de agua potable y saneamiento dentro del emprendimiento como cuando sea necesario obras de nexos y/o obras complementarias. PPOT,pag.47**
- **Los Municipios requerirán al Departamento General de Irrigación la viabilidad de acceso al agua subterránea a los fines de potenciar nodos estructurantes y polos de desarrollo en tierras no irrigadas. Pag.48.**

Mapa área de Proyecto:



Mapa superposición de uso provincial-municipal y sectorial:



ORDENANZA N° 10.378/2.011. Área Ambiental Municipal Potrerillos.

“Artículo 1º: Créese el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos, comprendida por tres sectores unidos por el corredor biológico, económico y cultural Río Mendoza”

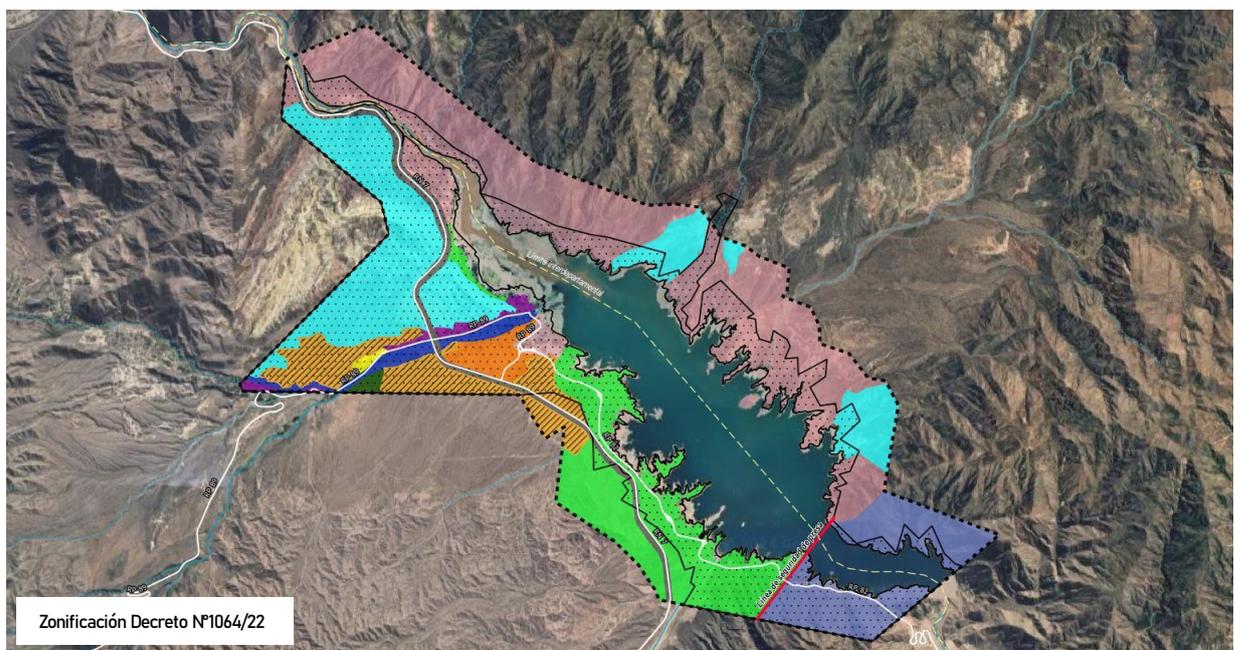
“Artículo 2º: Entiéndase por Área Ambiental Municipal Protegida a una reserva de usos múltiples con ciertos grados de transformación en su condición natural, que amalgama la presencia y actividades socioeconómicas del hombre, con la existencia de ambientes naturales y sus recursos:

Los objetivos del área ambiental son:

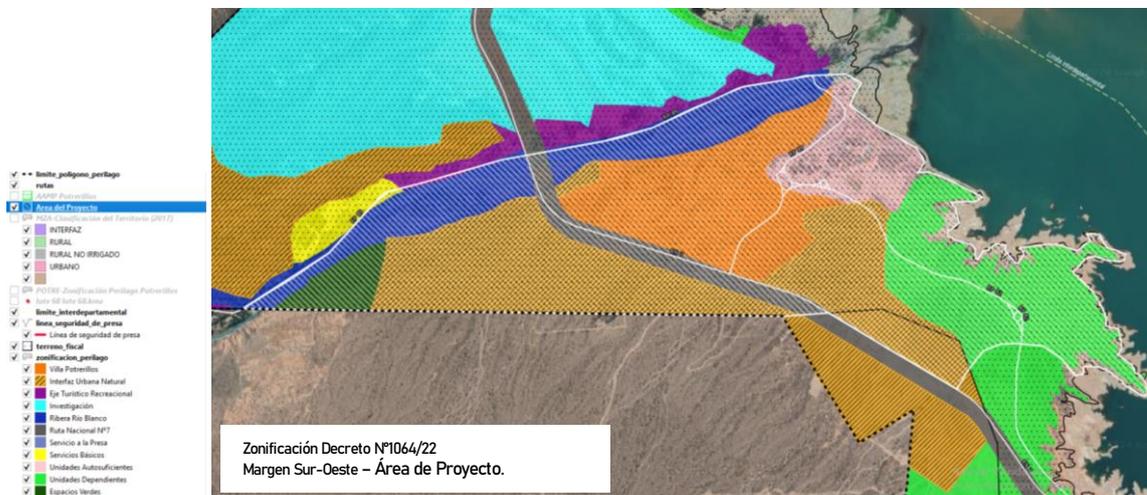
Objetivos Generales: - Preservar los valores fundamentales del ambiente: paisaje, naturaleza y tranquilidad - Conservar el ecosistema natural y humano, propiciando el desarrollo sustentable frente a la degradación del patrimonio natural y cultural. - Organizar la ocupación del espacio con el objetivo de lograr un desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente equilibrado y socialmente justo.

Objetivos Específicos: - Propiciar el turismo sustentable en armonía con la naturaleza. - Ordenar el territorio con sus correspondientes actividades económicas y sociales (agropecuarias, forestales, turísticas, etc.), con sus correspondientes áreas de cobertura de servicios y equipamiento. - Delimitar las zonas con riesgos naturales y de protección de flora y fauna. - Diseñar mecanismos que garanticen la participación ciudadana, y la educación ambiental - Sistematizar la información y la cartografía adecuada. - Generar planes de prevención y contingencia ante emergencias”.

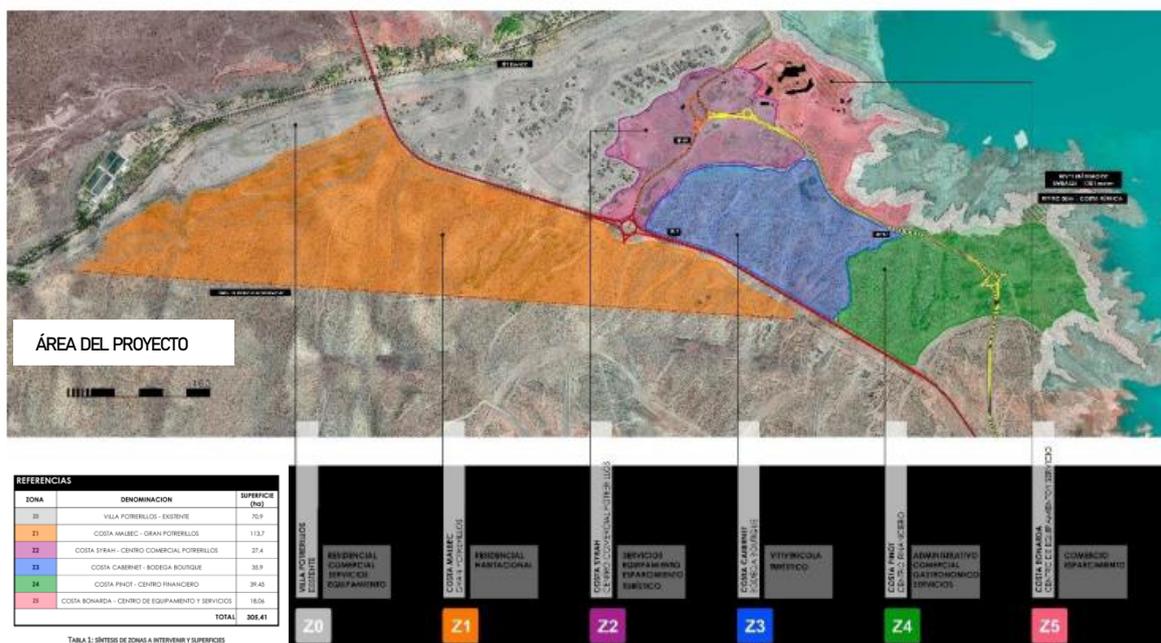
Mapa Zonificación – Decreto 1064/2022:



Mapa Zonificación Sector-Área de Proyecto:



Mapa Zonificación Según Proyecto:



Cuadro de Concordancia de usos y actividades:

<p>Propuesta de Desarrollo "POTRERILLOS URBAN"</p>	<p>Decreto 1064/2022: Artículo 1º: "Modifíquese el Artículo 1 del Decreto N° 280/2002 y apruébese la zonificación de usos del suelo en la zona del Perilago del Embalse Potrerillos, de conformidad con la autorización concedida al Poder Ejecutivo por intermedio del Artículo 52 de la Ley N° 6.498, Decreto N° 1.831/2000 y Decreto N° 932/1985, la cual se establece por medio del presente decreto en el "Anexo I: Zonificación de usos del suelo Perilago del Embalse Potrerillos" y "Anexo II: Pautas urbanísticas de ocupación según áreas en el Perilago del Embalse Potrerillos".</p>
--	---

<p>• ZONA 0 – VILLA POTRERILLOS: Residencial, comercial, servicios y equipamiento</p>	<p>Área Urbana: 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. 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. Zona Rivera del río Blanco: son las destinadas a espacios públicos con forestación sin construcciones ni instalaciones permanentes. No se permiten campings.</p>	
<p>ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN: Residencial habitacional</p>	<p>Área Urbana: 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. Zona Interfaz Urbano Natural. Espacios verdes: “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.</p>	
<p>ZONA 2 – COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS: Servicios, equipamiento, esparcimiento turístico</p>	<p>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. Zona 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. Interfaz Urbano 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.</p>	
<p>ZONA 3 – COSTA CABERNET – CENTRO VITIVINICOLA POTRERILLOS: vitivinícola, turístico.</p>	<p>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. Interfaz Urbano 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 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 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.)</p>	
<p>ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS:</p>	<p>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</p>	

<p>Administrativo, comercial, gastronómico y turístico</p>	<p>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 Nº 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.)</p>	
<p>ZONA 5 – COSTA BONARDA – CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS: Comercio y esparcimiento</p>	<p>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 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 Nº 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.) 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</p>	

Conclusión y Recomendaciones:

En concordancia con el análisis realizado del conjunto del marco legal provincial y municipal vigente, si bien no se observan incompatibilidades de usos y actividades relevantes según el análisis de los uso de suelo y actividades propuestas en el proyecto “POTRERILLOS URBAN”, se sugiere que se tengan por premisas indispensables al desarrollarse los proyectos ejecutivos de las distintas zonas para garantizar el desarrollo sustentable del Perilago, los lineamientos establecedores tanto en la Zonificación del Perilago de Potrerillos, aprobada Decreto 1064/2022, el PPOT y en la ORDENANZA Nº 10.378/2.011, mencionados anteriormente, en especial los relacionadas a la provisión, distribución de servicios e infraestructuras como de la captación y tratamiento de **aguas grises** y las pautas urbanísticas de ocupación de las distintas áreas.

En especial para la **ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN:** Residencial habitacional, la cual se localiza según el en **Decreto 1064/2022** en el **Zona Interfaz Urbano 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”.* Cabe destacar que:

- Si bien en la misma se permiten los usos residenciales, no se observan en el presente informe las factibilidades de servicios públicos, en especial de la provisión de agua para consumo humano y uso doméstico como se requiere en la zonificación provincial.

- Visto el proyecto Z-1 el fraccionamiento y superficie de los lotes no se ajustan a los requeridos por la zonificación provincial, siendo estos de entre 1300/1900m², por lo cual en especial este área no se ajusta a lo establecido en Anexo II: Pautas urbanísticas de ocupación según áreas en el Perilago del Embalse Potrerillos, donde se especifica que las unidades mínimas de lotes son de 2500m².

Se sugiere su reformulación o modificación para adecuarlo a la normativa vigente antes mencionada, modificación que deberá ser sometida a un nuevo procedimiento de EIA y contar con los proyectos ejecutivos respectivos de cada zona planteada.

Se copia planilla de Anexo II: Pautas urbanísticas de ocupación - **Decreto 1064/2022**.

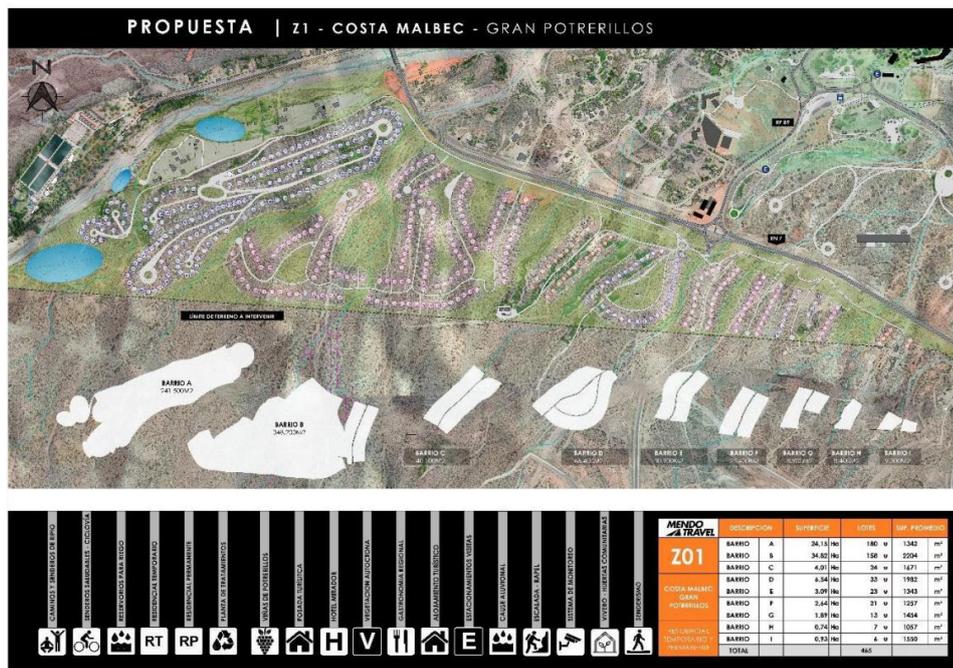


IMAGEN 21: ZONA 1 – COSTA MALBEC

EX-2021-04192436-GDEMZA-APOT#SAYOT

**ANEXO II
PAUTAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN SEGÚN ÁREAS EN EL PERILAGO DEL EMBALSE
POTRERILLOS**

AREAS	Fraccionamiento Mínimo (Es.)	Parcela Mínima (m ²)	Ratío Mínimo (m ² /Es.)	"h" Máxima (m ²)	FDS	FUY	FIS	Observaciones
USUARIOS								
Villa Potrerillos	1	500	5	5	0.4	0.8	0.5	
Eje Turístico Recreativo	1	500	5	5	0.4	0.8	0.5	
Ribera del Río Blanco	-	-	-	-	-	-	-	Prohibidas todas las instalaciones fijas
Interfaz Urbana Natural	1	2.500	5	5	0.2	0.8	0.4	
TURÍSTICO RECREATIVO								
Unidades Autónomas	10	10.000	20	5	0.3	0.8	0.4	
Unidades Dependientes	5	5.000	20	5	0.2	0.8	0.4	
COMPLEMENTARIAS								
Servicios Básicos	-	-	5	-	-	-	-	Las instalaciones referidas a servicios básicos requieren de una flexibilidad de ocupación de acuerdo a sus características específicas.
Somas Verdes	-	-	5	5	-	-	-	Las instalaciones de servicios complementarias al uso recreativo deberán respetar ceraso y altura.
ESPECIAL								
Servicio a la Pesca	-	-	-	-	-	-	-	El uso y densidad de ocupación dependen de los requerimientos específicos de la actividad hidrocelestre.
Investigación	-	-	-	-	-	-	-	Somas que cuenten con vestimentas Paleontológicas y/o arqueológicas por lo tanto deben ser preservadas.

Arq. Laura Fenoy



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Sectorial NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRRILOS - DIRECCION DE PLANIFICACION

A: Soledad Barros (SAYOT),

Con Copia A: MARIA VICTORIA LOMBINO (SAYOT),

De mi mayor consideración:

Observaciones:

Sin otro particular saluda atte.