



DICTAMEN SECTORIAL

AUTOR : CENTRO DE GESTION AMBIENTAL (CEGA) 4° DISTRITO – MENDOZA - DIRECCIÓN NACIONAL DE VIALIDAD

ASUNTO : EIA – DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS – LUJÁN DE CUYO, MENDOZA.

OBJETO : PRODUCIR DICTAMEN SECTORIAL

**AUTOR DEL : MENDOTRAVEL S.R.L.
PROYECTO**

Vienen a consideración y posterior Dictamen Sectorial de esta Dirección Nacional de Vialidad – 4° Distrito Mendoza, la documentación correspondiente al proyecto denominado “Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos” Departamento de Luján de Cuyo, el cual se tramita por Expediente N° EX - 2024-02521450-GDEMZA-SAYOT.

La documentación presentada es la siguiente:

1. Copia de la Resolución N° 82 de fecha 28/05/2024 de inicio del Procedimiento de la Secretaría de ambiente y Ordenamiento Territorial.
2. Dictamen Técnico a cargo de la Fundación de la Universidad de Congreso.
3. Copia del Estudio de Impacto Ambiental (en formato digital).

BREVE DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

La documentación analizada corresponde a la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) elaborada por la empresa MENDOTRAVEL SRL para el Master Plan (MP) de Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico en el Perilago Potrerillos – Costa Sur.

El MP en cuestión abarca una superficie del orden de 224 Ha ([Figura 1](#)), sobre la que se han desarrollado cinco (5) zonas de actividades específicas.



Figura 1

Sector adjudicado a MENDOTRAVEL SRL.

(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 27/568)

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS PARA EL DICTAMEN SECTORIAL

1. De acuerdo a la Reunión mantenida entre el Proponente, la Arquitecta Soledad Barros (Coordinadora Unidad de Evaluaciones Ambientales), y Personal de 4° Distrito Mendoza Inga. Emilce Lozano (Jefa de Distrito), Ing. Ariel Godoy (Div. Proyectos e Ingeniería Vial), Ing. Gustavo Sfreddo (Sección Supervisión de Proyectos), Lic. Matías Méndez (Sección Centro de Gestión Ambiental) a fin de plantear puntos de atención; se manifiesta por parte del Proponente, que parte de la documentación remitida en la MGIA con respecto a la propuesta vial es desactualizada respecto del tiempo de presentación del estudio ambiental a la fecha, el proponente presenta un avance en el proyecto vial no plasmado en la MGIA. Por ello, en este sentido se remiten en forma preliminar las siguientes observaciones hasta tanto se presente a esta DNV la Documentación actualizada de la propuesta. Presentada la misma, se complementará el presente informe.
2. **Zona 1 – Costa Malbec (o Gran Potrerillos Urban)**

Esta zona tiene una extensión del orden de 103 Ha y se ubica hacia el lado izquierdo (en el sentido creciente de progresivas) de la zona de camino de la Ruta Nacional N° 7 (RN 7), aproximadamente entre las progresivas 1.094+000 y 1.096+500 ([Figura 2](#)).

El MP establece la subdivisión de esta Zona 1 en unos 465 lotes para la construcción de viviendas de alojamiento permanente y/o temporario.

El MP parece prever (se intuye de la figura 3) la construcción de una red vial interior que tendrá conexión con la RN 7 a través de un acceso integrado a la intersección existente en la RN 7 a la altura de la progresiva 1.095+350, en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos ([Figura 3](#)).

La demanda de tránsito asociada a la concreción de la Zona 1 determinará exigencias adicionales sobre la intersección existente en la RN 7 en cuanto a capacidad y seguridad vial, que tendrían que ser evaluadas y eventualmente motivar el diseño y construcción de una intersección adecuada.

Se advierte que la concesión otorgada por el Gobierno de Mendoza y la aprobación del MP en lo referido a la Zona 1 puede determinar restricciones para la DNV sobre futuras expropiaciones adicionales que pudieran ser necesarias para materializar ciertos tipos de intersección / intercambiador de tránsito en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos desde la RN 7.

Por razones de seguridad vial y condiciones de operación de la RN 7 se recomienda que (en ocasión de evaluar el Proyecto Ejecutivo de accesos para el eventual otorgamiento del correspondiente Permiso a Terceros para la ejecución de obras en la zona de camino de la RN 7) se concentren los movimientos vehiculares con origen / destino en la Zona 1 a través la intersección de la RN 7 en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos.

Se informa que la DNV evitará la autorización de accesos en otras progresivas cercanas a la zona de Intersección de la RN N°7 y RP N°89, por los riesgos inherentes de giros a la izquierda, de incorporaciones y de salidas de la calzada de la RN 7 a velocidades muy inferiores a las velocidades de operación de los vehículos pasantes. Por lo cual, el Proponente deberá realizar y presentar proyectos de redes viales internas para los desarrollos presentados, con conexión a la RN 7 a través de un acceso integrado unificado a un Intercambiador en la RN 7 a la altura de la progresiva aproximada 1.095+350 (que deberá ajustar y desarrollar el proponente) a las nuevas condiciones propuestas como nuevo acceso a la Villa Nueva de Potrerillos.

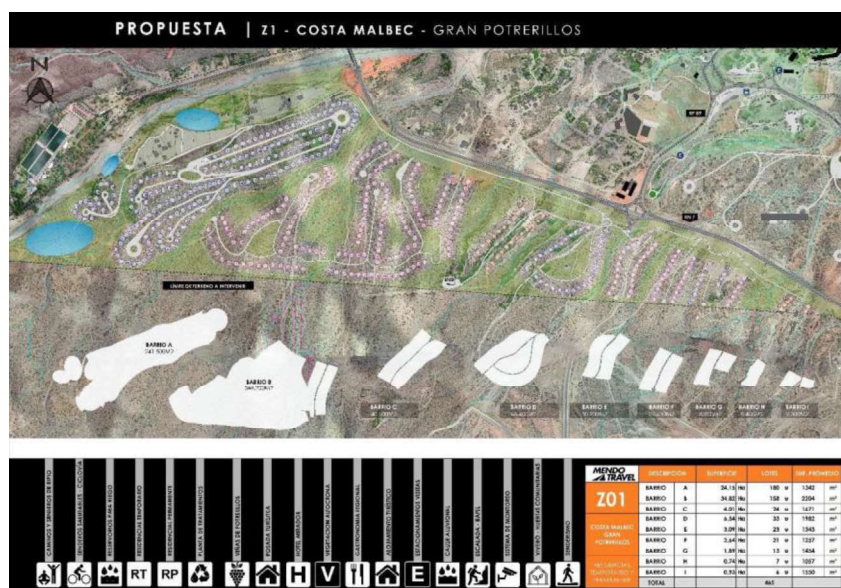


Figura 2
Zona 1 – Costa Malbec
(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 39/568)



Figura 3

Ampliación de Anteproyecto de Acceso a Zona 1 desde RN 7
(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 39/568)

3. Zona 2 – Costa Syrah (o Centro Comercial Potrerillos)

Esta zona tiene una extensión del orden de 27 Ha y se ubica hacia el lado derecho de la zona de camino de la RN 7, a la altura de la progresiva 1.095+350, en el interior de la Villa Nueva de Potrerillos y en adyacencias del acceso a Hotel Potrerillos ([Figura 4](#)).

El MP asigna esta zona al desarrollo de equipamiento comercial, servicios y gastronomía.

En la esquina inferior izquierda de la [Figura 4](#) se infiere y aprecia la previsión de instalación de una estación de servicio en el cuadrante noroeste de la intersección de la RN 7 en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos.

Se informa que se deberá evaluar y ajustar el intercambiador a proponer, a las recomendaciones de la DNV, en cuanto a la habilitación de un centro de servicios de ese tipo en la intersección; dado los movimientos vehiculares asociados y los accesos hacia y/o desde la RN 7 que se requieran para su funcionamiento.

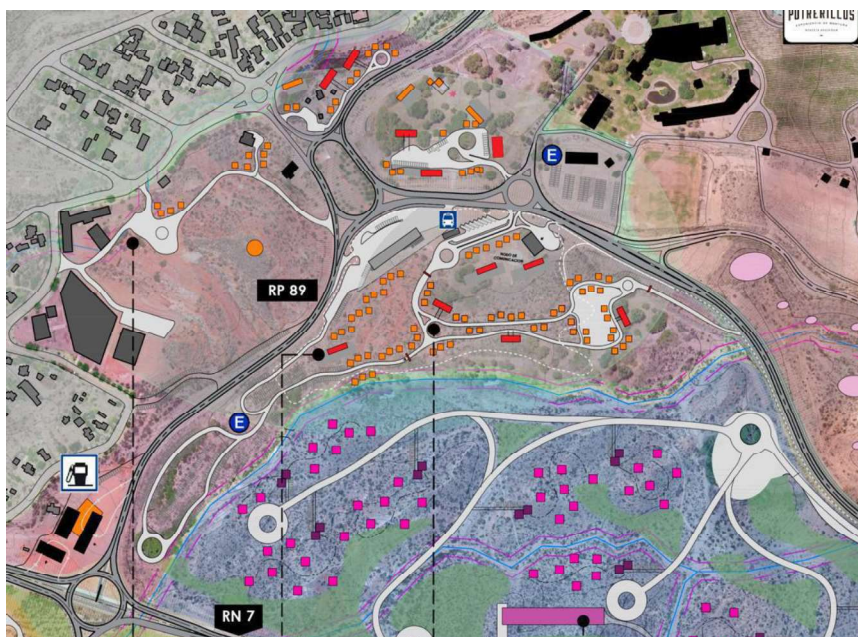


Figura 4

Zona 2 – Costa Syrah

(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 42/568)

4. Zona 3 – Costa Cabernet (o Centro Vitivinícola Potrerillos)

Esta zona tiene una superficie del orden de 36 Ha y se extiende desde el límite derecho de la zona de camino de la RN 7 hasta el límite de la zona de camino de la Ruta Provincial N° 82 (RP 82 – Ruta de Pelilago), aproximadamente entre las progresivas 1.094+400 y 1.096+250, ([Figura 5](#)).

En esta Zona 3 el MP establece la implantación de viñedos y la construcción de bodega, locales comerciales, restaurante y posada para alojamiento temporario.

El MP parece prever la construcción de una red vial interior a conectar con la RP 82 (Ruta de Perilago), sin declarar el Proponente la necesidad de accesos directos a la RN 7 (lo que debería ser concentrado en la intersección en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos desde la RN 7).

Para la vinculación de la bodega propuesta, se deberá generar el esquema de accesos para ingreso y egreso a plantear, a efectos de ser aprobada por esta DNV y teniendo en cuenta lo indicado precedentemente (evitar giros a izquierda).

Zona 3 – Costa Cabernet

5. Zona 4 – Costa Pinot (o Centro Financiero Potrerillos)

En esta Zona 4 el MP establece la construcción y operación de oficinas para alquilar, espacios para el desarrollo de tareas en modalidad “coworking” y salas para realización de eventos, convenciones y capacitaciones.

También en este caso el MP parece prever la construcción de una red vial interior a conectar con la RP 82 (Ruta de Perilago), sin declarar el Proponente la necesidad de accesos directos a la RN 7 (lo que debería ser evitado y concentrado en la intersección en el acceso a la Villa Nueva de Potrerillos).

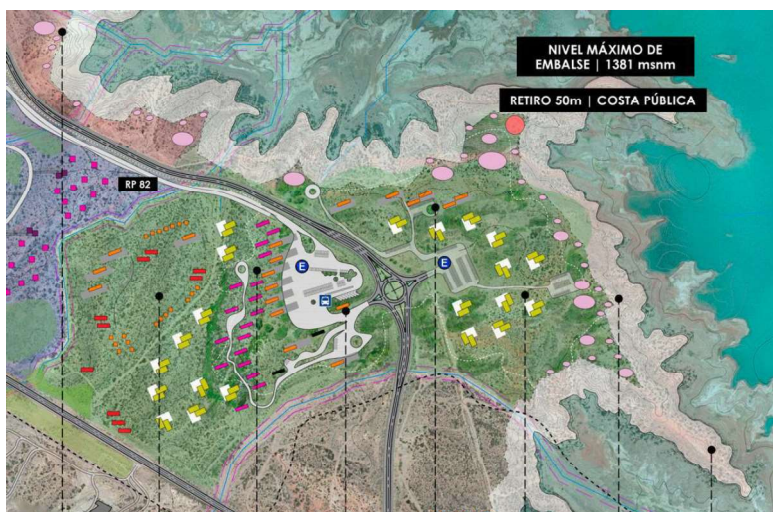


Figura 6
Zona 4 – Costa Pinot
(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 50/568)

6. Zona 5 – Costa Bonarda (o Zona de Equipamiento y Servicios Turísticos)

Esta zona tiene una extensión del orden de 18 Ha y se ubica hacia el lado derecho de la zona de camino de la RN 7, a la altura de la progresiva 1.094+000, entre la traza de la RP 82 y la línea de ribera del lago del dique Potrerillos (definida en la concesión otorgada al Proponente por el Gobierno de la provincia de Mendoza) ([Figura 7](#)).

El MP asigna esta zona al desarrollo de equipamientos y servicios turísticos, y a la construcción y explotación de un complejo tipo “lodge” para alojamiento temporario.

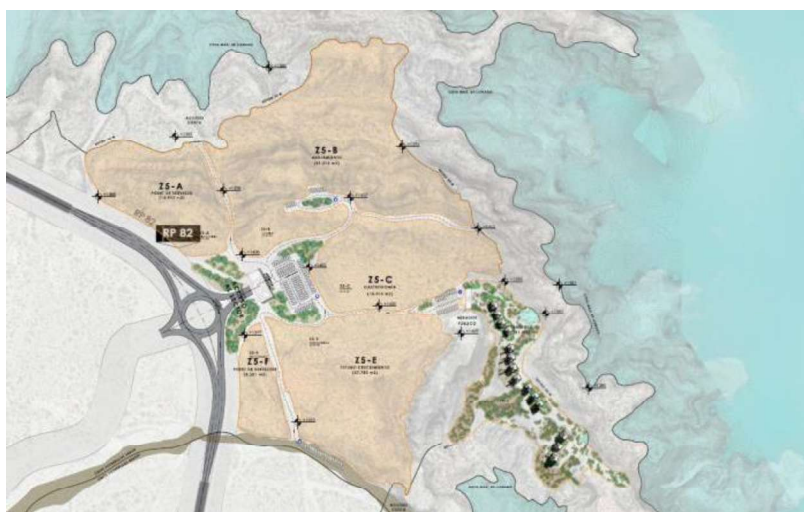


Figura 7
Zona 5 – Costa Pinot
(Fuente: MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 59/568)



7. Estudio de Ruido

El Proponente indica que no ha realizado estudio de ruido para la MGIA que se evalúa, y para un análisis preliminar de la situación actual se permite la consideración de los resultados del estudio de ruido realizado alrededor del año 1999 en el marco de la MGIA para la construcción de la presa de Potrerillos (ver MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 126/568).

En el último párrafo del apartado 5.1.6 de la MGIA (MGIA, documento IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT, pág. 127/568) el Proponente remite el tema a un “monitoreo a realizar en la etapa de ejecución de la Obra”.

Es necesario destacar que en el año 1999:

- No se había construido el dique.
- No existía el lago formado por el dique y no se habían desarrollado las actividades conexas actuales.
- La circulación vehicular por el Corredor Andino era sensiblemente menor a la actual y se realizaba a lo largo de la RP 82, en una traza que actualmente se halla sumergida en el lago y sobre la que la DNV no tenía jurisdicción.
- No se había construido la variante de la RN 7 (traza actual) por encima de la cota de máxima inundación del lago Potrerillos, en las laderas del cerro Escalera, al sur de aquella traza de la RP 82.

Se recomienda que la DNV requiera al Proponente la realización y presentación de un Estudio de Ruido que compruebe que ninguno de los receptores definidos en el MP resulte expuesto a niveles de ruido que superen las limitaciones ambientales vigentes para el tránsito sobre la RN 7 correspondiente a un determinado año horizonte (por ejemplo: veinte (20) años después de la construcción efectiva de cada receptor cercano a la traza de la RN 7).

8. En la intervención en zona de camino, se deberán tomar todas las precauciones necesarias para evitar la afectación de las redes de servicios existentes en el lugar de las obras. La Contratista será responsable de realizar a su exclusiva cuenta y riesgo, los estudios y proyectos, programaciones de obra y todas las gestiones necesarias ante las entidades reguladoras, concesionarias, prestadoras, etc. Con el fin de obtener las aprobaciones de los reemplazos y/o traslados a total satisfacción de la entidad involucrada (fibra óptica, gas, etc.).
9. Será de aplicación la Ley N° 24.449 de Tránsito y Seguridad Vial – Decreto PEN N° 79/98 Anexo R “Pesos y dimensiones”, toda vez que por Rutas Nacionales se transporten áridos, materiales en general, insumos,



suelos, agregados pétreos, maquinarias, equipos, estructuras metálicas y/o de madera, caños, materiales de construcción en general, etc.

10. Cuando debido a la magnitud de los trabajos deban realizarse desvíos de tránsito, atendiendo a su seguridad, la zona de labor contará con banderilleros, apoyo policial y adecuado señalamiento ajustado a lo establecido en el Capítulo L, Sección L.XIX: “Señalamiento de obra en construcción”, y Sección L.XIX.3 “Control de Tránsito en Áreas de Trabajo” del Pliego de Especificaciones Técnicas Generales” edición 1998 de la Dirección Nacional de Vialidad, cuyo ejemplar podrá consultarse en la sede del 4° Distrito de la D.N.V.
11. Bajo ningún concepto se acepta el vuelco al sistema de desagües de la ruta desechos de obra, chatarra, escombros o agua proveniente del lavado de camiones mixer, herramientas, equipos, etc.
12. Queda prohibido el acopio de materiales de cualquier naturaleza – suelos, escombros, producto de demoliciones - dentro de la zona de camino, como así mismo instalaciones de campamentos, depósitos de materiales, etc.
13. Todos los residuos sólidos provenientes de las actividades de la obra, deberán juntarse y disponerse en vertederos o escombreras municipales, bajo ningún concepto se permitirá que se abandonen en áreas aledañas a la Ruta.
14. Toda obra que implique una intervención en la zona de camino, deberá canalizarse a través del 4° Distrito – MENDOZA - de la DNV.

**CENTRO DE GESTIÓN AMBIENTAL
4° DISTRITO– D.N.V.
MENDOZA**



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2024-102087287-APN-DMZA#DNV

LUZURIAGA, MENDOZA
Jueves 19 de Septiembre de 2024

Referencia: MGIA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 9 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.09.19 09:59:47 -03:00

Matias Gustavo Mendez
Jefe de Sección
Distrito de Mendoza
Dirección Nacional de Vialidad

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.09.19 09:59:48 -03:00



Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Nota

Número:

Mendoza,

Referencia: Informe sectorial DNV

A: MARIA VICTORIA LOMBINO (SAYOT),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Sin otro particular saluda atte.