Mendoza, 23 de abril de 2024

Ref.: **EX-2024-02521450- -GDEMZA-SAYOT** “Masterplan, Desarrollo De Nuevo Polo Turístico Perilago De Potrerillos”

Coordinadora
Unidad de Evaluaciones Ambientales
Sub Secretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente
Gobierno de Mendoza
Arq. Soledad Barros
S_____/_____D

Por la presente, nos dirigimos a ustedes con el fin de comunicar la elevación de la Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) correspondiente al proyecto “Masterplan, Desarrollo De Nuevo Polo Turístico Perilago De Potrerillos” para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impactos Ambiental, de acuerdo a lo establecido en la Ley 5961 y su Decreto Reglamentario 2109/94.

La MGIA ha sido elaborada conforme a los lineamientos establecidos por la autoridad ambiental, y contiene la información necesaria para evaluar adecuadamente los posibles impactos ambientales derivados de la implementación del proyecto.

Con esta acción, manifestamos nuestro compromiso con la protección del ambiente y el cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental. Asimismo, estamos abiertos/as a colaborar con las autoridades pertinentes y a brindar la información adicional que sea requerida durante el proceso de evaluación.

Agradecemos de antemano su atención a esta solicitud y quedamos a disposición para cualquier consulta o requerimiento adicional que puedan tener.

Atentamente,

Lic . Cynthia González

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

POTRERILLOS
URBAN

MENDO TRAVEL

PROYECTO EJECUTIVO DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS "POTRERILLOS URBAN"

Proponente: Mendotravel SRL

DEPARTAMENTO LUJAN DE CUYO

Provincia de Mendoza

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

CONTENIDO

Introducción 6

1. DATOS GENERALES 6

1.1. Datos del proponente 6

1.2. Nombre del representante de la empresa 6

1.3. Datos del responsable de la MGIA 7

2. DENOMINACION Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO 7

2.1. Antecedentes 7

2.2. Memoria Descriptiva Desarrollo Anteproyecto Mendotravel SRL 9

2.3. Zona 0 – Villa Existente Potrerillos 35

2.4. Zona 1 – Costa Malbec O Gran Potrerillos Urban 36

2.5. Zona 2 – Costa Syrah O Centro Comercial Potrerillos 40

2.6. Zona 3 – Costa Cabernet – Centro Vitivinicola Potrerillos 45

2.7. Zona 4 – Costa Pinot – Centro Financiero Potrerillos 48

2.8. Zona 5 – Costa Bonarda – Zona De Equipamiento Y Servicios Turísticos 57

2.9. Infraestructuras 59

2.10. Plan De Trabajo 62

3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL DE TODO EL PROYECTO 63

3.1. Legislación Nacional 63

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO (AO, AID, AII) 86

4.1. Localización del proyecto 86

4.2. Delimitación de Área operativa, Área de influencia directa e indirecta 88

5. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES 90

5.1. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras. 90

5.1.1. Geología 91

5.1.2. Geomorfología 96

5.1.3. Suelo 101

5.1.4. Hidrología e hidrogeología 105

5.1.5. Clima 119

5.1.6. Aire 125

5.1.7. Paisaje 126

5.1.8. Flora 131

5.1.9. Fauna 133

5.1.10. Áreas Naturales Protegidas 140

5.2. Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto 143

5.2.1. Patrimonio Arqueológico 143

5.2.2. Patrimonio Paleontológico 159

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

5.2.3. Actividades preexistentes 161
5.2.4. Principales Actores Sociales 191
5.2.5. Infraestructura 195
5.2.6. Servicios a la población 205
5.2.7. Relevamiento de flora y fauna 215
5.3. Conclusiones – características del medio y su interacción con el proyecto 243
6. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES 246
7. MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL 282
7.1. Medidas generales de control ambiental 282
7.2. Medidas de control específicas para cada factor ambiental 282
7.3. Fichas síntesis de medidas de control ambiental 288
8. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL 305
8.1. Programa de capacitación ambiental 306
8.2. Programa de Gestión de Residuos (PGR) 307
8.3. Programa de manejo del tránsito y señalización 316
8.4. Programa de manejo y protección de fauna silvestre 317
8.5. Programa de protección de los recursos arqueológicos 319
8.6. Programa de protección de los recursos paleontológicos 321
8.7. Programa de comunicación 324

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

8.8. Programa de abandono 325
8.9. Programa de vigilancia ambiental 326
9. BIBLIOGRAFÍA 328
10. DOCUMENTO SINTESIS 331
10.1. Alcances del Estudio Ambiental 331
10.2. Datos Generales 331
10.3. Denominación y descripción del proyecto 332
10.3.1. Denominación del proyecto 332
10.3.2. Descripción del proyecto 332
10.4. Identificación de los Impactos Ambientales Asociados a la ejecución del Proyecto 337
10.5. Análisis de los impactos ambientales potenciales del Proyecto 339
10.5.1. Impactos sobre el ambiente físico 341
10.5.2. Impactos sobre el ambiente biológico 341
10.5.3. Impactos sobre el ambiente socioeconómico 342
10.6. Establecimiento de medidas correctoras y protectoras 343
11. ANEXOS 344

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

Introducción

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, por EX EXPTE: EX-2024-02521450- -GDEMZA-SAYOT a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" –MENDOTRAVEL S.R.L, ubicado en el Departamento de la Luján de Cuyo, para ser sometido a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.
Considerando la localización del proyecto y la normativa concurrente en el territorio, y teniendo en cuenta las características de fragilidad ambiental que reviste el área de inserción del Master Plan de Desarrollo, se ha desarrollado un estudio ambiental que contiene los contenidos establecidos por la legislación vigente, Ley N° 5961, art° 2 al 8°. Se describe la línea de base ambiental, se han considerado sus aspectos relevantes para justificar la valoración asignada a cada impacto identificado. Se incluye, además, el plan de control y vigilancia ambiental de los impactos identificados.

1. DATOS GENERALES

1.1. Datos del proponente

Nombre: MENDOTRAVEL S.R.L.
CUIT: 30-70767966-9
Domicilio social y especial: Patricias Mendocinas 617, PB, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza.
Domicilio especial electrónico (para notificaciones): fjauregui@granhotelpotrerillos.com
Te: 261 3743766

1.2. Nombre del representante de la empresa

Representante de la empresa: Federico Ariel Basile (Apoderado)
DNI: 24.970.277

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

1.3. Datos del responsable de la MGIA

Coordinación y Elaboración Manifestación General de Impacto Ambiental
Licenciada en Gestión Ambiental: Cynthia Daniela González
Domicilio: Islas Vírgenes 7076 – Chacras de Coria – Luján de Cuyo
Mail: cynthiagonzalez87@gmail.com
Teléfono Móvil: +54 298 4655030

2. DENOMINACION Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

2.1. ANTECEDENTES

Concurso de Proyectos Integrales, Desarrollo de Nuevo Polo Turística en el Perilago de Potrerillos (EX - 2019-02466666-GDEMZA-SAYOT)

El Gobierno de la Provincia, a través de Mendoza Fiduciaria SA, realizó un llamado a concurso para el Desarrollo de un Polo Turístico del Perilago de Potrerillos, es así como Mendotravel SRL resultó adjudicataria de 224 has. en la margen sur, denominada Costa Sur, del Perilago de Potrerillos, decreto N° 1187/2022.

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, la Provincia optó por adoptar un régimen de participación público-privada con el objetivo de conseguir inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y explotación de la zona del perilago, a través de un *Concurso de Proyectos Integrales, Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos.*

El Gobierno de la Provincia de Mendoza, en su calidad de fiduciante del *FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL PERILAGO DE POTRERILLOS,* y Mendoza Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del fideicomiso, en el año 2021, convocaron a la presentación de propuestas para el *DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS en el marco del Concurso Públicos de Proyectos Integrales para la presentación de MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO.* Las propuestas presentadas contemplaron el diseño, desarrollo y ejecución de un Masterplan para la explotación en concesión de nuevo polo turístico, incluido el desarrollo turístico, el desarrollo deportivo y recreativo del perilago del Dique

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Potrerillos, respetando la zonificación existente y las demás condiciones establecidas en el Decreto Provincial Nº 280/02 y Decreto N° 1064/2022.

El 04 de febrero de 2.021, por Acta III Sesión Plenaria Ordinaria, se reúne la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos, a fin de analizar la situación del llamado a Concurso Público en el contexto de pandemia Mundial Covid-19, decidiendo proceder al desistimiento del concurso, procediendo a la publicación de la decisión tomada.

El día 04 de marzo de 2.021, por Acta IV Sesión Plenaria Ordinaria, se reúne la Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos para analizar el nuevo proyecto de la Bases y Condiciones del Concursos con el fin de hacer un nuevo llamado, incorporando nueva legislación mediante la cual se otorga una concesión de 50 años al adjudicatario.

En este marco, se hicieron públicos los pliegos de bases y condiciones generales, particulares y técnicos y sus anexos, conforme a la normativa vigente; realizando la apertura del pliego el día 13 de Agosto de 2021, de las dos únicas ofertas realizadas para el concurso *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTIO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS, s*iendo la Comisión Evaluadora del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos el organismo encargado de realizar el análisis y evaluación de las propuestas presentadas en el marco del concurso.

Dicha Comisión Evaluadora sugirió mediante informe de pre-adjudicación, se adjudique parcialmente y de manera conjunta a los proponentes de las dos únicas ofertas realizadas por Potrerillos Resort S.A. y Mendotravel S.R.L, el diseño, desarrollo y ejecución de las propuestas presentadas en el marco del *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS*, conforme a las actividades propuestas, y a las superficies y áreas establecidas en anexo del Decreto N° 1.064/22 modificatorio del Decreto N°280/02, para el área sobre la Costa Sur del Perilago del Embalse Potrerillos. Que, en el informe mencionado, la Comisión Evaluadora recomienda la adjudicación a ambos oferentes, de manera parcial, sugiriendo la declaración desierta de la Costa Norte y parte del Triángulo Fiscal (en materia de ideas de proyectos), y sólo se adjudique la Costa Margen Sur (Departamento de Luján de Cuyo), y de manera conjunta, por lo que ha propuesto la adjudicación sectorizada, manteniendo la integralidad de abordaje territorial del Perilago de Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295890-GDEMZA-SAYOT

Mediante Acta Plenaria VI, el Comité Técnico, ratificó lo sugerido por la Comisión Evaluadora, sin modificaciones ni objeciones, adjudicándole el diseño, desarrollo y ejecución de la propuesta presentada en el marco del *MASTER PLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL SEDARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS,* en la Costa Sur, a las empresas Potrerillos Resort S.R.L. y MendoTravel S.R.L., conforme a las actividades propuestas, las superficies y áreas establecidas en el Decreto N° 1187/22 ; en el mismo decreto se ha declarado desierto para la Costa Norte y Triángulo Fiscal del Embalse Potrerillos.

Es por ello que se desarrolla un Anteproyecto del sector adjudicado, el cual fue aprobado por la Comisión Técnica del FIDAIPP-Fideicomiso Aprovechamiento Integral para el Perilago de Potrerillos, a través del Acta VII, respectivamente. Todas las unidades funcionales/comerciales desarrolladas se encuentran insertas en la Costa Sur, ubicadas en el Departamento de Lujan de Cuyo.

El día 20 de octubre de 2023, con el objetivo de avanzar en el desarrollo de Potrerillos como polo turístico y recreativo, se realiza la convocatoria al *"Concurso de proyectos turísticos, gastronómicos, recreativos y/o deportivos a desarrollar en la costa Norte del Perilago de Potrerillos y triángulo fiscal".*

2.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DESARROLLO ANTEPROYECTO MENDOTRAVEL SRL

Una adecuada y efectiva gestión del programa diseñado para el desarrollo integral del nuevo polo turístico del Perilago del Embalse Potrerillos, impone además, generar una base jurídica y administrativa unificada, como herramienta que permita una sólida interacción entre la empresa adjudicataria, encargada de la ejecución de la propuesta presentada en el marco del master plan proyectado, en aúno con Mendoza Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago de Potrerillos".

A tal fin, la dinámica relación jurídica que ha de desenvolverse entre las partes, habida cuenta de las distintas etapas esenciales que siguen a la presentación del respectivo anteproyecto, torna conveniente concentrar jurídica y administrativamente la ejecución del proyecto y de las obras propuestas por la adjudicataria, así como el mantenimiento y explotación de las mismas, más la entrega final de las obras a la Provincia o a quien esta indique.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

Esa gestión unificada, administrativa y jurídicamente, se llevará adelante a través de la firma POTRERILLOS URBAN, a quien se ha de encomendar fiduciariamente, previa conformidad de Mendoza Fiduciaria S.A., la ejecución del proyecto final que termine siendo aprobado para el desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos adjudicada a MENDOTRAVEL S.R.L. (en adelante "MENDOTRAVEL").

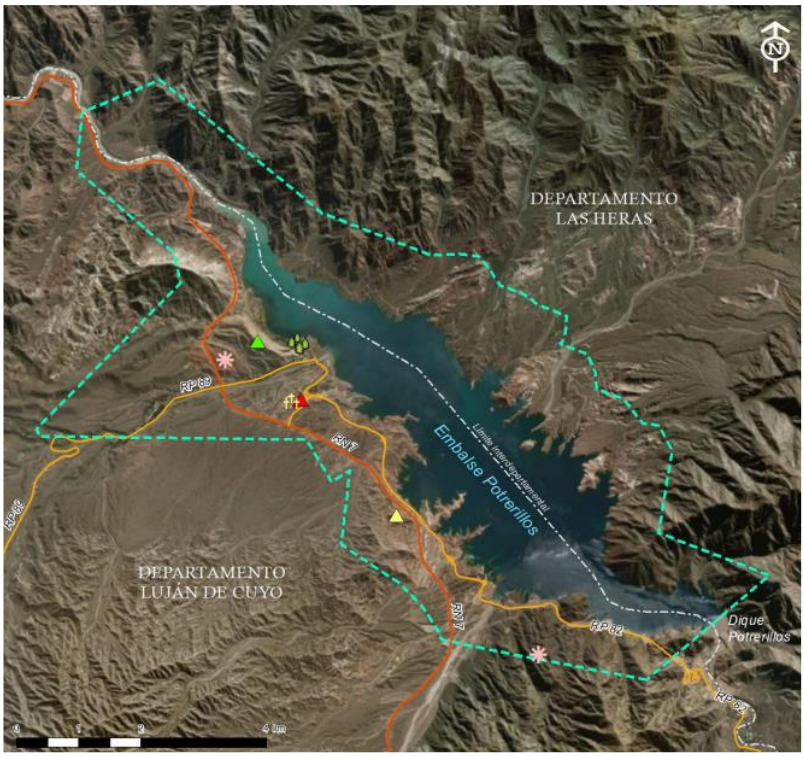


IMAGEN 1: PERILAGO DEL EMBALSE POTRERILLOS

ASPECTOS GENERALES

Potrerillos es una localidad ubicada a 69 km de la ciudad de Mendoza, sobre la cordillera de los Andes, en el Departamento Luján de Cuyo, Mendoza, Argentina. Un asentamiento de antiguas estancias con producción agropecuaria ubicada en el valle del Río Mendoza, y que se consolida a partir de la instalación de la estación del ferrocarril Trasandino, inaugurado en 1891.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

Según el censo de 1991 ascendía a 407 habitantes, trepando a 456 en 1998 (CETEM, 2003). No obstante, lo dicho, los pobladores cuentan con un centro de salud en la Villa de Potrerillos y una posta sanitaria en Las Vegas, así como escuelas de educación general básica. Para servicios más específicos deben trasladarse hasta la villa de Potrerillos ("Centro Cívico") donde se encuentra la Escuela de Fragata Carlos Negri, el registro civil y el centro de salud. También allí se encuentran algunos servicios al transporte que se ofrecen en la zona.

En el año 2003 entró en funcionamiento el Embalse Potrerillos, que actualmente alcanza unas 1.500 hectáreas de superficie con 14 km de largo y casi 3 de ancho máximo. La majestuosidad de este marco, sumada a la belleza del paisaje natural, el aire puro, el clima y el ambiente de montaña, redunda en un gran potencial turístico y recreativo, a nivel nacional e internacional.

Poco a poco la reducida ocupación permanente en las villas, sumado a la explosión de actividades turísticas de temporada fue ganando lugar en el embalse, dejando al descubierto la falta de infraestructuras y la escasa oferta de servicios en la zona.

La formación del embalse dispone el aprovechamiento de un entorno con un atractivo significativo para el desarrollo de actividades náuticas, recreativas y turísticas por excelencia.

Premisas de Trabajo – Objetivos:

- 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.
- Plantear una intervención equilibrada sobre la costa del embalse, generando un bajo impacto en la contaminación visual y ambiental.
- Diferenciar y centrar actividades, sin perjudicar los sectores en los cuales ya existe una elección estratégica para usos específicos.
- Garantizar la compatibilidad entre los diferentes usos del suelo (actividades turísticas, recreativas, residenciales permanentes y no permanentes).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Brindar una mejora sustancial en cuanto a la proyección de infraestructura y servicios, brindando recursos con energías renovables y ecológicas.
- Planificar sobre la base de un nuevo concepto de vida, con estudio y adecuación de los lineamientos para los desarrollos, que conserven los espacios y con un fuerte control de las etapas proyectuales, proyecto ejecutivo, seguimiento y respuesta a una arquitectura bioclimática.
- Equipos de trabajo multidisciplinario para regular la organización y cumplimiento de estos lineamientos alcanzados por el Masterplan.
- Conformar la Administración de los espacios, codificación de los diferentes desarrollos e inversiones con manejo de energías limpias, reaprovechamiento de recursos de producción y ordenamiento estratégico de residuos líquidos y sólidos que se consideran altamente contaminantes de las napas y del embalse.
- Alentar el monitoreo de las variables físico-químicas y microbiológicas del agua y accionar propuestas de valoración y exigencias de instalaciones de tratamiento para una gestión más sustentable.
- Aumentando la realización de muestreos en diferentes puntos de las cuencas y embalses que confluyen en el dique, al inicio y fin de la cuenca del Río Blanco, Embalse Potrerillos, Alta Cuenca del Río Mendoza y Arroyo Uspallata.
- Prohibición de ejecución de pozos sépticos que incorporan sus residuos a las napas freáticas afectando los suelos y generando importante contaminación que incluso pueda llegar al embalse, afectando negativamente la calidad de sus aguas.
- Desarrollos sectorizados según los emprendimientos, con incorporación de tratamiento de aguas residuales e inclusión de redes de aguas grises para la reutilización de algunos servicios y tratadas para el riego de cultivos, huertas orgánicas y cultivos hidropónicos, este reaprovechamiento deberá manifestarse y reglamentarse como condición para el desarrollo de nuevos emprendimientos y ajustar un tiempo para la readecuación de las construcciones existentes a esta condición.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Motorizar los mecanismos para la incorporación de pozos de extracción de agua de manera generar redes de abastecimiento de riego, que eviten el uso inapropiado de aguas de la red potabilizada para este fin.
- Alentar el desarrollo de inversiones para mejorar la oferta de servicios turísticos, recreativos, deportivos, vida permanente, temporaria y servicios en general.
- Incentivar el uso de vehículos de bajo impacto ambiental. Fomentar la movilidad con sistemas de carga de baterías eléctrica.
- Generación de pequeños parques solares integrados a la arquitectura de los desarrollos e incentivar el precalentamiento de agua por sistema de colectores solares para un ahorro significativo de energía.
- Control de tratamiento de los residuos y líquidos y sólidos.
- Incorporar sistemas de gestión de seguimiento de los anteproyectos con la incorporación presentaciones pormenorizadas de intervenciones en la topografía, la flora autóctona e impacto visual.
- Regular el uso del embalse, con las actividades Náuticas y deportes propuestos.
- Incorporación de espacios y actividades aptos para el desarrollo de Deportes de alto rendimiento y actividades de pretemporadas en un espacio de exigencia y de excelente oxigenación.
- 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-83295990-GDEMZA-SAYOT

ESTRATEGIA GENERAL:

Contemplamos un proyecto que apunta al crecimiento de la actual villa de Potrerillos en un gran espacio urbanizado que permita hacer de potrerillos una ciudad que albergue gran parte del turismo que llega a la Provincia. Haciendo de Potrerillos una ciudad a elegir cada vez que uno llegue a argentina y a Mendoza.

Posicionar fuertemente la impronta de esta villa con un crecimiento exponencial de la oferta turística, residencial temporal y permanente.

Generar una propuesta de ordenamiento e integración de la actual villa, con mejoras sustanciales que permitan ordenar la circulación, ingreso y egreso a la ruta nacional N°7 y acercar innumerables posibilidades de crecimiento y de inserción de microemprendimientos y oferta regionales a la gran cantidad de turistas que esta propuesta alienta a recibir en el sector.

Dotar de equipamiento comercial y de servicios que sustente el crecimiento y aliente las actividades sociales el intercambio cultural y la promoción de Mendoza y Potrerillos como un polo a ser elegido por los turistas locales, nacionales e internacionales.

Fortalecer la actividad financiera, reuniones de negocios y espacios para convenciones y coworking, brindara un lugar para las actividades productivas y de trabajo temporal y permanente en la villa.

Se pretende ordenar y dar respuesta en forma integral a las necesidades del lugar para posicionarse como un Polo Turístico con actividades multidisciplinares que permita el desarrollo diurno y nocturno del sector.

Alentar la oferta de alojamiento para permanencia de turistas y locales que elijan visitar el Dique y poder disfrutar del lugar con hospedajes y residencias temporales y/o permanentes.

CORREDOR BIOCEANICO CENTRAL:

El Corredor Bioceánico Central se compone íntegramente de vías de transporte terrestre a través de la Ruta (7) como uno de los ejes de circulación principal. Articula con vías fluviales y aeropuertos internacionales en diferentes tramos de su extensión. Tiene el objetivo central de vincular a los países del Mercosur con Chile y permitir una mejora en la accesibilidad de bienes y personas a los mercados del Pacífico, y a los puertos de Brasil sobre el Océano Atlántico, sobre todo Porto Alegre.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-08295990-GDEMZA-SAYOT

Este corredor conecta a las principales ciudades y actividades económicas de las repúblicas de Argentina, Uruguay, Brasil y Chile. Para el Consejo Federal de Inversiones el desarrollo del complejo multimodal de cargas sobre este corredor.

El principal beneficio de esta vía, es el comercio de la región con Asia que es vital no solamente para el importante movimiento de la industria minera desde y hacia la región, dinamizando otras actividades claves como la agroindustria, la frutihortícola y el metal mecánico.

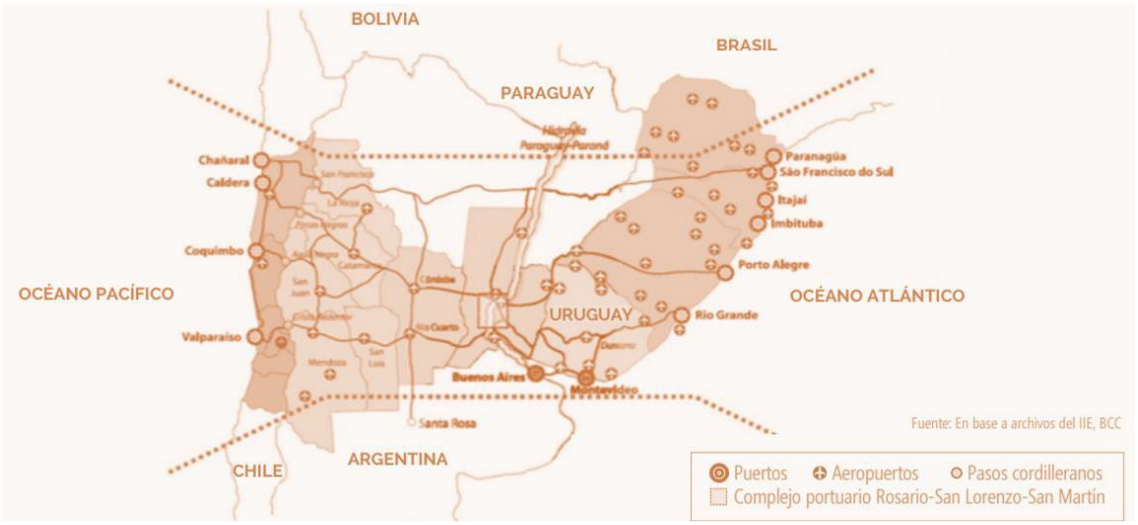


IMAGEN 2: FRANJA CENTRAL DE ARGENTINA QUE CONFORMA EL CORREDOR BIOCEÁNICO.

El aporte de este Polo Náutico Potrerillos, como nodo de servicios y recursos, le suman un gran potencial al emplazamiento geográfico del desarrollo otorgando condiciones aptas para transformarse en una zona de descanso y suministros para el transporte de cargas y para la trazabilidad de la logística del transporte.

Estacionamiento de Camiones con equipamiento de dormís, gastronomía y espacios para el aseo de los choferes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 3: CORREDOR BIOCEÁNICO QUE INTERACTÚA CON EL POLO NÁUTICO POTRERILLOS.

Una serie de intervenciones de accesibilidad que se sugieren en la propuesta para mejorar el ingreso y egreso al desarrollo, son necesarios que en el tiempo se puedan motorizar por parte de la (DNV) Dirección Nacional de Vialidad, en conjunto con la (DPV) Dirección Provincial de Vialidad, y el desarrollo de las obras necesarias para el mejoramiento de las tres intersecciones que el proyecto prevé para vincular la RP (82) y 89 con la RN(7). Como también mantener las reservas y gálibos que permitan la configuración de la autovía de al menos dos manos en cada sentido de circulación, más reservas, en todo el recorrido de la RN(7) en este sector de Potrerillos.

A tal efecto, la empresa ha gestionado las diferentes factibilidades relacionadas con los organismos de referencia, a fin de definir con precisión los accesos a cada una de las intervenciones propuestas en el master plan desarrollado: Ruta Nacional N 7, Ruta Provincial N 82, Ruta Provincial N 89. Obran en Anexo los diferentes pedidos de prefactibilidades.

Ruta Provincial RP(82):

El proyecto y las obras constituyen seis tramos desarrollados y en construcción a cargo de la Dirección Provincial de Vialidad.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03285900-GDEMZA-SAYOT

El mismo comprende las rutas provinciales RP(81) y RP(82), las que a su vez integran el nexo entre la capital provincial y el Corredor Bioceánico Central. De acuerdo con la normativa legal vigente (Decreto Nº 743/94 – Nomenclador de Rutas Provinciales).

El proyecto abarca parcialmente la traza de la Ruta provincial Nº81 - RP(81), que se extiende entre calles Ugarte y Roque Sáenz Peña. Históricamente el eje integrado por las rutas RP(81) y RP(82) fue el nexo entre la Argentina y Chile, dentro de la Provincia de Mendoza, y por ello es popularmente conocido como "ruta Panamericana"; sin embargo - a finales de los 90 – con la construcción del embalse Potrerillos, (1999). Quedo relegada su circulación por la aparición del embalse, actualmente con la construcción del túnel de Cacheuta, permitió retomar la circulación y continuidad de la Ruta Provincial N°82 hacia la Ruta nacional N°7.

El restablecimiento de la conexión entre RP(82) y RN(7), a través de un túnel que reunió nuevamente Cacheuta con Potrerillos de 375m de longitud, ha estimulado el tránsito de tanto de vehículos como de ciclistas y peatones, debido a las cualidades que el camino posee para la actividad deportiva, turística y recreativa. En este contexto, la construcción del nuevo túnel resuelve las necesidades de conexión local y constituye una alternativa para el tránsito liviano en su conexión con el Corredor Bioceánico Central y fundamentalmente con este nuevo Polo Náutico Potrerillos.

IMAGEN 4: RUTAS PROVINCIALES Y PRINCIPALES NODOS

Vemos fundamental lograr el completamiento de un circuito que rodee al embalse en sus dos frentes, que permita otorgar fluidez a la circulación y actividades a desarrollar, según se indica en el masterplan.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Este embalse reúne un nuevo espacio y concepto de vida que estamos proponiendo desarrollar como un gran masterplan integrado de Servicios, este polo está conformado, por un lado, la margen Sur del embalse donde se encuentra el Distrito Potrerillos en el Departamento de Lujan de Cuyo, y por la margen norte, el Distrito El Challao de Las Heras.

CONDICIONES ESTRATEGICAS DEL AGUA:

Entendemos que el agua es el bien más preciado que tenemos y que en este embalse como en otros proyectos que la provincia ha desarrollado y está proyectando, para la generación de vida, generación de energía y también tiene que ser para la generación de conciencia y protección del medio.

Análisis de Cuencas que alimentan de vida al embalse

Se realizó estudio hidráulico y análisis de las cuencas aportantes al embalse (se adjunta como Anexo).

Además de recibir agua por la cola del embalse propiamente del Rio Mendoza, el embalse recibe aguas del Rio Blanco donde se ubican en su proximidad la Villa de Potrerillos, Chacritas, El Carmelo, Las Carditas, El Salto, Manantiales, Valle del Sol, Las Vegas, Piedras Blancas y Los Zorzales.

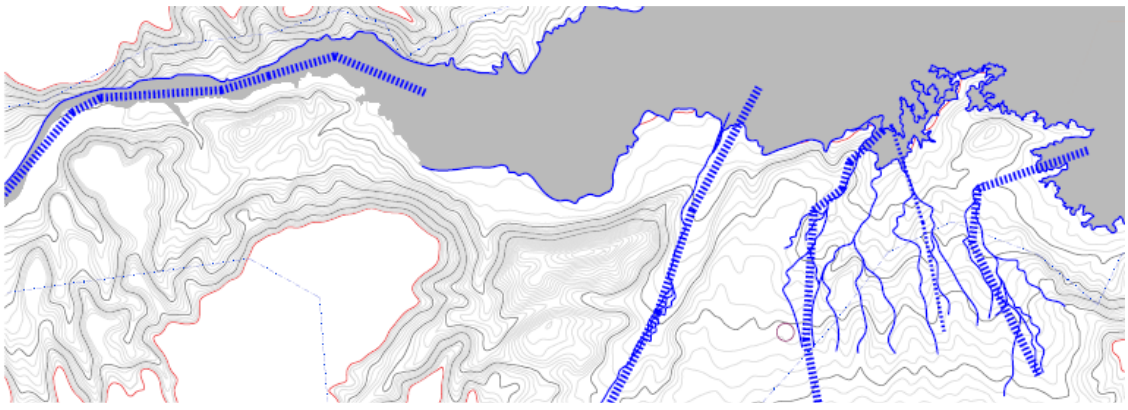


IMAGEN 5: PRINCIPALES CUENCAS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La intervención, seguimiento y control que los entes gubernamentales puedan ejercer sobre los causes del Arroyo Las Mulas y El Salto, son fundamentales para mejorar las condiciones del embalse y su entorno. Hay que tener en cuenta que en los últimos 15 años se calcula que la población ha aumentado cerca del 40%, debiendo además considerar que la población censada es la que reside permanentemente, donde en al caso de Potrerillos se le debe sumar el impacto de las más de 10.000 casas de fin de semana y los aproximadamente 60.000 visitantes que puede haber en ciertas fechas especiales (semana del estudiante, semana santa, etc.). Las viviendas de la zona se abastecen de agua a partir de vertientes y cursos superficiales pertenecientes a la cuenca del Río Blanco y la actividad humana que se desarrolla genera una cantidad creciente de residuos sólidos y líquidos contaminantes.

Comprender que las medidas que se toman aguas arriba en los causes y en el embalse, serán el fruto y condicionamiento del agua que llega a la zona urbana de gran parte de Mendoza y se utiliza para el consumo.

La actividad antropogénica es la principal causa de la contaminación del agua en el sistema, por lo que una eficiente policía del agua que haga cumplir la reglamentación destinada al vuelco de efluentes por parte de los usuarios particulares, junto con una oportuna planificación del mantenimiento, adecuación y construcción de plantas de tratamiento de efluentes en la zona, evitará que los arroyos se transformen en colectores de aguas contaminadas. Se logrará así, impedir numerosos procesos de degradación que no sólo contaminan la cuenca de este río, sino que harán peligrar la calidad del agua almacenada en el Embalse Potrerillos.

GESTION DEL AGUA Y SUS EFLUENTES

La gestión del agua y sus efluentes en zonas de montaña, debe estudiarse muy detalladamente, considerando cada una de las variables del sistema. Algunos factores relacionados al medio físico en el cual se ubica el proyecto (temperatura, topografía, disponibilidad hídrica, radiación solar), le confieren al sistema mayor complejidad.

En primer lugar, debe considerarse que se está desarrollando un proyecto turístico-inmobiliario en una provincia con características climáticas de una región semi desértica, que se encuentra en una situación casi permanente de crisis hídrica, por lo cual es imprescindible realizar un uso eficiente del recurso, en el cual el consumo per cápita sea el más bajo posible.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En segundo lugar, debe entenderse que cuanto mayor sea el consumo de agua, mayor será el caudal de efluentes a tratar, al cual posteriormente habrá que darle disposición final. Si bien un porcentaje del efluente generado puede reutilizarse y volver al circuito para determinados fines, otro porcentaje mayor no encuentra destinos posibles para su utilización (Deberá disponerse en ACRES o a Sistemas de infiltración sobre el medio natural, un nuevo concepto sobre el cual viene trabajando Irrigación).

FIGURA 1: CONTEXTO HÍDRICO GENERAL

ACCIONES PARA REDUCIR EL CONSUMO DE AGUA

Para poder realizar un uso eficiente del agua se ha planteado la posibilidad de trabajar tanto sobre aspectos constructivos de las instalaciones y sobre hábitos o conductas, tanto de los huéspedes, como del personal que trabaje en el Proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En un sistema tan complejo, la suma de pequeñas acciones realizadas por muchas personas varias veces al día, puede reflejar cambios considerables en el consumo total de agua.

Por este motivo, se han planteado una serie de medidas constructivas, las cuales se establecen en el reglamento que rige el desarrollo. Entre ellas pueden mencionarse:

- Reúso de aguas grises: se realizará la separación en origen de aguas grises, para facilitar su posterior tratamiento y reúso para riego.
- Evitar congelamientos en las redes: Los congelamientos en la red de agua pueden implicar un mayor consumo de agua ya sea en forma directa (rotura de cañería o alguna unión, con su consecuente pérdida de agua), o en forma indirecta (cuando se dejan grifos abiertos durante la noche o período frío para que el agua circule y no se congele).
- Concientización sobre el uso del agua: Dirigida tanto a trabajadores como a huéspedes mediante comunicación gráfica ubicada en inmediaciones de los grifos, verbal, cartelería, etc. También se ejecutará un Programa de Detección de Pérdidas de Agua, en el cual se registren las pérdidas y se realicen las actividades de reparación en forma inmediata. También deberá controlarse que no se extraigan de los grifos aireadores roscados y otros dispositivos similares.
- Medidas constructivas: Se detallan en el cuadro a continuación, las cuales formarán parte del reglamento, debiendo ser respetadas por todos los emprendimientos que se desarrollen dentro de los límites del proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Acción / Instalación	Detalle	Datos adicionales
Mochilas de inodoros con descarga dual (4,5 litros para sólidos y 3 litros para líquidos)	Esta acción repercute directamente sobre el agua negra a tratar, por lo tanto, es importantísimo que estos dispositivos se coloquen en todos los inodoros que se instalen en el sitio	Sin descarga dual: 36 l/día/persona (6 usos promedio) Con descarga dual: 21 l/día/persona (6 usos promedio)
Aireadores roscados	Incorporan aire al chorro de agua y así reducen el consumo hasta un 40% del valor inicial, sin ningún perjuicio para el usuario. Son dispositivos económicos y sencillos para instalar. Implican ahorro de agua y también ahorro energético al usarlos con agua caliente, por lo tanto, se recomienda su instalación en todos los grifos de lavatorios	Consumo diario per cápita en lavatorio: • Sin Aireador: 25 litros • Con Aireador: 15 litros
Grifos con cierre automático	Se apagan en forma automática. Además de evitar que el grifo quede abierto durante un largo período de tiempo, evitan que se haga un cierre incompleto del grifo, con su posterior derroche de agua. **La exigencia será que todos los grifos del proyecto cuenten con estos temporizadores** (exceptuando aquellos que requieran de un uso prolongado como puede ser lavandería o gastronomía). Deberá priorizarse la instalación en baños de uso público y/o cualquier otro que tenga un gran flujo de usuarios.	
Duchas con temporizadores	Se puede limitar el consumo de agua, cortando el caudal totalmente cuando se llega al período de tiempo predeterminado. Si bien esta limitación puede ocasionar molestias a los huéspedes, los dispositivos pueden instalarse solamente para el personal de servicios y para cierto tipo de habitaciones.	Consumo en duchas por tiempo (0,4 bar): • 10 minutos: 100 litros • 15 minutos: 150 litros • 20 minutos: 200 litros
Controlar la presión de salida y temperatura del agua	La presión influye en el consumo, especialmente en grifos que permanezcan abiertos durante un largo período de tiempo (duchas o bachas de cocina). Es conveniente buscar un equilibrio entre una presión que no sea excesiva, y la "presión de confort" que puede requerir un huésped. Dejar correr el agua en la ducha para que se caliente, implica un gran derroche.	Ducha de 15 minutos a: • 0,4 bar: 150 litros • 0,8 bar: 240 litros

	Asimismo, si el agua sale excesivamente caliente, el usuario tiende a compensar usando agua fría, por lo tanto, hay un mayor consumo innecesario. Es necesario establecer la "temperatura de confort".	
Atomizadores o reguladores de caudal en duchas	Existe reguladores de flujo eficiente. Son dispositivos sencillos que se instalan sobre el flexible y regulan el consumo estableciendo un máximo de 9 litros por minutos, independientemente de la presión. Otra alternativa es el sistema atomizador, el cual fracciona el agua en millones de micro gotas que se esparcen, cubriendo una superficie 10 veces mayor que una ducha convencional.	

GESTIÓN DE EFLUENTES:

Por otra parte, se ha definido para la gestión de los efluentes la utilización de biodigestores modulares, los cuales pueden funcionar individualmente o en redes. La calidad del efluente obtenido luego del tratamiento es apto para lavado de vehículos o incluso riego, garantizando de esta manera la inocuidad de los líquidos residuales generados.

El sistema propuesto no produce olores, espumas ni nieblas, ocupa un espacio mínimo, tiene un bajo coste de funcionamiento y se integra armoniosamente en el entorno. Se trata de un sistema modular compacto y autoportante con cuatro zonas de transformación diferenciadas integradas en la misma unidad, que puede montarse en una superficie plana; total o parcialmente enterrado. Está construido en fibra de vidrio reforzada (PRFV) de triple capa con una garantía de 5 años contra defectos de fabricación, siempre que se respeten los servicios anuales de mantenimiento. Sus principales ventajas son:

- Plantas modulares compactas que cubren necesidades que van desde una vivienda unifamiliar hasta un barrio o complejo de viviendas.
- Mínima generación de lodos y sistema de purga que evita la evacuación con camiones atmosféricos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Cultivos bacterianos para ayudar a iniciar o recuperar procesos biológicos.
- La posibilidad de adaptarse a proyectos de crecimiento añadiendo más módulos a los ya instalados.

Estos sistemas permitirán el desarrollo en las etapas tempranas del proyecto, no descartándose a futuro el tendido y expansión de redes con su correspondiente planta de tratamiento.

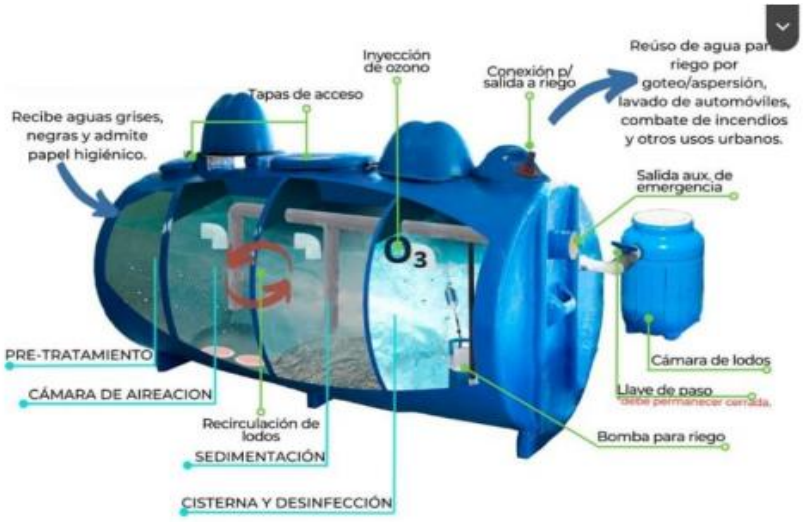


IMAGEN 6: SISTEMA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES[1]

Para lograr un correcto funcionamiento de este sistema, además, se han definido también algunas condiciones que favorecen la biodegrabilidad de los efluentes, permitiendo así un mejor funcionamiento y vida útil de este mecanismo.

[1] Se adjunta en anexo la memoria técnica completa del sistema proyectado.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Acción / Instalación	Detalle	Datos adicionales
Control sobre el uso de tensoactivos (Jabones, shampoo, Detergentes)	Es conveniente controlar y proveer de este tipo de productos a los usuarios que consumen mayor cantidad, cuyas características serán tener pH neutro y de baja espuma. Se incluye al sector de hotelería en relación a los jabones y shampoo que se entregará a los huéspedes, los jabones para la ropa que se utilicen en lavandería, los detergentes que utilicen las unidades gastronómicas, etc.	Cualquier huésped tendrá la libertad de llevar desde su casa cualquier jabón o shampoo que quiera utilizar, aun sin tener las características mencionadas, lo cual no influirá en el contenido final del efluente, debido a que serán casos aislados.
Interceptor de grasa en bachas de cocina	En las unidades gastronómicas se deberá colocar un interceptor de grasa de material plástico, debajo de cada bacha de lavado, provisto de cesta de limpieza con manija para retirar residuos sólidos. El volumen del interceptor debe ser mayor al volumen de cada bacha. Se realizará limpieza diaria del interceptor, disponiendo lo extraído con los residuos sólidos. Asimismo, las bachas deberán estar provistas de sopapas con rejilla fija y sobre ellas filtro de rejilla móvil.	
Gestión diferenciada de Aceites vegetales usados (AVU´s)	Los establecimientos gastronómicos deberán recolectarla de manera diferenciada. Su vuelco al sistema cloacal estará totalmente prohibido. Aguas debajo de cada sistema de bachas se instalará una cámara de inspección con trampa de grasas, las cuales deberán ser extraídas y almacenadas en forma tal que un eventual derrame de las mismas no escurra hacia el sistema de efluentes.	
Sachet y jabones en envases individuales	El uso de este tipo de embalajes en hotelería, genera dos inconvenientes en los sistemas de efluentes: por el derroche y vaciado en los desagües de los sobrantes y además parte, estos envases o una fracción de los mismos generada al abrir el envase, suele irse por el desagüe, provocando obstrucciones en el sistema. Se prohíbe el uso de estos embalajes, reemplazándolos por algún tipo de dispenser con dosificador.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

ZONA DE INTERVENCIÓN:

El sector a abordar dentro de este Masterplan es el siguiente:

IMAGEN 7: SECTOR ADJUDICADO A MENDOTRAVEL SRL

Para intervenir sobre el sector, se ha trabajado minuciosamente en un relevamiento exhaustivo de toda la zona, con equipos de precisión de máxima tecnología y calidad.

De esta manera se hizo un trabajo de puntos fijos dispuestos estratégicamente sobre el terreno con GPS doble frecuencia RTK TOPCON, para luego con un sistema de vuelos con Dron (Avion) Wingtra One y MAVIC II para lograr un relevamiento de toda la superficie. Se dividió en 5 franjas de 90ha aprox. Los vuelos se hicieron a una altura de 200m desde en terreno natural, obteniendo un pixel de 2.8cm aprox. En cada Franja se midió un punto auxiliar GPS (Estático-Post proceso), desde el cual se colocaron 3 Puntos PAF, en modo RTK, que sirvieron para el ajuste final del modelo obtenido y para poder hacer mediciones futuras de cada uno de los espacios y fracciones en las que se requiera trabajar, logrando un documento de excelentísima calidad y precisión.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

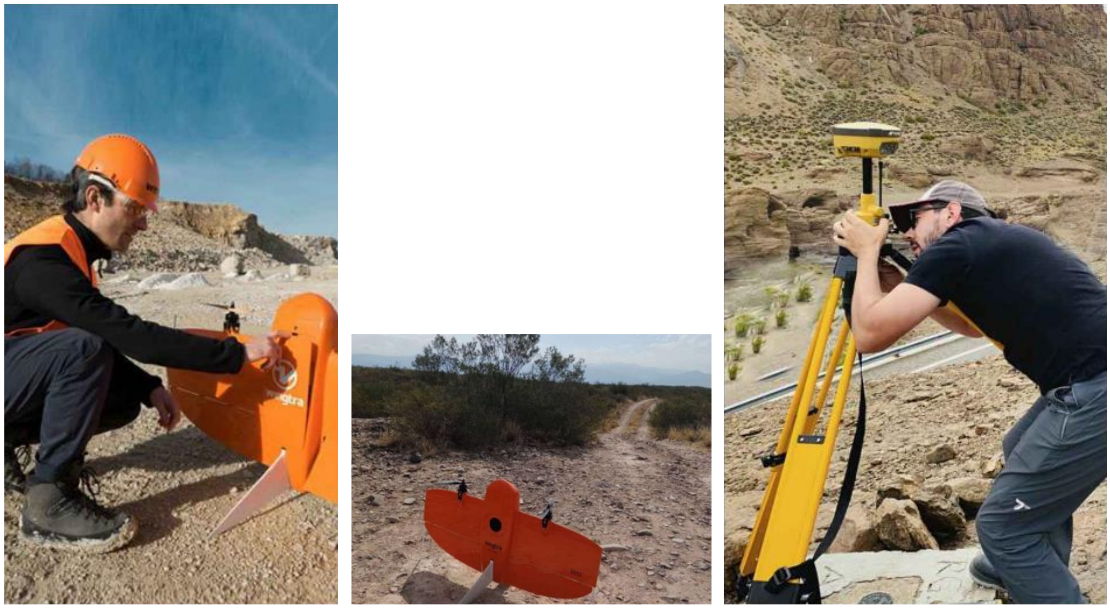


IMAGEN 8: RELEVAMIENTO

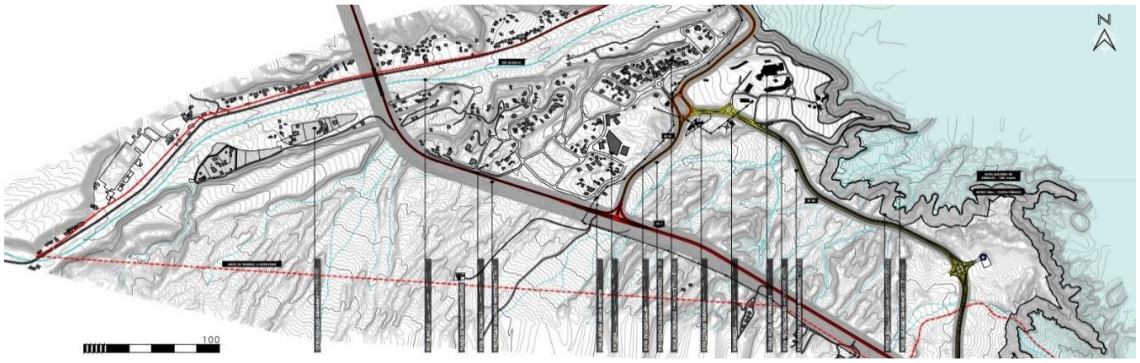


IMAGEN 9: RELEVAMIENTO DE LA SUPERFICIE CON REPRESENTACIÓN DE CURVAS DE NIVEL Y MODELO 3D

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 10: FOTOMETRÍA GENERAL DEL SECTOR A INTERVENIR – FOTOGRAFÍA: EPICENTRO MENDOZA 2023

Se realizó una FOTOMETRIA de toda la zona, georreferenciada vinculada al relevamiento topográfico y las curvas de nivel de todo el relieve exacto. Obteniendo como resultado una foto de alta resolución tomada a 200m de altura desde el terreno natural. Este documento nos permitió poder trabajar con precisión sobre las existencias y las condiciones actuales de la flora del lugar, en forma de mapeo que nos permite detectar los espacios con condiciones favorables para el desarrollo del proyecto, logrando un cuidado extremo de la vegetación y las condiciones naturales del terreno. Sobre este trabajo y con la exploración de cada sector se realizó el relevamiento de la flora del lugar, autóctona.

También se relevaron algunos tipos de piedras de diferentes texturas y tonalidades según su geología. Materiales nobles del lugar, que entendemos pueden formar parte de la conformación de pircas, muros, contenciones y para la conformación de suelo natural granular en senderos y caminos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 11: PUENTE DE RUTA NACIONAL N°7 SOBRE EL RIO BLANCO Y AVDA. LOS CÓNDORES – 2023

IMAGEN 12: RELEVAMIENTO DE EXISTENCIAS, BOMBEROS VOLUNTARIOS DE POTRERILLOS – 2023

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 13: ROTONDA ESTE DEL SECTOR SOBRE LA RUTA PROVINCIAL N°82 – ZONA DE DESARROLLO N°2 – 2023

IMAGEN 14: RELEVAMIENTO GRAN HOTEL POTRERILLOS FOTOGRAFÍA: EPICENTRO – 2023

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 15: SECTOR ACTUAL DE LA PLANTA DE TRATAMIENTOS DE EFLUENTES DE LA VILLA POTRERILLOS – 2023

IMAGEN 16: SECTOR ESCUELA CAPITÁN DE FRAGATA CARLOS A. NEGRI - NIVEL INICIAL, EGB1-2-3 – SEOS MUNICIPAL J-374.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 17: RELEVAMIENTO DEL SECTOR DE POLÍGONOS PRIVADOS DENTRO DEL ESPACIO DE CONCESIÓN – 2023

Estos documentos nos permiten tener un acercamiento técnico de las existencias y nos prepara de mejor manera para poder planificar el anteproyecto.

A esto se le ha sumado un tiempo significativo recorriendo el lugar, conociendo las costumbres de los pobladores de la villa y de los visitantes.

Se viene trabajando en el Hotel de Potrerillos y en los diferentes eventos que se hacen en la zona, con mucho personal del lugar que quiere un crecimiento y mejores condiciones y oportunidades para crecer y desarrollarse en su lugar.

Hemos considerado como necesario, ordenar el tránsito en el sector y para ello, la necesidad que, a partir de las rotondas o derivadores, se desarrollen los nuevos espacios y circulaciones de menor escala, de esta manera reducir al máximo las entradas y salidas desde una ruta de primera o segunda magnitud, hacia los sectores internos de las fracciones de alojamientos y desarrollo comercial.

Ordenar la accesibilidad de la Villa actual Potrerillos, donde muchos de los vecinos y ocupaciones espontaneas que se han dado en parte del terreno, han improvisado caminos o senderos que salen en forma directa a la Ruta Nacional N°7 y vemos que ello, no puede seguir sucediendo de ese modo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Sumado a estas condiciones de la existencia, se ha trabajado en el reconocimiento y documentado de cada uno de los ríos, cauces aluvionales, escorrentías y adecuación al relieve del lugar, las formaciones montañosas, relevamiento de formaciones destacadas por su tipo, condición, coloración e impronta que realza las visuales y genera un gran marco al paisaje.

Se ha realizado un estudio Hidrológico del sector, que permita tomar las decisiones adecuadas sobre la intervención de los terrenos, según su topografía y condiciones hidráulicas.

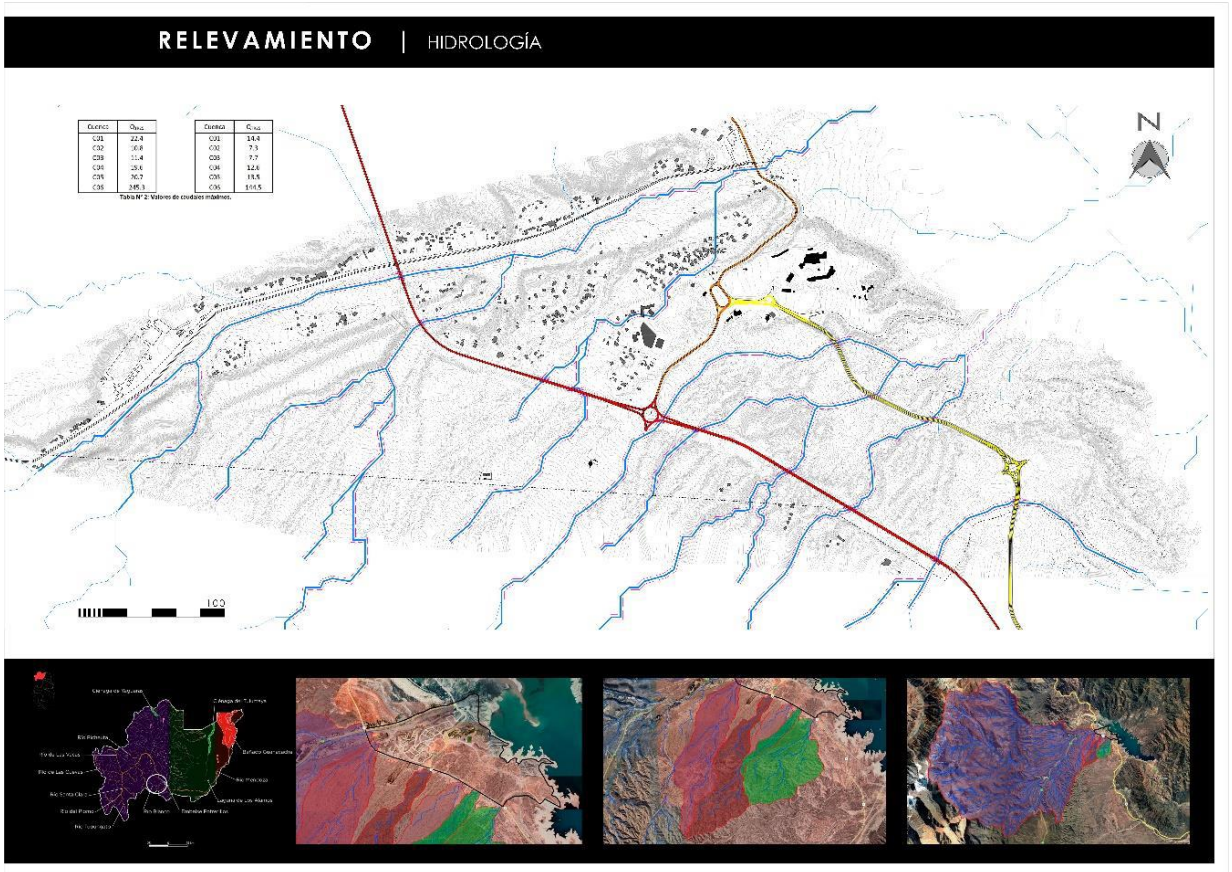


IMAGEN 18: RELEVAMIENTO HIDROLÓGICO

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Con estas premisas y condiciones relevadas, hemos dado forma a la estrategia de crecer a partir de ordenar el sector en tres puntos de trabajo denominados:

ZONA 0 – VILLA EXISTENTE POTRERILLOS
ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN
ZONA 2 – COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS
ZONA 3 – COSTA CABERNET – CENTRO VITIVINICOLA POTRERILLOS
ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS
ZONA 5 – COSTA BONARDA – CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

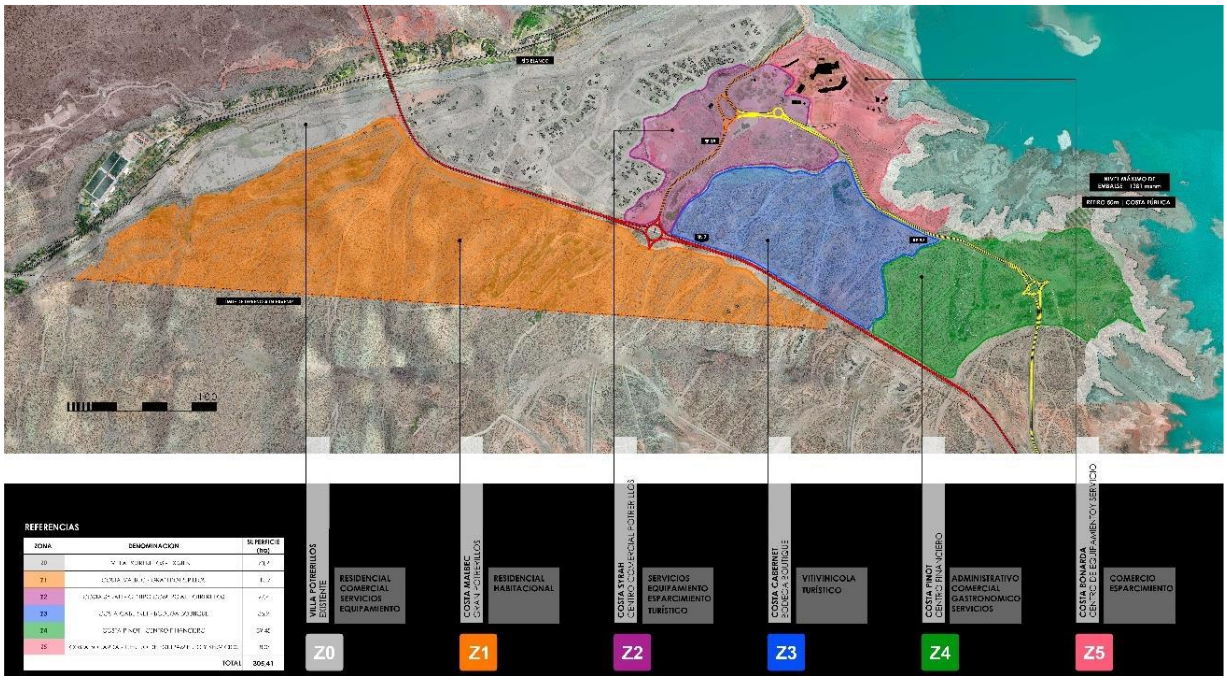


IMAGEN 19: SECTORES A INTERVENIR

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

REFERENCIAS		
ZONA	DENOMINACION	SUPERFICIE (ha)
Z0	VILLA POTRERILLOS - EXISTENTE	70,9
Z1	COSTA MALBEC - GRAN POTRERILLOS	113,7
Z2	COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS	27,4
Z3	COSTA CABERNET - BODEGA BOUTIQUE	35,9
Z4	COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO	39,45
Z5	COSTA BONARDA - CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	18,06
	TOTAL	305,41

TABLA 1: SÍNTESIS DE ZONAS A INTERVENIR Y SUPERFICIES

2.3. ZONA 0 – VILLA EXISTENTE POTRERILLOS

Se prevé para la actual villa de Potrerillos, la intervención de su infraestructura, con adecuación de calles, senderos y centro cívico.

Se prevé el completamiento con espacios comerciales, con la incorporación de corralones, ferreterías, centro de abastecimiento para la construcción y servicios.

Involucra la adecuación de espacios públicos, parques, plazas y edificios públicos y administrativos de carácter municipal, poniendo en valor el centro cívico y educativo de la villa.

Se ha contemplado trabajar sobre los espacios públicos existentes que pertenecen a la Villa y al espacio del Centro Cívico, de manera de poder integrarlos a la propuesta del Masterplan.

Se coordinará un tratamiento del espacio público y espacios a través de la Municipalidad de Lujan de Cuyo, en un trabajo conjunto de impronta y mejoras sobre la Villa Potrerillos, señalización, accesibilidad y servicios tanto para el residente como para el visitante.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Se relevaron los polígonos de propiedades privadas que se registran catastralmente para poder definir los límites de trabajo.

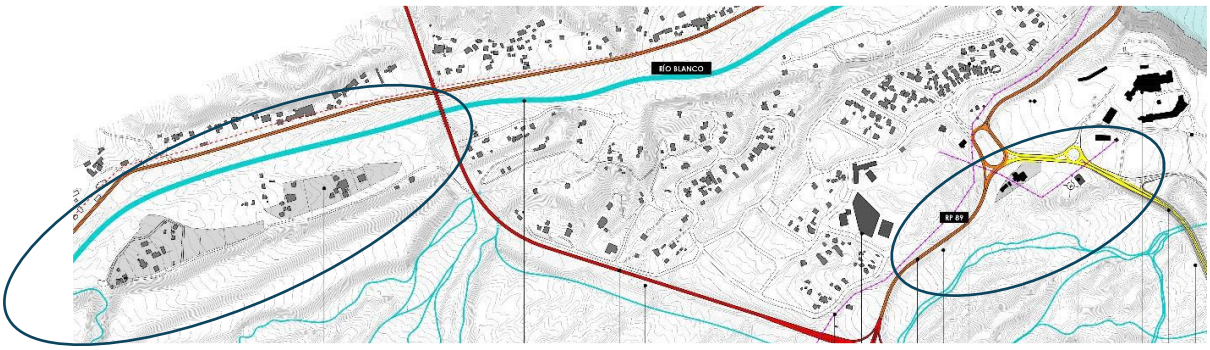


IMAGEN 20: UBICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE PROPIEDADES PRIVADAS Y ESPACIOS PÚBLICOS RELEVADOS EN LA VILLA DE POTRERILLOS.

Se analizan los terrenos vacantes, para la incorporación del completamiento de servicios necesarios para la villa y el nuevo entorno.

Relevamiento de espacios públicos dentro del centro cívico, como son la escuela, el cementerio, servicios municipales y de turismo, puesto policial.

2.4. ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN

Se ha contemplado la construcción de residencias para alojamientos temporales y permanentes en diferentes modalidades, tanto viviendas unifamiliares como multifamiliares en diversos formatos, tales como hotel, hostel, tiempos compartidos, part hotel, entre otros. La idea principal consiste en conjugar el alojamiento con actividades al aire libre en contacto con la montaña, la vegetación autóctona y extensiones de viñedos característicos de Mendoza.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295900-GDEMZA-SAYOT

Es importante mencionar que las viviendas se han diseñado con el objetivo de que se adapten al espacio, al paisaje y a la topografía, por lo que, para su ejecución y montaje, se disminuirá lo máximo posible el impacto sobre el suelo, flora y fauna existente. Construcciones de residencias para alojamientos temporales y permanentes, en diferentes modalidades.

Equipamientos generales con modalidades y actividades mixtas, que conjuguen el alojamiento, con actividades al aire libre, en contacto con la montaña, la vegetación autóctona y extensiones de viñedos característicos de Mendoza, hacen de una forma de vida especial en la naturaleza.

Con visuales inmejorables estas zonas se encuentran en el alto del desarrollo urbanístico con condiciones únicas y privilegiadas.

Este sector comprende nueve sectores de desarrollo con 465 lotes que van desde los 1.000m2 a 2.000m2, los que se configuran como un gran espacio de uso común, sin límites físico y donde la vegetación autóctona, sumado a la incorporación de sectores de vides, hacen un marco distinguido al lugar. Estas zonas de desarrollo de barrios de viviendas de uso temporario y/o permanente, que permite el desarrollo en etapas, según crecimiento de la nueva villa.

Se desarrollan 3 tipologías de 1, 2, 3 y hasta 4, dormitorios con excelente calidad de materiales y terminaciones de gran confort y según sea el requerimiento de cada inversor.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

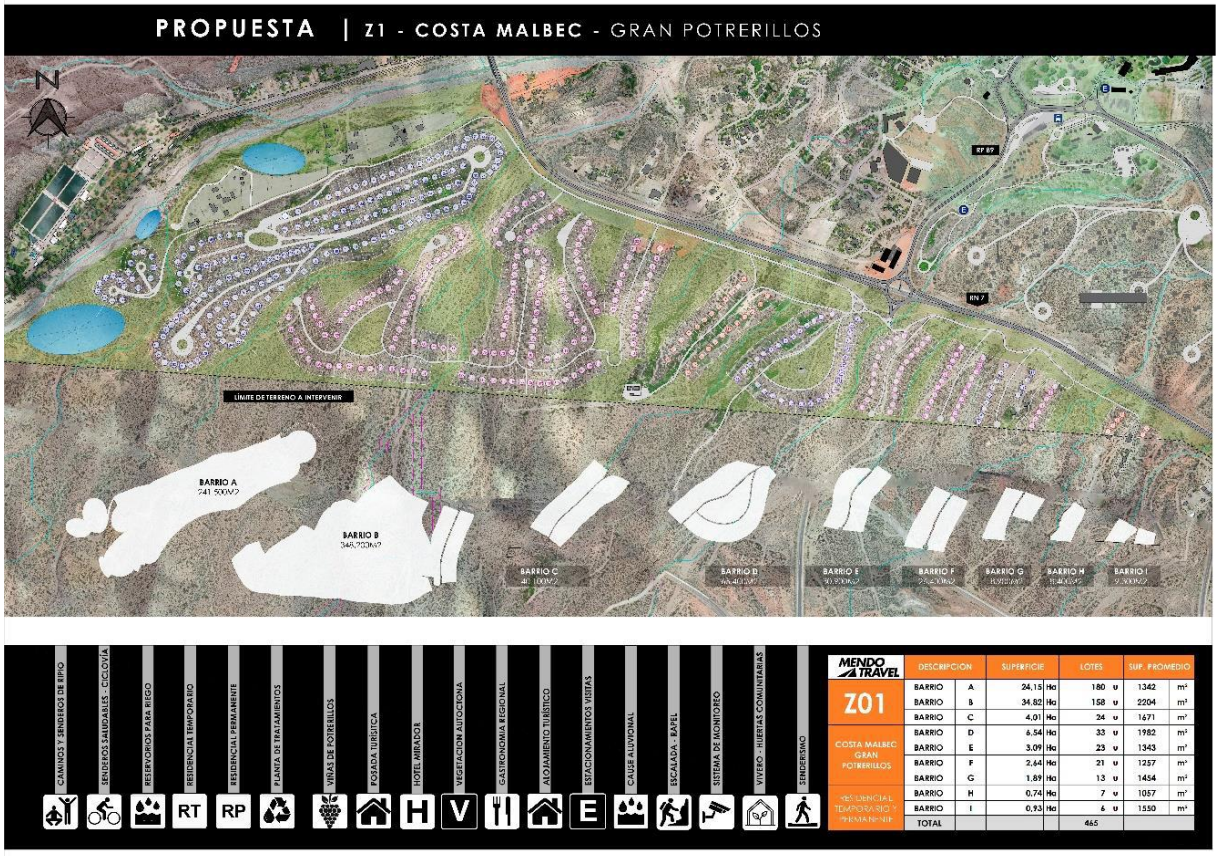


IMAGEN 21: ZONA 1 – COSTA MALBEC

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-132459916-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

IMAGEN 22: TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Se han diseñado diferentes tipologías que se adaptan al espacio y la topografía para su ejecución y montaje, lo que permite no dañar el suelo haciendo que el impacto sobre la flora existente se reduzca claramente. Sistemas prefabricados de hormigón armado, conjugan los materiales del lugar y grandes paños vidriados para generar una excelente espacialidad entre interior y exterior, además de aprovechar el asoleamiento y las magníficas visuales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 23: PROYECCIÓN SECTOR

2.5. ZONA 2 – COSTA SYRAH o CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS

Como un espacio clave y central para el ordenamiento del espacio de equipamiento y servicios de la Villa Potrerillos actual y el futuro crecimiento propuesto para el sector, se desarrolla un sector fuertemente de equipamiento comercial, servicios y gastronomía que, como un gran Point de Servicios, le de sustento a la gran afluencia de visitantes y crecimiento de los residentes.

Se considera este punto como epicentro de planificación de la expansión de la Nueva Villa Potrerillos hacia el Este y como punto de encuentro de la ciudad: La Villa actual, el centro Cívico de la Ciudad y el sector de equipamiento, servicios y gastronomía como completamiento de las necesidades del sector.

Se incluyó en este espacio un parador para ómnibus y minibús para mejorar la llegada y desplazamiento de los trabajadores y visitantes que puedan llegar en transporte público y/o privados de agencias de viajes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

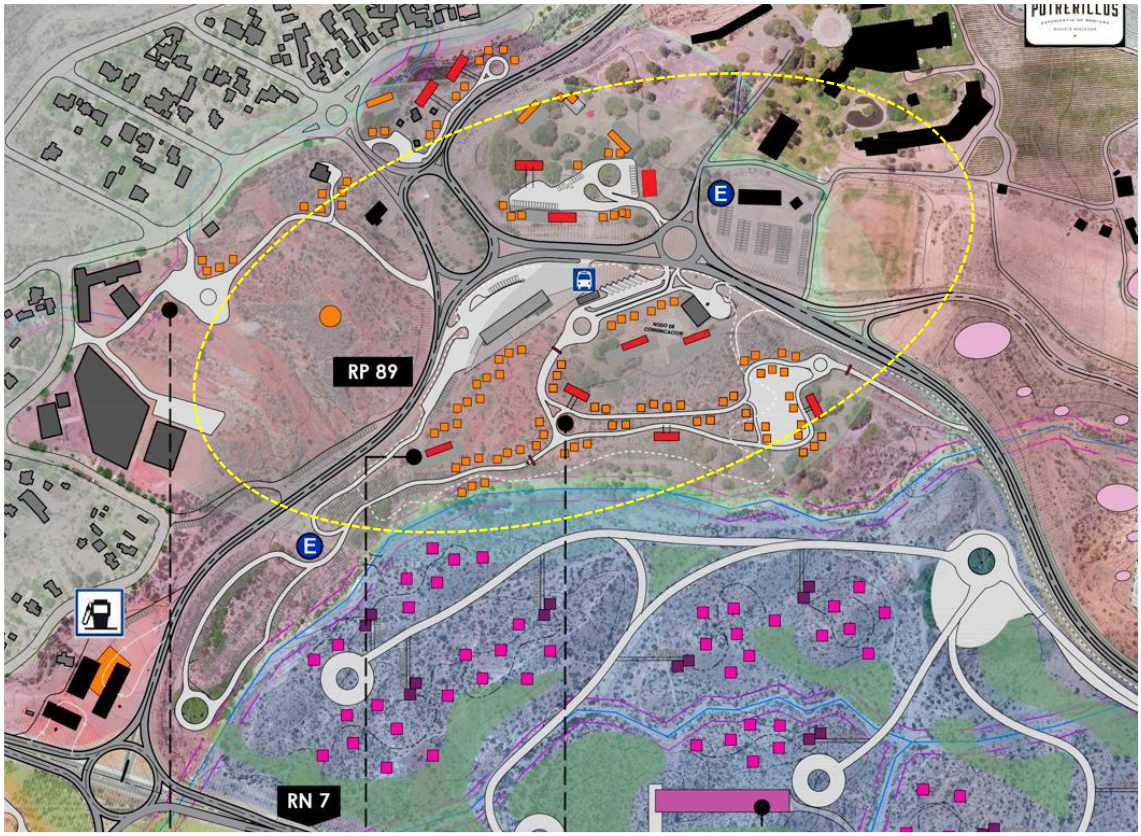


IMAGEN 24: ZONA 2 - COSTA SYRAH (COMERCIAL)

También se prevé una propuesta de desarrollo de un sector de gastronomía abierta al espacio de servicios y equipamiento, desde el Gran Hotel potrerillos como una propuesta de integración, apertura y conexión directa con este gran Point de Servicios Urbano. En este sentido, algunas de las marcas Mendocinas más reconocidas de producción local, ya tienen pensado participar de este sector con sus productos de altísima calidad, como dulces, alfajores, vinos y cervezas artesanales sumado a producción de envasados regionales y gastronomía de autor; sector de degustaciones y promoción del vino; bares, chocolaterías, restaurantes, propuestas de cafetería y espacios de comidas rápidas con fuerte impronta mendocina.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 25: PROYECTO CENTRO COMERCIAL

Todas las propuestas edilicias contemplan la conservación y la utilización de materiales nobles, del lugar tales como piedra, madera y vegetación autóctona xerófila, optimizando recursos hídricos y eficientizando su uso.

Como complemento, se han prensado en espacio para el desarrollo de ferias y talleres de producción artesanal, con materiales autóctonos de elaboración regional; así mismo, actividades recreativas con show de bandas en vivo, eventos musicales, con un fuerte arraigo a producción regional, con una oferta variada y con recorridos itinerantes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La zona contará con sectores de abastecimiento, de higiene, control sanitario, puestos policiales y bomberos.

Involucra también espacios concentradores de servicios de higiene, guarderías, venta de productos y puntos de referencia y encuentro para ordenar al visitante; espacios de refrigerio, descanso y programa de actividades recreativas.

Las características constructivas mantendrán la misma imagen e impronta en toda la costa los que servirán de referentes de encuentro.

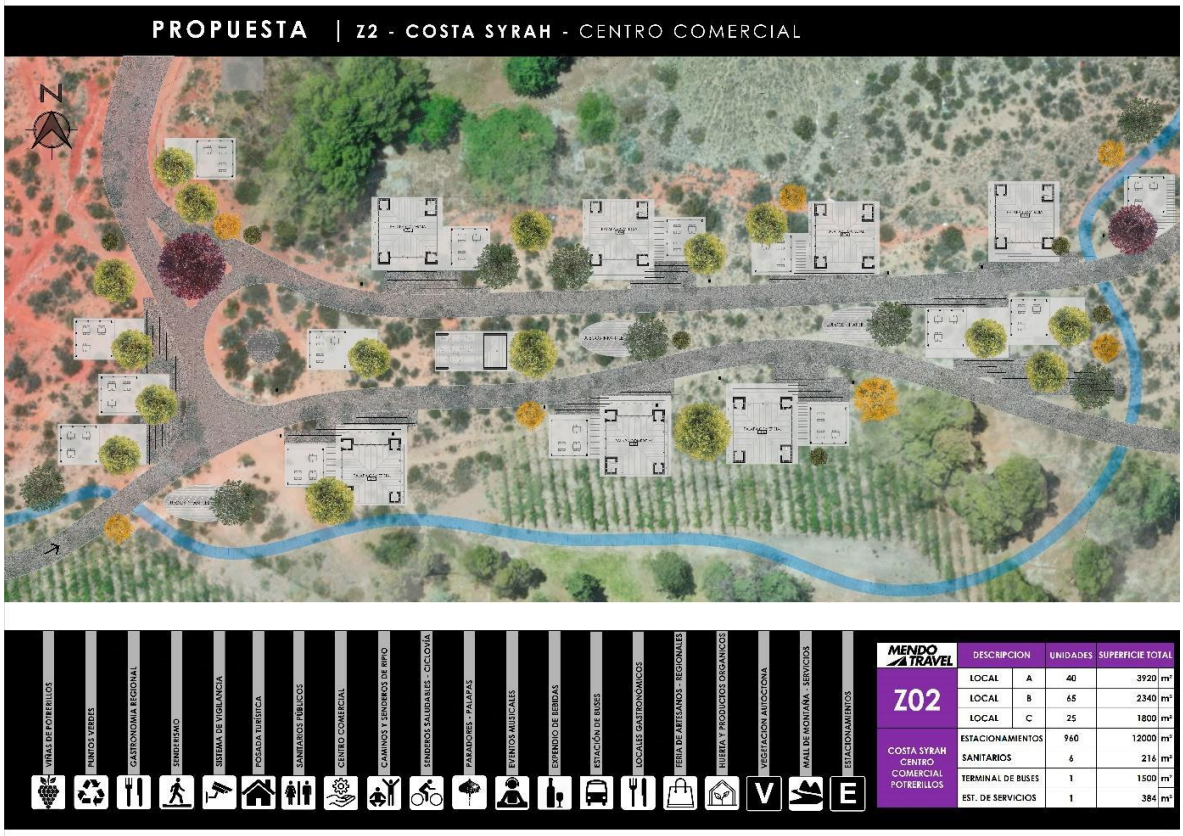


IMAGEN 26: ZONA 2 - COSTA SYRAH

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La segunda instancia de este sector, es su crecimiento hacia el espacio al Este inmediato, tanto en la zona entre rutas, como hacia la costa del embalse. Que se prevé en aproximadamente 12.000m2 cubiertos más que se podrán disponer en esta zona.

En esos sectores se prevé ampliar los servicios y usos, de acuerdo a los avances de las inversiones y demandas del mercado y del proyecto, siempre bajo las mismas premisas y objetivos que se buscan para esta primera etapa de los desarrollos.

Asimismo, cada nodo funcionará como ordenador de los puntos limpios de higiene y recolección de residuos.

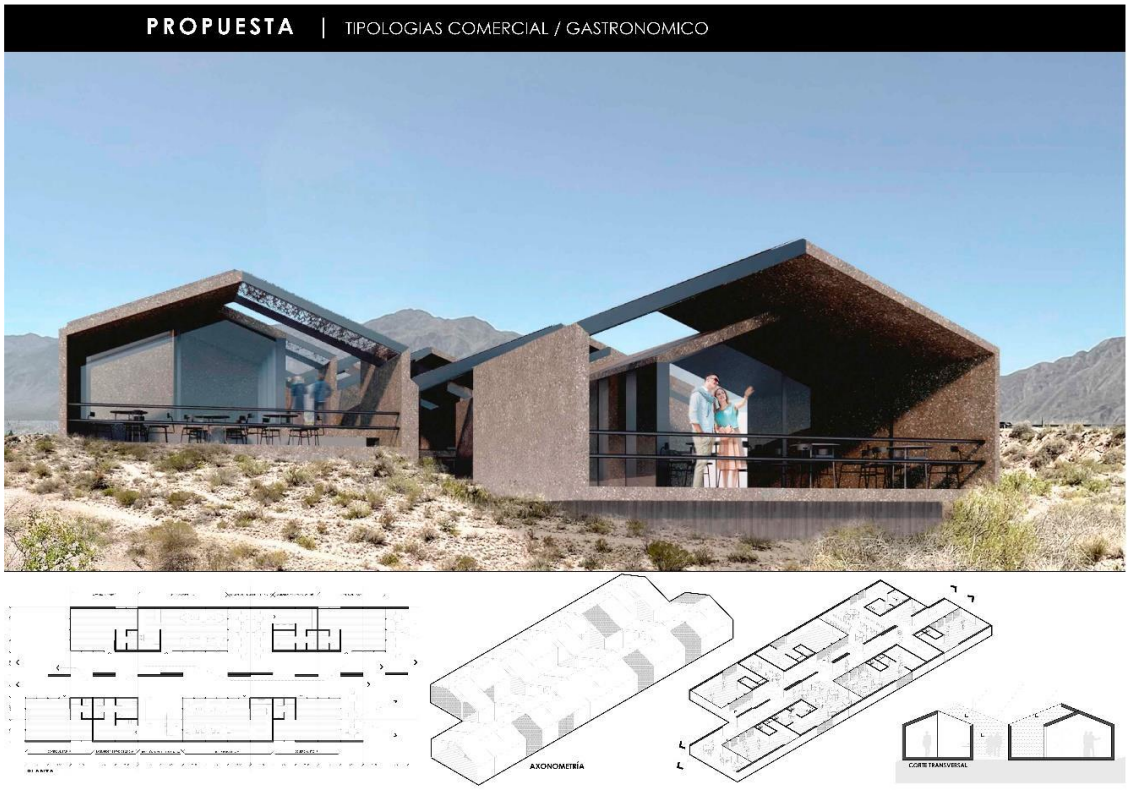


IMAGEN 27: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA (COMERCIAL)

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

2.6. ZONA 3 – COSTA CABERNET – CENTRO VITIVINICOLA POTRERILLOS

Comprende una zona dedicada a la vitivinicultura, donde se podrán experimentar todas las experiencias relacionadas al vino y su proceso de producción, y recorridos turísticos.

IMAGEN 28: ZONA 3 - COSTA CABERNET (VITIVINÍCOLA)

La Bodega está conformada por un espacio donde se brinda culto al vino, se trabaja arduamente en la cosecha, para lograr los mejores vinos del lugar. Se ha contemplado la construcción de una bodega con una capacidad de 500.000 litros, con espacio de guarda en tanques de acero inoxidable, vasijas de hormigón y barricas de roble. Se realizarán visitas guiadas, degustaciones, venta de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03205900-GDEMZA-SAYOT

productos y una sala de estar con las mejores vistas al espejo de agua, rodeado de viñedo; se completa el área con la construcción de posada y restaurante pensados para la estadía del visitante. Una serie de terrazas accesibles interactúan con el espacio exterior, priorizando las mejores vistas del terreno, respetando la topografía del lugar. Un espacio rodeado de viñedos se presenta como un atractivo turístico, que junto con la Posada y el Restaurante completan la estadía del visitante.

IMAGEN 29: ZONA 3 - COSTA CABERNET - PROYECTO BODEGA

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 30: ZONA 3 - COSTA CABERNET - PROYECTO BODEGA

La Posada de la Bodega, es un espacio de 75 alojamientos que se integran a un espacio de Bodega Boutique, que se desarrolla en una superficie de terreno con una topografía ondulada y con estrecha relación a una serie de viñedos que estratégicamente diagramados en el terreno atrapan las vistas desde esta Posada con un fondo imponente de todo el embalse.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

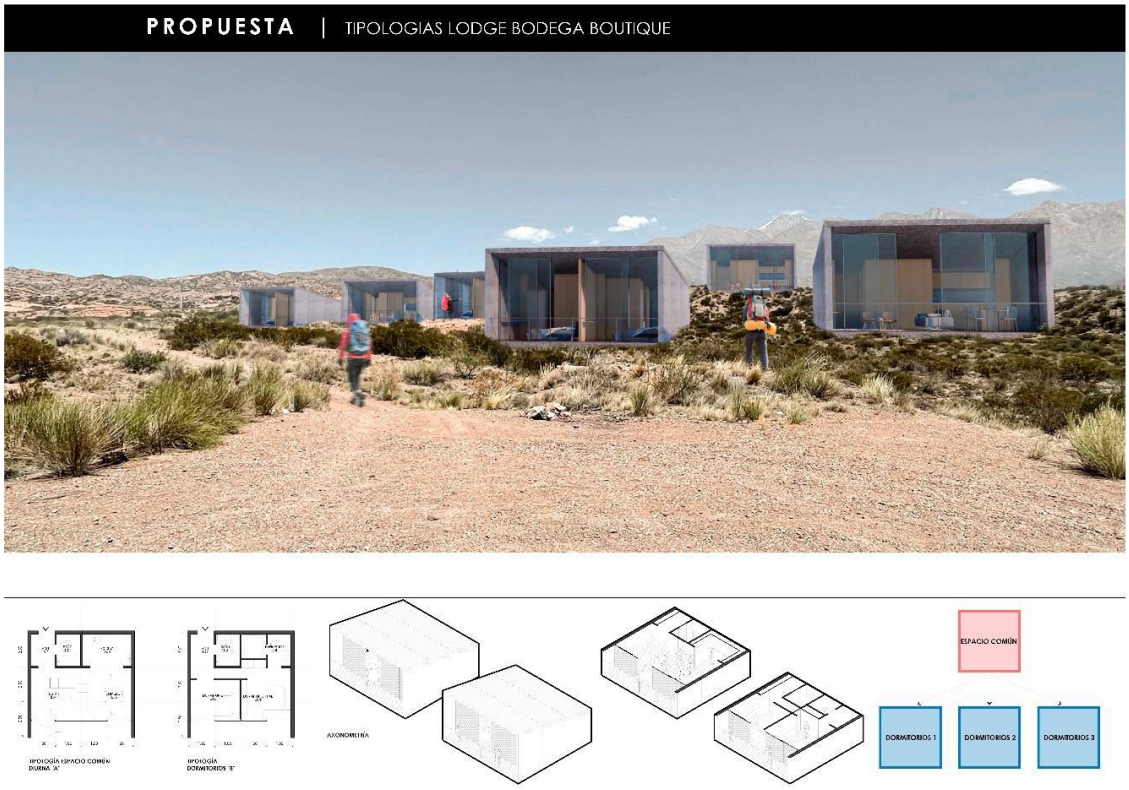


IMAGEN 31: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA UNIDADES ALOJAMIENTO

2.7. ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS

El centro financiero le llamamos al espacio de encuentro social y de negocios, que toda ciudad necesita para crecer y establecer sus raíces y convertirse en una ciudad estable y no de paso. Para ello, se ha proyectado dotar de espacios de oficinas de alquiler temporario y permanentes, espacios de coworking y espacios para reuniones, convenciones y capacitación.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

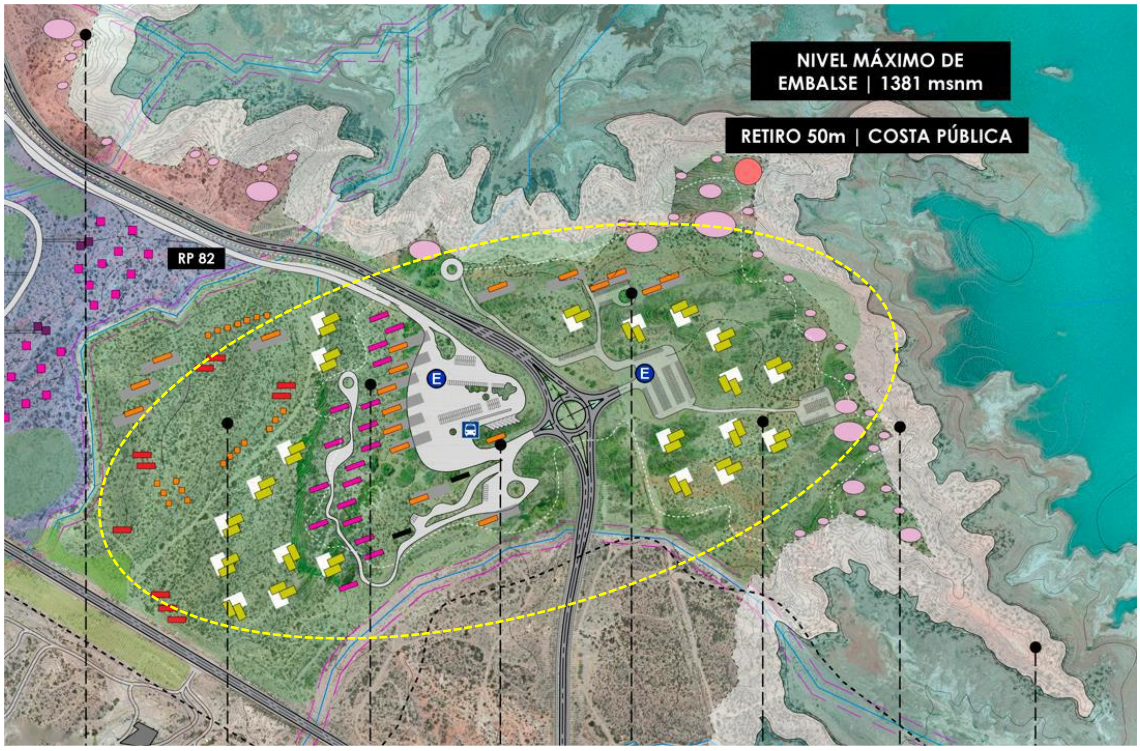


IMAGEN 32: ZONA 4 - COSTA PINOT (FINANCIERA)

Este sector se desarrollarán espacios mixtos que combinarán el alojamiento temporal con sectores de gastronomía regional y de autor, servicios sanitarios, bares, puntos de primeros auxilios, seguridad, oferta turística, estacionamientos. Espacios recreativos y que mantendrán una fuerte relación visual y participativa con el espejo de agua en forma directa.

Dado la topografía del lugar, se desarrolla como un espacio en alto, con vistas privilegiadas, recorridos peatonales, senderos saludables y ciclovías

Un diseño moderno y minimalista permite dar un toque de estilo e innovación a un espacio que guarde privacidad, en un entorno de implantación con vegetación autóctona compartida.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Contempla espacios de estacionamientos públicos para los visitantes y un parador para buses de transporte público y privado.

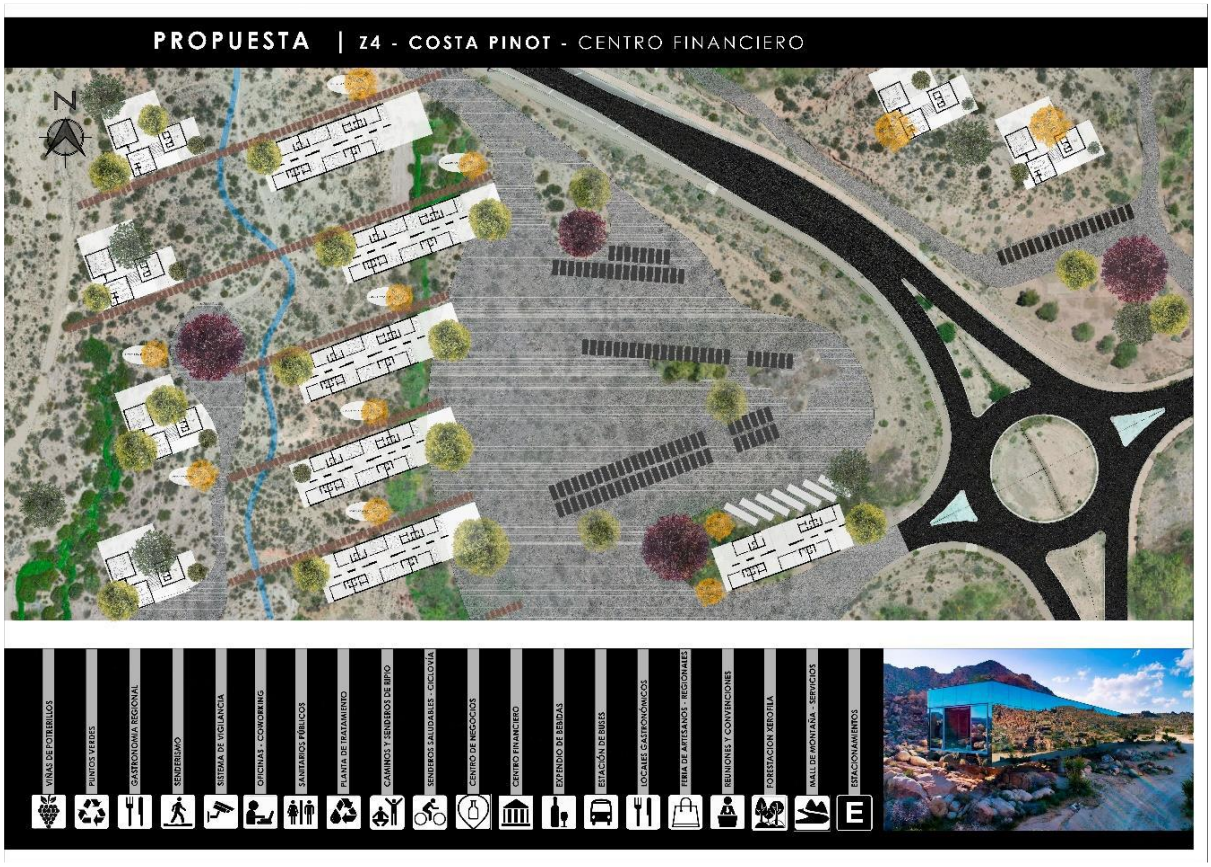


IMAGEN 33: ZONA 4 - COSTA PINOT

Zonas de esparcimiento con espacios de estar con miradores del lago que permiten contemplar las diferentes disciplinas que se desarrollan en el embalse.

Un nuevo polo de actividad laboral en un entorno saludable, con el punto estratégico en lo que hace al comercio internacional como lo es el corredor bioceánico y la relación estrecha con el paso fronterizo a Chile, lo que augura una oportunidad de instalar diversas actividades como complejos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

de oficinas, coworking, salas de reunión, conferencias y todas las actividades que este entorno posiciona y resulta un condimento especial como marco de estas reuniones.

IMAGEN 34: ZONA 4 - COSTA PINOT

Oferta de Trekking de montaña con salidas planificadas puesto de servicios y orientación. Cerro Nahuel, Nahuelito, Cocodrilo, Bayo, son algunos de los que se encuentran próximos al embalse y permiten acceder a vistas únicas.

También se podrán organizar desde este punto las actividades de alta montaña como punto de partida, grupos de entrenamiento para objetivos de mayor alcance y de Ciclismo de Montaña, conocido como "mountain bike", El recorrido suele durar entre 90 y 105 minutos y comprende seis kilómetros de pasajes estrechos de un solo carril de tierra, con subidas y bajadas empinadas y secciones en las que hay piedras.

Estos son alguno de los circuitos establecidos en la zona del embalse y su entorno.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

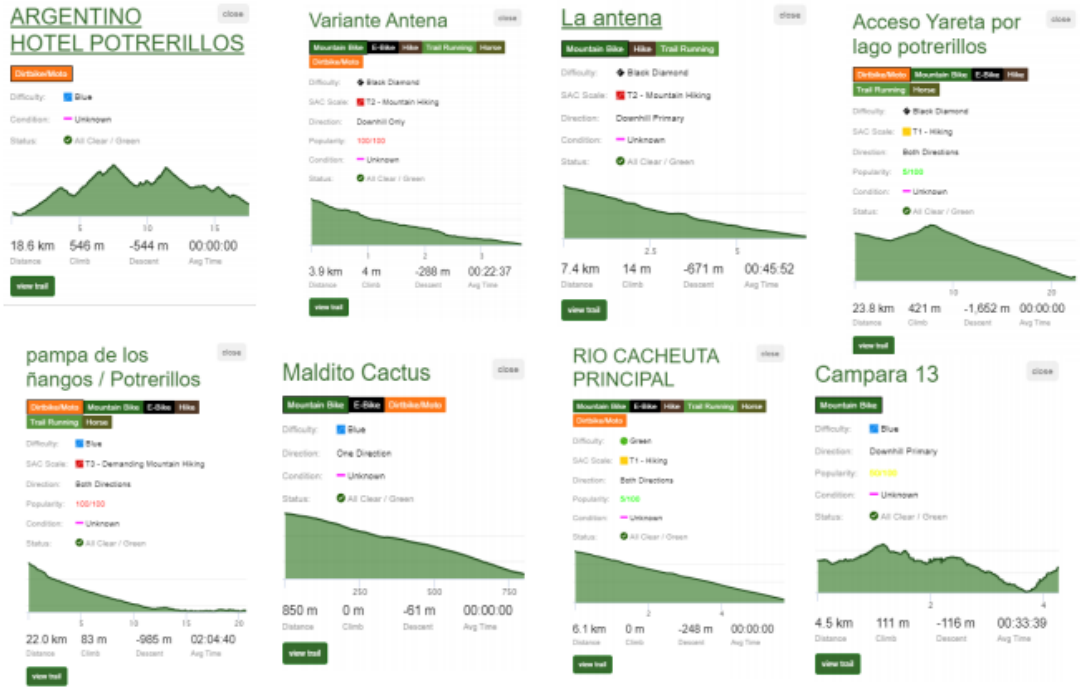


IMAGEN 35: CIRCUITOS PROPUESTOS

El Proyecto concentra una Estación cabecera de buses que permita el ordenamiento de recorridos, frecuencias y guarda de las unidades de manera que se garantice un circuito con recorridos y paradas entorno al embalse en toda la Costa.

Se prevé en esta zona una propuesta de Strip Center de Bodegas, degustaciones, vinotecas, abastecimiento de bebidas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 36: ZONA 4 - COSTA PINOT - TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

El sector contempla un crecimiento de Este a Oeste a partir del ingreso desde la Rotonda principal de Costa Pinot con oficinas y espacios de trabajo compartidos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 37: CONSTRUCCIÓN BIOCLIMÁTICA Y SUSTENTABLE

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

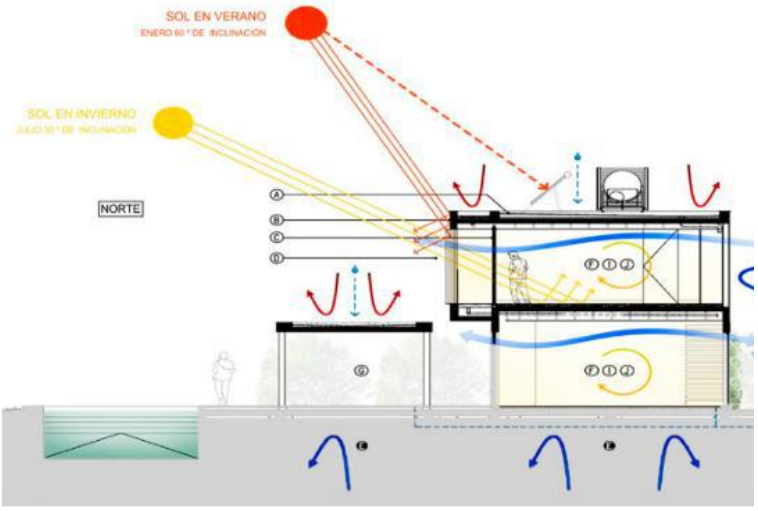


IMAGEN 38: CONSTRUCCIÓN BIOCLIMÁTICA

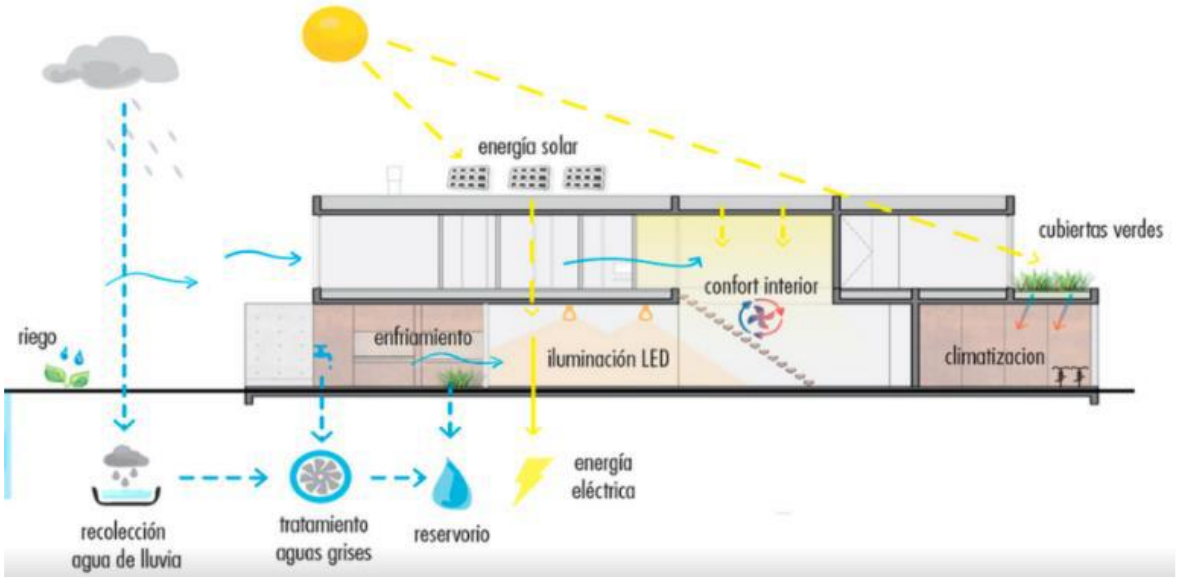


IMAGEN 39: ESTRATEGIAS DE CONSTRUCCIÓN BIOCLIMÁTICA Y SUSTENTABLE

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

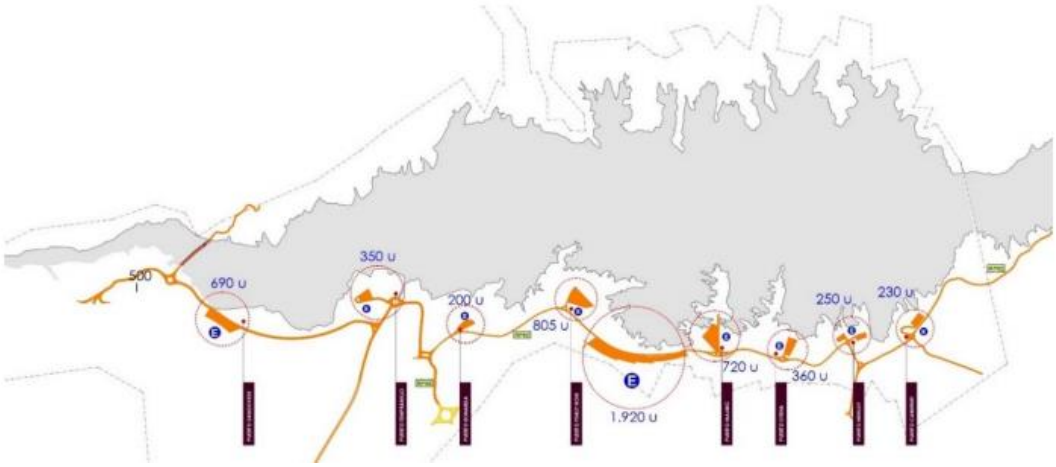


IMAGEN 40: PROPUESTA DE ESTACIONAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO DE VEHÍCULOS EN ESPACIOS SEGUROS

VIVERO DE XERIPAISAJISMO

Contemplamos, además, conformar un Vivero de Xeripaisajismo, no es un estilo de jardín, sino que es un concepto, que tiene que ver con adaptarse a las características propias del medio y trabajar sobre una planificación y diseño de jardines con selección de especies autóctonas, de bajo mantenimiento.

Este vivero dotara de asistencia y asesoramiento a los diferentes desarrollos, recuperación de forestales y condicionantes de proyectos.

Se prevé asegurar una plantación de 10.000 nuevos árboles y arbustos para lograr espacios de sombra y protección del espacio.

Esta vegetación xerófila, reducen los impactos de mantenimiento, mejora el aprovechamiento del suelo y destaca un seguimiento de los anteproyectos para la conservación de las especies. Todos los proyectos pasaran por una etapa inicial de aprobación técnica por parte del equipo técnico de la administración del desarrollo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Ningún proyecto podrá seguir adelante si no cuenta con esta aprobación. La misma será otorgada por esta administración a través de su representante técnico y de acuerdo al Masterplan de la propuesta. Se realizarán seguimientos de los proyectos de las diferentes inversiones que se realicen en los predios.

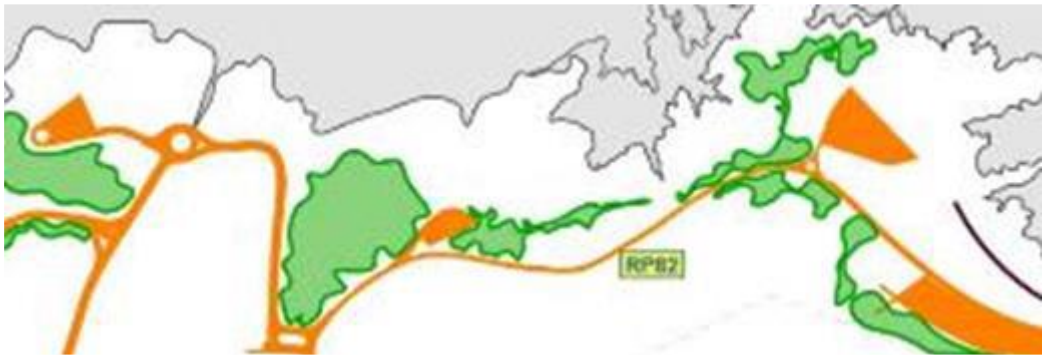


IMAGEN 41: SECTORES IDENTIFICADOS PARA PLANTACIÓN DE ESPECIES NATIVAS

2.8. ZONA 5 – COSTA BONARDA – ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS

Esta zona se prevé con actividades de equipamiento y servicios Turísticos. Se divide en subzonas y se prevé iniciar con el desarrollo de un conjunto de Lodge de primera categoría, con servicios de piscina y solárium, en un entorno natural, las mejores vistas al dique y al Cordón del Plata.

Se disponen fracciones desde los 20.000 m2 para el desarrollo de servicios turísticos como alojamientos, propuestas gastronómicas y de servicios culturales y sociales.

Para este primer desarrollo, se contempla un conjunto de alojamientos temporales con sectores de esparcimiento exclusivos de gran categoría, que permite generar espacios reservados con actividades comunes, espejos de aguas entorno a los Lodge.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 42: ZONA 5 - COSTA BONARDA - ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

2.9. INFRAESTRUCTURAS

Se relevaron las infraestructuras existentes y se proponen las redes principales de abastecimiento para cada una de las zonas y sectores a desarrollar.

Red de agua potable:

IMAGEN 43: RED DE AGUA

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Red de Cloacas:

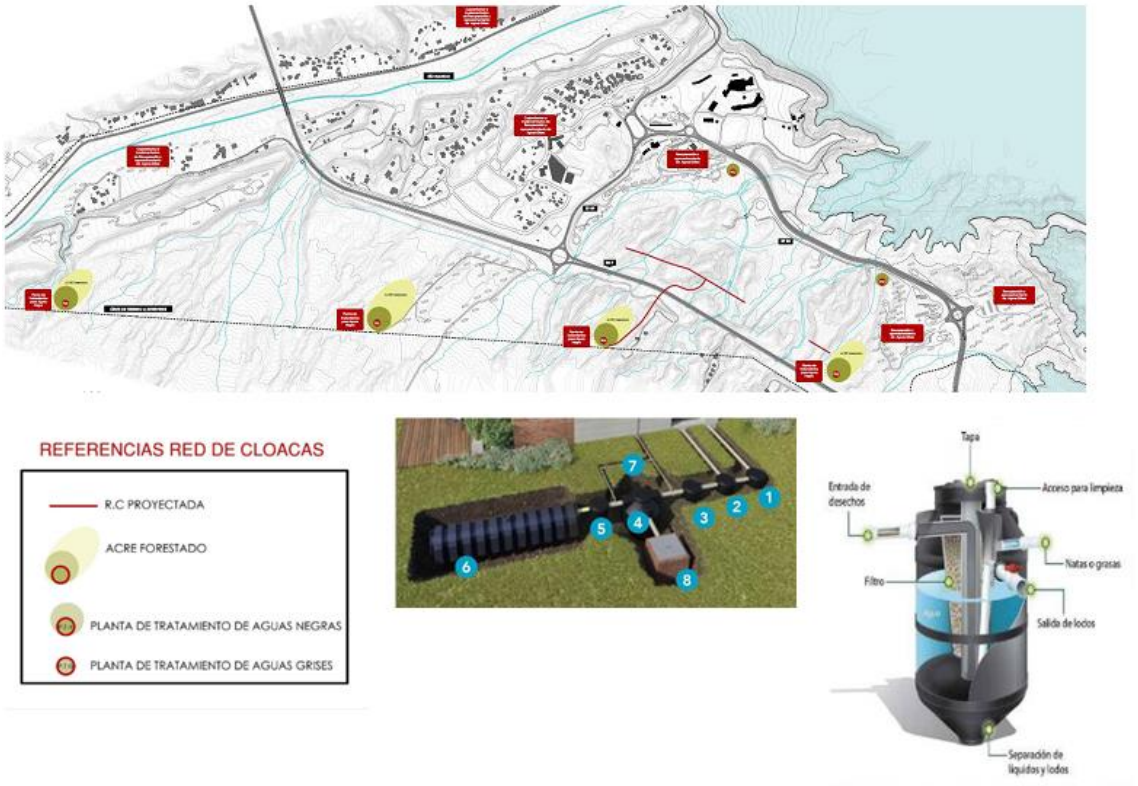


IMAGEN 44: RED CLOACAL EXISTENTE Y SISTEMAS PROYECTADOS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Red Eléctrica:

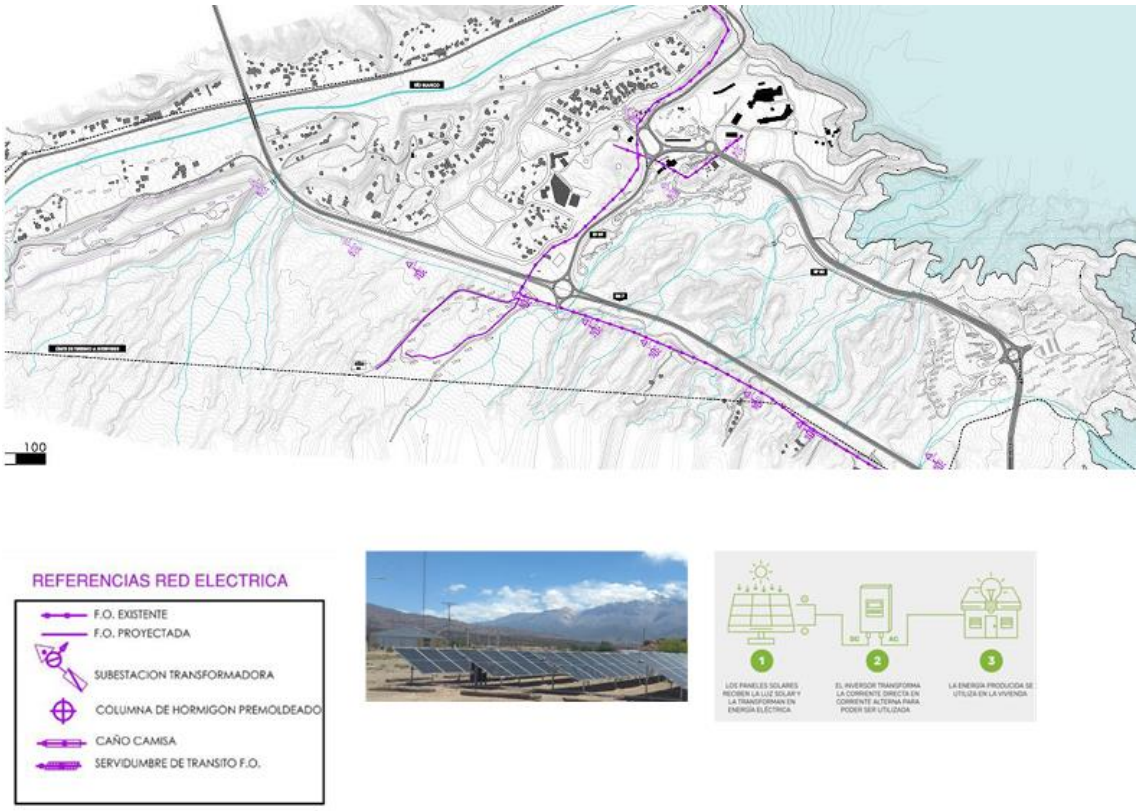


IMAGEN 45: RED ELÉCTRICA EXISTENTE Y PROYECTADA

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Red de Fibra Óptica:

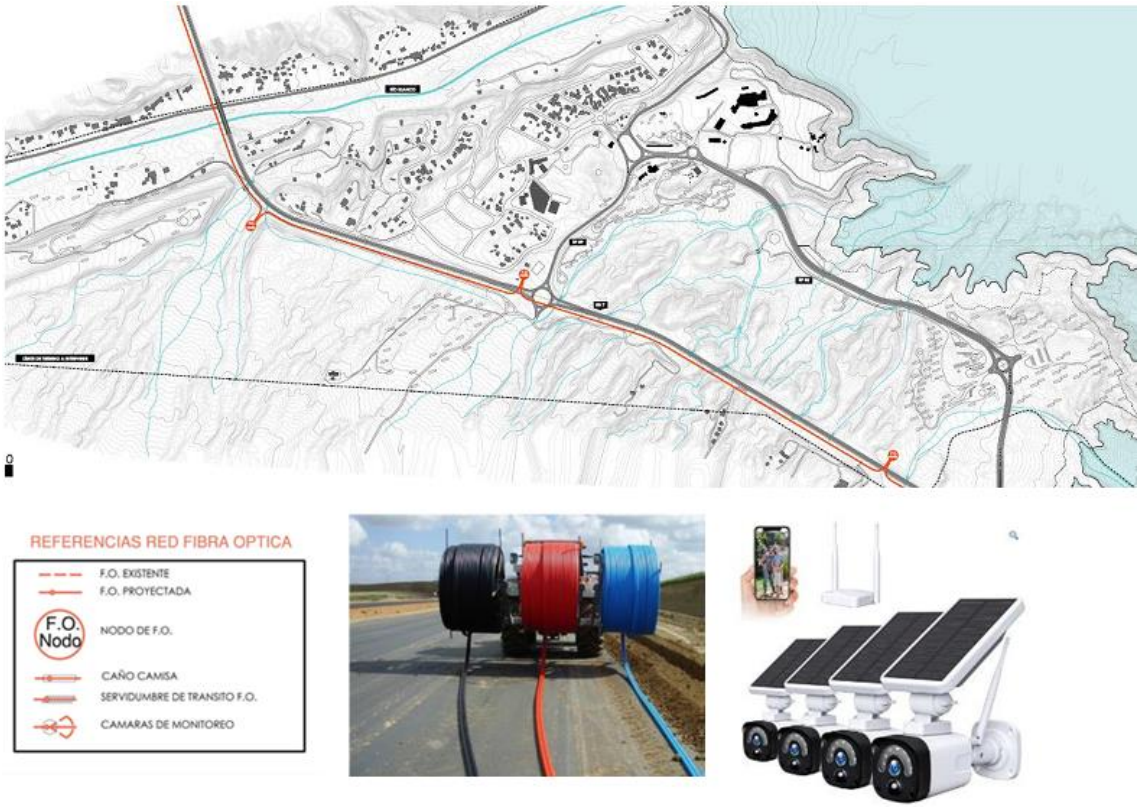


IMAGEN 46: RED DE FIBRA ÓPTICA

2.10. PLAN DE TRABAJO

El proyecto ha sido diseñado con un horizonte a 30/50 años, en el que se prevé un desarrollo por etapas para cada uno de los sectores.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Las primeras zonas a desarrollar serán la Z1 – Costa Malbec (Residencial) y la Z2 – Costa Syrah (Comercial), las cuales, a su vez, también serán impulsadas por etapas. Cada proyecto particular será sometido al procedimiento de evaluación correspondiente, y en ese caso se adjuntarán los cronogramas de obra y toda la documentación y evaluación específica para cada caso.

En anexo se adjunta el Plan de Trabajos completo.

3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL DE TODO EL PROYECTO[2]

A continuación, se realizará un análisis jurídico de aquellas normas nacionales y provinciales vigentes a ser aplicadas al emprendimiento de construcción, operación y desmantelamiento de las obras correspondientes al Plan de Desarrollo del Nuevo Polo Turístico en el Perilago Potrerillos.

3.1. Legislación Nacional

Constitución Nacional

En la reforma de la Constitución de la Nación Argentina en el año 1994, se incorpora en el Capítulo Segundo de la Primera Parte, los *"Nuevos Derechos y Garantías"*, dentro de los cuales se declara expresamente el derecho a un ambiente sano y la obligación de preservarlo, tal como surge de su artículo 41 que a continuación se transcribe.

"Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley".

[2] Fuente https://www.mendoza.gov.ar/wp-content/uploads/sites/15/2021/05/Compendio-Potrerillos.pdf Fecha de consulta 20 de marzo de 2024.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

"Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, a la información y educación ambiental".

"Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales".

"Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos y de los radiactivos".

A su vez, en el Art.º43, párrafos primero y segundo, se prevén los mecanismos legales conducentes a la protección de los derechos mencionados anteriormente, a saber:

"Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva".

"Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propenda a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinara los requisitos y formas de su organización".

Asimismo, en el Art.º124, se reconoce que el dominio originario de los recursos naturales existentes dentro de su territorio pertenece a las Provincias, recayendo sobre ellas el poder de policía y jurisdicción sobre sus recursos naturales, es decir, la facultad de regular los usos de los bienes y ejercer el poder de policía sobre ellos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

En el Art. º 235 establece que *"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".*

Por otra parte, en Art. º 1974 se indica que *"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".*

Normas Nacionales Aplicables

LEY DE PRESUPUESTOS MÍNIMOS Nº 25.675/02 GENERAL DEL AMBIENTE

Es importante mencionar que esta ley regula la actividad pública y privada relacionada con la gestión del ambiente para todo el ámbito de la República, es decir para todas las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La norma es dictada por el Congreso de la Nación dentro de las atribuciones que establece el art. 41 de la Constitución Nacional, en el cual las provincias podrán dictar las normas ambientales de protección necesarias para complementarla.

En su Art.º 8, detalla una serie de instrumentos o herramientas necesarias para el cumplimiento de los fines de la ley, entre los que se destacan:

- El Ordenamiento Ambiental del Territorio;

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- La Evaluación de Impacto Ambiental;
- El Sistema de Control sobre el Desarrollo de Actividades Antrópicas;
- La Educación Ambiental;
- El Sistema de Diagnóstico e Información Ambiental;
- El Régimen Económico de Promoción del Desarrollo Ambiental.

Asimismo, se establecen las normas relativas al daño y responsabilidad ambiental, fijando los principios de la responsabilidad objetiva por los daños causados, como asimismo normas relativas al proceso judicial.

Finalmente, en esta ley se encuentra contemplada, con carácter obligatoria, la participación social en los procesos de toma de decisión, encontrándose consagrado en el ordenamiento jurídico de la nación, tres instrumentos que permiten a efectivización de la participación, a través de consulta y audiencia pública, a través del acceso a la información ambiental y el amparo ambiental.

LEY Nº 25.743/03 DE PROTECCIÓN Y TUTELA AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

El objeto de la ley es la preservación, protección y tutela del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y el aprovechamiento científico y cultural del mismo.

De acuerdo con el Art. 2º, se entiende que forman parte del Patrimonio Arqueológico, las cosas muebles e inmuebles o vestigios de cualquier naturaleza que se encentren en la superficie, subsuelo o sumergidos en aguas jurisdiccionales, que puedan proporcionar información sobre los grupos socioculturales que habitaron el país desde épocas precolombinas hasta épocas históricas recientes.

Forman parte del Patrimonio Paleontológico los organismo o parte de organismos o indicios de la actividad vital de organismos que vivieron en el pasado geológico y toda concentración natural de fósiles en un cuerpo de roca o sedimentos expuestos en la superficie o situados en el subsuelo o bajo las aguas jurisdiccionales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

LEY Nº 25.831/03 RÉGIMEN LIBRE DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA AMBIENTAL.

Establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para garantizar el derecho de acceso a la información ambiental que se encontrare en poder del Estado, tanto en el ámbito nacional como provincial, municipal, como así también de entes autárquicos y empresas prestadoras de servicios públicos, sean públicas, privadas o mixtas.

El acceso a la información ambiental es libre y gratuito para toda persona física o jurídica. Para acceder a la información ambiental no será necesario acreditar razones ni interés determinado; se debe presentar formal solicitud a quien corresponda.

LEY Nº 26.815/12 PROTECCIÓN AMBIENTAL EN MATERIA DE INCENDIOS FORESTALES Y RURALES

La ley establece los presupuestos mínimos de protección ambiental en materia de incendios forestales y rurales en el ámbito del territorio nacional. Se aplica a las acciones y operaciones de prevención 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, entre otros.

DECRETO Nº 239/99 CREACIÓN DE ORGANISMO REGULADOR DE SEGURIDAD DE PRESA (ORSEP)

Creación en el ámbito de la ex Secretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable, el Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP), como organismo descentralizado del Estado Nacional; siendo sus objetivos principales:

a) Instrumentar los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad de las presas de propiedad del Estado Nacional y de aquellas que, siendo de Estados Provinciales o de terceros, sean puestas bajo su jurisdicción por convenios específicos.
b) Ejercer el poder de policía en materia de seguridad de presas en el ámbito de su competencia, controlando el cumplimiento efectivo de las leyes, decreto y reglamentaciones vigentes, así como la fiscalización del cumplimiento efectivo de las normas sobre seguridad de presas establecidas en los contratos de concesión de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

aprovechamiento hidroeléctricos, con las atribuciones y responsabilidades de Autoridad de Aplicación.

1.1. Leyes Provinciales de Aplicación

Constitución Provincial

La Constitución de la provincia fue sancionada en el año 1.916 y reformada en 1. Según expresa en su Art.º 1, los recursos naturales renovables y no renovables pertenecen al patrimonio exclusivo, inalienable, imprescriptible del Estado Provincial, debiéndose velar por el uso racional y sustentable de dichos recursos, con el fin de preservarlos para las generaciones futuras.

En la Sección VI, Capitulo Único, la carta magna provincial regula respecto a la protección cuali y cuantitativa de las aguas continentales superficiales y subterráneas, a través del apartado titulado *"Departamento de Irrigación"*.

Por otra parte, en el Art.º 186 se determina que "*el uso del agua del dominio público de la Provincia es un derecho inherente a los predios, a los cuales se concede en la medida y condiciones determinadas por el Código Civil y leyes locales ".* Asimismo, se crea el Departamento General de Irrigación, determinándose misiones y funciones que debe desempeñar, en cumplimiento de los preceptos constitucionales (crf. Art. 188 y sgtes. de la C.P.).

LEY GENERAL DE AGUAS DEL AÑO 1884 Y REGAMENTARIA Nº322 – DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN

Es la primera norma sancionada respecto la protección del recurso y el uso racional del recurso hídrico, sancionada el 16 de diciembre de 1884, bajo el poder de policía del Departamento General de Irrigación (con excepción de las aguas surgentes y vertientes dentro de la misma heredad).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

LEY Nº 4.602/81 – ADHSIÓN A LA LEY NACIONAL Nº 22.421 SOBRE CONSERVACIÓN DE LA FAUNA Y SU MODIFICATORIA LEY Nº 7308/04

La Provincia de Mendoza adhiere al régimen de la Ley Nacional Nº 22.421. En su Art.4 se establece que el uso sustentable del recurso de fauna silvestre queda supeditado obligatoriamente a autorización previa, temporal y espacialmente delimitada de la Dirección de Recursos Naturales Renovables. Dicha autorización tendrá fundamento en estudios ecológicos de las especies en cuestión, realizados y/o avalados por la Autoridad de Aplicación de esta Ley, pudiendo requerir informes técnicos y recomendaciones que contengan el resultado de investigación científica tal que evidencie el estado actual y tendencias de las mismas y la viabilidad y factibilidad ecológica. Asimismo, tendrá en consideración los informes técnicos mencionados en el Art. 5. No se admitirán medidas reductivas como la implementación o establecimiento de cotos, pudiendo priorizarse el repoblamiento de zonas despobladas o de baja densidad poblacional a partir de zonas con sobrepoblación.

LEY Nº 4.609/81 – BOSQUE PROTECTOR

Declara bosque protector 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 PROVINCIAL Nº 5.917/92 - ADHESIÓN A LA LEY NACIONAL DE RESIDUOS PELIGROSOS

Dicha ley establece como autoridad provincial de aplicación a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Asimismo, se crea el Registro Provincial de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables en la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

DECRETO Nº 2.625/99 – REGLAMENTACIÓN LEY Nº 24.051 DE RESIDUOS PELIGROSOS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03895990-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

Este decreto establece los procedimientos administrativos técnicos que deberán realizar aquellas personas físicas o jurídicas que efectúen generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos ante la autoridad de aplicación ambiental en este tema, que es la Dirección de Protección Ambiental, dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

LEY PROVINCIAL Nº 5.961/92 - LEY DE PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Promulgada el año 1992. Dicha ley tiene por objeto 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. En dicha ley se menciona que todos los proyectos de obras capaces de modificar el ambiente de la Provincia de Mendoza, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Para ello se indica el procedimiento que debe seguir una Evaluación de Impacto Ambiental para obtener la D.I.A.

Procedimiento de EIA: El procedimiento de EIA, está especificado en el título V, debiéndose elaborar dicho informe en los casos en que se proponga la realización de proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial. Los interesados deberán obtener una DIA que será expedida por la SA y OT, o por las Municipalidades correspondientes.

En el caso que nos convoca, la obra específica es la realización de Proyecto "Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos", Potrerillos, en el Departamento de Luján de Cuyo, el que estará comprendido expresamente en el Anexo I, inciso 14 de la Ley, por lo que deberá someterse a procedimiento de EIA, de la jurisdicción provincial.

DECRETO Nº 2.109/94 – IMPACTO AMBIENTAL

Este decreto reglamenta la Ley Provincial N° 5.961, en cuanto a los procedimientos de implementación de la Evaluación de Impacto Ambiental. Establece cual es la información mínima que se debe presentar ante el Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial, para obtener la respectiva Declaración de Impacto Ambiental (DIA), encontrándose los siguientes ítems a saber (arts. 2 al 8):

– Descripción del Proyecto

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Inventario y Descripción
- Identificación y Valoración de Efectos
- Previsiones
- Documento Síntesis
- Contenido

Cabe aclarar que el Decreto Nº 2109/94 fue modificado solo en su artículo primero por el Decreto Nº 605/95, en lo que respecta al ámbito de aplicación de la norma, quedando expresamente incluidos dentro de la obligación de presentar el EIA "los proyectos y acciones efectuados por el Estado Nacional, Provincial y Municipal, por si o por terceras personas, como asimismo todos lo que realicen las personas físicas o jurídicas de derecho privado."

DECRETO Nº 809/13 – MODIFICATORIO DEL DECRETO Nº2109/94

El mencionado decreto modifica el art. 5 del 2109/94, donde establece el análisis de los aspectos territoriales en el marco de la Ley N° 8051 que estable el Ordenamiento Territorial de la Provincia.

LEY PROVINCIAL Nº 5.970/92 - LEY DE RESIDUOS URBANOS

Dicha ley propone como primer objetivo la erradicación de basurales a cielo abierto y los microbasurales en terrenos baldíos, para lo cual solícita que los Municipios instrumenten un régimen integral de tratamiento de residuos urbanos que comprenda las fases de generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos de origen domiciliario, vial, industrial, sanitario y comercial.

La norma propone que los Municipios deben tratar sus residuos urbanos con procesos de:

- estabilización biológica
- rellenos sanitarios
- compostaje con o sin selección de materiales
- tratamiento de gases

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

LEY Nº 6.044/93 – REORDENAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y DE SANEAMIENTO Y LA PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AGUA

La presente ley tiene por objeto el reordenamiento institucional de la prestación de los servicios de provisión de agua potable y de saneamiento y la protección de la calidad de agua en el ámbito provincial de la Provincia de Mendoza. En su art. 2 se establecen los principios de política general y objetivos.

Son de particular importancia las disposiciones del Título IV- de la preservación de la calidad del recurso hídrico. En su artículo 42 establece el orden público ambiental, asimismo en el art. 43 fija pautas de calidad del recurso.

En el art. 44 fija las reglas de competencia para la jurisdicción.

LEY Nº 6.099/93- 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 Nº 6.169/94 - LEY DE PRESERVACIÓN DEL RECURSO ÍCTICO

Dicha ley establece la incorporación al Plan Ambiental, previsto en Art. 6 de la Ley Nº 5961, el relevamiento del estado de las poblaciones de la ictiofauna existente en los cursos de agua de la provincia de Mendoza, a fin de elaborar un Plan Integral de Manejo del Recurso Íctico.

LEY Nº 7.029/02 – 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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

de veinticuatro (24) metros. La Dirección de Hidráulica podrá apartarse de los parámetros dispuestos anteriormente, basándose para este fin en estudio técnico debidamente fundado.

LEY Nº 8.195/10 – BOSQUE NATIVO

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.

Normativa Provincial específica de Ordenamiento Territorial

LEY Nº 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. 7°, 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 Nº 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. Nº 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

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 Nº 8.999/17 – PLAN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Establece la política territorial para la provincia de Mendoza, fijando planes, programas y proyectos a tal efecto. 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, 10 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 (PEOTPP)
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 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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico Antonio Bonilla
Apoderado

IF-2024-03295980-GDEMZA-SAYOT

Programa 2. *"Fortalecimiento de nodos y creación de polos para el equilibrio territorial":* 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.

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.

Marco Legal específico Perilago Potrerillos

LEY Nº 3.754/71 – AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PRESA EMBASE 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 unos 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 Nº 4.688/82 – EXPROPIACIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PRESA POTRERILLOS

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03205990-GDEMZA-SAYOT

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 Nº 5.274/87 – APROVEHAMIENTO INTEGRAL RIO 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 rio Mendoza, conforme con los estudios realizados y documentación existente en lo que se denomina "Aprovechamiento Integral del Rio Mendoza, Proyecto Potrerillos.

DECRETO Nº 400/97 – CREACIÓN COMISIÓN APROVECHAMIENTO INTEGRAL RÍO MENDOZA, PROYECTO POTRERILOS

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 Nº 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, amplia 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 Nº 1.475/75 (régimen general de expropiación).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

LEY Nº 6.560/97 – APROBACIÓN ACUERDO APROVECHAMIENTO INTEGRAL RÍO MENDOZA PROYECTO POTRERILLOS

Aprueba el acuerdo para el Aprovechamiento Integral del Rio 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 rio 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 Nº 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 52º de la Ley Nº6.498/97 modificatoria del artículo 17º de la Ley Nº5.274 se establece como cota de máximo embalse del lago de Potrerillos la cota unos mil trescientos ochenta y unos metros con ocho centímetros sobre el nivel del mar (1.381,80 m.s.n.m.).

DECRETO Nº 280/02 – 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 Nº1.831/2000 – Art.º 1) y la franja perimetral de 1.200m. de distancia, según lo establecido por Ley Nº 6.498/97 – Art.º 52.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

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.

DECRETO Nº 1064/02 – MODIFICATORIO DEL DECRETO Nº280/02

La presente norma legal modifica algunos artículos específicos y se incorporan pautas de manejo para el perilago de potrerillos, así como nuevos conceptos para la zonificación y lineamientos urbanísticos para el desarrollo, por lo tanto, debe tomarse como norma para el diseño la presente norma legal.

LEY Nº 7.444/05 – DEPARTAMENTO GENERAL DE 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.

RESOLUCIÓN Nº 06/11 – NO ENAJENACIÓN DE LAS TIERRAS PÚBLICAS DEL PERILAGO POTRERILLOS

LEY Nº 9.088/18 – 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 Nº 1.831/00 y 280/02, en el marco de la Ley Nº 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 Nº 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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico Aparicio
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

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 compre 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 ambas márgenes del Lago.

DECRETO Nº 1082/19 – 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,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295991-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

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 Nº 840/19 y modificatorio N° 978/19.Previo a la toma de decisiones deberá remitir los temas a tratar al Comité Ejecutivo creado por el Artículo 3º de la Ley Nº9088 y su decreto reglamentario.

DECRETO Nº 1064/22 - MODIFICACIÓN DEL DECRETO Nº 280/02 ZONIFICACIÓN PERILAGO POTRERILLOS

Para la determinación de los usos del suelo del Perilago de Potrerillos y área de influencia según Decreto Nº 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 del estudio de niveles realizado por Gester; y

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

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 receptar actividades principalmente de usos turístico-recreativos.

LEY Nº 9294/20 – CONCESIÓN DE TIERRAS FISCALES PERILAGO POTRERILLOS

Autorización al Poder Ejecutivo a Concesionar las tierras fiscales en la zona de influencia del Embalse Potrerillos, delimitada por los Decretos N° 1831/00, N° 280/02 y N° 1064/2022, por el término de hasta CINCUENTA (50) años, para el desarrollo de emprendimientos turísticos, recreativos y urbanísticos.

PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PERILAGO (2021)

Establece las pautas y normas de carácter urbanístico a fin de poder diseñar los espacios en las áreas correspondientes y de acuerdo a la legislación vigente para el perilago y sus zonas aledañas.

DECRETO N° 1.187/22 - ADJUDICACIÓN DEL DISEÑO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE *"MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO FINAL PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURÍSTICO EN EL 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 Nº 840/19 y modificatorio N° 978/19. Previo a la toma de decisiones deberá remitir los temas a tratar al Comité Ejecutivo creado por el Artículo 3º de la Ley Nº9088 y su decreto reglamentario.

1.2. Normativa Municipal

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

ORDENANZA Nº 10.378/11 – CREACIÓN DE ÁREA AMBIENTAL MUNICIPAL PROTEGIDA POTRERILLOS.

ORDENANZA Nº 13.495/19 PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LUJÁN DE CUYO

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. Nº 9.088/2018.

A continuación, se mencionan a modo de cuadro sinóptico, las principales leyes y decretos aplicables, lo que permitirá tener un panorama de la protección del ambiente en general y de los recursos naturales en forma específica[3]

AMBIENTE EN GENERAL	- Ley Nº 5.917 – Residuos Peligrosos (adhesión a la Ley Nacional Nº 24.051). - Ley Nº 5.961 – Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente. - Decreto Nº 2109/94 – Reglamentario del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. - Decreto Nº 605/95 – Competencia ambiental Provincial y Municipal. - Decreto Nº 1.939/96 – Plan de Acción de Ambiente y Obras Públicas. - Decreto Nº 1.452/03 – Categorización de Obras de Agua Potable y Saneamiento. - Ley Nº 5.970 – Residuos Urbanos.
AGUA	- Ley General de Aguas de 1.884

[3] Información obtenida del Digesto de Legislación Ambiental, Edium, 1.993; Informe Final del Consultor del Subprograma B Sistema de Control Ambiental, Dr. Miguel Arenas y de información recabada.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	- Ley Nº 3.559 – Reglamento de Actividades Náuticas. - Ley Nº 4.035/4.036 – Aguas Subterráneas. - Ley Nº 6.044 – Reordenamiento Institucional de la Prestación de los Servicios de Agua Potable y de Saneamiento y la Protección de la calidad del agua. - Ley Nº 6.045 – Régimen Legal de Inspecciones de Cauces. - Ley Nº 6.399 – Ratificación Convenio Agua Potable y Saneamiento. - Resolución Nº 778 y su modificatoria del DGI- Control de la Contaminación Hídrica. - Ley Nº 7.874 – Abastecimiento de agua para arbolado público.
AIRE	- Ley Nº 5.100 – Preservación del recurso aire (adhesión a la Ley Nacional Nº 20.284). - Decreto Nº 2.404/89 – Reglamentación de la Ley Nº 5.100. - Ley Nº 5.667 – Declaración de interés provincial el uso de GNC. - Decreto Nº 674/96 – Control de la contaminación atmosférica.
SUELO	- Ley Nº 4.597 – Adhesión a Ley Nacional Nº 22.421 s/ Conservación de suelos. - Ley Nº 6.245 – Reglamento uso de vehículos todo terreno.
FLORA	- Ley Nº 2.088 y modificatorias – Defensa de la riqueza forestal (Adhesión a la Ley Nacional Nº 13.723). - Ley Nº 2.376 – Protección del Arbolado Público. - Ley Nº 4.406 – Bosque Protector. - Ley Nº 4.468 – Subsidio Forestal. - Ley Nº 5.733 – Inventario Forestal. - Ley Nº 5.753 – Plan Forestal Provincial. - Ley Nº 6.099 – Plan de Prevención contra incendios rurales. - Ley Nº 6.191 – Promoción Forestal Provincial, Programa de Inversión de superficies de más de 15 ha. - Ley Nº 6.245 - Declaración de Interés Público la conservación y protección de la flora y la fauna salvaje. - Ley Nº 6.265 - Mapa Forestal. - Ley Nº 7.873 – Arbolado Público.
FAUNA	- Ley Nº 4.386 – Prohibición caza fauna silvestre. - Decreto-Ley Nº 4.428 – Pesca. - Decreto-Ley Nº 4.602/81 y su modificatoria 7.308 – Conservación y Aprovechamiento de la fauna silvestre (adhesión a la Ley

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	Nacional Nº 22.241). - Ley Nº 6.133 – Protección fitozoosanitaria. - Ley Nº 6.196 – Plan relevamiento recurso ictio-fauna -veda pesca deportiva. - Ley Nº 6.245 - Declaración de Interés Público la conservación y protección de la flora y la fauna salvaje. - Ley Nº 6.972 - Creación de Programa de Relevamiento íctico-fauna de los ríos, arroyos y lagunas de la provincia.
PATRIMONIO	- Ley Nº 6.034 - Protección, Conservación y Restauración del Patrimonio Cultural provincial, y sus modificatorias.
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	- Ley Nº 430 - Concesiones para el aprovechamiento de las aguas públicas. - Ley Nº 1.447- Expropiaciones. - Ley Nº 6.097 – Reordenamiento Territorial y Ambiental. - Ley Nº 6.086 – Arraigo de Puesteros. - Ley Nº 8.051 – Ordenamiento Territorial Provincial. - Ley Nº 8.999 – Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.
ÁREAS PROTEGIDAS	- Ley Nº 6.045 – Manejo de ANP. - Ley Nº 5.026 – Parque Provincial Tupungato. - Ley Nº 6.116 – Límites Parque Provincial Tupungato. - Ley Nº 6.128 – Área Reserva Paisajística Manzano Histórico.
DIQUE POTRERILLOS	- Ley Nº 3.754 - Autorización para la Construcción Presa Embalse Potrerillos. - Ley Nº 4.688 - Expropiación de terrenos para la construcción de la Presa Potrerillos. - Ley Nº 5.274 - Realización del Aprovechamiento Integral rio Mendoza, Proyecto Potrerillos. - Ley Nº 6.498 - Aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del Embalse Potrerillos - Ley Nº 6.560 - Aprobación de Acuerdo de Aprovechamiento Integral del río Mendoza - Proyecto Potrerillos. - Ley Nº 7.444 - Concesión Prioritaria en los usos del Embalse Potrerillos. - Ley Nº 9.088 - Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	- Decreto N° 932/85 - Triangulo de Tierras Fiscales. - Decreto Provincial Nº 400/97 - Creación de Comisión Aprovechamiento Integral río Mendoza - Proyecto Potrerillos. - Decreto Provincial Nº1.831/00 - Establecimiento de Cota Máxima Potrerillos. - Decreto Nº280/02 - Zonificación y Usos del Suelo en el Perilago Embalse Potrerillos. - Decreto Nº 2.188/08 - Creación de la Comisión Perilago de Potrerillos. - Decreto N° 840/19 - Ratificación del contrato del FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO INTEGRA DEL PERILAGO DE POTRERILOS. - Decreto Nº 1.082/19 - Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillos. - Decreto N° 1.942/20 - Modificatorio del Decreto N°1082. - Decreto Nº 473/21 - Desistimiento de la Voluntad expropiatoria de tres inmuebles declarados de utilidad pública en Ley Provincial N° 5.274 y Ley N°6.498. - Decreto Nº1.064/22 - Modificatoria del decreto de Zonificación y Usos del Suelo en el Perilago Embalse Potrerillos. - Resolución Nº 06/11 sobre la No Enajenación de las tierras públicas del Perilago de Potrerillos.
MINERÍA	- Ley Nº 3.790 – Creación de la Dirección General de Minería. - Ley Nº 6.090 – Adhesión a Ley Nacional Nº 24.196 de Mineras. - Ley Nº 6.091 – Adhesión a la Ley Nacional Nº 24.224 de Reordenamiento Minero. - Ley Nº 6.138 – Aprobación de Tratado Interprovincial de unificación de Legislación Minera de las Provincias del Nuevo Cuyo. - Ley Nº 6.145 – Ratificación Acuerdo Federal Minero del 06/05/93. - Ley Nº 6.459 – Cumplimiento de disposiciones de Ley Nacional Nº 24.585 Normas Complementarias en la actividad minera. - Decreto Nº 4.051/92 – Adhesión a decretos nacional Nº 815 y 816/92, que establecen la Promoción de Inversiones Extranjeras en actividades mineras y se crea el Banco Único de Datos Geológicos Mineros.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	- Decreto Nº 746/97 de reordenamiento de la Dirección de Minería e Hidrocarburos. - Decreto Nº 1.939/13 – Autoridad de Protección Ambiental en la actividad minera.
OTROS	- Ley N° 8.922/17 Contratos de participación público-privada. -

TABLA 2: LEYES Y DECRETOS APLICABLES

4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO (AO, AID, AII)

4.1. Localización del proyecto

Específicamente 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 área adjudicada a la empresa MendoTravel S.R.L., corresponde a terrenos fiscales del estado provincial ubicados en la Costa Sur del Perilago del Embalse Potrerillos, tal como se visualiza en la siguiente figura.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

IMAGEN 47: UBICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE POTRERILLOS, DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

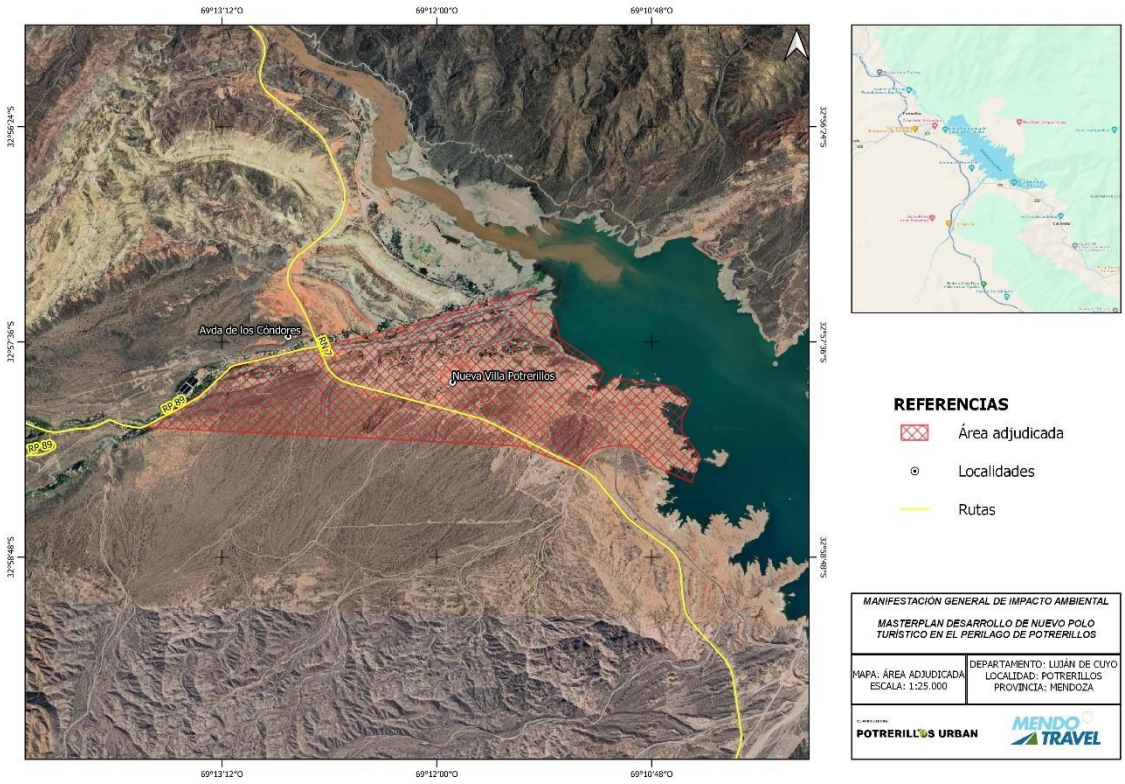


FIGURA 2: ÁREA ADJUDICADA AL PROYECTO

4.2. Delimitación de Área operativa, Área de influencia directa e indirecta

En función del análisis de los impactos ambientales, sociales y territoriales del proyecto que potencialmente podrían generarse durante las etapas de construcción, y de operación y mantenimiento, se definen tres áreas, a saber: Área Operativa (AO), Área de Influencia[4] Directa (AID) y Área de Influencia Indirecta (AII).

[4] El área de Influencia es la extensión del espacio donde se considera pueden manifestarse en forma significativa los impactos de la obra.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03205908-GDEMZA-SAYOT

El Área Operativa (AO) es aquella en que se realizan las acciones principales tanto en la etapa de construcción como de operación del proyecto; es donde se concentra la mayor cantidad de impactos producidos de forma inmediata y directa. Para este proyecto, corresponde al área adjudicada, de una superficie de 448,92 ha aproximadamente donde se instalará el obrador o los obradores en caso de varios frentes de obra, se producirá una circulación permanente de vehículos maquinaria necesaria durante la ejecución de las obras, entre otros. En el caso de la etapa de funcionamiento, estará circunscripto a las distintas unidades funcionales construidas, como así también, accesos vehiculares, peatonales, bicisendas, estacionamientos, paradores de autobús, entre otros, que se vinculan directamente con su entorno.

El Área de Influencia Directa (AID) comprende el entorno inmediato del terreno a intervenir, de incidencia directa, donde se desarrollan las principales actividades que por su dinámica puedan verse modificadas, interferidas, beneficiadas o perjudicadas por la ejecución y/o funcionamiento del proyecto. Dentro de esta área se evalúan la magnitud e intensidad de los posibles impactos para poder definir medidas de prevención y mitigación en el Plan de Manejo. Para el presente proyecto se considera un radio de 1 km alrededor del área adjudicada, una superficie de 1098,75 Ha.

Por último, el Área de Influencia Indirecta (AII) comprende una distancia de 100 metros a ambos lados de las rutas N°7, 82, 89 y camino a Vallecitos, extendiéndose a las localidades de Cacheuta, Potrerillos, El Salto, Las Vegas, El Llano y Valle de El Sol, entre otras. En esta área las actividades desarrolladas actualmente pueden verse afectadas o beneficiadas con el proyecto, pero de manera más difusa. En términos sociales, se tienen en cuenta las dinámicas entre los habitantes permanentes, turistas, comerciantes y la relación con los servicios de salud, transporte, educación y seguridad

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

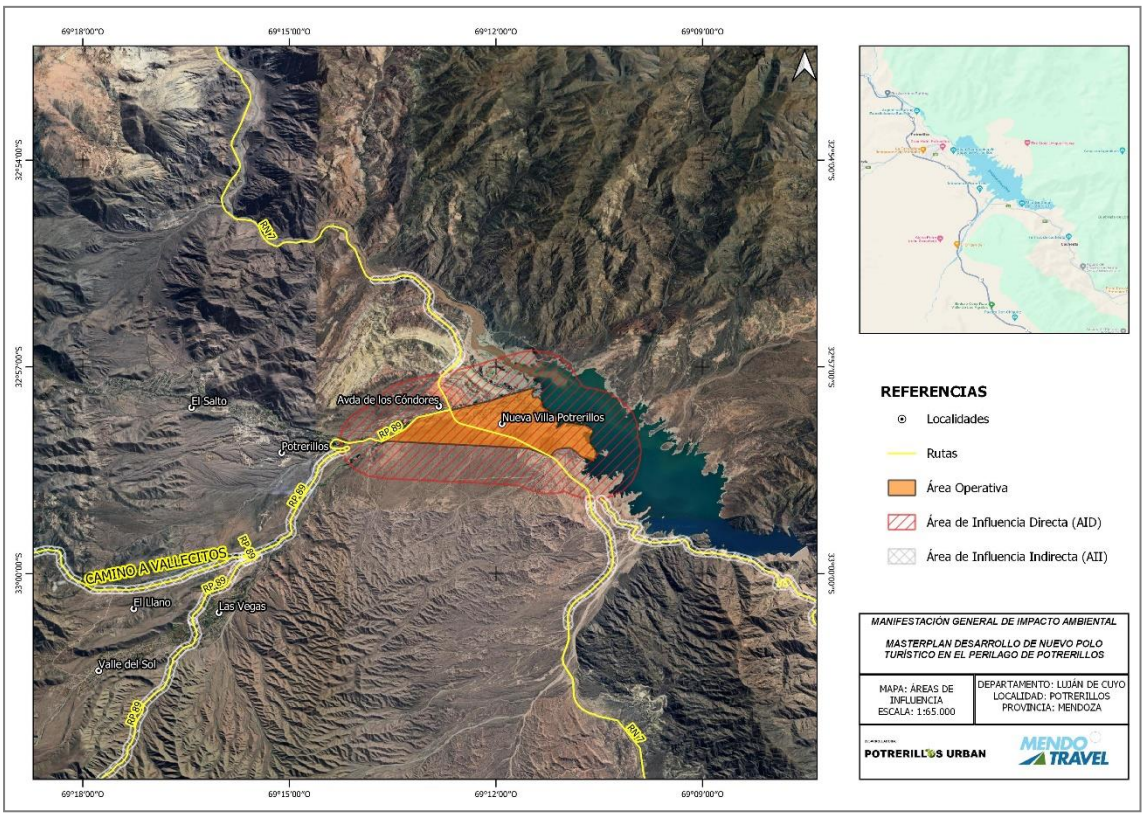


FIGURA 3: ÁREAS DE INFLUENCIA DEL PROYECTO MASTER PLAN DESARROLLO INTEGRAL DEL NUEVO POLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

5. INVENTARIO AMBIENTAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS INTERACCIONES ECOLÓGICAS O AMBIENTALES CLAVES

5.1. Estudio del estado del lugar y sus condiciones ambientales antes de la realización de las obras.

A continuación, se realizará la descripción del sistema ambiental y social junto a las interacciones ambientales claves, a partir de datos recabados e información obtenida de fuentes secundarias, a partir de publicaciones científicas realizadas por organismos de investigación; como así también se

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

ha obtenido información primaria a partir de trabajo de campo, todo ello permite conocer las condiciones del área de influencia directa e indirecta, sin proyecto.

5.1.1. Geología

Estratigrafía y litología

La zona de estudio se encuentra en el sector meridional de la Precordillera; se desarrolla en las provincias de La Rioja, San Juan y Mendoza, ocupando en esta última su sector norte con una extensión de 6000 km^2, una longitud de 110 km en sentido Norte-Sur y 55 km en sentido Este-Oeste. Hacia el Sur alcanza hasta la salida extraserrana del río Mendoza, muy próximo a la ciudad capital de la provincia, sector donde desaparece bajo terrenos terciarios y cuaternarios. El límite occidental de esta unidad está dado por el valle longitudinal de Uspallata-Calingasta, mientras que el oriental queda determinado por el área llana.

De acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental del Dique Embalse Potrerillos, en la zona de influencia de las futuras obras del Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, el sistema está integrado predominantemente por elementos de edad paleozoica, triásica y terciaria; en cuanto a los movimientos diastróficos ocurridos a lo largo de la historia, la mayoría de estos movimientos parece haber tenido la dirección aproximada este-oeste, originando deformaciones, pliegues y fallas de rumbo aproximadamente Norte-Sur. En lo que a la zona de estudio se refiere, los movimientos más importantes son los acaecidos a partir del Pérmico, ya que son los que afectan al stock granítico de Cacheuta, vulcanitas de la Formación Choyoi y sedimentitas triásicas y cenozoicas, principales unidades aflorantes en el área de emplazamiento del dique y lecho del lago. En toda el área de Cacheuta y Potrerillos, se conocen rocas de edad ordovícica, devónica, carbónica, pérmica, triásica, terciaria y cuartaria.

Las unidades triásicas que se reconocen en la región de Potrerillos han sido reunidas en el Grupo Uspallata (Stipanicic, 1.979). En lo que respecta a la estratigrafía del Triásico en el área del proyecto, la misma se encuentra compuesta por cuatro conjuntos de secuencias, a saber, Las Peñas Inferior y Las Peñas Superior, que abarcan las formaciones Río Mendoza, y Las Cabras y Potrerillos-Cacheuta, que abarca las formaciones Potrerillos y Cacheuta, y finalmente Río Blanco, coincidente con la Formación del mismo nombre. Toda esta sucesión yace en relación de discordancia sobre las rocas volcánicas y vocaniclásticas del Grupo Choiyoi y se presenta -en términos generales- conformando un conjunto homoclinal con buzamiento variable entre 30 y 47° hacia el sur. El

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

conjunto de las unidades triásicas suma un espesor aflorante de 1.385 m, aunque el tramo superior de la Formación Río Blanco se encuentra dislocado por fallas y oculto por una cubierta de depósitos cuaternarios.

A continuación, se describe cada una de las secuencias, anteriormente mencionadas.

Triásico inferior a medio alto: Conjunto de secuencias Las Peñas Inferior y Las Peñas Superior

a) Formación Río Mendoza (314 m)

Aflora en el flanco occidental del Cerro Cacheuta, al oeste del futuro lago y en el noroeste del Cerro Los Baños. Apoya mediante una discordancia de erosión muy importante sobre el Grupo Choiyoi o sobre el granito. Está constituida por un fanglomerado rojo, muy grueso y de carácter torrencial, que contiene bloques de hasta 0,80 m de diámetro y cantos rodados, compuestos por pórfidos, porfiritas, granitos, filitas, cuarcitas, tobas, etc; presenta estratificación poco visible. Está cementada por una matriz formada por trozos pequeños de las mismas rocas que lo constituyen. El espesor de esta formación es muy variable, por tratarse de un depósito de tipo torrencial y haberse depositado sobre una superficie de erosión sumamente irregular. Su espesor varía, según los autores, de 260 a 800 m; la misma aflora en sectores muy cercanos a la ubicación del dique y en parte del lecho del lago, principalmente hacia el oeste.

b) Formación Las Cabras (190 m)

Estos depósitos afloran en la margen derecha del río Mendoza, al oeste de la zona afectada por las obras. Están constituidos por areniscas de grano grueso a fino, conglomerados, limolitas y calizas, con abundantes intercalaciones de tobas en su parte media y superior. También es frecuente en los tramos superiores la presencia de material carbonoso y restos de plantas. Son de color gris verdoso hasta multicolor, llegando hasta rojo ferruginoso. Presentan estratificación cruzada y lenticular y apoyan en concordancia sobre la F. Río Mendoza.

Triásico medio alto a superior: Conjunto de secuencias Potrerillos-Cacheuta

a) Formación Potrerillos (735 m)

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

De acuerdo con el Informe Geológico y Geofísico del Consorcio Potrerillos (1981), la Formación Potrerillos aflora principalmente en el área de Potrerillos, en la margen derecha del río Mendoza, en discordancia de erosión sobre las rocas más antiguas, teniendo un espesor aproximado de 400 m. Está integrada de abajo hacia arriba por un conglomerado de base con materia tobácea de color gris, gris verdosa y amarillenta, friable; areniscas cuarzosas de grano fino; arcilita tobácea gris, a veces bentonítica y capas e intercalaciones de tobas de color gris y blanco, limolitas y arcilitas con intercalaciones de areniscas; además intercala delgadas capas de lutitas bituminosas y limolitas carbonosas que contienen niveles de bentonita y yeso. En la zona de San Ignacio se observa un filón de basalto de 20 m de espesor, con características semejante al que aparece en la Formación Las Cabras.

Asimismo, se indica que *"al oeste del Cerro Los Baños comienza con un conglomerado de carácter torrencial, similar al descripto para la F. Río Mendoza pero de color amarillo. También se ven areniscas tobáceas amarillentas claras y tobas; están muy fracturadas, tienen unos 10 m de espesor e intercalan areniscas finas color gris claro con dendritas de manganeso a lo largo del plano de las fracturas e inclusión de concreciones de 10 cm de diámetro. La parte inferior de esta Formación contiene fósiles que sugieren una edad triásica media alta a superior baja".*

b) Formación Cacheuta (44 m)

El origen de la formación, la que se encuentra apoyada sobre la F. Potrerillos, es esencialmente lacustre, por lo que está constituida por sedimentitas de grano fino tal como arcilitas, limolitas y lutitas de color gris a negro, en varios niveles. Presentan abundante pirita e intercalan con areniscas de grano fino a mediano, tobas y arcillas bentoníticas. Esta unidad aflora al oeste de la zona afectada por el embalse, sobre la margen derecha del río Mendoza y tiene unos 80 m de espesor; presenta, en general, un elevado contenido bituminoso y el material fosilífero presente (plantas, braquiópodos y peces) indica una edad triásica superior.

Triásico superior: Conjunto de secuencias Río Blanco. Formación Río Blanco

Aflora en la zona de Potrerillos, en la margen derecha del río Mendoza, con un espesor superior a los 300 m. Los máximos espesores se dan en las partes internas de las subcuencas de Cacheuta (800 m), Jagüel La Esperanza (900 m) y Alvear (casi 1000 m); está formada por areniscas y arcillas

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

multicolores y rojizas, con intercalaciones de conglomerados compactos y lenticulares. En su parte superior hay abundantes niveles tobáceos, con yeso y calcita. El paleoambiente sedimentario de esta Formación fue fluvio lacustre en la etapa inicial para pasar, hacia el término superior, a dominantemente fluvial.

Al oeste del Cerro Los Baños aflora una sucesión de areniscas y arcillas de color rojo, verdoso y amarillento, fragmentosas, dispuestas en bancos de 1 a 10 m, con numerosos niveles que presentan abundante yeso en vetas y en "bochas", que en un tiempo fueron parcialmente explotados. El contenido de restos fósiles de esta Formación permite asignarla al Triásico superior. Esta unidad no aflora en el sitio de emplazamiento del dique y sólo es alcanzada por las orillas del lago.

La estratigrafía del Cenozoico en la zona de estudio, las sedimentitas del Terciario se encuentran ampliamente distribuidas al oeste de los cerros Cacheuta y Los Baños, formando parte, junto con las sedimentitas del triásico, del sinclinal que se extiende hasta Potrerillos y ocupando gran parte de la superficie del lecho del lago. En parte están cubiertas por depósitos aluviales y coluviales del Pleistoceno y Holoceno, sobre todo los depósitos aluviales del río Mendoza. Las unidades formacionales aflorantes son: Papagayos, Divisadero Largo y Mariño.

a) Formación Papagayos

Los afloramientos de esta unidad son muy espaciados en la zona de estudio, presenta un espesor de 20 a 50 m (Yrigoyen, 1993) y se asienta en forma pseudoconcordante sobre la F. Río Blanco. Consiste en un conglomerado rojo pardo, bien diagenizado, compacto, con brechas calcáreas intercaladas, junto con areniscas de grano grueso a fino, también de color rojo vivo. Presenta abundantes clastos de rocas volcánicas.

Con respecto a la edad de esta Formación, en el informe de Consorcio Potrerillos (1981) se sugiere una edad eocena inferior, mientras que en Yrigoyen (op. cit.) se sugiere una edad cretácica superior-paleocena inferior.

b) Formación Divisadero Largo

Esta unidad tiene unos 150 m de espesor y apoya en suave discordancia sobre la F. Papagayos y en discordancia sobre la F. Río Blanco cuando faltan las sedimentitas de Papagayos. En el área de estudio afloran en el faldeo occidental del Cerro Los Baños y, a la altura de la Estación Potrerillos, al sur del río Mendoza.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Según Yrigoyen (1993) la Formación Divisadero Largo está compuesta por dos miembros: uno inferior, conocido como *"Zona de anhidrita"* por los geólogos petroleros, compuesto por areniscas de grano mediano gris rojizas que registran características intercalaciones de anhidrita y yeso, y otro superior, llamado informalmente *"Arcillas abigarradas",* el cual está compuesto por una alternancia de arcilitas verdosas amarillentas y de areniscas rojizas y grisáceas y algunos niveles conglomerádicos, pero dominando un color de conjunto hacia el pardo rojizo (ladrillo). En los niveles superiores de las Arcillas abigarradas se han recogido vertebrados fósiles que han permitido asignar al conjunto una edad eocena tardía a oligocena temprana.

c) Formación Mariño

Se asienta en suave discordancia sobre el miembro superior de la F. Divisadero Largo y conforma una espesa sucesión areniscosa que supera los 1900 m al sudoeste del Cerro Cacheuta y en el oeste de la ciudad de Mendoza (Yrigoyen, 1993). Dentro de esta unidad se reconocen tres miembros que son: los Conglomerados Violáceos, Areniscas Entrecruzadas y Estratos de Mariño. Estos miembros son tratados a nivel de unidades formacionales en el informe del Consorcio Potrerillos (1981), a saber:

Los Conglomerados Violáceos afloran ampliamente al oeste de los cerros Cacheuta y Los Baños y a ambos lados del río Mendoza. Están constituidos por conglomerados gruesos, con rodados de hasta 15 cm de diámetro de pórfidos y porfiritas, interestratificados con areniscas violáceas y gris verdosas, con intercalaciones locales de arcillas coloradas y que alcanzan espesores de 15 a 50 m. Presentan un entrecruzamiento acentuado. Este miembro es considerado por Yrigoyen (1993) como de edad oligocena inferior.

Hacia arriba continúa el miembro de las Areniscas entrecruzadas (120 a 250 m) rojizas y pardas, con escasas intercalaciones de pelitas moradas y niveles conglomerádicos subordinados. Yrigoyen (op. cit.) considera a esta unidad de edad oligocena superior.

Culmina la Formación con los Estratos de Mariño, los cuales afloran extensamente y presentan una potencia que llega a superar los 1550 m (Yrigoyen, 1993). Están constituidos por una sucesión alternante de arcillas rojas y moradas, areniscas rojizas y arcillas arenosas tobáceas y escasos conglomerados poligénicos grisáceos que contienen clastos de pórfidos, porfiritas y areniscas cuarzosas. Esta unidad es considerada por Yrigoyen (op. cit.) como de edad santacrucense (Mioceno inferior alto).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Características Estructurales del Área

Las rocas aflorantes en el área, principalmente las sedimentitas triásicas y terciarias, están falladas e intensamente plegadas en una serie de anticlinales y sinclinales. De estas estructuras, las más importantes son el gran sinclinal ubicado aproximadamente entre el Gran Hotel Potrerillos y el Río Seco de Cacheuta y la falla que pasa entre el hotel y la estación de ferrocarril de Potrerillos.

Las discontinuidades están agrupadas básicamente en tres sistemas en toda el área del proyecto, los cuales son:

S1: Rumbo N-S a NNW-SSE. Buzamiento 70º-80º E.

S2: Rumbo ENE-WSW a ESE-WNW. Buzamiento 70º S a 85º N.

S3: Rumbo NNE-SSW. Buzamiento 20º-30º W.

Las zonas de cizalla observadas son de menor frecuencia que las fallas, tienen un espesor máximo de 1,5 m y en general menos de 1 m, donde se observa alta frecuencia de fracturas subparalelas, algunas de ellas con estrías de movimiento.

Las fallas presentan núcleos con espesores que varían entre unos pocos centímetros y 15 m, aunque en general menos de 2 m. La falla más importante que presenta el stock granítico de Cacheuta se encuentra a la altura del Hotel de Cacheuta, su plano tiene 15 m de ancho, con rumbo aproximadamente N-S e inclinación de 63º hacia el E. Esta falla posiblemente sea la responsable de la surgencia del agua termal y de haber producido la alteración hidrotermal en la roca adyacente (Consorcio Potrerillos, 1981). Las fallas mayores (núcleo mayor a 50 cm de potencia) van acompañadas de un mayor fracturamiento o cizallamiento a ambos lados de la falla, lo que aumenta el espesor de la zona aproximadamente 60 m en el caso de la falla de Cacheuta.

5.1.2. Geomorfología

Procesos existentes y dominantes en el AID

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

La caracterización geomorfológica de la provincia de Mendoza se basa en la clasificación general de unidades de relieve. Claramente diferenciado de oeste a este, el paisaje de la Provincia de Mendoza, se integra por una serie de relieves positivos: las montañas y serranías occidentales y las planicies, llanuras y depresiones del área central y oriental. Al primer grupo, en coincidencia con la clasificación de Gonzalez Diaz y Fauqué (1.993), se agrega el complejo relieve volcánico de la Payunia, en el sur de la provincia.

El mapa geomorfológico de la provincia se ha clasificado sobre la base de las grandes unidades morfoestructurales, que contienen y organizan las unidades y subunidades geomorfológicas, vinculadas a las áreas de procesos dominantes (endógenos y exógenos). Las unidades morfoestructurales están representadas por la Cordillera Principal, Cordillera Frontal, Precordillera o Sierra de Uspallata, Macizo o Bloque de San Rafael, Región Volcánica de la Payunia o Patagonia Mendocina, Cerrilladas Pedemontanas y Huayquerías, Gran Depresión Central o *"de los Huarpes"* y Llanura oriental fluvio-eólica o *"de La Travesía".*

En la zona del proyecto, se puede observar tres unidades bien diferenciadas, a saber:

Precordillera

Esta unidad forma parte de la unidad de relieve Montañas medias; el contacto entre la Precordillera y la Cordillera Frontal asume características distintas al Norte y al Sur del río Mendoza. Por el Norte, la vertiente occidental desciende hacia el valle de Uspallata y por el Sur los cordones más occidentales cruzan el río Mendoza -en Potrerillos- y se sueldan a la Cordillera Frontal como parte del Cordón del Plata.

Es la Precordillera un macizo antiguo, de rumbo general N-S, formado principalmente por rocas sedimentarias paleozoicas ascendidas durante el Cenozoico por el mismo empuje que elevó a la Cordillera (Furque y Cuerda, 1979). Se dibujan innumerables quebradas ocupadas por uadis, (por ejemplo, la del Medio); estos cursos temporarios funcionan sólo en verano debido a las crecidas originadas por lluvias torrenciales. Las avenidas depositan gran cantidad de aluviones modernos, que tapizan el fondo de las quebradas. La altura promedio en este sector es de 2.500 m.s.n.m.

Los cursos secos forman en sus salidas al piedemonte este de la precordillera conos aluviales de gran envergadura de los cuales el más importante es el gran abanico aluvial del río Mendoza (compuesto por tres conos disectados en secuencia desde el más antiguo al más moderno). Otros conos aluviales

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

importantes se conforman en las salidas de las quebradas precordilleranas (cuencas aluvionales) sobre el valle del río Mendoza, al igual que en la desembocadura de uadis menores sobre otros principales, como sucede en el interior del macizo.

Son elementos importantes en el ambiente precordillerano las extensas altiplanicies o *"pampas"* de altura: amplias superficies de erosión cubiertas con material pleistoceno, grueso y permeable. Se conecta la Precordillera con el piedemonte y la llanura a través de abruptas quebradas transversales sin cursos de agua permanente, pero salpicadas de surgencias. La vertiente occidental es mucho más árida que la oriental, desecada por los vientos cálidos que vienen del Pacífico. Estas condiciones marcan diferencias en cuanto a los pisos de vegetación: en la ladera oriental se suceden, entre los 1.500 y 2.500 m.s.n.m., el piso de *Menodora decemfida* y *Colliguaya intergerrima* (coliguay); entre los 2.500 y 2.700 m.s.n.m., el piso de *Adesmia uspallatensis* y *Mulinum spinosum*. La aridez de la vertiente occidental se evidencia por la penetración de elementos puneños: desde los 2.750 m.s.n.m. se extiende el piso *de Lycium fuscum* y *L. chañar*. Distinto es el panorama de las cumbres y las pampas de altura: cerca de los 3.000 m.s.n.m. dominan las gramíneas, con gran proporción de suelo desnudo, formando el piso de *Stipa* o de los paramillos. Los fuegos son, desgraciadamente, un elemento frecuente y devastador en el ambiente precordillerano. La mayor parte de las veces intencionales, destruyen y modifican la vegetación abriendo el camino para fuertes procesos de degradación.

La Precordillera desaparece apenas traspone el río Mendoza. Según algunos autores reaparece en los afloramientos del bloque o macizo de San Rafael, casi en el centro del territorio provincial, rodeado íntegramente por depresiones.

Finalmente puede expresarse, que los principales procesos geomórficos actuantes sobre esta unidad, principalmente sobre el macizo granítico-granodiorítico, aflorante en la zona en que está ubicada la presa y el embalse, son la erosión fluvial y los procesos de remoción en masa, entre ellos principalmente los procesos de caída de materiales por gravedad.

Cerrilladas y Huayquerías pedemontanas

Se ubica al sur de la Precordillera y al Este de la Cordillera Frontal, son montañas de erosión de poca altura, elaboradas durante el Cuaternario en depósitos continentales terciarios, plegados y elevados

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

por la neotectónica. Se encuentran dentro de la clasificación de montañas bajas; conforman sistemas de estructuras plegadas anticlinales, colinas y mesetas, dando origen a un relieve sumamente heterogéneo de lomas, pedimentos locales, sierras, crestas, cuestas y mesetas residuales, profusamente estudiados por Polanski (1963) y Regairáz (1979,1985).

Bordeando las mesetas y cerrilladas, sobre los materiales terciarios, muy deleznables y de poca resistencia a la erosión, las aguas de las tormentas torrenciales han elaborado una complicada y densa red de surcos y cárcavas. Las arcillas y limos forman empinadas paredes casi sin vegetación, conformando el típico paisaje de bad-lands, conocido localmente como huayquerías. Los suelos están formados por materiales alóctonos -aluviales, coluviales, regosólicos - así como areniscas y calcáreos, poco resistentes a la erosión.

En general falta completamente el agua o, si aparece, es salina. Los puestos ganaderos por lo tanto son escasos, localizados en la periferia.

El Glacis o Pedimento

Es un relieve nexo entre la Cordillera Principal al oeste y la Planicie del este, se ubica al sur del río Mendoza, al sudoeste del abanico aluvial de Agrelo y al este de la Cerrillada Pedemontana Occidental la de Cacheuta - Tupungato. Sus alturas máximas no sobrepasan los 2.400 m.s.n.m.

En el mapa geomorfológico se distinguen vastas zonas con formas erosivas de aplanamiento, definidas como glacis. Estas geoformas se elaboraron bajo un clima árido o semiárido. Este sistema bioclimático de resistencia favorece la disgregación mecánica de las rocas, la arroyada en manto (sheet-flood), la arroyada en surcos (hill-wash) y el zapamiento lateral de los uadis. Todo favorecido por precipitaciones violentas que superan la capacidad de infiltración, características en estos ambientes. En Potrerillos y zonas aledañas se observan dos glacis, uno superior y más antiguo cuya morfología primaria ha sido parcialmente destruida durante una ola de erosión que dio origen al segundo nivel de pedimento, llamado también glacis principal, y otro inferior o principal.

En la siguiente figura que se presentan a continuación se puede observar el mapa de unidades geomorfológicas de Mendoza y luego el detalle del sector en dónde su ubicará el Proyecto en estudio.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

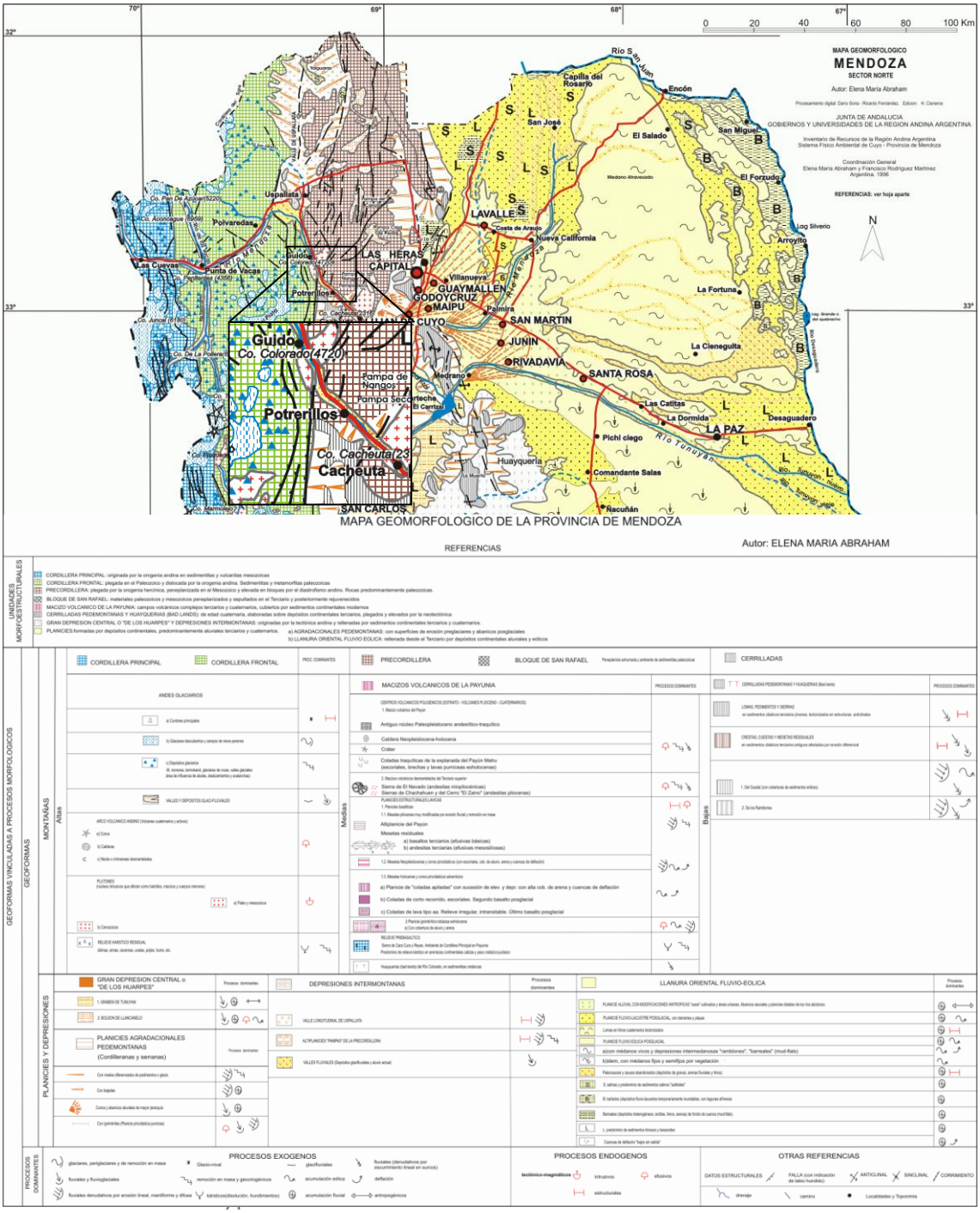


FIGURA 4: MAPA GEOMORFOLÓGICO DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE ABRAHAM, M.E., 1996. MAPA GEOMORFOLÓGICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA EN ESCALA 1:500.000. EN ATLAS BÁSICO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA.

5.1.3. Suelo

Tipos y calidad del suelo

De acuerdo con el mapa de suelos de Mendoza, el área de estudio predomina los suelos presentan en general un escaso desarrollo, debido principalmente a la irregularidad y escasez de las precipitaciones, aunque en algunos sitios hay suelos con mayor desarrollo, sobre todo en el contenido de materia orgánica y espesor del horizonte superficial (A1). Específicamente, el área cuenta con suelos arenosos o arenoso fino de 20 cm de profundidad cuando las pendientes son relativamente más pronunciadas, con apariciones locales de suelos franco arenosos, orgánicos, con tosca a 50 cm de profundidad cuando la topografía es relativamente plana.

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 Torriortentes; el prefijo *"torri"* significa que son de climas áridos a semiáridos. Este tipo de suelo, se encuentra en los lugares donde el agua ha sido el principal agente de depositación de materiales parentales del suelo.

Los suelos presentes 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 camadas sucesivas. Presentan por lo general un escaso desarrollo pedogenético y las diferencias en el perfil están dadas por la textura de los materiales. El contenido de materia orgánica superficial es en general muy bajo aunque en algunos perfiles se observa un enriquecimiento en sus tenores que lleva a que el horizonte superficial pueda llegar a ser considerado mólico. Esto, sumado a la buena permeabilidad de estos suelos, permite el crecimiento de especies arbustivas y arbóreas. Los suelos con mayor desarrollo pedogenético se encuentran en niveles de terrazas que no son inundadas frecuentemente. En esta unidad, independientemente de los sitios en los que puede llegar a identificarse Molisoles, predominan los Torrifluventes y, subordinados, los Torripsamentes y Torriortentes.

Con respecto al Régimen de temperatura, la Temperatura Media Anual del Suelo (TMAS) es 15 a 22° C en la mayor parte de territorio provincial (Van Wambeke y Scoppa, 1.975, 1.980). Hacia los cordones montañosos del oeste disminuye la temperatura y aparece el mésico (TMAS 8 a 15°)

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

fundamentalmente en la parte superior de los piedemontes de Cordillera Frontal y Precordillera. En Cordillera Frontal y Principal se presumen los regímenes criíco (TMAS 0 a 8° C) y pergélico (TMAS inferior a 0° C) debido a la altitud y la presencia de diversos procesos criopedológicos activos y/ o fósiles.

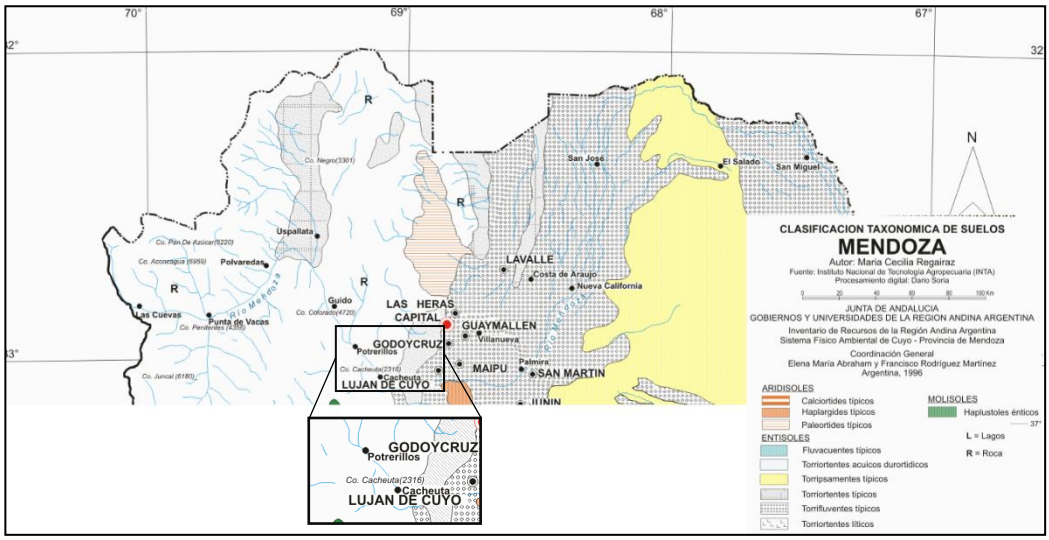


FIGURA 5: MAPA CLASIFICACIÓN TAXONÓMICA DE SUELOS DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE REGAIRAZ, M. C. 1996. MAPA CLASIFICACIÓN TAXONÓMICA DE SUELOS DE MENDOZA. INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA – SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA.

RIESGOS NATURALES

Riesgo Sísmico

La provincia de Mendoza es una zona sísmica dada por gran cantidad de fallas internas sobre la placa Sudamericana en la que se encuentra. Esta placa se enfrenta con la placa oceánica de Nazca y dicha interacción ha contribuido durante millones de años a la ubicación de las zonas volcánicas y sísmicas, y a lograr la configuración actual del Sistema Andino.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

De acuerdo con datos obtenidos por INPRES, la zona en estudio posee una peligrosidad sísmica Muy Elevada. En la siguiente figura, se muestra el riesgo sísmico en el área del proyecto.

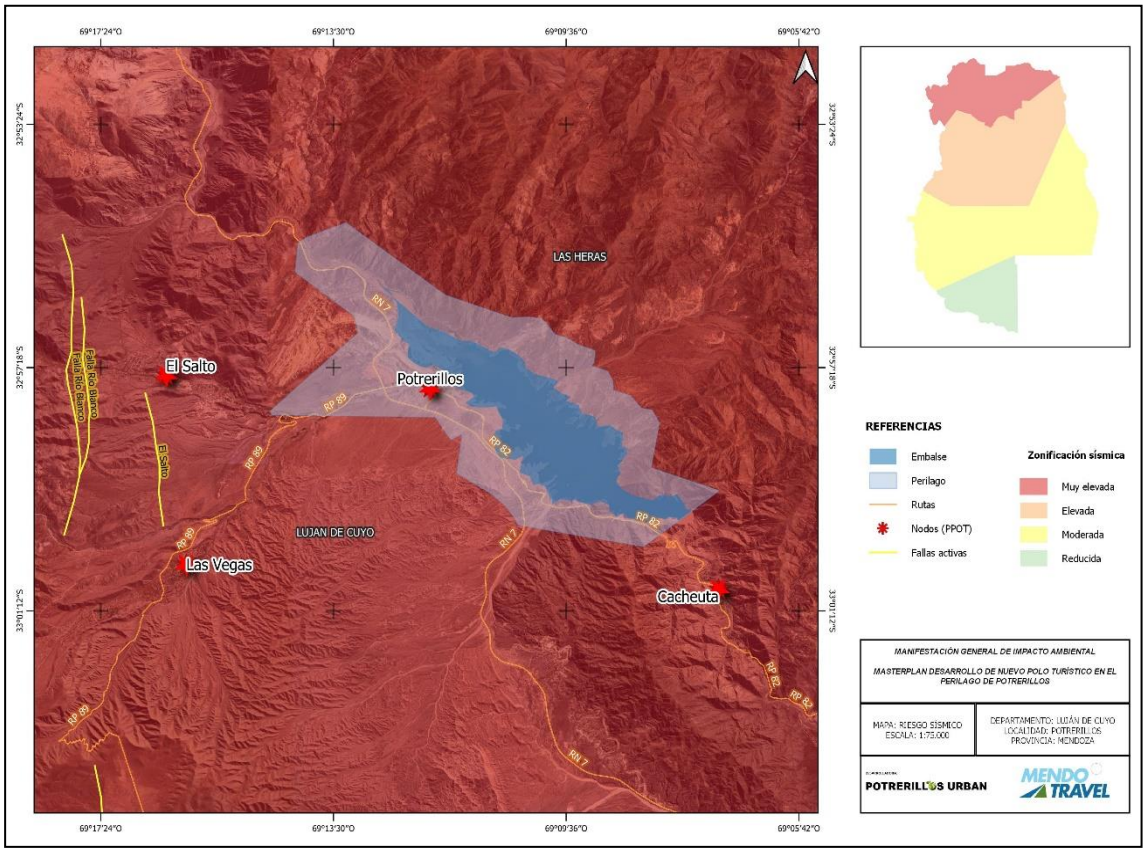


FIGURA 6: RIESGO SÍSMICO EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT

Son numerosos los eventos sísmicos que han afectado a la Ciudad de Mendoza y sus alrededores como es la ubicación del Perilago del Embalse Potrerillos; en la siguiente figura se muestra de la peligrosidad sísmica de la zona, por lo que es necesario adoptar las debidas previsiones sismorresistentes en todas las construcciones, teniendo en cuenta las que estarán destinadas para albergar a los visitantes locales y turistas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

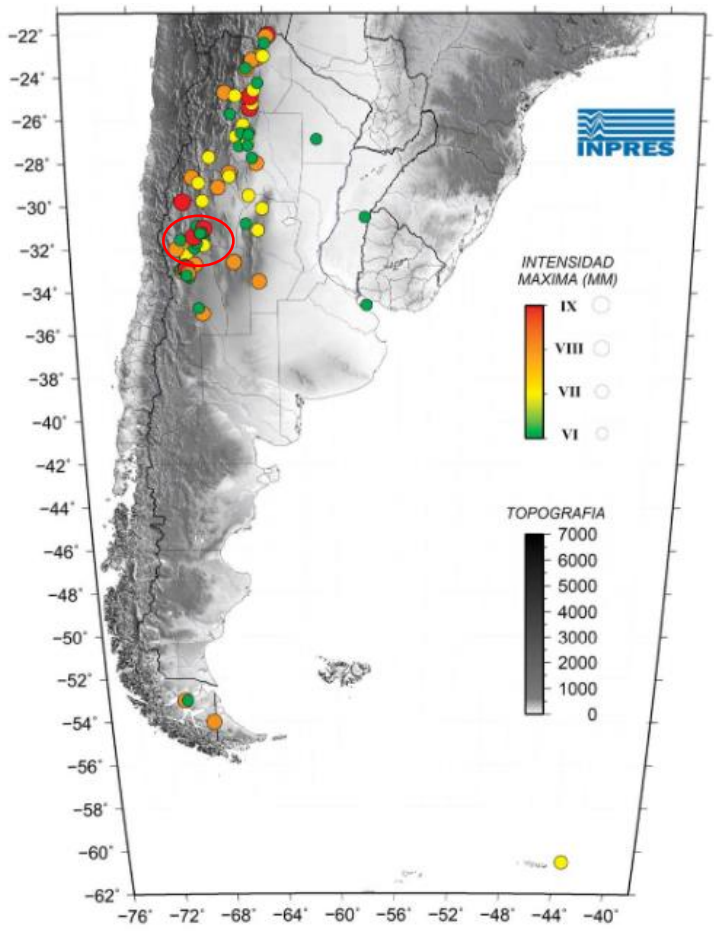


FIGURA 7: TERREMOTOS HISTÓRICOS OCURRIDOS EN EL PAÍS. FUENTE: INPRES.

Crecidas y Aluviones

El río Mendoza y sus afluentes, en la zona cordillerana, pasan por varios centros turísticos y urbanos de importancia: Las Cuevas (última población del lado argentino), Puente del Inca (aguas termales), Penitentes (centro de esquí), Uspallata (ciudad con hotelería de montaña), Potrerillos (ciudad con hotelería de montaña, rafting en el río Mendoza), Cacheuta (aguas termales, balneario, usina), Luján

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-08285900-GDEMZA-SAYOT

de Cuyo (centro urbano de importancia, destilería de petróleo, central térmica, vitivinicultura), dique Cipolletti (sistema de riego, agua potable a la ciudad de Mendoza); por lo que las crecidas del río traen diversos problemas: inundaciones, inconvenientes en el funcionamiento de los sistemas de enfriamiento de la central térmica por sedimentos transportados por la corriente, etc.

Los eventos de crecidas aluvionales producidos en la cuenca del río Mendoza presentan las características propias de las zonas áridas, es decir, son originadas por intensas tormentas de verano, generalmente de corta duración, que traen como consecuencia la generación casi inmediata de un considerable caudal de agua que escurre por los cauces naturales; los fenómenos descriptos se producen en el período estival, desde noviembre a marzo. En la mayoría de los casos, las crecidas aluvionales son conducidas por cauces esporádicos, que sólo llevan las aguas precipitadas durante la tormenta y a lo largo del tiempo de duración de la crecida. No obstante, también pueden ser cauces evacuadores de crecientes arroyos permanentes existentes en la región, especialmente en la zona de Potrerillos. Por ambas vías, cauces permanentes o esporádicos, las crecientes pueden llegar hasta los ríos principales de la cuenca. En el caso del colector principal, el río Mendoza, el caudal de base tiene fundamentalmente origen nival, correspondiendo los picos de crecida importantes a las crecidas aluvionales.

5.1.4. Hidrología e hidrogeología

Descripción hidrológica

La red hidrográfica de la provincia de Mendoza está constituida por pocos ríos debido a características de aridez y escasas precipitaciones; los ríos se forman a partir del derretimiento de los glaciares y las nieves que precipitan en la cordillera y además se nutren con el agua de las lluvias, formando una importante red de drenaje natural de transporte gravitacional de agua, dando origen a una serie de cuencas. A continuación, en la siguiente Ilustración se identifican las cuencas hidrográficas de la provincia de Mendoza.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

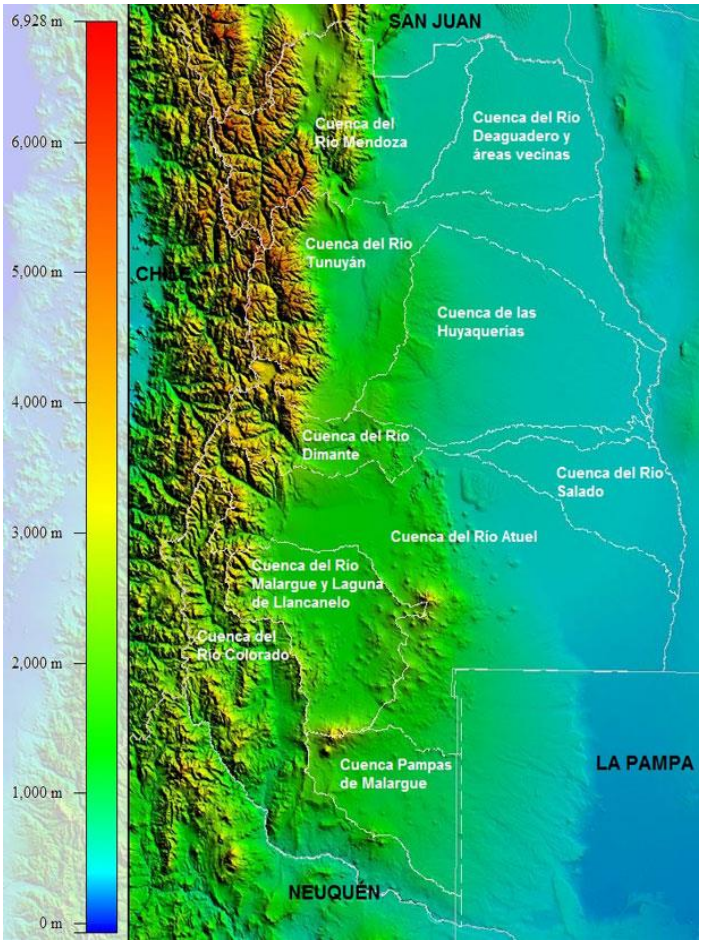


FIGURA 8: CUENCAS HIDROGRÁFICAS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA.
FUENTE: INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Las aguas de todos los ríos de la provincia son aprovechadas, con mayor o menor grado, para la provisión de agua potable, uso industrial, producción de energía eléctrica y para el riego de las áreas cultivadas por lo que, luego de esos aprovechamientos, sus caudales disminuyen considerablemente. Casi todos los ríos de la provincia, se encuentran regulados mediante embalses tal como lo muestra la siguiente figura.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

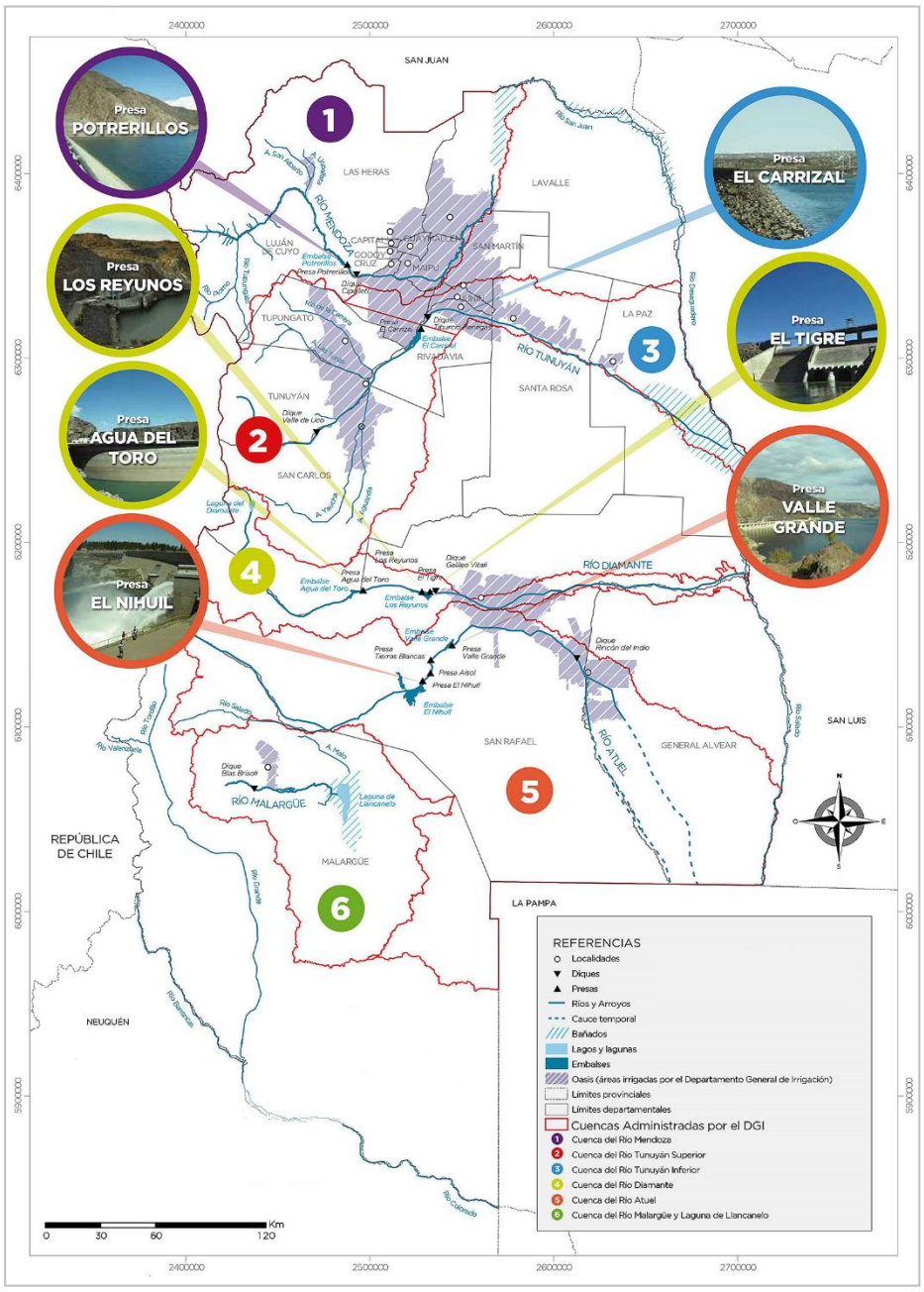


FIGURA 9: UBICACIÓN DE LAS PRINCIPALES PRESAS EN LAS CUENCAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295900-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Cuenca del río Mendoza

Esta cuenca, cuenta con una superficie de aproximadamente 20.000 Km^2; se encuentra limitada al Oeste por la Cordillera de Los Andes, al Norte por una línea que partiendo del Aconcagua y siguiendo por la divisoria con la cuenca del río Los Patos pasa por el cerro Tambillo, cerros del Valle, del Tigre, Punta de Agua, Cortaderas, Termas de Villavicencio, Capdevila y luego en dirección S-N por Jocolí hasta el límite con San Juan en las lagunas de Guanacache; por el Sur el límite está dado por Cordón de Plata hasta el cerro de las Vertientes, siguiendo por Puesto Aguadita, Perdriel y Palmira. Finalmente, por el Este, por línea imaginaria que arranca de Palmira y sigue hacia el NO pasando por Tres Porteñas y luego con dirección S-N paralelo a la línea ferroviaria Mendoza-Pie de Palo (San Juan) hasta Capilla del Rosario a orillas de la laguna de Guanacache. Abarca la totalidad de los departamentos de Las Heras, Ciudad de Mendoza, Godoy Cruz, Luján de Cuyo, Guaymallén, Maipú y parcialmente a Junín, San Martín y Lavalle.

FIGURA 10: CUENCA DEL RÍO MENDOZA. FUENTE: DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN IADIZA-CONICET.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

El proyecto se encuentra ubicado en la cuenca del río Mendoza, donde la red de drenaje está integrada por cursos hídricos permanentes y temporarios. Este río está conformado por el río de las Vacas, río Cuevas y el río Tupungato; la confluencia de los tres ríos se produce en las proximidades de la localidad de Punta de Vaca, tornando aguas abajo el nombre del río Mendoza; este río sigue con dirección noreste recibiendo los aportes del arroyo de los Tambillos, arroyo Cortaderas, río Picheuta y arroyo Ranchitos por margen izquierda y los ríos Colorado y Blanco por margen derecha. A la altura del desvío km 108 del ferrocarril, el río presenta un amplio codo hacia el sudoeste para pasar por Uspallata, Guido, Potrerillos y Cacheuta. En este tramo recibe como afluentes de margen izquierda al río Uspallata y a las quebradas Invernadilla, del Medio, Gateados y Escondida y por margen derecha al arroyo del Minero y al río Blanco.

Desde Cacheuta toma dirección este saliendo de la zona montañosa (Cuenca activa) en un amplio cono de deyección, pasando por Luján de Cuyo hasta Palmira. Posteriormente el río deja de tener afluentes de importancia y toma dirección noreste hasta frente a Gustavo André y a partir de este punto dirección norte hasta la laguna de Guanacache.

En lo que respecta a la cuenca, se divide en cuenca alta, media y baja, a saber:

Cuenca Alta

El río Mendoza en las zonas de captación o recolección de alta montaña tiene un frente de 90 km a la Cordillera, supera los 5.600 km^2 de superficie y comprende las más elevadas crestas andinas. En su zona de recolección hidráulica se destacan los cerros: Aconcagua, Tupungato, Catedral, Tolosa, Penitentes, Blanco, El Plata y Plomo, ente otros. Todos ellos se elevan por encima de los 5.500 m s.n.m. Casi la totalidad de las elevaciones de esta cuenca son acopiadoras de la nieve anual. El frente cordillerano de confluencia que alimenta el nacimiento del río Mendoza se compone de los ríos Tupungato, Las Cuevas y Vacas.

El proyecto se encuentra ubicado en esta cuenca.

Cuenca Media

A partir de Cacheuta, departamento Luján de Cuyo, el río se orienta hacia el este y es regulado por distintas obras de captación (presas y diques) y obras de conducción (canales e hijuelas). Allí se

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

concentra el oasis norte, sector irrigado con la mayor concentración poblacional y su consecuente desarrollo económico (agrícola e industrial).

Cuenca Baja

A partir de San Roque, departamento de Maipú, el cauce fluye hacia el norte para desembocar de forma confusa en las lagunas del Rosario, pertenecientes al sistema de los bañados de Guanacache. El cauce en esta zona es intermitente debido a los aprovechamientos que se realizan aguas arriba. Gran parte del agua se infiltra, lo que permite la captación para distintos usos a través de perforaciones profundas o pozos balde.

El caudal medio del río Mendoza en la estación de aforos Usina Cacheuta, para el registro 1.909/10 – 1.996/97 fue de 52,3 m^3/s, que representa un derrame medio anual de 1.610hm^3. De acuerdo a datos del Departamento General de Irrigación, en la temporada 21/22 escurrieron 785hm^3 (equivalente al 56% del derrame medio histórico), lo que implicó la peor temporada de escurrimientos de los últimos 50 años, correspondiendo a una sequía hidrológica severa; el pronóstico de escurrimientos para el río Mendoza para la temporada 2022/2023 indica un derrame de 800 hm^3, lo que representa el 58% del año normal para la sección de aforos Guido. Asimismo, se indica que en los últimos 11 años la disponibilidad media de agua en los 5 ríos más importantes de la provincia (Mendoza, Tunuyán, Diamante, Atuel y Grande) se ha reducido en un 8%; en vista de las nevadas producidas en alta montaña en este año, se esperan para la época estival, mayores escurrimientos, es decir, mayores caudales de agua en los ríos.

Finalmente, es importante mencionar que para el Estudio de Impacto Ambiental de la obra Dique Embalse Potrerillos, se realizó una estimación de la altura de ola con valores típicos correspondiente a 80 y a 72 km/hora basado en el criterio de Syerup-Munch-Breshnaider que permite obtener la altura significativa, la duración necesaria para alcanzar la situación de equilibrio en la formación de la ola y el periodo de pico; la conclusión indica que para las dos situaciones analizadas, la formación de olas de alturas significativas variables entre 0,9 y 1,62 m y periodos de pico de entre 2 y 5 segundos, las duraciones necesarias para la generación de las mismas oscilan entre aproximadamente entre 43 y 85 minutos. En el estudio se indica que la expresión utilizada ha

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico Bonelli
Apoderado

IF-2024-03295996-GDEMZA-SAYOT

demostrado una cierta sobrevaloración de las alturas en espejos de agua restringido, y que la compleja geometría de los contornos del embalse haría esperar cierta atenuación en el desarrollo de las olas, en particular el estrechamiento del lago aguas arribas del eje del cierre.

Calidad del agua

Según investigaciones de Consolí y otros (2018), desde el 2005 se vienen detectando modificaciones negativas en aspectos cuantitativos y cualitativos del agua, indicando una importante contaminación de las napas freáticas en la zona en el futuro, debido a las deficiencias de servicios de saneamiento, tal como falta de cloacas y planta de tratamiento de efluentes en el área de Potrerillos. Es importante indicar que parte del abastecimiento de agua potable a la Ciudad de Mendoza se realiza desde el río Blanco; en la zona de Potrerillos se han construido obras de toma y una planta de tratamiento para potabilizar el agua, la que se envía por un acueducto a la zona urbana de Mendoza.

En las últimas décadas, debido al incremento significativo de la población permanente y temporal, sobre todo los fines de semana, el consumo de agua y la producción de desechos se ha incrementado, al igual que los impactos generados sobre el ambiente, si se lo compara con la situación anterior a la construcción del embalse.

Existen varios asentamientos a lo largo de la subcuenca del río Blanco, que se han instalado paulatinamente en la zona, perdiéndose de esta manera la actividad agroganadera para convertirse en una zona con gran predominio turístico y poca ocupación permanente; a lo largo de los cursos de los principales afluentes del río Blanco se ubican la Villa de Potrerillos, Chacritas, El Carmelo, Las Carditas, El Salto, Manantiales, Valle del Sol, Las Vegas, Piedras Blancas y Los Zorzales. Se estima que se está produciendo ya, una fuerte contaminación de las napas freáticas debido a la falta de servicios de saneamiento (cloacas y planta de tratamiento de efluentes); las aguas servidas se tratan en pozos sépticos que percolan a las napas freáticas, la importante pendiente de la zona hace predecir que en un corto plazo esta contaminación llegará al embalse, disminuyendo la calidad de sus aguas.

En el estudio mencionado anteriormente, se seleccionaron varios sitios de muestro, representativos del río Mendoza y de sus principales afluentes, entre los que se destacan: Alto Las Vegas, Vallecitos, río Las Mulas, Alto Manantiales, El Salto, río Blanco y otro ubicado antes de la cola del embalse. En

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

cada punto de muestreo se determinaron parámetros fisicoquímicos como pH, conductividad eléctrica actual (CEA), oxígeno disuelto, temperatura, nitratos y fosfatos mediante espectrofotómetro HACH; como así también cuantificaciones microbiológicas de bacterias aerobias mesófilas, coliformes totales y termo-resistentes.

- De acuerdo a los resultados obtenidos, la salinidad de las aguas de la cuenca del río Blanco, la misma se clasifica como leve a moderada, lo que las hace aptas para el riego de todos los cultivos; por su parte, las aguas del río Mendoza y del Embalse Potrerillos pertenecen a salinidad moderada.
- Si se analiza el pH, los valores arrojaron valores normales de agua para riego, encontrándose dentro de los límites del EPAS para actividades de contacto directo, vida acuática y agua potable.
- En cuanto al oxígeno disuelto, los valores medidos se mostraron como adecuados para el desarrollo de actividades recreativas (contacto directo) y vida acuática.
- Con respecto a los nitratos, en general los valores encontrados no superaron el límite máximo tolerable de la Resolución Nº 778 del DGI para vuelcos de efluentes a cuerpos receptores o para su uso como agua potable.
- Los valores de fosfatos se mostraron por debajo del límite máximo tolerable del DGI; en algunos casos los valores superaron dicho límite correspondiendo a épocas de gran afluencia turística en la zona, siendo atribuidos a la incorporación de efluentes domiciliarios en toda la cuenca superior.
- El principal problema de la cuenca del río Blanco, radica en la contaminación microbiológica, ya que en algunos periodos de muestreo, los valores de bacterias termo-resistentes superaron los valores medios. Se resalta que dichas aguas no son aptas para uso doméstico, bebida de animales o recreación, ya que no cumplen con las directrices de EPAS y Código Alimentario Argentino (C.A.A.).
- En lo que respecta al agua del Embalse Potrerillos, se aprecia que las bacterias aerobias mesófilas, coliformes totales y termo-resistentes han sobrepasado ampliamente los valores límite dados por el C.A.A. para agua potable y para actividades de contacto directo.

A nivel general, puede finalmente decirse 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 Las Mulas y en menor medida El Salto, siendo la actividad

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

antropogénica la principal causa de la contaminación del agua, siendo el período más crítico primavera y verano, cuando la actividad turística aumenta exponencialmente.

Hidrogeología

El agua subterránea se encuentra alojada en embalses subterráneos constituidos por materiales sedimentarios modernos de edad Cuartaria y en menor medida Terciaria, éstos se recargan producto de la infiltración de agua en el subsuelo; los ríos y arroyos de la provincia de Mendoza, al salir de la zona montañosa e ingresar a las zonas de llanuras recargan dichos reservorios subterráneos.

En lo que respecta a las unidades hidrogeológicas presentes en el área de estudio, las mismas corresponden a la B y TS, tal como se visualiza en la siguiente figura.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

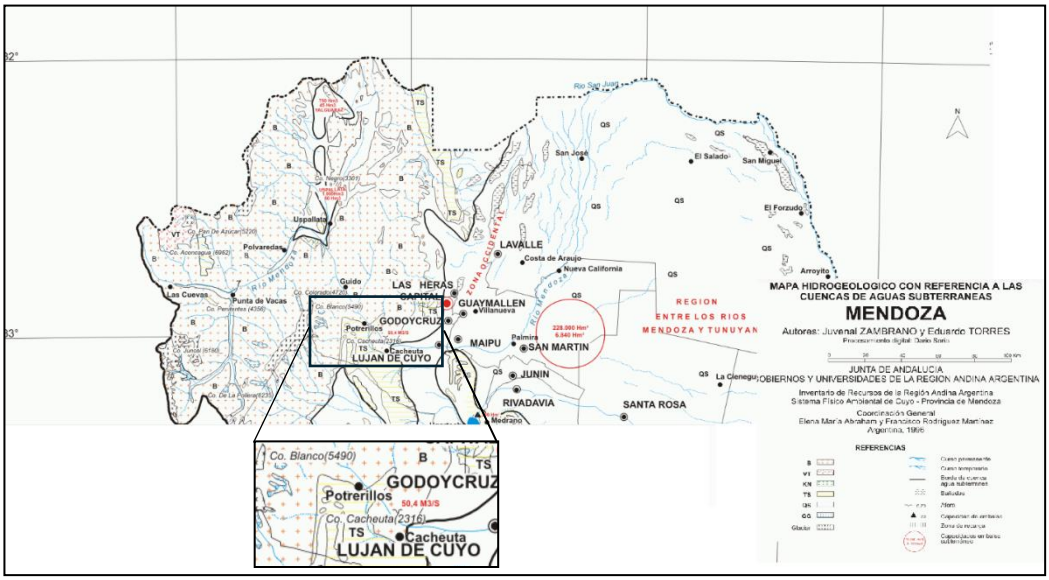


FIGURA 11: MAPA HIDROGEOLÓGICO DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE ZAMBRANO, J Y TORRES, E. 1996. MAPA HIDROGEOLÓGICO CON REFERENCIA A LAS CUENCAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA – SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA.

Unidad Hidrogeológica B

Unidad de basamento resistivo, el cual se encuentra formado por rocas compactas, con resistividades elevadas en los sondeos geoeléctricos. Este basamento está integrado por rocas metamórficas, intrusivas, volcánicas, piroclásticas y sedimentarias de variadas edades más antiguas que el Oligoceno o Mioceno, salvo muy locales excepciones.

Las rocas sedimentarias, así como muchas piroclásticas que se incluyen en el basamento han sido compactadas o cementadas, de manera que han perdido total o casi totalmente la porosidad primaria de los intervalos originariamente permeables. Esta Unidad, por lo tanto es no acuífera, salvo en las zonas donde sus rocas están fisuradas o, en el caso de calizas, en aquellos lugares donde

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

se han formado espacios porales por disolución. Generalmente estos espacios con permeabilidad secundaria se extienden pocos metros bajo la superficie; en ellos puede acumularse agua, casi siempre mineralizada, en pequeñas cantidades. Se forman así acuíferos pobres que tienen limitadas aplicaciones.

Unidad Hidrogeológica TS

Esta Unidad se conforma de Sedimentitas miocenas y pliocenas, las cuales afloran en varias provincias geológicas del territorio mendocino; esta unidad consiste principalmente en areniscas y limoarcillitas con variado contenido de material piroclástico. Se trata de una sucesión granocreciente, que en las zonas cordilleranas, precordillerana, así como en el Bloque de San Rafael y Cerrillada Pedemontana presenta intercalaciones conglomerádicas hacia su techo.

La edad de estos depósitos es terciaria superior: miocena o, en parte, pliocena. En el sur de la provincia algunos depósitos terciarios más antiguos pueden presentar características hidrogeológicas y geoeléctricas similares.

En general estos terrenos tienen baja permeabilidad, salvo en algunas intercalaciones arenosas que, en el subsuelo, contienen agua mineralizada; por lo tanto, la unidad TS se caracteriza por sus resistividades bajas: constituye así la base conductiva de los sedimentos pliocenos o cuaternarios portadores de capas permeables acuíferas.

*Zonificación hidrogeológica*En la provincia de Mendoza, se distinguen dos zonas: Llanura (sector oriental) y Montaña (sector occidental), cada una de ellas contiene ambientes más reducidos, con características distintivas, conocidos como Regiones Hidrogeológicas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

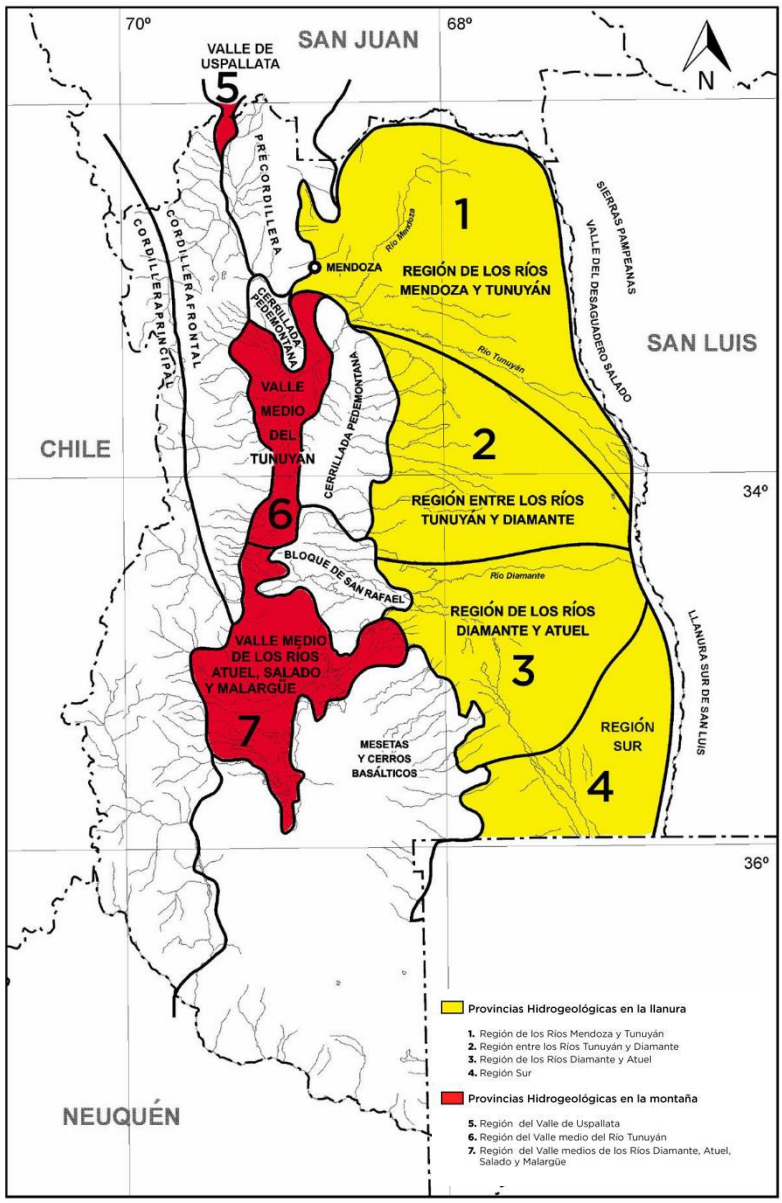


FIGURA 12: REGIONES HIDROGEOLÓGICAS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA.
FUENTE: DGI-IADIZA-CONICET.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La cuenca de agua subterránea a la cual pertenece el área del Proyecto corresponde a la de Llanura Oriental y dentro de ésta, a la Región de los ríos Mendoza y Tunuyán (cuenca Norte). Esta región posee una extensión es de 22.800 km^2 (Pazos y otros, 1993) y se divide en una zona noroccidental, al oeste del río Mendoza, y una nororiental al este del mismo; al oeste de la Cerrillada Pedemontana, se encuentra la subcuenca de Carrizal-Tunuyán, de aproximadamente 450 km2 de extensión, separada de la zona noroccidental por el valle del río Mendoza, sin que haya una separación geológica entre ambas.

En la zona noroccidental se encuentran depósitos cuaternarios pedemontanos, al oeste, y los del gran abanico glacifluvial del río Mendoza. Estos depósitos están constituidos por gravas y arenas de variada granulometría. Hacia el este y norte pasan a los de la llanura aluvial proximal del mencionado río: arenas y limos, con pocas gravillas. Más al norte se encuentra la llanura aluvial distal del mismo río Mendoza, en la que predominan depósitos cuaternarios finos: limos y arcillas, a veces salinos, con intercalaciones de arenas finas. En ambas partes de la llanura aluvial, por lo tanto, existen localmente condiciones de confinamiento y mineralización del agua subterránea.

Además de estos depósitos finos, se encuentran arenas y gravillas de los antiguos cauces y áreas de sedimentación de los ríos Mendoza y Tunuyán, los primeros fácilmente reconocibles en fotografías aéreas e imágenes satelitarias. Finalmente, extensas áreas de esta zona nororiental están cubiertas por acumulaciones de arenas eólicas que en algunos lugares forman campos de dunas. De acuerdo con estos datos, la presencia de intervalos permeables e impermeables en esta zona favorece la existencia de condiciones de confinamiento y semiconfinamiento del agua en el subsuelo.

La forma de acceder a las aguas subterráneas es a través de pozos. En la provincia de Mendoza existen alrededor de 20.000 pozos de agua, de los cuales aproximadamente el 60% están activos. El agua es extraída principalmente para riego agrícola como un complemento que suma caudal al riego superficial o simplemente corresponde a la única fuente de agua debido a la falta de concesión de derechos. También se utiliza agua subterránea para uso industrial y consumo poblacional. En la Región de los ríos Mendoza y Tunuyán (cuenca Norte) se concentran aproximadamente 14.956 pozos, la mayor cantidad de perforaciones de la provincia.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

5.1.5. Clima

Caracterización climática regional

Mendoza es un provincia mediterránea y continental, con un clima árido a semiárido, expuesta a la acción de los anticiclones del Atlántico y del Pacífico; los vientos húmedos provenientes del Atlántico llegan con escasa humedad a la provincia y las masas de aire provenientes del Pacífico precipitan en la Cordillera de Los Andes, ingresando a la provincia como vientos secos y cálidos, conocidos regionalmente como Zonda. Los principales fenómenos climáticos críticos que soporta la provincia son las sequías, el granizo, las heladas y el viento Zonda, así como tormentas de nieve en las montañas.

Los factores determinantes del clima, la altitud respecto al nivel del mar y latitud geográfica, como así también la lejanía al Océano Atlántico y la anteposición de la cordillera de Los Andes a los vientos húmedos provenientes del Océano Pacífico, hacen que no exista atemperación de los parámetros meteorológicos y por lo tanto en general el clima responda al tipo continental con una gran amplitud térmica. Específicamente el área de influencia del proyecto se encuentra en una zona de clima *"seco desértico"* tipo BW según la clasificación climática de Koeppen (1948)[5]. Esta clasificación se basa fundamentalmente en las variaciones de temperatura y precipitación, sus variaciones estacionales y sus efectos sobre la vegetación natural.

[5] Rescatado de Koeppen. 1948. Climatología en: Abraham et al; 1994; Catálogo de recursos humanos e información relacionada con la temática ambiental en la región andina argentina. Capítulo 3. en: http://www.cricyt.edu.ar/ladyot/catalogo/cdandes/cap03.htm#inhalt Fecha de consulta 23/03/2024.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03293990-GDEMZA-SAYOT

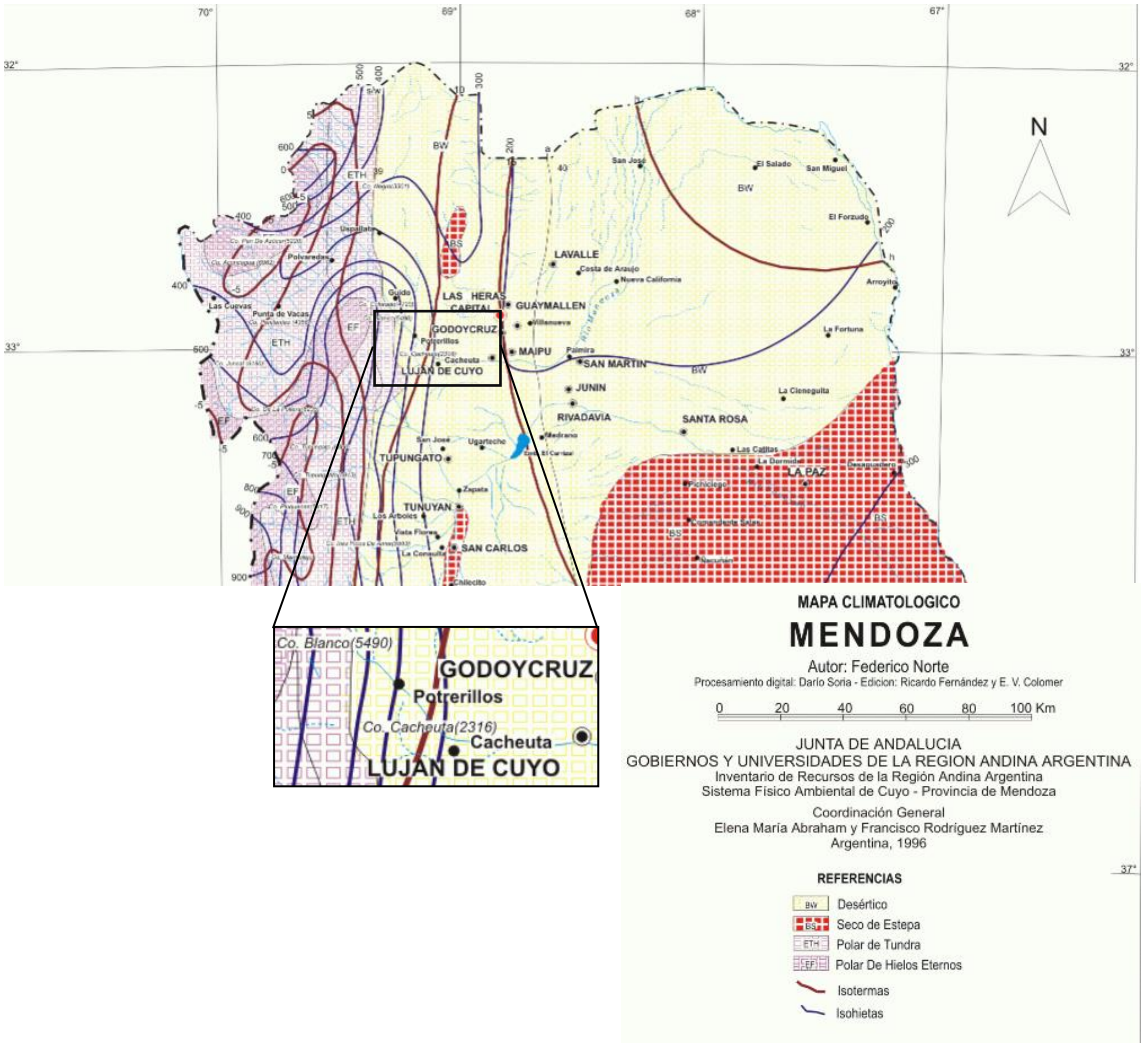


FIGURA 13: MAPA CLIMÁTICO DEL SECTOR NORTE DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: ADAPTADO DE FEDERICO NORTE. 1996. MAPA CLIMÁTICO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA. INVENTARIO DE RECURSOS DE LA REGIÓN ANDINA ARGENTINA – SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL DE CUYO – PROVINCIA DE MENDOZA.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Datos y análisis meteorológicos del área

El desarrollo propuesto tiene un claro perfil recreativo condicionado por la temperatura estival y vacacional, por lo que está directamente vinculado al clima de la zona, garantizando alta ocupación en verano. Sin embargo, se busca potenciar las actividades deportivas, alojamiento y gastronómicas para que sean disfrutadas durante todo el año.

Para la caracterización local del clima imperante en el área de estudio, se analizaron los datos estadísticos de la Estación Cacheuta resulta ser la más cercana al área del proyecto, por lo que se realizará un análisis a partir de los datos obtenidos por la misma.

La zona de estudio es una llanura de suave pendiente, cuyos extremos oriental y occidental se encuentran entre los 600 y 900 m sobre el nivel del mar; a muy corta distancia (10 km) se encuentran las Sierras de Uspallata con alturas entre los 2.700 y 3000 m aproximadamente. El río Mendoza corre entre el valle de Uspallata y el límite sudoccidental de la zona de estudio en dirección noroeste-sudeste, separando las Sierras de Uspallata del Cordón del Plata por un profundo valle.

El clima es templado y cálido, de acuerdo a la clasificación climática Köppen-Geiger; la temperatura media anual registrada es de 10,7ºC en los bajos de la cordillera y aumenta hacia el este, entre los 10°C y 15° C, significativamente más bajas que en la Ciudad de Mendoza, dada por la diferencia de altitud; mientras que la temperatura mínima anual desciende a temperaturas bajo cero en época invernal y la temperatura máxima anual asciende a 23ºC en época estival, tal como se visualiza en la siguiente tabla.

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	18.2	17	14.5	10.9	6.9	4	2.7	4.4	7.1	10.9	14.4	17
Temperatura min. (°C)	13.2	12.5	10.3	6.7	2.8	-0.4	-1.8	-0.6	1.6	5	8.2	11.4
Temperatura máx. (°C)	23	21.7	19.1	15.7	11.7	9.8	8.6	10.5	13.3	16.9	20.2	22.1
Precipitación (mm)	195	162	157	95	57	34	35	43	61	107	143	184
Humedad(%)	64%	69%	75%	70%	64%	53%	50%	52%	57%	60%	57%	60%
Días lluviosos (días)	17	15	14	9	7	5	4	5	7	11	13	16
Horas de sol (horas)	10.4	9.0	7.6	7.2	6.9	7.8	8.0	8.4	8.8	9.1	10.2	10.7

TABLA 3: CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA DE BLANCO ENCALADA. DATOS ESTADÍSTICOS DEL 1991 - 2021 TEMPERATURA MIN. (°C), TEMPERATURA MÁX. (°C), PRECIPITACIÓN (MM), HUMEDAD, DÍAS LLUVIOSOS. DATA: 1999 - 2019: HORAS DE SOL. EN: HTTPS://ES.CLIMATE-DATA.ORG/AMERICA-DEL-SUR/ARGENTINA/MENDOZA/BLANCO-ENCALADA-708011/ FECHA DE CONSULTA: 23/03/2024.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

De acuerdo con el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de las Villas de Alto Potrerillos elaborado por profesionales de la Municipalidad de Luján de Cuyo en el Año 2016, por debajo de los 1.500 metros, la zona de la depresión está dominada por un clima templado-frío semiárido con temperaturas medias del orden de los 5.7 ºC en julio, llegando a los 21 ºC en enero (según registros de la estación Cacheuta).

En cuanto a las precipitaciones, las mismas 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; en todos los casos se trata de un clima seco de tipo estepario, demasiado frío para el crecimiento de árboles y que solo permite solo el crecimiento de hierbas y arbustos, siendo el riego es necesario para mantener la masa arbórea en toda el área.

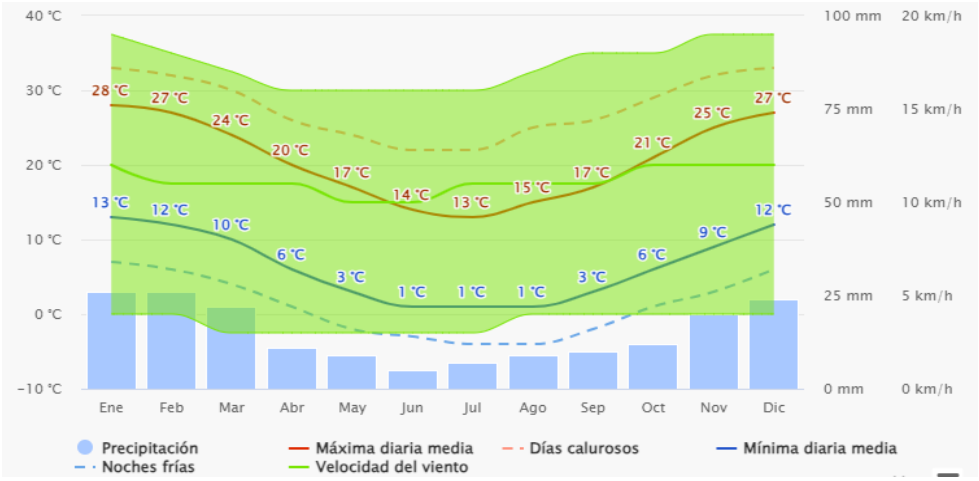


FIGURA 14: TEMPERATURAS MENSUALES, PRECIPITACIONES Y VELOCIDAD DEL VIENTO EN LA ZONA DE CACHEUTA. EN HTTPS://WWW.METEOBLUE.COM/ES/TIEMPO/HISTORYCLIMATE/CLIMATEMODELLED/CACHEUTA_ARGENTINA_3863560. FECHA DE CONSULTA: 23/03/2024.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La máxima diaria media (línea continua roja), muestra la media de la temperatura máxima de un día por cada mes en Cacheuta; del mismo modo, la mínima diaria media (línea azul continua) muestra la media de la temperatura mínimo; los días calurosos y noches frías (líneas azules y rojas discontinuas) muestran la media del día más caliente y la noche más fría de cada mes en los últimos 30 años, tal como lo muestra la siguiente figura.

Las temperaturas resultan muy agradables particularmente en verano, por lo que resulta ser una de las principales atracciones turísticas, sobre todo de la población del Gran Mendoza, donde habitualmente en verano se registran temperaturas por encima de los 35 y los 40 ºC con lluvias cortas pero violentas. En cuanto al número mensual de los días de sol o bien nublados, más del 80% de los días se encuentran despejados, con menos de 20% de cubierta de nubes.

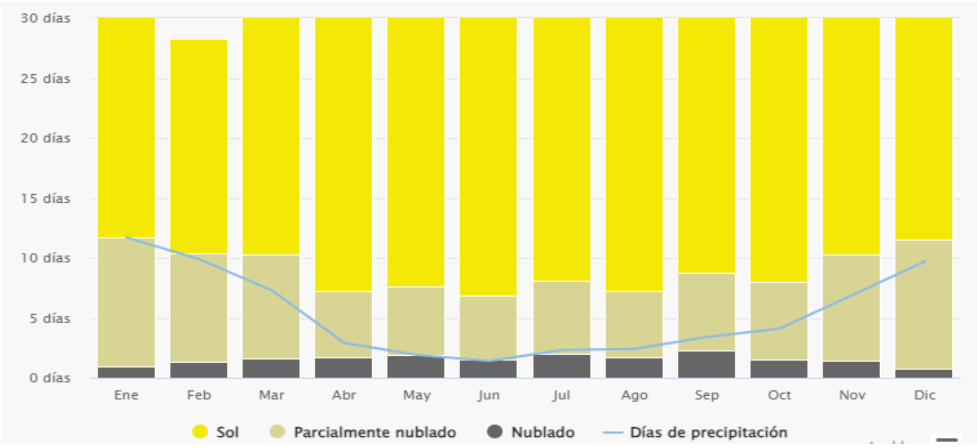


FIGURA 15: DÍAS DE SOL, PARCIALMENTE NUBLADO, NUBLADO Y DÍAS DE PRECIPITACIÓN EN CACHEUTA. EN : HTTPS://WWW.METEOBLUE.COM/ES/TIEMPO/HISTORYCLIMATE/CLIMATEMODELLED/CACHEUTA_ARGENTINA 3863560. FECHA DE CONSULTA: 23/03/2024.

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; en promedio en el {área de estudio la precipitación es de 195 mm anuales, con lluvias escasas a lo largo de todo el año, pero en los meses de verano están caracterizados por tormentas intensas que, en casos extremos producen deslizamientos en los cerros precordilleranos y granizadas que causen grandes daños a las regiones de agricultura intensiva. Estas condiciones marcan la existencia de una vegetación xerófila, arbustiva

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

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. de altura la vegetación es pobre, deja la roca al desnudo y a partir de los 1.900 mts. se habla de la Formación de Alta Montaña (Abraham, 2000; PMOT Potrerillos, 2016). En la siguiente figura se muestra el diagrama de precipitación para Cacheuta muestra cuántos días al mes, se alcanzan ciertas cantidades de precipitación.

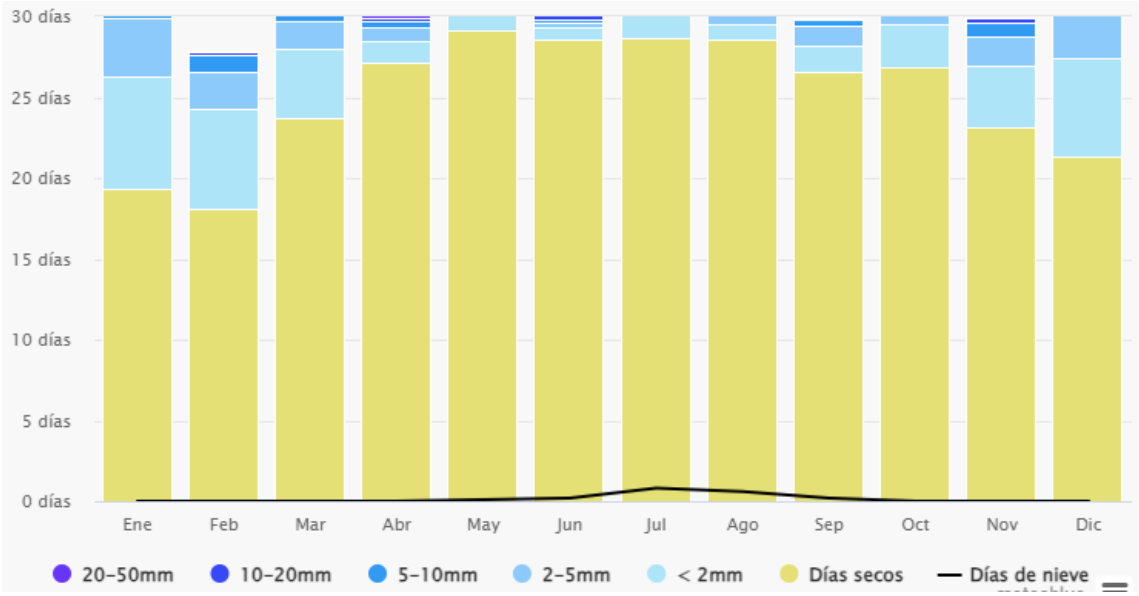


FIGURA 16: DIAGRAMA DE PRECIPITACIONES MENSUALES PARA CACHEUTA. EN: HTTPS://WWW.METEOBLUE.COM/ES/TIEMPO/HISTORYCLIMATE/CLIMATEMODELLED/CACHEUTA_ARGENTINA_3863560. FECHA DE CONSULTA: 23/03/2024.

Respecto a la velocidad media anual del viento, es de 10 a 15 km/h en el sector occidental del área de estudio, mientras que en los sectores meridional y oriental la velocidad media varía entre los 5 a los 10 km/h. De acuerdo con el Plan de Manejo del Perilago Potrerillos (2009), el viento Zonda ha sido considerado como uno de los peligros de la zona, dado que produce daños importantes en zonas pobladas que varían de acuerdo a la intensidad de sus ráfagas; entre dichos daños se incluyen: voladuras de techos, caídas de cables de alta tensión y árboles, se interrumpen los servicios

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

telefónicos y eléctricos, incrementa el riesgo de accidentes de tránsito y favorece la producción de incendios, además de la perturbación en el bienestar físico y psíquico que causa en el hombre y animales. Por otra parte, crea perjuicios en la agricultura por la fuerza del viento, por su extrema sequedad y por su alta temperatura, acelerar la floración de frutales al final del invierno, los cuales quedan luego ante el riesgo de ser dañados por posteriores heladas. Los vientos máximos registrados ascienden en el orden de los 148 km/hora.

5.1.6. Aire

Calidad

Los únicos datos disponibles de la calidad del aire del área de estudio, proviene de las mediciones realizadas en el marco de la MGIA del Dique Embalse Potrerillos, en diversos puntos ubicados en el área de ingreso al Hotel Potrerillos, en la ruta 7, al inicio de la quebrada El Salto, en Las Carditas, en Las Vegas, en Cacheuta, entre otros, los parámetros medidos de CO, SO_2, NOx, O_3, HCt, PM 10 óptico, PM 10 Gravim en todos los puntos arrojaron valores similares.

Es de esperarse, que con el desarrollo del presente proyecto, se incremente el nivel de circulación vehicular en la zona del proyecto incrementándose los valores de los parámetros medidos. Igualmente, dadas las actividades a desarrollarse, la contaminación del aire no será significativa.

Nivel de ruidos

Los únicos datos disponibles de la calidad del aire y nivel de ruido del área de estudio, proviene de las mediciones realizadas en diversos puntos ubicados sobre el río y sobre la ruta en el marco de la MGIA del Dique Embalse Potrerillos; también se procedió a medir el nivel sonoro en las adyacencias de las instalaciones de la Central Cacheuta, en la zona del camping Don Domingo y en los pueblos, hoteles y estaciones de ferrocarril de Potrerillos y Cacheuta. Es importante mencionar que si bien son datos desactualizados, los mismos permiten realizar un análisis aproximado de la situación actual en el área de ejecución del proyecto

El nivel sonoro en la zona varía entre los 35,2 dB(A), a 500 metros del Hotel Potrerillos (valor más bajo), y los 72 dB(A), a 3 km río arriba del camping Don Domingo (valor más alto). En total se tomaron un total de 54 mediciones en puntos distintos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03395990-GDEMZA-SAYOT

Se observo que el nivel sonoro superaba los 60 dB(A) en puntos situados al borde del río; como excepción se destaca que esto también ocurrió en una medición efectuada frente a la Central Cacheuta, en otra tomada sobre el puente de la mencionada central y en una tercera realizada en la puerta de ésta. En lo que respecta a valores medios, entre los 45 y los 60 dB(A), los mismos fueron medidos sobre la ruta o en las cercanías de la misma, en los puntos situados en los pueblos y en las estaciones de Cacheuta y Potrerillos. Por último, los puntos medidos por debajo de los 45 dB(A), correspondieron a los puntos medidos a una distancia igual o mayar a os 300 metros de la ruta o del río, exceptuado a un punto frente al camping y a otro en el Hotel Potrerillos.

Hoy en día, la zona de Potrerillos ha tenido un crecimiento exponencial en cuanto al turismo de la provincia; es uno de los lugares más elegidos por los mendocinos para pasear los fines de semana y en época estival, dada su cercanía a la Ciudad de Mendoza, por lo que los valores mencionados anteriormente se han visto incrementado debido al incremento de la circulación de personas y vehículos por la zona. Asimismo, producto de la estadía diaria de los visitantes, que colocan música a todo volumen y el uso de motos y cuatriciclos en la zona, generan constantes conflictos con aquellos visitantes que buscan la tranquilidad de la naturaleza, como así también entre los visitantes y vecinos de Potrerillos; se espera que con la ejecución del presente Master Plan, se ordenen y reglamenten las actividades y usos del suelo que actualmente se llevan a cabo de manera desorganizada, generando conflictos entre los visitantes y locales.

En la etapa de ejecución de las obras del Master Plan, deberá realizarse el monitoreo de la concentración de los gases, polvo en suspensión así como de los niveles sonoros.

5.1.7. Paisaje

Por paisaje se entiende naturaleza, territorio, área geográfica, medio ambiente, recurso natural, escenario, ambiente cotidiano, entorno de un punto, etc.; pero ante todo y en todos los casos el paisaje es manifestación externa, imagen, indicador o clave de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya sea que correspondan al ámbito natural o humano. Y como fuente de información, el paisaje se hace objeto de interpretación; en este sentido, el hombre establece su relación con el paisaje como receptor de información, y lo analiza científicamente o lo experimenta emocionalmente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Componentes del paisaje visual

Las cualidades visuales intrínsecas del territorio residen en los elementos naturales y artificiales que lo conforman. A estos factores del medio físico y biótico perceptibles a la vista en que puede desagregarse el territorio se les denomina componentes del paisaje y pueden agruparse en cuatro apartados:

- La tierra o aspecto exterior de la superficie terrestre: el relieve y forma del terreno, su disposición, su naturaleza, suelos, etc.
- El agua: las formas de agua superficial, su disposición, su quietud o movimiento.
- La vegetación: las distintas formas de vida vegetal con sus características específicas, su distribución, su densidad, etc.
- La fauna, como elemento enriquecedor y dinamizador del entorno.
- Las estructuras o elementos artificiales introducidos por las actuaciones humanas: asentamientos de población y vías de comunicación.

Uno o varios de los componentes del paisaje pueden tener gran peso en el conjunto de la escena, sobre todo cuando intervienen condiciones especiales de singularidad (escasez, valor estético, interés histórico, etc.) o cuando dominan totalmente en ella.

Paisaje en el área de estudio

Potrerillos es uno de los lugares más visitados por los mendocinos principalmente por su paisaje de montañas; a continuación se identifican en el área las siguientes unidades de paisaje, delimitadas por criterio geológico, geomorfológico, hidrográfico y urbanístico:

- *Unidad de Paisaje 1*: Montañas Altas, las que se componen de dos comportamientos diferenciados, sin procesos de antropización en desarrollo y con leves procesos de antropización. En esta unidad predomina la variable geológica, encontrándose en la zona del proyecto rocas de origen ígneo del denominado Stok Cacheuta, que se extienden a lo largo del angosto valle del río Mendoza desde aproximadamente 2 km., aguas arriba del eje de presa hasta algo más de 1 km. aguas abajo, presentes en ambas márgenes del río constituido por afloramientos de grandiorita de color gris, verde oscuro a gris verdoso y de granito de color rosado a rojizo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- *Unidad de Paisaje 2*: Montañas Bajas, distinguiéndose 2 comportamientos, sin procesos de antropización en desarrollo y con leves procesos de antropización. En esta unidad predomina la variable geomorfológica e hidrológica; específicamente en la zona de cierre, el valle del río tiene perfil transversal en forma de "V" abierta, con la ladera derecha abrupta y elevada, y la ladera izquierda de menor altura y pendiente. En la garganta labrada del río, la roca aflorante es granito rosado a rojizo.
  La llanura de inundación del río se encuentra cubierta por rodados polígenos redondeados de formas esferoides y elipsoidales de distintos tamaños, abundando gravas y arenas con bloques y escaso material fino.

- *Unidad de Paisaje 3*: Conos Aluviales, donde se ubican los procesos de antropización, representados por la urbanización, distinguiéndose la parte desarrollada, de la que está en proceso de desarrollo. En esta unidad predomina la variable hidrológica y el desarrollo urbano.

La fragilidad visual obtenida para las unidades de paisaje 1 y 3 es Media, presentando susceptibilidad relativa a disminuir su calidad visual frente a la intrusión en el paisaje de un elemento de valor estético negativo. Por su parte, la unidad 2, posee alta fragilidad, asociándose a áreas que reúnen rasgos que establecen una vulnerabilidad visual elevada para la mayoría de los factores considerados, presentando mayor susceptibilidad a disminuir su calidad visual frente a la intrusión en el paisaje de un elemento de valor estético negativo.

En cuanto a la vegetación, las tres unidades de paisaje se diferencian por su composición, con algunas diferencias en la distribución de especies y cobertura vegetal. En términos generales, se establecen agrupaciones con características estructurales homogéneas, encontrándose condicionadas por diversos factores medioambientales, particularmente los climáticos, se corresponden con las características imperantes en las zonas áridas, como la escasa precipitación anual, alta insolación, consecuente déficit hídrico y escaso desarrollo de los suelos. A escala regional la fisonomía dominante corresponde a un arbustal, que presenta diferentes matices en función de las características locales del suelo, la orografía, las pendientes y la disposición de las laderas, entre otros factores.

Al pie de las laderas rocosas existen sectores con suelo arenoso que presentan abundante pedregosidad en superficie. En estos sitios la fisonomía dominante corresponde a un arbustal con una cobertura de aproximadamente el 50 %, identificándose dos estratos bien diferenciados. El

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

estrato superior o arbustivo que presenta una altura de alrededor de 1.50 m y el estrato inferior o herbáceo- arbustivo con una altura que ronda entre los 20 y los 40 cm. Las especies observadas corresponden a la jarilla, olivillo, chañar brea, zampa, ala de toro, clavel del aire, cactáceas y diversas gramíneas como flechilla y coirones, entre otras. En los sectores rocosos con pendientes elevadas la cobertura es baja, no superando el 5 %. En aquellos sitios más aptos (mayor densidad de grietas o pendientes menores), la cobertura puede alcanzar en algunos casos puntuales el 30 %. En todos estos sitios la vegetación predominante es de tipo arbustivo, con una altura que no supera los 30 - 40 cm, existiendo matas aisladas de coirones y sobre las rocas se desarrollan comunidades de líquenes y claveles saxícolas.

La cobertura vegetal no se presenta de un modo homogéneo, siendo nula sobre las paredes verticales o en los sitios donde el sustrato se encuentra compactado. A su vez, en los sectores bajos de los pequeños cañadones, donde las pendientes son menores y existe una mayor humedad y permeabilidad en el suelo, la vegetación alcanza un 30 o 40 % de cobertura, salvo en el fondo de los mismos donde el suelo es muy arcilloso.

En los valles ubicados a lo largo del río Mendoza y del río Blanco, así como los ubicados en los arroyos tributarios, constituyen los sitios donde se ha ubicado mayormente la población, existiendo diversas localidades a lo largo de los mismos como Potrerillos, Las Vegas, Valle del Sol, las Chacritas, etc; en estos sitios la vegetación nativa fue reemplazada por plantaciones de árboles exóticos, utilizados como cortina rompeviento o como parques para uso recreativo, brindando sombra y reparo en el lugar, siendo las principales especies implantadas son eucaliptos, cipreses, álamos, sauces, pinos y olmos.

El estado de conservación de la vegetación en algunos lugares es regular debido a la cercanía de la ruta que favorece la penetración de vehículos y a la existencia de vestigios de caminos y huellas.

En lo que respecta a la percepción visual de las aguas, los únicos cauces permanentes están constituidos por los ríos Mendoza y su afluente sobre margen derecha, el río Blanco. El origen de las aguas afluentes de los tributarios principales y del río Mendoza es el deshielo y derretimiento de las nieves depositadas en las cumbres andinas, lo cual confiere a sus aguas singulares características desde el punto de vista paisajístico; el río Mendoza se caracteriza por presentar cauce bien definido con escurrimiento de agua durante todo el año, confiriéndole particularidades de un alto valor

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

paisajístico, particularmente por encontrarse situado en un entorno de características de extrema aridez.

La accesibilidad visual del área está en las partes bajas, respecto a la franja que transcurre de noroeste a sureste, pasando por la zona central del área de estudio, con espacios de mayor elevación en los sectores del noreste y sureste; las tres unidades de paisaje analizadas tienen valores medios respecto a la calidad visual, identificándose como áreas cuyos rasgos poseen variedad en la forma, color, línea y textura, pero que resultan comunes en la región estudiada, y no excepcionales. Escasa proporción de atributos paisajísticos singulares para la región, pudiendo denotar no obstante, un alto interés en alguno de los componentes presentes en la escena.

Modificación del paisaje

Si se considera el paisaje como la expresión formal de las actividades del hombre en un medio determinado, se puede afirmar que el cambio provocado por la ejecución de las obras planteadas en el presente proyecto, introducirán modificaciones en el paisaje semi-antropizado existente, basadas fundamentalmente en inserción de nuevas componentes de carácter panorámico y estructuras específicas que inducen modificaciones locales del mismo (estacionamientos, paradores, lugares de hospedaje, canchas, estación de servicio, locales comerciales y gastronómicos, entre otros).

Este paisaje, puede ser creado con equilibrio, beneficiosas en términos del enriquecimiento del paisaje en su carácter panorámico, particularmente en un entorno de características muy uniformes como el existente. Esto trae aparejado un cambio en los significados que tiene la comunidad sobre Potrerillos y la acumulación de ellos puede consolidar la identidad de la localidad o en el peor de los casos, puede desvirtuarla; muchos sitios pierden su carácter al no haber sido capaces de adaptarse a los cambios. Los riesgos más graves provienen del turismo y se derivan de la falta de autenticidad del enfoque cuando esa actividad se aproxima a un sitio. El problema es que generalmente el foco de interés que se genera suele ser alejado de la esencia del lugar y está más dirigido a su utilización, considerando el espacio como algo abstracto y uniforme, donde los objetos y actividades pueden ser colocados libremente.

Dicha forma de organizar el espacio es un riesgo y produce el empobrecimiento de los sitios. Las cualidades diferenciadoras de los sitios se utilizan, al margen de su significación, como motivo de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295590-GDEMZA-SAYOT

desarrollo e implica que el sitio debe responder a los cambios rápidamente, lo cual no siempre se logra. El intento de potenciar racionalmente el uso y el beneficio económico de él derivado, suele generar una sobreutilización que se impone despóticamente sobre el carácter del propio lugar y termina negando lo que en un principio sirvió para su potenciación. Es por ello, que la organización del espacio y el paisaje de Potrerillos se realice en forma respetuosa, sin negar las cualidades propias que el lugar ofrece.

El *Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos*, busca realzar los volúmenes, formas y colores, es decir todas aquellas características naturales propias de Potrerillos; asimismo, busca reordenar aquellas actividades que hoy en día se llevan a cabo sin organización, actividades que impactan sobre el medio ambiente. Por otra parte, se ha realizado un reconocimiento de los elementos de los que están compuestos y la valoración de espacios y sectores existentes, muchos de ellos en uso, se han evaluado cuáles son los sectores que ofrecen mayor atractivo, cuáles son aquellos que merecen su conservación, cuáles son los que permiten que se los modifique y cuáles necesitan una transformación. En términos generales, se busca la convivencia armoniosa entre los nuevos elementos que se incorporarán al paisaje y los existentes.

5.1.8. Flora

Caracterización fitogeográfica

De acuerdo con estudios realizados por Cabrera en 1.973, la provincia de Mendoza se ubica principalmente en la región biogeográfica denominada Neotropical; el área de estudio está representada por los Dominios Puneño, Prepuneño (Región Andina) y del Monte (Neotropical) y constituye un área de gran interés florístico, por tratarse de una zona donde confluyen tres regiones fitogeográficas: Monte, Prepuna y Puna (Ruiz Leal, 1.972; Roig et al.1.980) El área de estudio se ubica en una zona ecotonal o de transición entre las Provincias fitogeográficas antes mencionadas.

Desde el punto de vista fitogeográfico, la zona en estudio se encuentra principalmente en la Provincia Fitogeográfica del Monte; esta provincia se extiende por el oeste de la Argentina, abarcando el centro y este de San Juan y Mendoza. En sus límites orientales forma amplios ecotonos con la Provincia Chaqueña y la Provincia del Espinal, al oeste y sur limita con las Provincias

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Prepuneña y Patagónica. Dentro de la provincia de Mendoza comprende todas las grandes llanuras, ascendiendo por los macizos montañosos hasta los 2.300-2.500 m.s.n.m.; sobre los valles de Potrerillos y Uspallata, en el área de influencia directa del proyecto, se encuentra fraccionada en angostas fajas.

La vegetación dominante en la Provincia del Monte se distingue por su carácter predominantemente arbustivo, aunque también se encuentran especies arbóreas bajas, tal cual se mencionó anteriormente. Es característica en la Provincia del Monte la dominancia de zigofiláceas arbustivas, especialmente del género *Larrea* (jarillas) asociadas con *Prosopis* arbustivos. Existen en Mendoza tres especies de jarillas: *Larrea cuneifolia*, con sus ramas siempre orientadas mirando al W-E y que se desarrolla en suelos de textura fina; *Larrea divaricata*, de ramas difusas y adaptada a suelos arenosos y profundos, y *Larrea nítida*, de hojas resinosas y brillantes que extrae agua de capas freáticas; acompañadas por otras especies arbustivas tales como el atamisque (*Capparis atamisquea*), matasebo (*Monttea aphylla*), alpataco (*Prosopis alpataco*), monte negro (*Bougainvillea spinosa*) y la zampa (*Atriplex sp*), entre otras, y diversas herbáceas que crecen en épocas propicias. Asimismo, abundan los algarrobos, como el algarrobo dulce (*Prosopis flexuosa*), el chañar (*Geoffroea decorticans*), el chañar brea (*Cercidium praecox*), y el atamisque (*Capparis atamisquea*). También son comunes el junquillo (*Sporobolus rigens*) y diversas especies de cactáceas del género Opuntia. Las cactáceas son muy comunes en el N de la provincia, disminuyendo en número hacia el S.

Vegetación a escala local

La vegetación que se presenta en el área de influencia del Proyecto Potrerillos responde, a escala regional, a los diversos factores ambientales imperantes que condicionan o limitan su desarrollo; dichos factores se corresponden con las características imperantes en las zonas áridas, como la escasa precipitación anual, la alta insolación, el consecuente déficit hídrico y el escaso desarrollo de los suelos. A escala regional la fisonomía dominante corresponde a un arbustal, que presenta

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

diferentes matices en función de las características locales del suelo, la orografía, las pendientes y la disposición de las laderas, entre otros factores.

A escala local, hay una gran variabilidad de comunidad florística; la vegetación dominante en el sitio es una estepa arbustiva con predominancia de arbustos bajos, siendo la especie vegetal más característica la jarilla (*Larrea cuneifolia),* acompañadas por varias especies de arbustos, tambièn xerófitos, como matasebo (*Monttea aphylla*) y montenegro (*Bougainvillea spinosa*). Algunas comunidades vegetales de distribución restringida, asociadas principalmente a condiciones edáficas, muestran una predominancia de otras especies, como *Suaeda divaricata*, *Larrea divaricata, Cassia aphylla, Proustia cuneifolia, Prosopis alpataco*, y *Baccharis salicifolia.*

De acuerdo con el MGIA elaborada para la ejecución del embalse Potrerillos, en la zona más baja, la vegetación que se presenta corresponde a la de los Bolsones y Huayquerías; el término de Las Huayquerías se refiere a colinas disectadas, con cañadones tortuosos y estrechos, de paredes verticales, elaboradas por erosión hídrica sobre material predominantemente limoso (”bad lands”), aquì la vegetación responde a bajadas arbustivas de Larrea divaricata y L. cuneifolia con Bulnesia retama.

En asociación al curso del río Mendoza se desarrollan dos formaciones vegetales denominadas Formación de la Vidriera y Jume, y Formación de Vegas y Pantanos. La primera de dichas formaciones constituye matorrales abiertos y bajos que se desarrollan sobre suelos salinos, entre otras zonas, en la llanura de inundación del río Mendoza; las especies más representativas son la vidriera *(Suaeda divaricata*), el jume (*Allenrolfea vaginata*), la zampa (*Atriplex argentina*), entre otras. En relación a la Formación de Vegas y Pantanos, se presentan en los márgenes de los arroyos o en lugares donde surge el agua; en general involucra especies muy apetecidas por los animales, encontrándose juncos (*Juncus sp*) y los cortaderales (*Cortaderia rudisucula*), entre otros.

En el apartado ***Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto*** se encuentra detallado el relevamiento de flora realizado.

5.1.9. Fauna

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La información utilizada tanto en este apartado como el de flora, proviene del informe de impacto sobre la fauna elaborado para la MGIA Dique Potrerillos, publicaciones disponibles, PMOT de Luján de Cuyo y de visualizaciones realizadas en campo.

La mayor parte de la fauna terrestre en el área de estudio puede asignarse a las Provincias Biogeográficas del Monte y Prepuneña; ambas se caracterizan por una baja proporción de especies endémicas. En esta porción del Monte, con una considerable influencia prepuneña, las comunidades animales son relativamente más ricas en mamíferos, la mayoría de los cuales tienen hábitos cavícolas. Los vertebrados más representativos son la mara (*Dolichotis patagonum*), el cuis chico (*Microcavia australis*), el zorro colorado (*Pseudalopex culpaeus*), el puma (*Puma concolor*), el guanaco *(Lama guanicoe*), el choique (*Pterocnemia pennata*), la martineta común (*Eudromia elegans*), el loro barranquero (*Cyanoliseus patagonus*), varios paseriformes (*canasteros Asthenes spp., calandrias Mimus spp., yales* y *comesebos Phrygilus spp.*), la yarará (*Bothrops sp*.), y las lagartijas (*Liolaemus spp*.) ; todas estas especies han sido consideradas de preocupación menor según la IUCN.

Entre los invertebrados la presencia de insectos herbívoros, polinizadores, predadores y detritívoros. No se conocen casos de insectos endémicos de Potrerillos y los que hay presentes también lo están en otras áreas de la Precordillera. El área a intervenir afectará ciertas especies, provocando la disminución de la población y el desplazamiento de individuos de mayor tamaño.

El estudio realizado en campo previo a las obras del Embalse Potrerillos, indica que no se ha constatado la presencia de adultos o estados inmaduros de simúlidos; además se realizaron encuestas a los pobladores y no hay registros de picaduras de estos insectos en el lugar. Motivo de ello podría deberse a que no existen las condiciones ecológicas favorables para el desarrollo de los mismos como por ejemplo, aguas claras y límpidas, alto contenido en oxígeno disuelto y alta heliofanía; condiciones ecológicas que se han mantenido con la construcción del embalse. Por otra parte, la obra sí ha favorecido las condiciones ecológicas para la cría y el establecimiento de mosquitos (culícidos), al ser un espejo amplio de agua léntico con abundante materia orgánica en fondo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En lo que respecta a especies de anfibios y reptiles, los mismos son de distribución amplia en las zonas áridas del oeste y/o centro del país, no conociéndose el estatus poblacional de las mismas; pueden verse afectadas por la ejecución de las obras las siguientes especies registradas en la zona:

Anfibios

Bufo arenarum	sapo común
Bufo spinulosus	sapo andino
Ceratophrys cranwelli	escuerzo chaqueño
Leptodactylus bufonius	
Pleurodema nebulosa	ranita del Monte

Todas estas especies han sido consideradas de preocupación menor según la IUCN.

Reptiles

Los reptiles son característicos elementos de la fauna de las regiones áridas y semiáridas, y revisten gran importancia en la composición y dinámica de las comunidades bióticas. Presentan adaptaciones que les permiten sobrevivir mejor en ambientes desérticos, lo que se evidencia en su significativa riqueza específica.

Bothrops neuwiedi diporus	yarará cola blanca	No se encuentra en la lista de la IUCN
Bothrops ammodytoides	yarará ñata	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Boiruna maculata		Idem
Cnemidophorus longicaudus	juanita	Idem
Homonota horrida		Idem
Liolaemus darwinii		Idem
Lystrophis semicinctus	falsa coral	Idem
Micrurus pyrrhocryptus	coral	Idem
Philodryas trilineatus		No se encuentra en la lista de la IUCN
Pseudotomodon trigonatus	falsa yarará	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Teius teyou	lagartija verde	Idem
Salvator rufescens	lagarto colorado	Idem

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-83295900-GDEMZA-SAYOT

En cuanto a la fauna íctica, las características ecológicas del lugar determinan que en general, las especies existentes presentan una distribución geográfica local o muy restringida, situación que favorece la existencia de endemismos. Igualmente, los ecosistemas acuáticos originales se vieron modificados por la introducción de especies exóticas como los salmónidos (trucha arco iris, trucha de arroyo y trucha marrón) y los aterínidos (pejerrey y carpa común), que presentan una agresividad mayor a la de los predadores nativos y una mayor capacidad de colonizar nuevos ambientes, afectando la dinámica poblacional de las especies nativas. Puede mencionarse las siguientes especies autóctonas de la Provincia de Mendoza:

Percichthys trutta	trucha criolla
Diplomistes viedmensis	bagre otuno (especie amenazada)
Hatcheria macraei	pique cuyano (especie vulnerable)
Trychomycterus boyle/borelli	bagre de torrente (especie vulnerable)
Trychomycterus heterodontum	bagre del torrente mendocino (especie amenazada)
Trychomycterus mendozencis	bagre del torrente

Con relación a los mamíferos, se destaca la que se encuentra poca información de base acerca de la composición de especies del lugar; se estima que el desarrollo turístico amenazaría a la población de *Ctenomys mendocinus* (tuco-tuco). En relación a los grandes mamíferos (zorros y guanacos), su gran movilidad hace que no se vean afectadas; si deberá regularse el uso del área adyacente, ya que el uso de vehículos 4x4 y motocross afectan especialmente a estas especies, las que son muy susceptibles a este impacto. A continuación se incluye la lista de especies confirmadas o con muy probable registro en áreas aledañas con características ambientales similares:

Thylamys pusilla	comadreja enana	No se encuentra en la lista de la IUCN
Ctenomys mendocinus	tunduque	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Galea musteloides	cuis	Información Insuficiente según IUCN

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

Graomys griseoflavus		Preocupación Menor (LC) según IUCN
Akodon varius		Información Insuficiente según IUCN
Phyllotis darwinii		No se encuentra en la lista de la IUCN
Abrocoma sp.		Idem
Pseudalopex griseus	zorro gris	Preocupación Menor (LC) según IUCN
Lama guanicoe	guanaco	Idem

En lo que respecta a la avifauna del área, se han registrado especies introducidas *Passer domesticus* restringida a los poblados, y *Columba liviana* la cual se distribuye por toda la zona; se espera que ambas especies se vean favorecida por el desarrollo del proyecto, ya que compiten exitosamente con otras aves autóctonas, desplazándolas de los sitios de nidificación y alimentación; su incremento puede amenazar indirectamente la avifauna nativa.

Es importante mencionar que las especies de avifauna registradas, poseen un rango de distribución geográfica amplia característica común a la mayor parte de las especies de aves que habitan las zonas áridas y semiáridas del oeste del país; no obstante se desconocen sus tamaños poblacionales, ni tampoco se cuenta con estimaciones de los mismos. Esto se ve agravado por la ausencia de monitoreos exhaustivos sobre la composición de las comunidades de aves en la Precordillera, así como de sus requerimientos ecológicos, que permitan predecir las tendencias poblacionales ante la alteración del hábitat, los cambios en la oferta de recursos que conlleva la creación de un espejo de agua y el incremento de la presión humana entre otros. A continuación, se enlistan las especies de aves registradas en la zona.

Pterocnemia pennata	Choique	LC según IUCN
Eudromia elegans	Martineta Común	Idem
Merganetta armata	Pato de Torrente	Idem
Anas flavirostris	Pato Barcino	Idem
Vultur gryphus	Cóndor	Vulnerable (VU) según IUCN
Cathartes aura	Jote Cabeza Colorada	LC según IUCN

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03293990-GDEMZA-SAYOT

Geranoaetus melanoleucus	Águila Mora	Idem
Falco sparverius	Halconcito Colorado	Idem
Falco peregrinus	Halcón Peregrino	Idem
Milvago chimango	Chimango	Idem
Rallus sanguinolentus	Gallineta Común	No se encuentra en la lista de la IUCN
Vanellus chilensis	Tero Común	LC según IUCN
Zenaida auriculata	Torcaza	Idem
Metriopelia melanoptera	Palomita Cordillerana	Idem
Columba livia	Paloma Doméstica	Idem
Bolborhynchus aymará	Catita Serrana Grande	No se encuentra en la lista de la IUCN
Speotyto cunicularia	Lechucita Vizcachera	LC según IUCN
Aeronautes andecolus	Vencejo Blanco	Idem
Sappho sparganura	Picaflor Cometa	Idem
Patagona gigas	Picaflor Gigante	Idem
Oreotrochilus leucopleurus	Picaflor Andino	Idem
Colaptes melanolaimus	Carpintero Real	Idem
Geositta cunicularia	Caminera Común	Idem
Geositta rufipennis	Caminera Colorada	Idem
Cinclodes sp.	Remolinera	No se encuentra en la lista de la IUCN
Upucerthia dumetaria	Bandurrita Común	LC según IUCN
* *Furnarius rufus*	Hornero	Idem
Leptasthenura aegithaloides	Coludito Cola Negra	Idem
Leptasthenura fuliginiceps	Coludito Canela	Idem
Asthenes steinbachi	Canastero Castaño	Idem
Asthenes modesta	Canastero Pálido	Idem
Phleocryptes melanops	Junquero	Idem
Agriornis montana	Gaucho Serrano	Idem
Muscisaxicola capistrata	Dormilona Canela	Idem
Muscisaxicola maculirostris	Dormilona Chica	Idem
Tyrannus savana	Tijereta	Idem
Tyrannus melancholicus	Suiriri Real	Idem
* *Pitangus sulphuratus*	Benteveo Común	Idem

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-032955990-GDEMZA-SAYOT

** Pyrocephalus rubinus*	Churrinche	Idem
Hymenops perspicillata	Pico de Plata	Idem
Pseudocolopteryx flaviventris	Doradito Común	Idem
Elaenia albiceps	Fiofío Silbón	Idem
Hirundinea ferruginea	Birro Común	Idem
Anairetes parulus	Cachudito Pico Negro	Idem
Anairetes flavirostris	Cachudito Pico Amarillo	Idem
Notiochelidon cyanoleuca	Golondrina Barranquera	Idem
Hirundo rustica	Golondrina Tijerita	Idem
Troglodytes aedon	Ratona Común	Idem
Cistothorus platensis	Ratona Aperdizada	Idem
Turdus chiguanco	Zorzal Chiguanco	Idem
** Turdus amaurochalinus*	Zorzal Chalchalero	Idem
Mimus patagonicus	Calandria Mora	Idem
Mimus triurus	Calandria Real	Idem
Geothlypis aequinoctialis	Arañero Cara Negra	Idem
Thraupis bonariensis	Naranjero	No se encuentra en la lista de la IUCN
Saltator aurantiirostris	Pepitero de Collar	LC según IUCN
Zonotrichia capensis	Chingolo	Idem
Sicalis olivascens	Jilguero Oliváceo	Idem
** Sicalis flaveola*	Jilguero Dorado	Idem
Catamenia analis	Piquitodeoro Común	Idem
Catamenia inornata	Piquitodeoro Grande	Idem
Diuca diuca	Diuca Común	Idem
Phrygilus gayi	Comesebo Andino	Idem
Phrygilus fruticeti	Yal Negro	Idem
Phrygilus unicolor	Yal Plomizo	Idem
Poospiza hypochondria	Monterita Pecho Gris	Idem
Embernagra platensis	Verdón	Idem
Carduelis magellanicus	Cabecitanegra Común	No se encuentra en la lista de la IUCN
Carduelis crassirostris	Cabecitanegra Picudo	LC según IUCN
** Molothrus badius*	Tordo Músico	No se encuentra en la lista de la IUCN

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

Molothrus bonariensis	Tordo Renegrido	LC según IUCN
Sturnella loyca	Loica Común	Idem
Agelaius thilius	Varillero Ala Amarilla	Idem
* *Passer domesticus*	Gorrión	Idem

TABLA 4: ESPECIES DE AVES REGISTRADAS EN LA ZONA

*Indica especies observadas únicamente en zonas urbanas o periurbanas, en especial en parques y jardines con árboles exóticos.

Se deberá planificar la recuperación de fauna, tanto de vertebrados como de invertebrados, contemplando aspectos tales como las especies hacia las cuales canalizar los mayores esfuerzos de recuperación, el número y destino de los ejemplares y los sitios donde se realizará la liberación. Los rescates contribuirán a mantener la variabilidad genética de las especies que habitan el área, en particular la de aquellas con poblaciones restringidas o aisladas.

En el apartado ***Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto*** se encuentra detallado el relevamiento de fauna realizado.

5.1.10. Áreas Naturales Protegidas

En el área del proyecto y su área de influencia inmediata, no existen áreas naturales protegidas; aun así, se tiene en cuenta las 4 áreas protegidas más cercanas, las cuales se describen a continuación.

Parque Provincial Tupungato

El área natural protegida fue creada en el año 1983, con el objetivo de proteger ambientes cordilleranos únicos de los andes centrales (Cordillera Frontal y Cordillera Principal). Se ubica entre los Departamentos de Luján de Cuyo y Tupungato, accediendo por Ruta Prov. Nº 89 desde Tupungato hasta Dique Las Tunas- Estancia Gualtallary. Se encuentra a una distancia de 27,5 km del proyecto; cuenta con una superficie de 150.000 ha.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Reserva Privada Villavicencio

Fue creada en el año 2000 mediante Resolución Nº 1065/2000 de la Dirección de Recursos Naturales Renovables, bajo una combinación de categorías entre la IV y XII, correspondiente a Reserva Hídrica Natural y Reserva Natural Manejada, con el objetivo de proteger las cuencas hidrográficas a fin de asegurar la cantidad, calidad y flujo de agua necesario para el mantenimiento de las condiciones ecológicas del ecosistema. La misma se encuentra en el Departamento de Las Heras, a 30 km al NO de la Ciudad de Mendoza. Se encuentra a una distancia de 37 km del proyecto; ocupa una superficie de 62.000 ha.

Parque Provincial Aconcagua

Esta área es conocida internacionalmente por el cerro más alto del hemisferio occidental, el Aconcagua, de 6962 m. Protege el sector de la cordillera de los Andes donde alcanza la máxima altura de América, con numerosas cumbres que superan los 5.000 m. Además, preserva glaciares que originan ríos y vegas de una belleza natural que atrae a visitantes de todo el mundo. El parque posee valores arqueológicos, incluso el mismo cerro Aconcagua era un sitio ceremonial de los incas, razón por la cual forma parte del sistema vial andino *"Qhapac Ñan"* –Camino del Inca, declarado Patrimonio Mundial por la Unesco; encontrándose a aproximadamente 60 km del área del proyecto, cuenta con una superficie de 65.690 ha.

Reserva Natural Divisadero Largo

La Reserva Natural Divisadero Largo *se encuentra* en el norte-centro de la provincia de Mendoza, a escasos 8 kilómetros de la ciudad capital provincial, entre los departamentos de Las Heras y Ciudad; está ubicada en el piedemonte de las primeras estribaciones que comienzan hacia el oeste de la ciudad de Mendoza. Cuenta con unas 492 hectáreas de extensión y el dominio de la tierra es provincial lo mismo que la jurisdicción. Como objetivo general de su creación cuenta el preservar las características del ambiente y sus restos fósiles. El objetivo específico es conservar en óptimo estado el paisaje de singulares características y la posibilidad que brinda el mismo de interpretar los fenómenos geológicos. El área fue creada por la Ley Provincial Nº 4902 del año 1983. Se encuentra a unos 33 km aproximadamente del área prevista para la instalación de la línea eléctrica.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos

En el año 2011, Potrerillos fue declarada área ambiental municipal protegida con los objetivos específicos de: 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 equipamientos; 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 y generar planes de prevención y contingencia ante emergencias.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

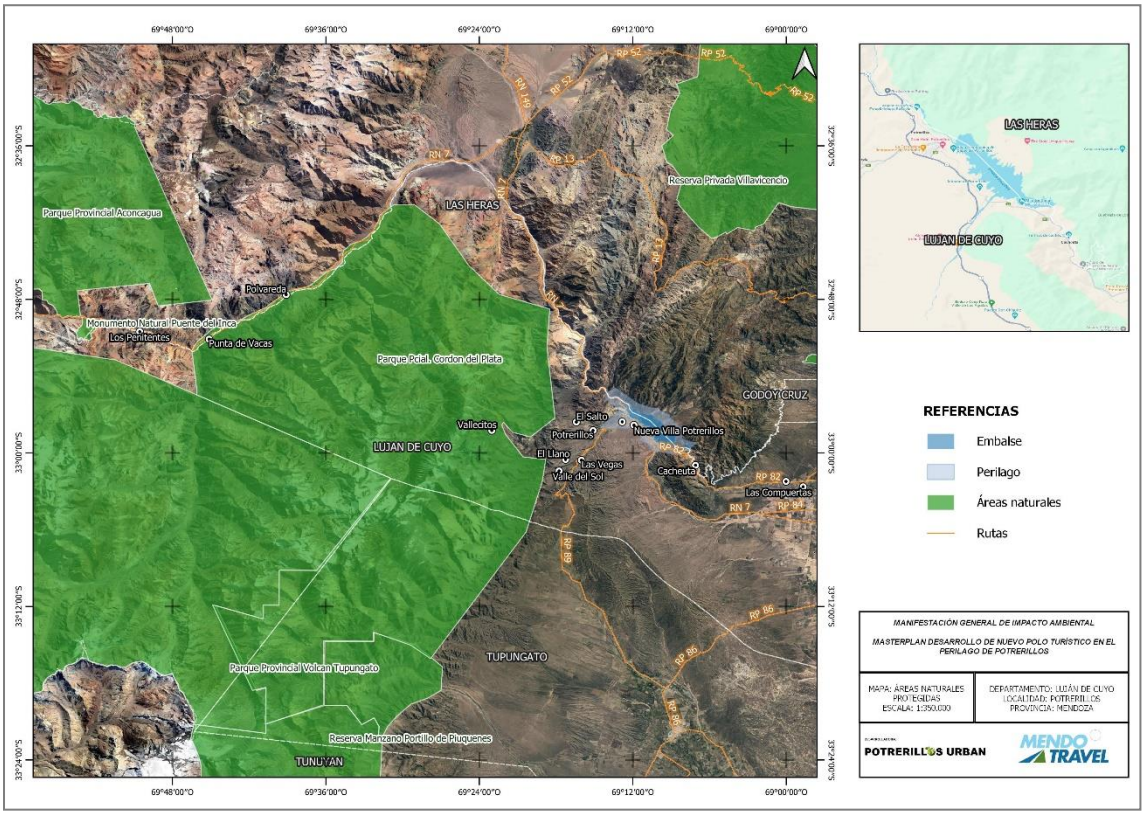


FIGURA 17: ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS CERCANAS AL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE SIAT.

5.2. Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto

5.2.1. Patrimonio Arqueológico

De acuerdo con la investigadora del Conicet Cecilia Frigolé, Potrerillos es una zona de mucha importancia arqueológica, hay sitios en la zona del Cordón del Plata que tienen 5.000 años de antigüedad; específicamente en el Valle de Potrerillos, las ocupaciones datan en al menos 1.500 años de antigüedad. Fue una época en que la cordillera se utilizó de manera recurrente e intensa.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-83295998-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

Las investigaciones arqueológicas desarrolladas en torno a la localidad de Potrerillos han demostrado la singular importancia de esta área para el estudio de la ocupación humana prehistórica del centro-norte de Mendoza. La información de los sitios arqueológicos del área, tienen un valor excepcional para la reconstrucción a nivel regional de los sistemas de asentamiento-subsistencia de las sociedades cazadoras - recolectoras del Pleistoceno final - Holoceno temprano medio (ca. 11.000 - 3.000 años rc. AP) la cronología de las ocupaciones *"Agrelo"* en la precordillera y el proceso de colonización de las áreas extra-llanura del N-O de Mendoza por comunidades agrícolas.

De acuerdo con Marsh y Cortegoso (2014), durante el Holoceno tardío se registraron en el área importantes cambios en la base de la subsistencia y el asentamiento, manifestado con la presencia desde 1.500 años ap de grupos que usaron casas semi-subterráneas, practicaron tanto el cultivo como la ganadería, cazaron animales silvestres, manufacturaban distintos instrumentos cerámicos y líticos, y mantuvieron la explotación de recursos silvestres ocupando estacionalmente ambientes a mayor altitud; en el Valle de Potrerillos, hay sitios con evidencias de esas tradiciones económicas entre ~1540 ap (1590-1430, 1 sigma) y ~1020 ap (1080-950, 1 sigma).

En el sector denominado *Terraza Gendarmería,* se han encontrado restos de unidades domésticas tales como restos de casas y de postes que sostuvieron el techo, también se encontraron restos de fogones con concentraciones de carbón, zona de hornillos, restos líticos y cerámicos.

Al igual que en el sector anterior, en *Río Blanco,* se excavó, parcialmente, una unidad doméstica similar a las excavadas en las *Terrazas de Gendarmería* y otro sitio denominado *San Ignacio*, hallaron improntas de poste, fogones, material lítico, cerámico e instrumentos de molienda. El fechado de este sitio es importante, puesto que logra ubicarlo dentro del patrón de ocupación del valle, indicando que había asentamientos similares y contemporáneos.

En *San Ignacio,* en base al registro de campo y posiciones estratigráicas, se han podido definir cuatro momentos sucesivos: (1) la construcción y uso del Hornillo 1, (2) el uso y (3) colapso de la casa y (4) la construcción y uso del Hornillo 2. Los habitantes del sitio parecen haber tenido contactos extra-regionales. En primer lugar, se reconoce un tiesto estilo Llolleo, del Agroalfarero Temprano de Chile, indicando alguna clase de contacto transandino. Además, se encontraron productos de talla sobre

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

obsidiana que fue analizada y cuya procedencia es la fuente de Las Cargas, en cordillera 300 km al sur. Lo que también indican estudios geoquímicos sobre obsidianas de cronologías tardías en la cuenca del río Blanco, como el sitio La Manga en cordillera, es que se fueron incorporando otras fuentes aún más lejanas, como la Cueva del Huenul, en el norte de Neuquén. Por tanto, estos elementos distantes que aparecen en el registro de sitios que según todos los estudios realizados muestran un patrón importante de interacciones extra-regionales o establecimiento de sistemas de intercambio.

El ambiente en donde se localiza San Ignacio cuenta con abundantes recursos faunísticos, botánicos y abióticos; tal disponibilidad de recursos sumada a la presencia permanente de agua y al clima templado predominante hicieron del valle un área atractiva para el asentamiento de grupos humanos.

En la margen izquierda del río Mendoza y sobre la barranca de un cañadón seco que drena al valle, se ubicó un entierro humano en el año 1998; al fechar una muestra de hueso humano, se ha podido establecer una edad anterior a las ocupaciones de las casas en el fondo del valle, ~2110 ap (2290-2000). Por lo tanto, se documenta una presencia humana en el valle y el uso del espacio como lugar funerario, contemporáneo con una parte de la secuencia del Alero 2 de Los Conitos, cuyos contextos implican la explotación de la fuente local de rocas silíceas criptocristalinas.

Al sector de canteras, es conocido como *Los Conitos* por la forma cónica de sus crestas de bentonita, el que se accede a través de una amplia y pronunciada pendiente. En este paraje, se excavaron tres aleros, de los cuales dos han sido datados (Los Conitos 01 y 02) señalando un rango de ocupación aproximado de 2300 a 1000 años AP. En *Los Conitos Alero 1,* se hallaron una cuenta de collar sobre valva, semillas, restos de molle, chañar y cucurbitácea, y un cordel de lana de camélido; asimismo, se registró una gran camada de coirón con características particulares en su disposición (entramado y corte en las ramas) que hacen suponer su origen antrópico. La gran cantidad de artefactos líticos indica que la actividad principal fue obtener materia prima apta para la talla, semejante al patrón del *Alero 2*, que muestra una secuencia de ocupación más extendida. Mientras que, en *Los Conitos Alero 2,* se hallaron restos de camada de coirón, productos de tala iniciales sobre materias primas de la fuente local, tiesto gris, marlos de maíz, cordel de fibra vegetal, cáscara y semillas de cucurbitácea, material lítico, micolasca de obsidiana, entre otros.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En otro sitio identificado como *Los Medanitos*, se han ubicado numerosos restos arqueofaunísticos, carbones dispersos, desechos de talla e instrumentos líticos relacionados con actividades de caza y manufactura de cueros. En *Cueva del Toro*, el que consiste en un extenso abrigo rocoso con cuatro componentes arqueológicos (dos de ellos son precerámicos y se remontan probablemente al Holoceno Temprano, y los restantes corresponden a grupos agroalfareros tardíos). *Agua Escondida* se caracteriza por abundantes desechos de talla, artefactos relacionados con actividades de caza, faenamiento de animales y manufactura de cueros y muy diversos estilos de puntas de proyectil que indican la ocupación del lugar por parte de distintas sociedades de un período de 5.000 años. Finalmente en *Cañada Grande*, se presentan evidencias correspondientes a ocupaciones tardías, de antigüedad no mayor a 2.000 años entre las que se destacan desechos de talla e instrumentos pequeños y microlíticos en calcedonia y un estilo novedoso de cerámica en el que confluyen las técnicas decorativas de incisión y pintura.

A modo de síntesis puede indicarse que los pobladores del valle contaban con materia prima de calidad en las proximidades del asentamiento, además de una tradición alfarera local de larga data; en la zona, se ha encontrado evidencia de talleres utilizados para la explotación de materias primas líticas, como riolitas y basaltos en el propio valle (Paleomédanos), y una de rocas criptocristalinas en el Piedemonte de la Precordillera donde se localizaron abrigos rocosos que muestran una secuencia de ocupación de 2.300 a 1.000 C14 años AP (*Los Conitos*). Por otra parte, la presencia de cerámica similar a la de los complejos de la vertiente occidental de Los Andes podría estar indicando la interacción (intercambio y/o migración) entre sociedades que habitaron uno y otro lado de la Cordillera. Finalmente, la presencia de un morfotipo de camélido de gran porte, indicaría la manipulación fenotípica y la práctica especializada de manejo de rebaños no sólo en lo referido a la reproducción y control del mismo, sino también a la generación de unidades de transporte y caza de guanacos y vicuñas en dichos ambientes.

De acuerdo con Cortegoso (1999, 2004), se puede pensar para la ocupación tardía de la cuenca, un sistema estructurado de asentamiento con categorías funcionales distintas, sitios talleres de extracción en el valle y en Precordillera (Canteras Los Conitos); sitios de actividades múltiples, producción de artefactos y permanencia anual como las casas del río Mendoza, y emplazamientos en altura para explotación de recursos y uso recurrente en las temporadas estivales, como los sitios a cielo abierto de la quebrada de La Manga en Cordillera. Teniendo en cuenta además que por lo menos desde 1500 años AP, según el registro arqueobotánico del sitio Los Conitos, se combinaría la

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

subsistencia con la incorporación de productos cultivados, la indisponibilidad estacional o cíclica de algunos recursos podría suplirse con una mayor amplitud en la dieta.

Sensibilidad arqueológica

El registro patrimonial de la provincia de Mendoza abarca, a nivel general, evidencias arqueológicas portables y evidencias fijas en el paisaje, es decir bienes patrimoniales Muebles e Inmuebles. Estos últimos pueden incluir, fundamentalmente, elementos arquitectónicos, pinturas y grabados rupestres. La síntesis sobre antecedentes arqueológicos presentada indica la amplitud temporal y espacial de las ocupaciones humanas en la provincia y la existencia de restos arqueológicos importantes en zonas aledañas a la región donde se efectuarán las obras del proyecto; esto implica, en términos generales, que cualquier actividad de remoción de sedimentos puede generar afectaciones a bienes del patrimonio cultural y que cualquier tipo de observación sobre la sensibilidad arqueológica superficial está supeditada a la presencia de material en contexto estratigráfico. Sin embargo, es necesario también considerar y evaluar los grados de afectación que los espacios han sufrido previamente, a lo largo del tiempo, con el desarrollo de urbanizaciones, caminos, de actividades económicas, entre otras.

El sitio del proyecto fue recorrido en su totalidad, analizando los distintos sectores a intervenir, realizando en cada uno de ellos control visual y relevamiento a fin de observar la posible presencia de materiales o rasgos arqueológicos; es importante destacar que la visibilidad arqueológica del área prospectada, se vio afectada por la cobertura vegetal presente, compuesta fundamentalmente por arbustales o matorrales abiertos, predominando, jarillas (*Larrea divaricata*), Alpataco (*Prosopis alpataco*), bosquecillos de chañares (*Geoffroea decorticans*) y numerosas familias de las cactáceas y de las gramíneas rastreras como el pasto de hoja, flechilla y coirón. Aproximadamente entre el 30 y el 40% de los puntos considerados, se encuentran en áreas previamente impactadas por las actividades que allí se desarrollan en la actualidad.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PC1 32°57'46.15"S 69°11'22.17"O (ZONA 5 – COSTA BONARDA – CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS)	
	Punto con visibilidad buena; área ya impactada, ya que aquí se encuentra el terreno del Gran Hotel Potrerillos. Al Oeste del polígono de estudio, se observa la presencia de cursos de agua que desembocan en el dique. Se diferencian áreas con mayor cobertura de vegetación, principalmente arbustiva (40 – 50% aproximadamente); en el resto de las áreas alcanza tan sólo entre un 10 – 20% de cobertura. En este sector se encuentran los terrenos del Gran Hotel Potrerillos. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en superficie. Sensibilidad arqueológica **baja- media**
PC2 32°58'4.72"S 69°10'52.72"O (ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS)	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

<table>
<tr>
<td> </td>
<td>Área de terreno irregular, con presencia de huellas abiertas por los turistas para acceder a los miradores.

Zona de muy buena visibilidad.

De suelo tipo arenoso, con predominancia de especies arbustivas de tipo jarilla y zampa.

Sensibilidad arqueológica baja</td>
</tr>
<tr>
<td> </td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">PC3 32°58'9.01"S 69°11'13.31"O (ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS)</td>
</tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

<table>
<tr>
<td> </td>
<td>Terreno irregular con presencia de cursos de agua que desembocan en el dique. Área previamente intervenida en su límite Norte dada la instalación de postes de energía eléctrica.

A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Punto con visibilidad medio - bajo; posee buena cobertura de flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas y zampas en algunos sectores con herbáceas asociadas, más del 50% de cobertura.

Sensibilidad arqueológica baja</td>
</tr>
<tr>
<td> </td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">PC4 32°57'57.07"S 69°11'31.15"O (ZONA 3 – COSTA CABERNET – CENTRO VITIVINICOLA POTRERILLOS)</td>
</tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-83295990-GDEMZA-SAYOT

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Área irregular, con presencia de huellas abiertas para el paso vehicular o práctica de motociclismo. Asimismo, se ha intervenido en su límite Norte, dada la instalación de postes de energía eléctrica.

Punto con visibilidad media; con flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas y zampas en algunos sectores con herbáceas asociadas, más del 60% de cobertura.

A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie.

Sensibilidad arqueológica baja</td>
</tr>
<tr>
<td> </td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">PC5 32°57'43.66"S 69°11'46.69"O (ZONA 2 – COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS)</td>
</tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Área altamente intervenida ya que es una de las zonas utilizadas actualmente por los visitantes del embalse Potrerillos para abastecerse ya que se encuentra la estación de servicio, por lo que resulta ser una parada obligatoria.

Vegetación predominantemente arbustiva, con cobertura media y alta visibilidad.

Suelo de color rojizo, indicador de óxidos de hierro.

No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie.

Sensibilidad arqueológica baja</td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td> </td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">PC6 32°57'54.04"S 69°12'55.37"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)</td>
</tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

	Área muy poco intervenida, con presencia de una huella vehicular. Presencia de al menos cuatro cauces de agua. En el límite noreste del polígono en estudio, se encuentra erigida una vivienda. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Punto con visibilidad medio - bajo; posee buena cobertura de flora arbustiva media alta; más del 70% del suelo cubierto. Sensibilidad arqueológica **baja**
PC7 32°57'55.82"S 69°12'43.60"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	Área sin intervención previa. Presencia de cauces de agua, que cruzan la ruta y desembocan en el Río Blanco. Punto de visibilidad baja, con características de monte con flora arbustiva y herbácea, con un 75% de la superficie cubierta. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
PC8 32°57'56.77"S 69°12'28.82"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	Área poco intervenida, de terreno irregular. En el límite Sureste se encuentra la actual planta de tratamientos de efluentes de la Villa de Potrerillos. Presencia de cauces de agua. Punto de visibilidad media - baja, con predominio de flora herbácea con algunos ejemplares arbustivos en la parte baja, aumentando su presencia en las partes más altas con un 60% de la superficie cubierta. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
PC9 32°57'59.37"S 69°12'11.97"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

<table>
<tr><td>
</td><td>Área con buena visibilidad, con presencia de huellas vehiculares. Presencia de cauces de agua.

A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Punto con visibilidad medio - bajo; posee buena cobertura de flora arbustiva media alta compuesta principalmente por jarillas y zampas en algunos sectores con herbáceas asociadas, más del 60% de cobertura. Se observa vegetación vigorosa producto del acre de la planta de tratamiento de efluentes.

Sensibilidad arqueológica baja</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">PC10 32°58'2.98"S 69°12'7.36"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)</td></tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	Área intervenida, de terreno regular; se han instalado torres de energía. Se observa camino de ingreso cerrado con tranquera. Punto de visibilidad media, posee alta cobertura vegetal. Presencia de cauces de agua. No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**
PC11 32°58'3.64"S 69°11'58.63"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)	
	Área de terreno regular, previamente intervenida con caminos abiertos. Presencia de cauces de agua. Punto de visibilidad media, de alta cobertura vegetal, arbustivo de baja altura con algunas herbáceas asociadas. A simple vista, no se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie. Sensibilidad arqueológica **baja**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03255998-GDEMZA-SAYOT

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">PC12 32°58'5.13"S 69°11'47.41"O (ZONA 1 – COSTA MALBEC o GRAN POTRERILLOS URBAN)</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Área intervenida con caminos abiertos en el interior del polígono, desmontes realizados en su límite norte.

Presencia de cabañas; y cauces de agua.

Se diferencian áreas con mayor cobertura de vegetación, principalmente arbustiva (60 – 70% aproximadamente); en el resto de las áreas alcanza tan sólo entre un 10 – 20% de cobertura.

No se observan materiales ni rasgos arqueológicos en la superficie.

Sensibilidad arqueológica baja</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
</table>

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

A partir de un conjunto de relaciones que incluyen relevamiento y antecedentes regionales; se define a este proyecto como de sensibilidad arqueológica baja en general: contextos en los que no se registraron hallazgos arqueológicos en superficie pero que potencialmente pueden tenerlos estratificados de acuerdo a las características del paisaje y a los antecedentes arqueológicos. Se incorporará el correspondiente programa de manejo ante el hallazgo de material arqueológico y paleontológico.

Como el presente estudio evalúa las características del proyecto a nivel de Masterplan, se sugiere que por cada unidad de desarrollo se lleven a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.

5.2.2. Patrimonio Paleontológico

De acuerdo con Artabe et al (2007), los estudios paleobotánicos realizados en la Formación Potrerillos, en los Cerros Bayo y Cocodrilo son escasos, aun cuando el área de Potrerillos es clave para el estudio del Triásico del oeste argentino. En lo que hace al conocimiento paleobotánico integral de la Formación Potrerillos en la Cuenca Cuyana, se identifican y describen por vez primera ejemplares de *Zuberia feistmanteli, Baiera africana y Rochipteris sp*. En esta zona se han encontrado esporas y granos de polen de gimnospermas y algas clorofíceas hallados en las formaciones Potrerillos y Cacheuta, constituyendo registros para el Triásico de la Argentina.

Durante los últimos años se ha producido un considerable avance en el conocimiento de las floras triásicas, de las paleocomunidades que se desarrollaron durante este período y de las plantas que las integraron. El hallazgo de hojas y estructuras reproductivas permineralizadas y con cutícula, y de tallos en asociación estrecha y repetida, así como el descubrimiento reciente de conexiones orgánicas entre hojas -tratadas tradicionalmente como *Incertae Sedis*- y estructuras reproductivas permitió avanzar en la reconstrucción de plantas enteras y en la definición de grupos naturales. Desde el punto de vista paleoclimático y paleogeográfico, las floras analizadas se ubican en la zona subtropical seca del Área Extratropical del Sudoeste de Gondwana; se infiere un régimen climático megamonzónico a partir de la presencia de grupos con adaptaciones estacionales y xeromórficas.

A continuación, se adjunta el listado de la paleoflora triásica hallada en la zona de Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

	Cerro Bayo													C. Cocodrilo		
Formación Potrerillos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3
1. *Equisetites fertilis* (Frenguelli) Frenguelli						x				x		x				
2. *Neocalamites carrerei* (Zeiller) Halle						x	x	x		x		x	x	x	x	x
3. *Cladophlebis mesozoica* Kurtz ex Frenguelli			x	x	x			x				x			x	
4. *Cladophlebis mendozaensis* (Geinitz) Frenguelli				x	x			x				x				
5. *Dicroidium argenteum* (Retallack) Gnaedinger y Herbst	x															
6. *D. dubium* (Feistmantel) Gothan		x														
7. *Dicroidium odontopteroides* (Morris) Gothan					x	x	x	x	x			x			x	
8. *Johnstonia stelzneriana* (Geinitz) Frenguelli			x									x				x
9. *Johnstonia coriacea* (Johnston) Walkom		x	x	x	x				x		x	x	x			
10. *Xylopteris elongata* (Carruthers) Frenguelli									x			x				
11. *Zuberia feistmanteli* (Johnston) Frenguelli													x			x
12. *Feruglioa samaroides* Frenguelli												x				
13. *Pachydermophyllum praecordillerae* (Frenguelli) Retallack												x	x			
14. *Kurtziana cacheutensis* (Kurtz) Frenguelli *emend.* Petriella y Arrondo		x	x		x				x							
15. *Sphenobaiera argentinae* (Kurtz) Frenguelli												x				
16. *Baiera cuyana* Frenguelli		x	x													
17. *Baiera africana* Baldoni												x				
18. *Rochipteris* sp.												x				
19. *Yabeiella mareyesiaca* (Geinitz) Ôishi		x	x	x	x											
20. *Yabeiella spathulata* Ôishi					x											
21. *Yabeiella brackebuschiana* (Kurtz) Ôishi												x				
22. *Fraxinopsis andium* (Frenguelli) Anderson y Anderson												x				
23. *Gontriglossa* sp.				x				x								

TABLA 5: CONTENIDO PALEOFLORÍSTICO POR NIVEL FOSILÍFERO DE LA FORMACIÓN POTRERILLOS EN LOS CERROS BAYO Y COCODRILO.

Como se mencionó en el apartado de arqueología, durante el Holoceno tardío, habitaron en el valle comunidades agro-pastoriles que usaron pequeñas casas circulares y semi-subterráneas. Ocuparon en forma estacional los ambientes de cordillera y precordillera, explotando los recursos de los distintos ambientes del área.

Potencial paleontológico

El área de Potrerillos resulta de gran interés arqueológico y paleontológico; la construcción del dique, la relocalización de la villa y la construcción de la variante de la Ruta 7 afectaron yacimientos de gran valor patrimonial, por lo que se llevaron a cabo tareas de rescate y se tomaron medidas para la conservación. Se destaca que el museo de Potrerillos, cuenta con una pequeña colección

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

arqueológica y paleontológica, que fue generada a lo largo del tiempo gracias a los habitantes de la localidad. Durante el rescate se realizaron importantes y numerosos hallazgos y colecciones de fósiles que ingresaron en las colecciones del Museo de Ciencias Naturales y Antropológicas, Juan Cornelio Moyano de la ciudad de Mendoza; algunos de los objetos (fósiles de flora triásica, artefactos de material lítico y cerámico y huesos de animales) se encuentran en la delegación municipal de la villa Potrerillos, sede temporaria de la biblioteca, a fin de ser incorporados al Registro Nacional de Yacimientos, Colecciones y Objetos Arqueológicos (RENYCOA) a cargo del Instituto Nacional de Antropología y Pensamiento Latinoamericano (INAPL). Algunos de estos elementos serán inscriptos en el Registro Nacional de Yacimientos, Colecciones y Restos Paleontológicos, a cargo del Museo Argentino de Ciencias Naturales *"Bernardino Rivadavia"* (Decreto 1022/2004).

De acuerdo con Frigole y Moyano (2012), en el área se encuentran yacimientos paleontológicos y geológicos de 240 millones de años de antigüedad, localizados entre los cerros Cocodrilo, Bayo y Cabras, que constituyen uno de los santuarios de fósiles más importantes de la provincia. Las rocas expuestas en el área de Potrerillos se depositaron a comienzos de la Era Mesozoica, en el Período Triásico, dentro de estas rocas se encuentran numerosos restos fósiles de organismos que habitaron estos lugares entre los 233 y 210 millones de años.

Se puede concluir que en la zona potencialmente pueden existir restos de elementos tanto arqueológicos como paleontológicos, por lo que se contempla el correspondiente programa de manejo ante el hallazgo de material arqueológico y paleontológico. Tal como se mencionó anteriormente, el presente estudio evalúa las características del proyecto a nivel de Masterplan, por lo que se sugiere que por cada unidad de desarrollo se lleven a cabo prospecciones con autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural y Museos.

5.2.3. Actividades preexistentes

Pueblos originarios

En Argentina viven diferentes pueblos indígenas, que se encuentran distribuidos a lo largo y a lo ancho de todo el territorio nacional. Históricamente, han vivido en espacios rurales; sin embargo, desde hace ya varias décadas, muchas familias han tenido que migrar a las ciudades, por motivos económicos, laborales, escolares o a causa del avance del despojo territorial, por ello dejar de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295996-GDEMZA-SAYOT

pertenecer a sus pueblos o comunidades, con los cuales mantienen un vínculo constante y permanentemente se encuentran volviendo al territorio.

De acuerdo con Valpreda y Elissonde (2002), a diferencias de otras zonas andinas, en la actual cordillera mendocina no viven descendientes de los grupos aborígenes que la habitaron históricamente; con cada etapa histórica, las pautas de ocupación del espacio variaron en función de los grupos humanos que fueron poblando sucesivamente la zona de montaña.

"Las culturas aborígenes que poblaron esta región fueron culturas andinas, que centraban su organización espacial, sus actividades económicas, su arte, sus creencias, su conciencia, en este vasto espacio. La montaña les brindaba todo lo que necesitaban y así construyeron un gran imperio como el Inca. Por esta razón, los valles... se encontraban por aquellos años muchos mejor organizados e integrados a sistemas regionales mayores. Con la llegada de los españoles, la cordillera pasó de ser un medio de vida y fuente de recursos a ser un obstáculo para nuevos objetivos y pautas de organización espacial. Nosotros no somos más que los herederos de esta visión pampeana poco amiga de las montañas".

Las comunicaciones dependían directamente de las necesidades de cada grupo humano. Como se muestra en la siguiente carta los aborígenes locales se desplazaban principalmente en sentido norte – sur, a través del Camino del Inca y por el Valle de Uspallata – Calingasta. Estos valles longitudinales fueron los espacios beneficiados por la organización general de las comunicaciones pre-hispánicas.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

Una vez llegados y asentados los españoles, la dirección preponderante cambió al sentido este – oeste, para permitir el tránsito entre la Capitanía General de Chile y Mendoza, Tucumán y Buenos Aires, utilizándose la ruta por Villavicencio y Paramillos, incluso hasta tiempos recientes. Surgieron así nuevos asentamientos y los tambos aborígenes fueron reemplazados por postas en forma de refugios de montaña, localmente denominados *"Casuchas del Rey"*.

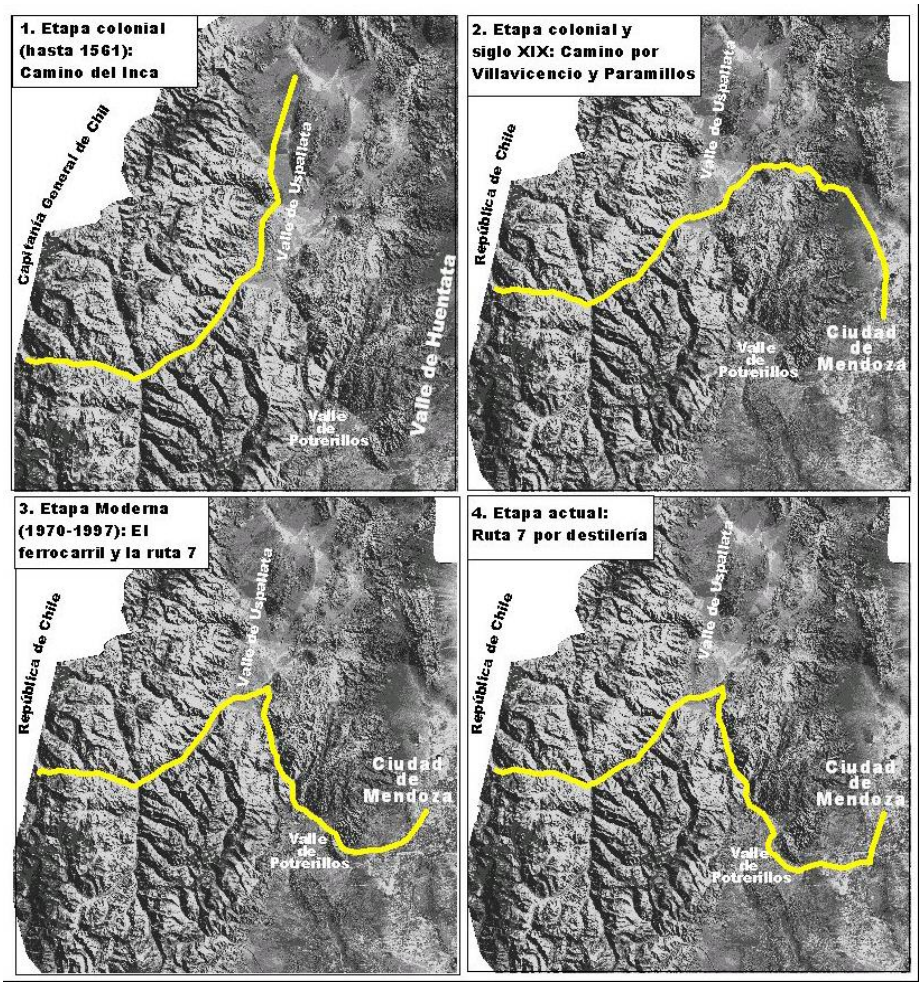


FIGURA 18: DESPLAZAMIENTO DE LOS PUEBLOS ORIGINARIOS EN DISTINTOS PERIODOS DE TIEMPO. FUENTE: VALPREDA Y ELISSONDE (2002).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En conclusión, de acuerdo al mapa de pueblos originarios elaborado por el Instituto Nacional de Asuntos Indígenas (INAI), con información del Registro Nacional de Comunidades Indígenas (Re.Na.C.I.) y el Programa Relevamiento Territorial de Comunidades Indígenas (Re.Te.C.I.), en la zona de Cuyo se encuentran cuatro comunidades de Pueblos Originarios registradas, a saber:

- Ranquel
- Mapuche
- Huarpe
- Diaguita

En el área de estudio no hay presencia de pueblos originarios que pudieran verse afectados debido a la construcción, funcionamiento y/o cierre del Proyecto en evaluación. En un radio de 100 km del embalse, los más cercanos son las comunidades Mapuche y Ranquel.

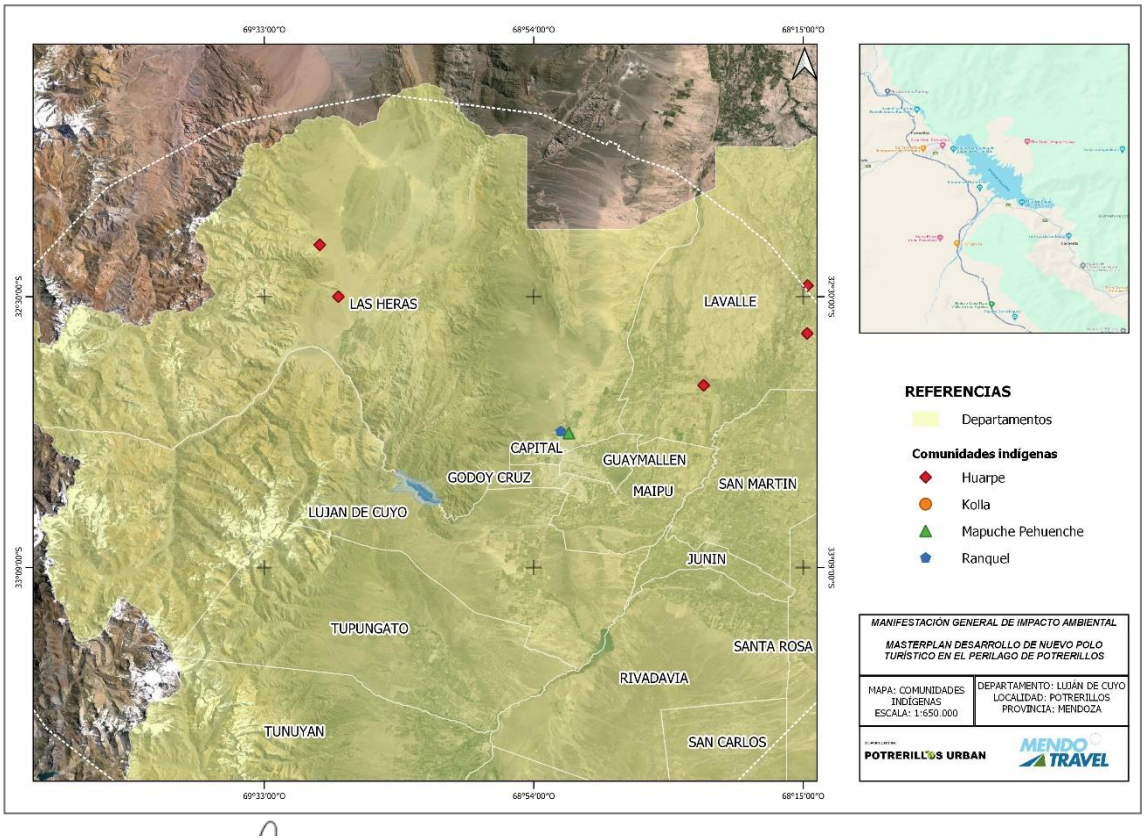


FIGURA 19: COMUNIDADES INDÍGENAS EN UN RADIO DE 100 KM DEL PERILAGO EMBALSE POTRERILLOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Federico A. Basile
Apoderado

Aspectos históricos

La zona de Potrerillos fue durante mucho tiempo un lugar restringido en su acceso debido al encajonamiento del río Mendoza, ralentizando así su desarrollo. Los ríos dulces de altura, como el río Mendoza y el río Blanco junto con sus arroyos, diagramaron el asiento de los primeros pobladores de la zona junto con el desarrollo de las vías ferroviarias y las rutas en la primera mitad del siglo XX.

En la época colonial, el capitán Juan Luis de Guevara, constituyó una de sus estancias de haciendas, con distintos potreros; localizándose allí la estancia El Plata, de propiedad de Genaro Segura y Frankil Guevara, que luego pasó a ser propiedad de Gaetano Larroca; la estancia San Ignacio, de propiedad del Dr. Juan Agustín Maza, la cual pasó a su descendencia; y la estancia El Salto, que fue adquirida en propiedad por el Ing. Luis Fourcade y hoy pertenece a sus sucesores. Estas grandes extensiones se proveían de las aguas del río Blanco y de los arroyos Salto de Las Vacas y Las Mulas, los cuales han sido fundamentales para los asentamientos humanos; a las actividades agrícolas y ganaderas realizadas en las estancias mencionadas anteriormente, así como minera, se sumó la actividad turística; en la década del 40 se creó un centro de ski en el valle de Vallecitos.

Por otra parte, una serie de hechos y acontecimientos vinculados a las políticas nacionales económicas y sociales, así como a los ciclos y belleza de la naturaleza se articulan para dar forma a los parajes de Cacheuta y Potrerillos. Entre los sucesos más relevantes se encuentra el emplazamiento en las zonas del proyecto de inversión y desarrollo del Ferrocarril Trasandino (1872-1984) y sus estaciones, que conllevó obras de infraestructura asociadas al servicio de transporte como la construcción de grandes hoteles cordilleranos como el Hotel Termas de Cacheuta (1913-1934), Hotel de Puente del Inca (1903-1965), Hotel de Uspallata (1942-1947), Hotel de Villavicencio (1940-1978) y el Hotel Potrerillos (1939-1942). La gran actividad hotelera se mantuvo activa hasta la década del 60 en que deviene un proceso de decadencia a lo largo del circuito turístico de montaña. Esto se debe, en parte al alud que en 1965 destruyó el Hotel Termas de Puente del Inca, dejándolo definitivamente fuera de servicio, así como a las roturas que sufrió el Hotel Termas de Cacheuta que en 1970 es cerrado, abandonado y saqueado; la misma suerte corre el Gran Hotel Potrerillos, que deja de prestar sus servicios en 1967, el que luego es reabierto y mantiene su funcionamiento hasta comienzos de la obra de la Presa Potrerillos y posteriormente vuelto a reabrir hasta la actualidad. El ocaso de estos grandes hoteles, se dio en la década del 60, como consecuencia de cambios en las

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

modalidades de turismo y vaivenes políticos y económicos. La construcción de la ruta nacional Nº 7 durante la década del 30, siendo aprovechada desde el año 1970 hasta la fecha como ruta internacional, permitió que se destacarán las localidades de Polvaredas, cuya población fue la más numerosa en toda la zona de montaña hasta la década del 70, y en el caso de Uspallata y Potrerillos, fueron durante muchos años, estaciones de menor importancia. Recién en la década del 50, con el asentamiento de unidades militares en Uspallata, se produjo un mayor balance en la distribución de población en alta montaña.

Estos hitos mencionados anteriormente, fueron los puntapiés iniciales para el crecimiento de Potrerillos a partir de las facilidades que éstos trajeron a las inmediaciones. A raíz de la decadencia de los grandes hoteles en la década del 60, la zona se ve forzada a adaptarse a las nuevas necesidades y comienza el desarrollo de un sistema de hotelería de menor envergadura para un turismo más social.

Asimismo, Asociado a estas transformaciones, estos valles se fueron poblando así como parcelando sus largas estancias agrícolas y ganaderas formadas desde la colonia (Estancia El Plata, Estancia El Salto y Estancia San Ignacio) en la década del 60, dando lugar a un Potrerillos compuesto de nuevas localidades como Las Vegas, El Salto, Villa Fourcade, El Carmelo, Piedras Blancas, Los Zorzales, Refugio Don Bosco, Valle del Sol, Alto Manantiales, Chacritas, Las Carditas, El Refugio, Vallecitos, etc. A partir del loteo, en estos parajes se fue incrementando la construcción de viviendas de residencia permanentes para quienes trabajaban la tierra, con los animales, en servicios turísticos, en las instituciones públicas, etc., así como también de casas de fin de semana, cabañas, casas de té, restaurantes, hosterías, etc., volviendo a reactivar la actividad en Potrerillos desde el impulso que había tenido a principios de siglo; aumentan los servicios, los centros comerciales y educativos y las obras de infraestructura vial.

En este marco, la actividad de la construcción, comienza a surgir en la zona como fuente laboral y atrae población en busca de trabajo, de esta manera contribuye al crecimiento de la población de residencia permanente y de residencia temporaria. La proliferación de casas de fin de semana lleva también al surgimiento de los servicios de jardinería, vigilancia, reparaciones, comercios y proveedurías como fuentes de sustento económico. Estas actividades llevan a Potrerillos a posicionarse como uno de los centros turísticos para el descanso y la recreación más importantes del circuito de alta montaña.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Poder N° 3205901
Apoderado

IF-2024-03295901-GDEMZA-SAYOT

Otro hito importante en la zona fue la construcción del Embalse Potrerillos en el año 1999 y su llenado en el año 2001. Con esta obra la ruta original quedó cortada en proximidades de Cacheuta habilitándose una variante por la destilería de Luján de Cuyo (rodeando el stock de Cacheuta por el sur); la localidad de Cacheuta fue separada de la ruta internacional y alejada del circuito de alta montaña. Potrerillos, por sus cualidades recreativas y turísticas, comienza lentamente a crecer en comparación con el resto de las localidades.

Población humana actual. Aspectos socioeconómicos

Tal como lo indica el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del Distrito de Potrerillos (2016), a 45 kilómetros del Gran Mendoza, se encuentra la Villa de Potrerillos, la localidad más poblada de la zona, reinstalada en la desembocadura del río Blanco bajo jurisdicción del Gobierno de la Provincia a partir de la inauguración del Dique Potrerillos en el año 2002, y las villas altas: Chacritas, El Carmelo, Las Carditas, El Salto, Manantiales, Valle del Sol, Las Vegas, Piedras Blancas y los Zorzales. Se desarrollan una tras otra, siguiendo el curso de los Arroyos de las Mulas y del Salto, principales afluentes del río Blanco, servidas por la Ruta Provincial 89 y sus derivaciones: la Av. de Los Cóndores une Potrerillos con Tupungato, por un lado y con el Centro de Esquí Vallecitos, por otro.

Estas villas se asientan sobre una topografía heterogénea marcada por ríos, montañas, valles, nieve, elementos que invitan al reencuentro con la naturaleza. Las condiciones áridas del clima, las variaciones térmicas y las pendientes han favorecido la formación de una depresión sedimentaria relativa, recorrida por un conjunto de pequeños arroyos que conforman una sub-cuenca del río Blanco. Éste último es el colector principal, al que confluyen por la margen derecha el río Seco de la Hollada, que continúa con el nombre de Arroyo de Las Mulas; bordea el área urbanizada conocida como Piedras Blancas, Valle del Sol y Las Vegas; el Arroyo de las Vacas confluye con el anterior. Por la margen izquierda, recibe el aporte del Arroyo El Salto, juntamente con las aguas del Arroyo Los Álamos.

La superficie construida cubierta es baja, con una gran proporción de espacios verdes privados que le dan a la zona características particulares. El espacio destinado a actividades rurales es pequeño, la mayor parte de está constituido por grandes parcelas no irrigadas de montaña, tanto en la zona media como alta.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

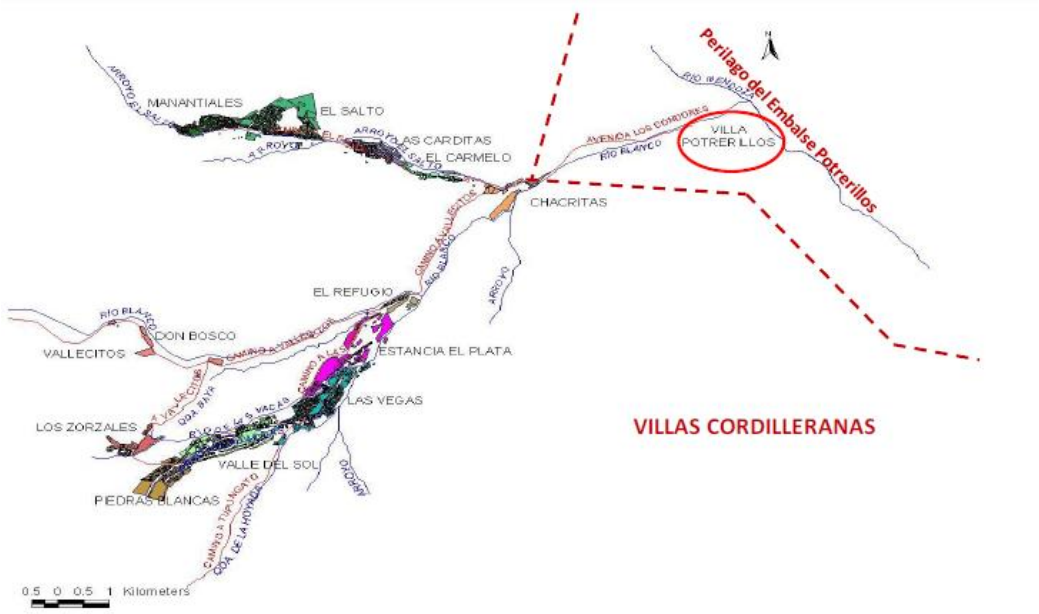


FIGURA 20: DISTRIBUCIÓN DE LAS VILLAS CORDILLERANAS DE ALTO POTRERILLOS. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

Población urbana, rural y rural dispersa

En la Provincia de Mendoza, de acuerdo a datos provisionales disponibles del censo poblacional del año 2.022, habitan el 4,26% (2.014.533) de la población total del país.

De acuerdo al CENSO del año 2010, la población en el Departamento de Luján de Cuyo, asciende a unos 119.888 habitantes, lo que representa el 6,89%; Específicamente, en el Distrito de Potrerillos, habitan unas 2.075 personas, representando tan solo el 1,7% de la población del departamento; de acuerdo con el DEIE, para el año 2010, de un total de 1.846 viviendas, el 83% de las mismas corresponden a Rural Agrupado y el 17% restante a Rural Disperso. La población rural está compuesta por puesteros dedicados a ganadería extensiva, que al residir en las villas han sido censados como población urbana. En el cuadro siguiente, se presenta la distribución de la población en el Distrito de Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Distrito	Area 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.

TABLA 6: VIVIENDAS POR ÁREA, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Según la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE) del Gobierno de Mendoza, en los últimos 15 años se calcula que la población ha aumentado cerca del 30%, debiendo además considerar que la población censada es la que reside permanentemente, donde en al caso de Potrerillos se le debe sumar el impacto de las 4.000 casas de fin de semana y los aproximadamente 40.000 visitantes que puede haber en ciertas fechas especiales (semana del estudiante, semana santa, etc).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

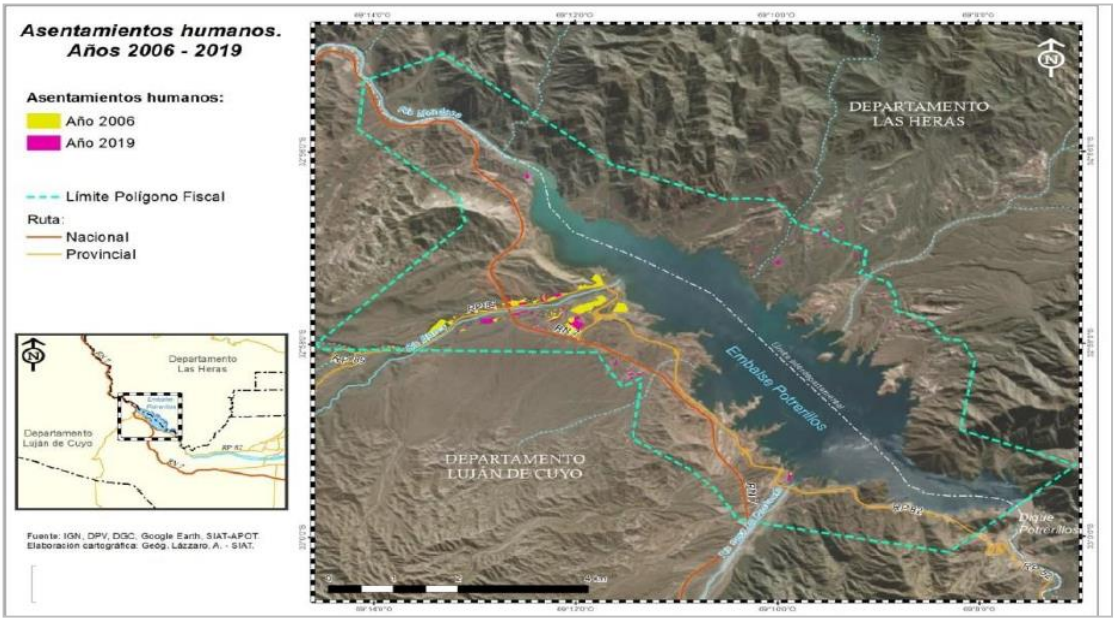


FIGURA 21: CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ENTRE LOS AÑOS 2006 Y 2019. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

En la comunidad de Potrerillos es posible identificar tres grupos diferenciados, a saber: a) habitantes permanentes, tanto tradicionales como nuevos; b) de fin de semana; c) propietarios de cabañas y otros emprendimientos turísticos. Los habitantes permanentes según el censo de 1991 eran 407, trepando a 456 en 1998 (CIFOT) y a 1675 en el 2010, ocupados principalmente en actividades relacionadas con el turismo: mucamas, empleadas domésticas, jardineros, panaderos para habitantes temporarios y turistas, empleados públicos, cría de ganado vacuno en la parte alta de las quebradas y cría de equinos, que en gran parte se alquilan para el turismo. El mayor número de habitantes se encuentra establecido en el Valle del Arroyo de Las Mulas, siendo éste el que cuenta también con mayor infraestructura para el alojamiento de turistas y cabañas de fin de semana, que son las que predominan. En el Censo 2010 de los 1682 habitantes 899 eran varones y 783 mujeres lo que delata predominio de actividades rurales en la población residente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Según proyecciones realizadas por la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de la Provincia de Mendoza, Potrerillos tendrá en las próximas décadas un crecimiento explosivo, esperando un crecimiento de la población del 15,5% aproximadamente para el año 2.035.

Sector Norte. Distrito Sierras de Encalada - Departamento de Las Heras

Tradicionalmente, la población de Potrerillos, se asentó en la actual margen sur, y en las zonas de pendientes más bajas. Actualmente la población y actividades turísticas se desarrollan casi exclusivamente en la margen derecha del río Mendoza y hacia el sur; son muy pocas las viviendas, la mayoría de ellas utilizadas los fines de semana que se encuentran en la margen Norte.

En tiempos remotos, el sector norte del valle de Potrerillos tuvo la presencia de actividades de ganadería extensiva, minería y turismo aventura; sin ser un espacio de mucha ocupación, su importancia ecológica es preponderante para toda la precordillera. La presencia de pampas altas, provistas de pastizales y el sinnúmero de pequeñas quebradas aloja ecosistemas variados a muy poca distancia de la Ciudad de Mendoza. En este sector de la precordillera la actividad pastoril ha producido desde hace varias décadas, un impacto ambiental por sobrepastoreo resultando en una modificación sustancial de la cobertura vegetal. Aparte de este hecho, al haberse mantenido alejado del interés de otras actividades económicas, no existen degradaciones muy notables en la geomorfología y son escasos, por ejemplo, los procesos de erosión antrópica.

Como se mencionó anteriormente, esta zona no se encuentra tan desarrollada como la costa sur dado la complejidad en el acceso a la misma producto del relieve abrupto caracterizado por la presencia de variadas quebradas que dan paso a un sinnúmero de arroyos temporarios que desembocan en su mayoría en el embalse y otros tantos en el piedemonte mendocino; hoy en día para acceder a la Costa Norte, se accede por la ex traza de la RN Nº7 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. Si bien la presencia del hombre no es tan evidente como lo es en el sector sur, en la última década, se han desarrollado varios emprendimientos dedicados al turismo y casas de fines de semana.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

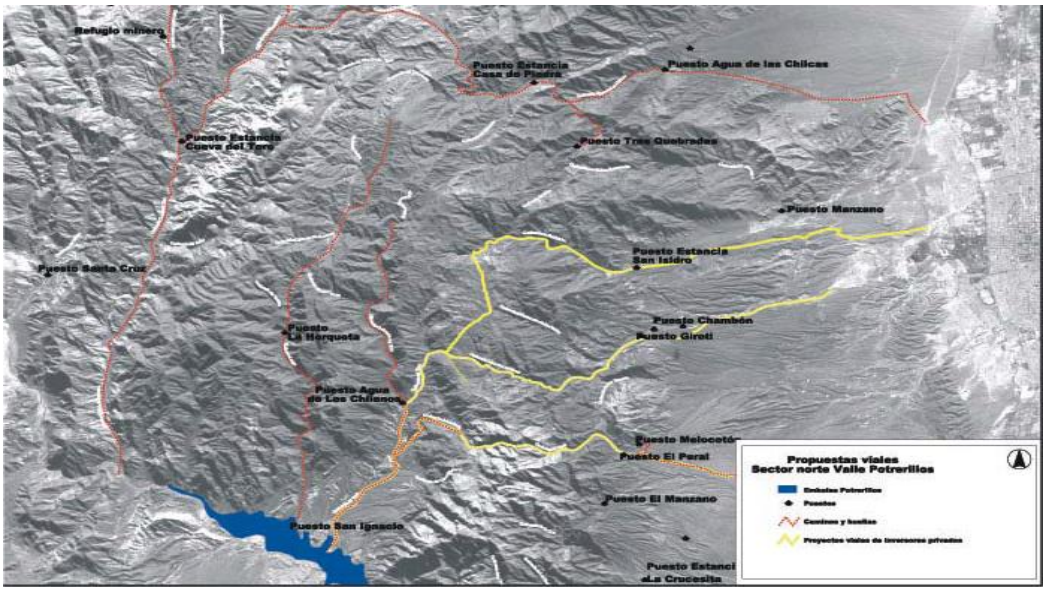


FIGURA 22: VISUALIZACIÓN DE DIVERSOS PUESTOS EN LA COSTA NORTE, DISTRITO SIERRAS DE ENCALADA. FUENTE: VALPREDA, C. Y ELISSONDE, A., 2002.

Hogar y Vivienda

Es importante destacar que la mayoría de sus construcciones - cabañas y casas sencillas - están destinadas a residencia secundaria de fin de semana que permanecen desocupadas gran parte del año. El patrimonio edilicio es de ocupación temporal y en general de bajo costo. Después del llenado del Dique Potrerillos el incremento del turismo trajo aparejado el crecimiento explosivo de complejos de cabañas, destinadas al turismo de fin de semana.

En cuanto a la calidad constructiva de las mismas, aproximadamente el 28% posee calidad insuficiente, un 30% calidad básica y el resto, calidad, satisfactoria.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Distrito	Tipo de vivienda particular									
	Total	Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza en inquilinato	Pieza en hotel familiar o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil	Persona/s viviendo en la calle
Total	**37,867**	**34,858**	**855**	**243**	**1,794**	**60**	**3**	**43**	**8**	**3**
Agrelo	**1,897**	1,806	40	7	28	5	-	10	-	1
Cacheuta	**59**	57	-	2	-	-	-	-	-	-
Carrodilla	**7,082**	6,736	130	5	205	4	-	2	-	-
Chacras de Coria	**4,309**	4,212	35	6	52	-	-	4	-	-
Ciudad	**8,289**	6,675	252	95	1,253	5	2	7	-	-
El Carrizal	**1,666**	1,577	61	22	3	2	-	1	-	-
Industrial	**18**	15	1	2	-	-	-	-	-	-
La Puntilla	**885**	858	-	1	26	-	-	-	-	-
Las Compuertas	**529**	523	4	1	-	-	-	-	1	-
Mayor Drumond	**2,640**	2,499	36	4	95	2	1	2	1	-
Perdriel	**4,073**	3,821	133	14	87	8	-	10	-	-
Potrerillos	**1,817**	1,726	39	48	-	-	-	-	3	1
Ugarteche	**1,701**	1,527	105	20	6	34	-	6	3	-
Vistalba	**2,902**	2,826	19	16	39	-	-	1	-	1

- 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.

TABLA 7: VIVIENDAS PARTICULARES POR TIPO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

El Distrito Potrerillos ha tenido un aumento de la superficie construida pasando de una superficie total del 306.952 m^2 construidos (30.7ha.) en 2006, a 473.497 m^2 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 vivienda de fin de semana impulsada desde el llenado del embalse.

En lo que respecta a las NBI, en general, el Departamento de Luján de Cuyo se encuentra por debajo de la media provincial; por su parte, el Distrito Potrerillos representa un 1,7% del total departamental, donde aproximadamente un 11% de los hogares, presenta al menos un indicador de NBI. En el siguiente cuadro se presentan los hogares por presencia de al menos un indicador de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Distrito	Tipo de Vivienda Colectiva										
	Total	Hogar de ancianos	Hogar de Menores	Colegio internado	Campamento / Obrador	Hospital	Prisión	Cuartel	Hogar de religiosos	Hotel turístico	Otros
Total	**76**	**5**	**1**	-	**5**	**2**	**3**	**2**	**3**	**43**	**12**
Agrelo	**2**	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-
Cacheuta	**3**	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1
Carrodilla	**7**	1	1	-	-	-	1	-	1	-	3
Chacras de Coria	**10**	1	-	-	-	-	-	1	-	8	-
Ciudad	**7**	1	-	-	1	1	-	-	1	3	-
El Carrizal	**4**	-	-	-	1	1	-	-	-	2	-
Industrial	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
La Puntilla	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Las Compuertas	**1**	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayor Drumond	**3**	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Perdriel	**6**	-	-	-	1	-	-	1	-	1	3
Potrerillos	**29**	-	-	-	-	-	-	-	1	26	2
Ugarteche	**0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vistalba	**4**	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2

- 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.

TABLA 8: VIVIENDAS COLECTIVAS POR TIPO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Al menos un indicador de NBI		
	Total	Hogares sin NBI	Hogares con NBI
Total	**32,233**	**30,042**	**2,191**
Agrelo	**1,805**	1,563	242
Cacheuta	**17**	14	3
Carrodilla	**6,380**	6,145	235
Chacras de Coria	**3,519**	3,446	73
Ciudad	**7,917**	7,460	457
El Carrizal	**1,048**	859	189
Industrial	**11**	7	4
La Puntilla	**821**	809	12
Las Compuertas	**377**	352	25
Mayor Drumond	**2,257**	2,145	112
Perdriel	**3,489**	3,142	347
Potrerillos	**562**	498	64
Ugarteche	**1,628**	1,255	373
Vistalba	**2,402**	2,347	55

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

TABLA 9: HOGARES POR PRESENCIA DE AL MENOS UN INDICADOR DE NBI, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

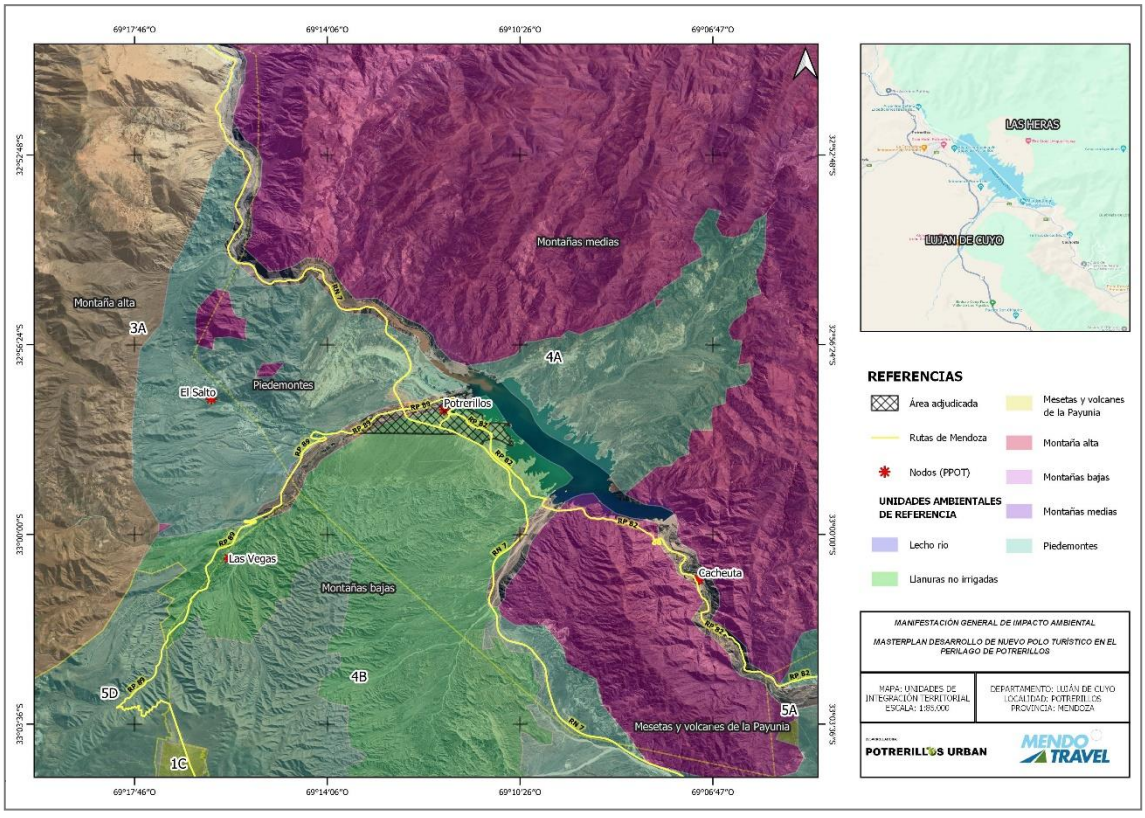
Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

Tipos existentes de ocupación del suelo

De acuerdo con el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT, 2017) el área adjudicada por concurso se encuentra localizada dentro de la Unidad de Integración Territorial (UIT)[6] 4; esta unidad la constituyen RELIEVES Y AMBIENTES DIFERENCIADOS que atraviesan la parte central de la provincia: precordillera, macizo de San Rafael, huayquerías y mesetas. Específicamente el terreno se ubica en la UIT 4A, donde se localizan puestos muy dispersos, dedicados a la ganadería, áreas de interés minero-turísticos dada su belleza paisajística y de conservación. En el área del proyecto predominan las Unidades Ambientales de Referencia (UAR) correspondiente al lecho del río, montañas bajas y medias.



[6] La UIT es la unidad territorial de referencia (UAR) de mayor jerarquía en el ordenamiento territorial provincial.

FIGURA 23: UBICACIÓN DEL TERRENO A INTERVENIR EN RELACIÓN A LAS UIT SEGÚN LEY PROVINCIAL Nº 8.999. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295998-GDEMZA-SAYOT
Apoderado

De acuerdo a la Clasificación del Territorio de la Provincia de Mendoza, el proyecto se encuentra en zona RURAL NO IRRIGADO.

Zonificación

De acuerdo al Decreto Nº1.064/22 modificatorio del Decreto Nº 280/02, el terreno adjudicado se ubica en distintas áreas de acuerdo con la zonificación de usos del suelo Perilago del Embalse Potrerillos entre las que se destacan:

- ÁREAS URBANAS: son aquellas 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.
    - *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:* correspondiente 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:* destinada 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 para 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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

embarcaderos. Dentro de estas unidades, en las áreas colindantes a la RN N|7 se prevé el desarrollo del equipamiento y servicios a escala regional para satisfacer las necesidades del Corredor Bioceánico; también deberán considerarse los espacios destinados a usos de equipamientos comunitarios para satisfacer demandas de la actividad turística y local como por ejemplo 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. Aquí podrán instalarse 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.

Según el Art.º 5º del Decreto Nº 1.064/22, los terrenos aledaños al área regulada por el presente decreto deberán respetar la zonificación municipal vigente con sus respectivos procedimientos, notificando a la Autoridad de Aplicación de cualquier actividad o proyecto que pueda influir en el área del Perilago del Embalse Potrerillos determinado por la legislación vigente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

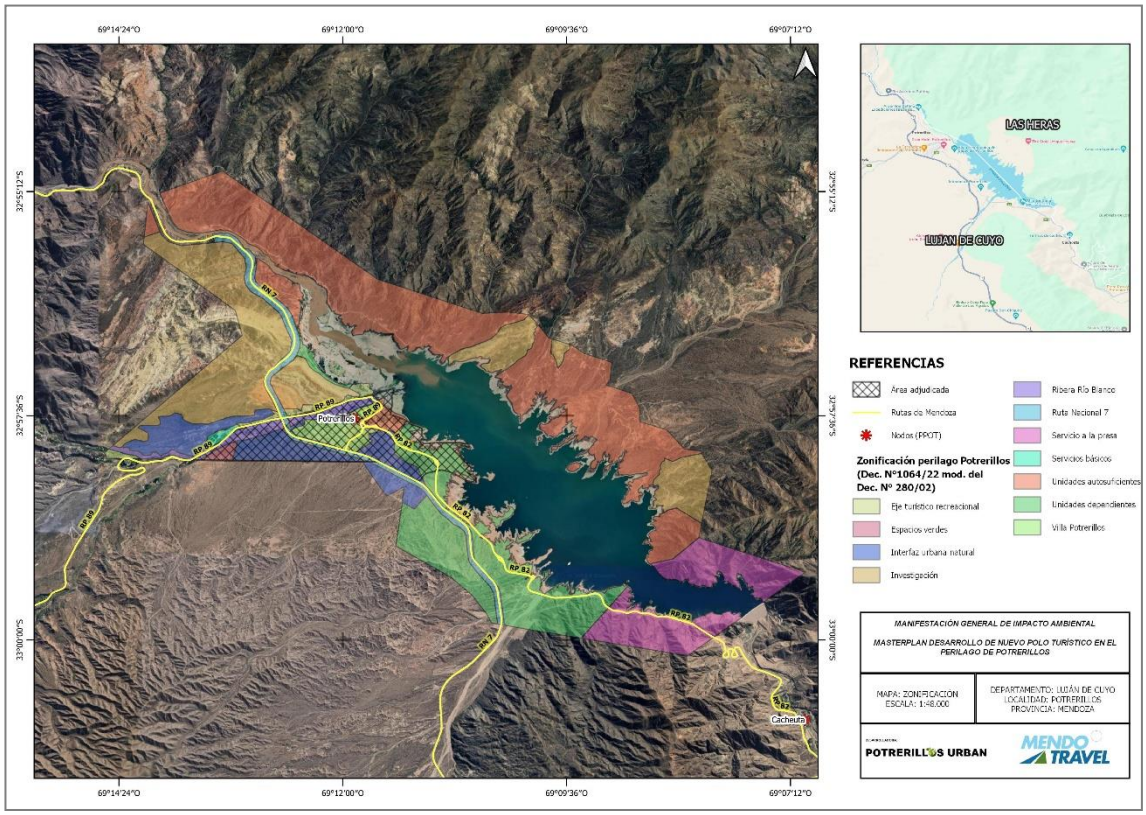


FIGURA 24: ZONIFICACIÓN DEL PERILAGO DEL EMBALSE POTRERILLOS SEGÚN DECRETO 1.064/22. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

Usos del suelo predominante

Los principales usos del suelo actuales en la Villa de Potrerillos 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 Nº 34, Comisaría Nº 53, Capilla Santa Teresa de los Andes), Gran Hotel Potrerillos, campings, cabañas y otros.

En el área adjudicada por concurso, se encuentran en el Gran Hotel de Potrerillos, estación de servicios, destacamento de bomberos voluntarios, planta de tratamiento de efluentes, escuela

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Capitán de Fragata Carlos Negri, terrenos privados y diversos paradores que ofrecen actividades turísticas.

Se desarrollan en el lugar deportes náuticos, senderismo, motocross, entre otros; asociado a ellos, se desarrolla emprendimientos gastronómicos de tipo food truck. En la costa del embalse no se encuentran instalaciones permanentes sino algunas ocupaciones por parte de asociaciones deportivas con estructuras móviles. La ejecución del presente proyecto permitirá en esta zona el ordenamiento de las actividades que actualmente se desarrollan en el área.

Es en la Villa Potrerillos y demás caminos de acceso al resto de las villas, donde predomina el uso del suelo comercial de abastecimiento, gastronómico y regionales, acompañando al uso residencial de alquiler temporal de tipo cabañas, posadas, entre otros, tal como se visualiza en el siguiente mapa.

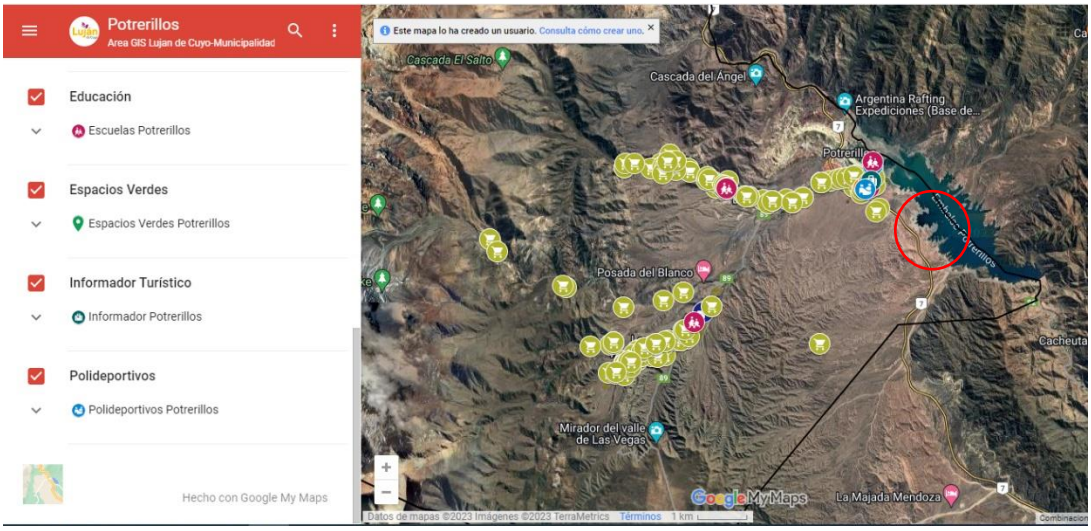


FIGURA 25: USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO. FUENTE: VISOR DE MAPAS – ÁREA GIS MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO, LINK: HTTPS://WWW.GOOGLE.COM/MAPS/D/VIEWER?MID=1S3UNCFE5TD59PJ8ZXBRTS2R8RYKHSVQ9&FEMB=1&LL=-32.96561230648587%2C-69.24636759885274&Z=14

La ejecución del proyecto permitirá aportar infraestructura y equipamiento, faltante en la zona cuya demanda se incrementa año tras año; priorizando el desarrollo de actividades recreativas, de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

alojamiento y de servicios, contribuyendo al ordenamiento y usos del suelo de parte del perilago, para el disfrute de todo tipo de visitante. Ello permitirá posicionar fuertemente a Potrerillos como polo turístico de Mendoza, al generar una propuesta de ordenamiento e integración de la actual villa, con mejoras sustanciales que permitan ordenar la circulación, ingresos y egresos, y acercar innumerables posibilidades de crecimiento y de inserción de microemprendimientos y oferta regionales a la gran cantidad de turistas que esta propuesta prevé recibir.

Por otro lado, permitirá dotar de equipamiento comercial y de servicios que sustente el crecimiento y aliente las actividades sociales, el intercambio cultural y la promoción de Mendoza y Potrerillos como un polo a ser elegido por turistas locales, nacionales e internacionales. Asimismo, se busca fortalecer la actividad financiera, reuniones de negocios y espacios para convenciones y coworking, brindando un lugar para las actividades productivas y de trabajo temporal y permanente en la villa.

En términos generales el proyecto pretende ordenar y dar respuesta en forma integral a las necesidades del lugar para posicionarse como un Polo Turístico con actividades multidisciplinares que permita el desarrollo diurno y nocturno del sector.

Nivel de empleo

En el siguiente cuadro se presenta la condición de actividad, (ocupado, desocupado e inactivo) discriminado en los distritos del Departamento de Luján de Cuyo. Se observa que el 65,8% de la población de Potrerillos, se encuentra ocupado, el 4% desocupado y el 30,1% inactivo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLA 10: POBLACIÓN DE 14 AÑOS Y MÁS POR CONDICIÓN DE ACTIVIDAD, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Condición de actividad			
	Total	Ocupado	Desocupado	Inactivo
Total	**88,299**	**53,687**	**3,650**	**30,962**
Agrelo	**5,136**	2,921	242	1,973
Cacheuta	**45**	17	1	27
Carrodilla	**17,931**	10,983	955	5,993
Chacras de Coria	**9,358**	6,271	233	2,854
Ciudad	**21,321**	12,491	980	7,850
El Carrizal	**2,860**	1,800	70	990
Industrial	**27**	23	-	4
La Puntilla	**2,319**	1,457	59	803
Las Compuertas	**985**	589	40	356
Mayor Drumond	**6,194**	3,762	239	2,193
Perdriel	**9,833**	5,497	417	3,919
Potrerillos	**1,402**	923	57	422
Ugarteche	**4,427**	2,676	102	1,649
Vistalba	**6,461**	4,277	255	1,929

- 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.

La calidad de vida de los pobladores puede mejorar en la medida que logren incorporarse a la actividad turística-recreativa que atraerá la ejecución del presente proyecto y aumentar así sus ingresos; pero también puede empeorar al no poder competir con grandes inversionistas en la misma actividad, al generarse fricciones con nuevos usos del suelo o potenciarse el mercado inmobiliario en forma especulativa.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03255998-GDEMZA-SAYOT

Actividades humanas en el AID

Todo el valle se puede entender como una cuenca hidrográfica en la que se practican actividades tan variadas como ganadería extensiva (equinos y bovinos) desarrollada por puesteros en la parte alta de las quebradas en clara competencia con la fauna autóctona, guanacos, pumas, zorros, y gran variedad de roedores; predomina el régimen de veranada – invernada y los puesteros tienen su residencia en las Villas, no en el campo, situación que a veces facilita la complementación de estas actividades con otras actividades y servicios vinculados al turismo. Pero en general, dificultan las relaciones entre vecinos, molestos por la presencia de caballos y otros animales en los jardines de

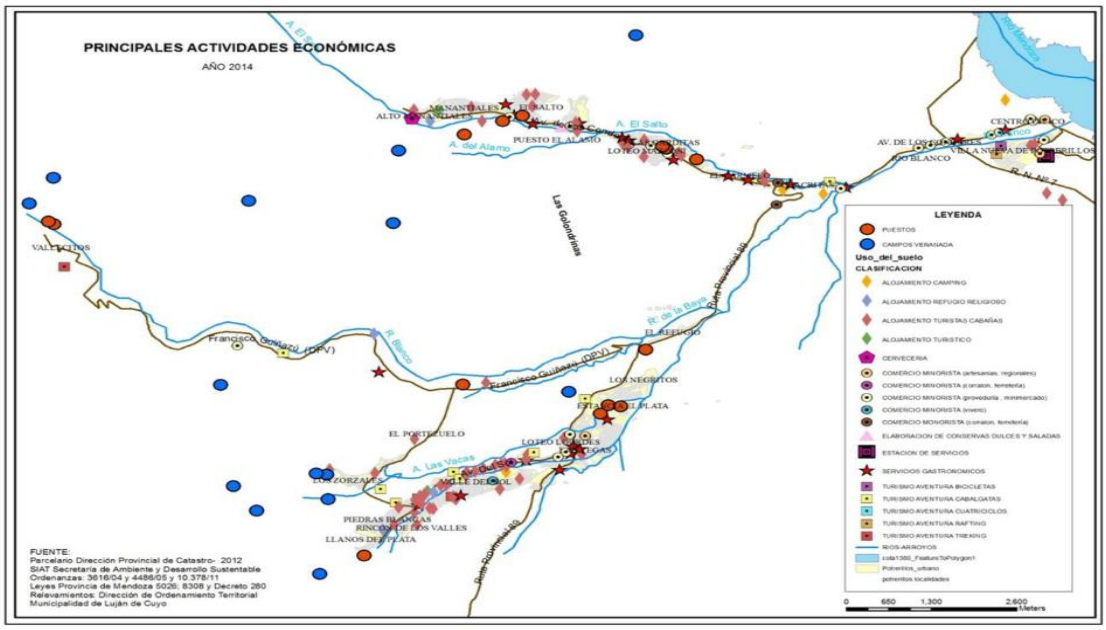


FIGURA 26: USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

las viviendas.

También se desarrollan actividades mineras y de turismo; siendo ésta última la principal actividad de la zona. De acuerdo con el PMOT (2016) las villas están sufriendo un acelerado proceso de cambio, acentuándose su función turística; se observa una fuerte especulación de tierras, acelerado crecimiento de las construcciones destinadas al hospedaje e incremento de la población

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

permanente, atraída por la expectativa de oportunidades y fuentes de trabajo. Presenta una alta presión antrópica y alta vulnerabilidad de los ecosistemas.

En las primeras décadas de este siglo las Estancias del Plata y Salto y los pobladores de la villa Potrerillos y Las Chacritas ocupan los mejores terrenos del área; la ganadería en la Estancia del Plata era favorecida por la existencia de extensas vegas que actualmente están muy alteradas debido inicialmente a la práctica de esa actividad y actualmente al avance descontrolado de la urbanización. Dos importantes razones llevaron al abandono de la vida rural: la falta de agua y la expansión de la actividad recreativa. No obstante ello, es importante destacar que quedan algunas actividades ganaderas que se suman a las villas y que se resisten a desaparecer. Más bien estas actividades intentan adaptarse a la incipiente vida urbana; pero en realidad solo contribuyen a crear conflictos, porque en la mayoría de los casos pretenden mantener corrales para los animales como si estuvieran a campo abierto. Esto genera por supuesto olores desagradables, ruidos molestos, etc. que alteran la vida dentro de las villas, aun cuando los animales suelen ser alquilados para paseos de los turistas que las frecuentan.

Turismo

Durante décadas, el turismo a nivel internacional ha experimentado un crecimiento continuo con una profunda diversificación que ha permitido convertirse en uno de los sectores económicos de más rápido crecimiento en el mundo. El turismo moderno se encuentra estrechamente vinculado al desarrollo de un número creciente de nuevos destinos; estas dinámicas han convertido al turismo en un motor clave para el progreso socioeconómico a través de los ingresos por exportaciones, la creación de empleo y empresas, y el desarrollo de infraestructura.

Desde el año 2012, la estrategia del Ministerio de Turismo ha sido consolidar a Mendoza como destino líder, fortalecer la oferta existente y generar desarrollos territoriales sustentables en el tiempo; dicha visión se encuentra volcada en el *Plan Estratégico de Desarrollo Sustentable e Innovación Turística – Mendoza 2024*, el cual pretende ser una guía para que la Provincia logre potenciar los beneficios socioeconómicos del turismo.

De acuerdo a datos del sector turístico, en el año 2.017 han arribado a la Provincia un total de 3.560.664 turistas, cifra que se ha incrementado en un 8% respecto al año 2016, siendo la misma una cifra histórica traducida en ingresos económicos para la provincia; aproximadamente el 80,60%

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

de los turistas que ingresaron a Mendoza, arribaron de otras provincias de la Argentina, el 12,56% de diversos países del extranjero y tan sólo un 6,83% de Chile.

En cuanto a la distribución anual, de acuerdo a datos estadísticos, se observa una demanda alta en los meses de Enero, Febrero, Abril, Julio y Agosto; una demanda media en los meses de Marzo, Septiembre y Octubre; y demanda baja en Junio y Diciembre.

En lo que respecta al servicio de alojamiento turístico, para el año 2017, la provincia contaba con alrededor de 872 establecimientos oferentes del servicio de alojamiento; 13.469 habitaciones en oferta hotelera (todas sus tipologías) y para-hotelera (en todas sus tipologías). En esta línea, se indica que la mayor concentración hotelera se encuentra en el Gran Mendoza y Zona Sur de la provincia, donde se establecen el 91,7% de la totalidad de los establecimientos, mientras que el Valle de Uco concentra tan sólo el 8% de las plazas ofertadas y la Zona Este, la oferta apenas asciende al 2%.

En la tabla N°12 se observa la distribución de establecimientos de tipología hotelera, en sus distintas categorías, mientras que la figura N°6 se indica la distribución de establecimientos para-hoteleros por clase y en sus distintas categorías.

TABLA 11: ESTABLECIMIENTO, HABITACIONES Y PLAZAS TURÍSTICAS.
FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS

Establecimientos, habitaciones y plazas turísticas Provincia de Mendoza - Período 2002 a 2017																	
Año		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Establecimien.	Cant.	339	317	373	573	560	609	645	660	725	754	763	814	839	852	868	872
	Evol.		-6,5%	17,7%	53,6%	-2,3%	8,7%	5,9%	2,3%	9,8%	4,0%	1,2%	6,7%	3,1%	1,5%	1,9%	0,5%
Habitaciones	Cant.	5.330	5.985	6.542	7.354	7.297	7.902	7.673	8.157	9.350	10.138	11.092	11.487	12.867	12.883	13.067	13.469
	Evol.		12,3%	9,3%	12,4%	-0,8%	8,3%	-2,9%	6,3%	14,6%	8,4%	9,4%	3,6%	12,0%	0,1%	1,4%	3,1%
Plazas	Cant.	14.410	16.279	18.405	21.440	21.545	23.038	22.888	24.343	27.193	29.071	31.697	32.898	34.840	35.208	35.759	36.474
	Evol.		13,0%	13,1%	16,5%	0,5%	6,9%	-0,7%	6,4%	11,7%	6,9%	9,0%	3,8%	5,9%	1,1%	1,6%	2,0%

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

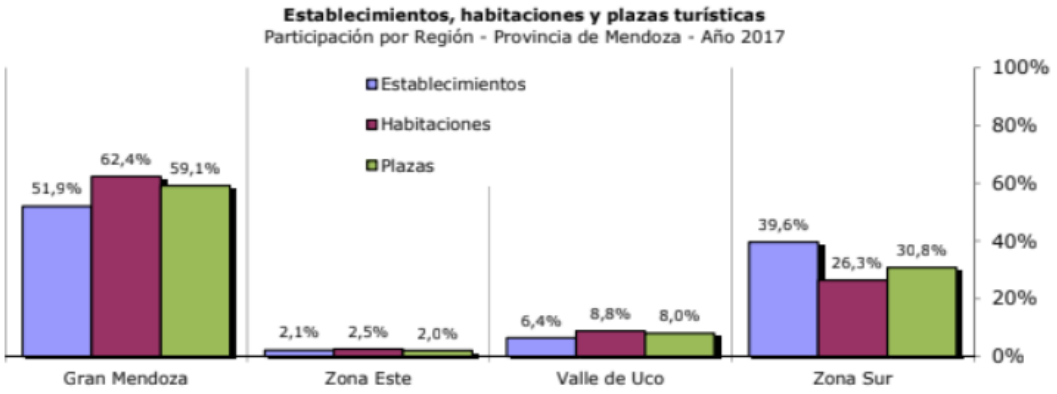


FIGURA 27: ESTABLECIMIENTOS, HABITACIONES Y PLAZAS TURÍSTICAS DISTRIBUIDOS POR ZONAS, EN LA PROVINCIA DE MENDOZA. FUENTE: MASTER PLAN DESARROLLO TURÍSTICO PERILAGO POTRERILLOS.

Tabla 12: Oferta de Alojamiento Hotelero en la Provincia de Mendoza.
Fuente: Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos.

Oferta de Alojamiento Hotelero Provincia de Mendoza - Año 2017											
Establecimientos	135										
Habitaciones	5.077										
Plazas	12.035										
Clase	**Hotel**						**Apart Hotel**				**Petit Hotel**
Establecimientos	104						32				1
Habitaciones	4.251						547				9
Plazas	10.232						1.780				23
Categoría	*	**	***	****	*****	E/T S/C	*	**	***	E/T S/C	***
Establecimientos	31	25	30	10	5	3	18	8	5	1	1
Habitaciones	719	708	1.385	810	830	69	231	136	162	18	9
Plazas	1.558	1.774	3.419	1.624	1.654	203	751	477	506	46	23

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295996-GDEMZA-SAYOT

Tabla 13: Oferta de Alojamiento Para -Hotelero en la Provincia de Mendoza.
Fuente: Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos.

Oferta de Alojamiento Para Hotelero Provincia de Mendoza - Año 2017																				
Establecimientos	609																			
Habitaciones	7.846																			
Plazas	22.553																			
Clase	Cabañas					Camping		Hospedaje	Hostel	H. Rural	B&B	Hostería				Motel		Refugio		Alojam. S/C
Establecimientos	68					42		60	27	2	1	14				2		7		374
Habitaciones	458					2.238		705	394	7	3	142				26		18		3.531
Plazas	1.900					4.656		2.058	1.351	35	10	366				100		134		11.046
Categoría	*	**	***	****	E/T S/C	*	E/T S/C	Hospedaje	Hostel	H. Rural	B&B	*	**	***	E/T S/C	**	E/T S/C	*	E/T S/C	Alojam. S/C
Establecimientos	30	9	1	2	28	3	40	61	27	2	1	4	3	3	5	1	1	2	4	383
Habitaciones	170	74	7	14	207	20	2.218	709	394	7	3	46	18	53	25	16	10	4	44	2.981
Plazas	777	304	40	28	779	102	4.554	2.068	1.351	35	10	124	36	126	80	80	20	30	104	11.905

Distribución del Turista en la Provincia

A continuación, se muestran datos estadísticos de la distribución de los turistas en la provincia de Mendoza.

Tabla 14: Lugares visitados por los turistas que eligen vacacionar en la Provincia de Mendoza.
Fuente: Master Plan Desarrollo Turístico Perilago Potrerillos.

Otros lugares visitados* - Por residencia – Año 2017												
Residencia	Ciudad	Alta Montaña	Uspallata	Potrerillos	Cacheuta	Villavicencio	Malargüe	San Rafael	Valle de Uco	Zona Este	Maipú	Otros
Argentina	96%	39%	10%	27%	34%	10%	3%	13%	8%	1%	24%	1%
Europa	97%	50%	8%	15%	29%	9%	2%	14%	9%	0%	44%	2%
Chile	99%	57%	11%	20%	13%	5%	1%	17%	8%	1%	30%	2%
Brasil	96%	19%	4%	20%	40%	7%	5%	13%	4%	1%	30%	2%
Estados Unidos	99%	53%	6%	22%	22%	8%	3%	23%	7%	0%	42%	1%
Todos los orígenes	98%	53%	10%	15%	14%	8%	7%	24%	13%	0%	43%	0%

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Se observa que las zonas de Cacheuta y Potrerillos son sitios atrayentes para los turistas, posicionándose en conjunto en el 3° lugar de visita dentro de la provincia, aún sin poseer infraestructura receptiva adecuada.

Turismo en Potrerillos

Desde el punto de vista de la disposición de la red vial, hay dos ejes articuladores de este espacio, uno de ellos es la ruta nacional N° 7, que permite la conexión con el oasis Norte hacia el Este y con Chile, pasando por Uspallata y localidades menores hacia el Oeste, el segundo eje es la ruta N° 89 que permite la conexión con el oasis del Valle de Uco hacia el Sur, por la Pampa de la Carrera.

Desde el llenado del embalse, este valle intermontano, constituye uno de los principales centros turísticos de mayor importancia del área de alta montaña mendocina para el descanso o la recreación, conformado por distintas villas con actividad turística: Potrerillos, Las Vegas, El Salto, El Carmelo, Piedras Blancas, Los Zorzales, Refugio Don Bosco, Valle del Sol, Alto Manantiales, Chacritas, Las Carditas, El Refugio, Vallecitos, entre otros; ubicadas en los valles de los ríos que descienden del Cordón del Plata, las villas tienen características paisajísticas especiales para el desarrollo del turismo, actividad que a partir de la construcción del Dique Potrerillos, se ha visto incrementada en forma explosiva, convirtiéndose en la principal de la zona. Potrerillos constituye parte del circuito turístico de alta montaña junto a las localidades de Uspallata, Puente del Inca, Polvaredas, Punta de Vacas y Las Cuevas. Asociado al turismo, a fin de atender a las demandas del sector, se desarrollan una serie de comercios minoristas de uso diario, artesanías y de artículos regionales.

En los últimos años se ha experimentado un crecimiento de hospedajes turísticos así como el aumento de población permanente debido a las expectativas de nuevas fuentes de trabajo. 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.

Si bien no es muy elevada la cantidad de población permanente, la misma se ve incrementada fuertemente durante los fines de semana o época de vacaciones por la afluencia de numerosas

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

personas, procedentes en general del Gran Mendoza, aunque también de turistas provenientes de otras zonas del país o de la vecina república de Chile, provocando una saturación de la capacidad de carga del espacio recreativo existente, incrementándose así la demanda de servicios gastronómicos, recreativos, deportivos e inmobiliario. Es un paraje también elegido por los jóvenes quienes, ávidos de naturaleza y vida rústica, acampan y practican varios deportes; existen múltiples opciones para recorrer y disfrutar de su geografía; senderismo, paseos en bicicleta, cabalgatas, rafting, pesca, kayak, kite surf, wind surf, navegación a vela, y otras actividades recreativas al aire libre. en la zona.

Existen dos espacios que se comportan de manera diferenciada, uno hacia el sur del embalse, totalmente integrado a la región por una importante red vial, siendo utilizado como zona recreativa de la población local, mayoritariamente durante los fines de semana o temporadas vacacionales y se limita a *"acampes puntuales"* para pasar el día; y el otro se localiza al norte del embalse, en este momento marginado sin gran afluencia de visitantes debido a que el principal acceso resulta de difícil acceso que permita la articulación del mismo con el resto de la región, como así también, debido a su geomorfología, no cuenta con muchos lugares accesibles al dique.

La oferta turística en la Costa Sur se limita a albergues y/o complejos de cabañas y campings. En cuanto a lo gastronómico se pueden encontrar pequeños restaurantes y puntos de expendio de comidas y proveedurías. A excepción del Nuevo Hotel Potrerillos, restaurado hace pocos años, la calidad de la infraestructura turística ofertada en la región es bastante precaria.

En términos generales, puede indicarse que la zona cuenta con grandes oportunidades, entre las que se destacan:

- 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.
- Cercanía a la Ciudad de Mendoza.
- Accesibilidad rápida y fluida.
- 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.
- Promoción de nuevas actividades recreativas.
- Disponibilidad de tierras fiscales para orientar el desarrollo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Disponibilidad de tierras para su aprovechamiento mediante articulaciones público-privadas.
- Competencia Inexistente, con la excepción del Hotel Potrerillos.
- Coyuntura legal propicia.
- Apoyo y fomento del Gobierno al Turismo.
- Cambios de paradigma en la demanda turística.

Entre las limitaciones, se detalla:

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

De acuerdo con el Plan de Manejo del Perilago (2009), indica que toda promoción turística a llevarse a cabo, debe respetarse la preexistencia cultural y patrimonial del lugar, potenciándola y complementándola al máximo con las nuevas oportunidades con las nuevas oportunidades que se generen; para ello es necesario impulsar formas de concientización para el desarrollo del turismo ecológico, donde se destaque la riqueza paisajística de la cuenca del Cordón del Plata y las quebradas que desembocan en la margen norte del río Mendoza, que poseen un gran atractivo desde el punto de vista geomorfológico, geológico y, también, de su flora y fauna. Para aprovechar esto, debería hacerse una demarcación de los sitios de interés, con información ambiental sobre formaciones geológicas del área, flora y fauna y la infraestructura necesaria, como refugios de estilo rústico, sendas con la señalización adecuada y demarcación de sitios de acampada. El desarrollo del turismo cultural, deberá contemplar los valores arqueológicos y paleontológicos existentes, teniendo en cuenta la riqueza de los mismos. Del mismo modo deberá destacar y rescatar la historia del lugar y sus formas de organización comunitaria.

En Potrerillos, priman los valores tradicionales de cuidado de la naturaleza y la tranquilidad y respeto por la cultura folklórica, los que se ven amenazados por el crecimiento de otras modalidades de turismo. Es importante destacar que el desarrollo del actual proyecto, se presenta como un fenómeno explosivo que tendrá indudablemente impactos directos e indirectos en un área más grande que la del mismo lago. La necesidad de considerar no sólo los aspectos constructivos de la obra sino aquellos relacionados a la planificación de los usos del perilago y su zona de influencia, por

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295900-GDEMZA-SAYOT

tratarse de un ecosistema de efectos multiplicadores que puede generar impactos positivos pero también negativos en el medio ambiente.

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

Sitios de Interés Turístico	*Descripción*
Centro histórico "Villa de Potrerillos"	Policía. Centro de Salud. Registro Civil.
Gran Hotel Potrerillos	Estadía en el sitio
Embalse Potrerillos y miradores	Ruta Nacional N° 7, Potrerillos Ruta perilago-miradores
Miradores de Las Vegas, Valle del Sol, Vallecitos, El Salto y Los Zorzales.	Paisajes naturales
Granja del Cerro	Granja orgánica y juegos infantiles. Valle del Sol. Potrerillos
Las Vegas	Paisaje inspirador junto a Valle del Sol, Vallecitos, El Salto y Los Zorzales
Circuito Ecológico Las Vegas	Paseo ecológico
Pinar de Cerro	Paseo y ventas de plantas de gran variedad. Valle del Sol. Potrerillos
Biblioteca y Centro Artesanal	Excursiones arqueológicas
Valle del Plata	Centro de esquí. Vallecitos. Potrerillos
Cascada del Salto	Excursiones: paredes para escalar y rapel

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-08295990-GDEMZA-SAYOT

El Salto	Trekking y cabalgatas
Capilla de la Medalla Milagrosa	Turismo religioso

5.2.4. Principales Actores Sociales

ACTOR INVOLUCRADO		INCUMBENCIAS	MARCO LEGAL Y NORMATIVO
Organismos Gubernamentales Provinciales	Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial – Dirección de Planificación, Subsecretaría de Infraestructura y Planificación Territorial	Formulación del Plan Especial de OT del Perilago de 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 el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos. Comisión Técnica del Fideicomiso.	Ley N° 8051/09 Ley N° 8999/17 Ley N° 5961/92 Ley N° 6.498/97 Decreto N° 280/02 Decreto N° 1082/19
	Unidad de Evaluaciones Ambientales – Subsecretaría de Ambiente, Ministerio de Energía y Ambiente	Autoridad de Aplicación de la Ley de Ambiente	Ley N 5961/92 y Decretos Reglamentarios
	Departamento de Flora Nativa - Subsecretaría de	Protección de Flora y Fauna Control y fiscalización de las actividades	Leyes Provincial Nº

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	Ambiente, Ministerio de Energía y Ambiente	náuticas Control y preservación de los recursos naturales renovables	6.045, 6.169, 6.972, 4.602, 7.308, 4.609, 6.099
	Unidad de Gestión y Administración de Tierras Fiscales - Subsecretaría de Infraestructura y Planificación Territorial	Administración del procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra.	Ley Provincial N° 4.688, 6.498 y Res. 06/11
	Dirección General de Catastro y Dirección General de Rentas - ATM	Organismo con competencia exclusiva e indelegable en la ejecución de la política tributaria de la Provincia de Mendoza Administración y actualización del catastro territorial en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos	Ley N° 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 rio Mendoza. Define la priorización de concesiones.	Ley de Aguas año 1884 Ley Nº 6045/96 Administración de cauces Ley Provincial N° 7.444/05
	MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE MINISTERIO DE PRODUCCIÓN Y ECONOMÍA	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,	Decreto N° 1082/19

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	MINISTERIO DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL MENDOZA FIDUCIARIA SA	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 N° 978/19.	
	Dirección de Hidráulica	Delimitación, mantenimiento y control de cauces eventuales y permanentes	Ley Provincial Nº 7.029/02
	Dirección de Patrimonio Cultural y Museos	Relevamiento, declaratoria y protección de bienes de interés patrimonial.	Ley Provincial Nº 6034 y Decr. 1882/2009
	Dirección Nacional de Vialidad/ Dirección Provincial de Vialidad	Mantenimiento de las rutas presentes en las zonas	Normativa general aplicable
	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
	Organismos de Seguridad Pública	Velar por la seguridad de la población y turistas	-
	AYSAM	Operación de servicios de provisión de agua y cloaca.	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	Normativa general aplicable
	EPRE	Regulación, control y policía del servicio eléctrico	Normativa general aplicable

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	EDEMSA	Suministro y la comercialización de la energía eléctrica	Ley Provincial N° 6.498/97
Organismos Gubernamentales Municipales	Municipalidad de Luján de Cuyo	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 Provincial Nº 9.088/2018 PMOT Luján 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 Provincial Nº 9.088/2018 PMOT Las Heras, 2020
Organismos Privados	Inversores Empresas de servicios e insumos Empresas constructoras Consultoras	Participan en los llamados a licitación pública para la ejecución del proyecto. Ejecutan los requerimientos establecidos en los pliegos.	-
Organizaciones No Gubernamentales con fines de lucro	Emprendimientos comerciales Club y Asociaciones deportivas Cámara de Comercio Cámara de Turismo	Participación en el desarrollo del Perilago	-

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Bosio
Apoderado

IF-2024-09299990-GDEMZA-SAYOT

Organizaciones No Gubernamentales sin fines de lucro	Asociación de pobladores locales Organizaciones ambientalistas Biblioteca Popular y museo	Detectan problemas, denunciando y movilizando a los organismos de aplicación y competentes.	-
Turistas		Demanda permanente de infraestructura y servicios Uso del lugar	-

5.2.5. Infraestructura

Agua y Saneamiento

La Villa Nueva de Potrerillos tiene su propia planta potabilizadora (capacidad de tratamiento de 1.10 m^3/s) operada por AYSAM que se ubica sobre la Av. Los Cóndores a orillas del río Blanco, distribuyendo el servicio aguas abajo sirviendo al Centro Histórico, la Nueva Villa Potrerillos y por RN N° 7 hacia el AMM; en el caso del resto de las Villas Cordilleranas la red de agua, que en la mayoría de los casos abastece las construcciones, transporta agua de riego con un tratamiento primario (decantación), que es tomada por el Departamento General de Irrigación a partir de vegas y

FIGURA 28: RED DE AGUA POTABLE EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

vertientes en la parte superior de las quebradas; luego es conducida por acequias y red de cañerías. Asimismo, el área comprendida entre la RN Nº7 y la margen sur (Lujan de Cuyo) del Perilago no cuenta con red de distribución de agua potable, lo mismo sucede en la margen norte (Las Heras).

A continuación, se presentan los datos suministrados por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2.010. En el siguiente cuadro, se detalla la procedencia del agua para beber y cocinar.

TABLA 15: HOGARES POR PROCEDENCIA DEL AGUA PARA BEBER Y COCINAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Procedencia del agua para beber y cocinar						
	Total	Red pública	Perforación con bomba a motor	Perforación con bomba manual	Pozo	Transporte por cisterna	Agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia
Total	**32,233**	**28,539**	**1,634**	**35**	**1,124**	**729**	**172**
Agrelo	**1,805**	922	423	6	237	209	8
Cacheuta	**17**	-	-	-	-	10	7
Carrodilla	**6,380**	6,342	12	3	14	5	4
Chacras de Coria	**3,519**	3,489	10	1	7	10	2
Ciudad	**7,917**	7,836	5	1	5	68	2
El Carrizal	**1,048**	169	351	8	303	207	10
Industrial	**11**	2	-	-	2	7	-
La Puntilla	**821**	820	-	-	-	-	1
Las Compuertas	**377**	355	5	-	1	8	8
Mayor Drumond	**2,257**	2,241	4	-	5	3	4
Perdriel	**3,489**	2,784	357	1	283	53	11
Potrerillos	**562**	375	9	7	23	45	103
Ugarteche	**1,628**	1,126	244	5	169	79	5
Vistalba	**2,402**	2,078	214	3	75	25	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.

En ese contexto, los déficits son muy importantes en el Valle del Arroyo las Mulas-Vacas que tiene el mayor número de viviendas particulares y de cabañas para turistas; también en las Villas de Las

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Vegas que ha sido de las primeras en ser loteadas y es a su vez la más urbanizada y la que tiene la más alta densidad de ocupación permanente.

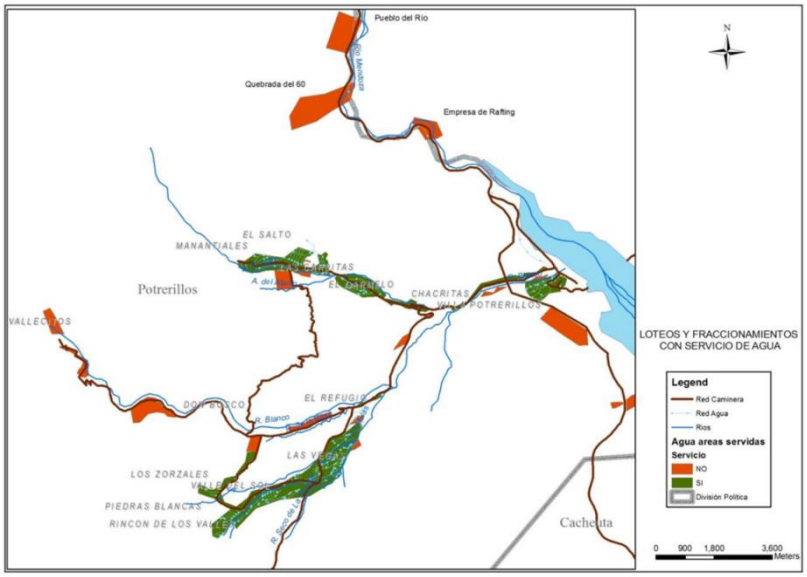
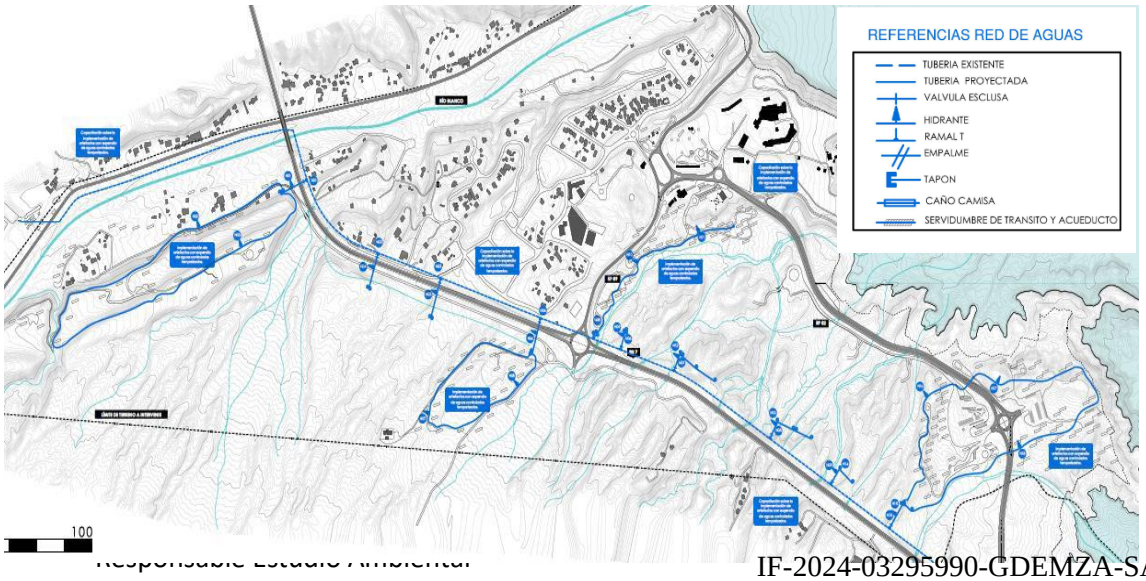


FIGURA 29: LOTEOS Y FRACCIONAMIENTOS CON SERVICIO DE AGUA. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

En la siguiente figura, se observa la propuesta de redes de agua necesarias para la ejecución del proyecto.



Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

FIGURA 30: PROPUESTA DE REDES PRINCIPALES PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA EN CADA UNA DE LAS ZONAS Y SECTORES A DESARROLLAR.

En cuanto al tratamiento de efluentes cloacales, la Villa de Potrerillos cuenta con una planta de tratamiento de aguas servidas, ubicada dentro del terreno adjudicado, que no llega a tratar los efluentes cloacales de toda la población; la misma se encuentra operado por OSAGUAS SA, en convenio de asistencia técnica con la Fundación Universidad Nacional de Cuyo y el Gobierno de la Provincia de Mendoza, ubicándose al Oeste de la RN N°7. El resto del servicio es cubierto por los mismos habitantes con pozos sépticos y biodigestores en el mejor de los casos. 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.

FIGURA 31: RED CLOACAL Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CON DISPOSICIÓN EN ACRE. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

A continuación se detallan los principales sistemas de tratamiento.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
[illegible]

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLA 16: HOGARES POR TIPO DE DESAGÜE DEL INODORO, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Desagüe del inodoro				
	Total	A red pública (cloaca)	A cámara séptica y pozo ciego	Sólo a pozo ciego	A hoyo, excavación en la tierra, etc.
Total	**31,543**	**17,976**	**7,031**	**6,349**	**187**
Agrelo	**1,727**	41	790	848	48
Cacheuta	**15**	-	3	9	3
Carrodilla	**6,326**	5,772	291	256	7
Chacras de Coria	**3,488**	1,464	1,423	599	2
Ciudad	**7,785**	6,792	320	660	13
El Carrizal	**945**	28	394	492	31
Industrial	**10**	2	-	8	-
La Puntilla	**820**	630	126	64	-
Las Compuertas	**369**	13	165	183	8
Mayor Drumond	**2,230**	1,733	264	230	3
Perdriel	**3,369**	569	1,437	1,353	10
Potrerillos	**540**	106	156	266	12
Ugarteche	**1,532**	63	624	797	48
Vistalba	**2,387**	763	1,038	584	2

- 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.

Hay que tener en cuenta que en los últimos 15 años se calcula que la población ha aumentado cerca del 40%, debiendo además considerar que la población censada es la que reside permanentemente, donde en el caso de Potrerillos se le debe sumar el impacto de las más de 10.000 casas de fin de semana y los aproximadamente 60.000 visitantes que puede haber en ciertas fechas especiales (semana del estudiante, semana santa, entre otras).

Es menester, para la ejecución del Master Plan Desarrollo Integral del nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, adecuar y/o construir las redes de agua existente y la planta de tratamiento ampliando la capacidad de ambos servicios considerando la cantidad de personas, tanto temporales como permanentes, que se concentrarán en el área. Específicamente debe evitar que los arroyos se transformen en colectores de agua contaminada, y la consecuente degradación de la cuenca, como así también poner en peligro la calidad del agua almacenada en el Embalse Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-83293990-GDEMZA-SAYOT

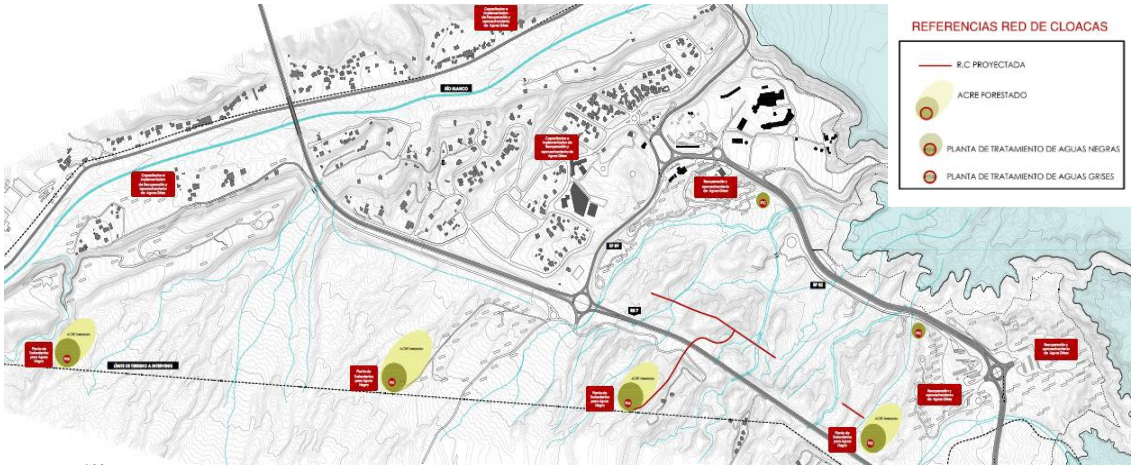


FIGURA 32: PROPUESTA DE REDES CLOACALES PRINCIPALES EN CADA UNA DE LAS ZONAS Y SECTORES A DESARROLLAR.

Energía

En lo que respecta al servicio energético, se acuerdo con datos de EDEMSA, la zona dispone del distribuidor Potrerillos JN8202 con una potencia instalada en la zona asciende a 6.086 KVA.; la misma se extiende a través de la RP N°89 Av. Los Cóndores a todos los asentamientos poblacionales del distrito.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

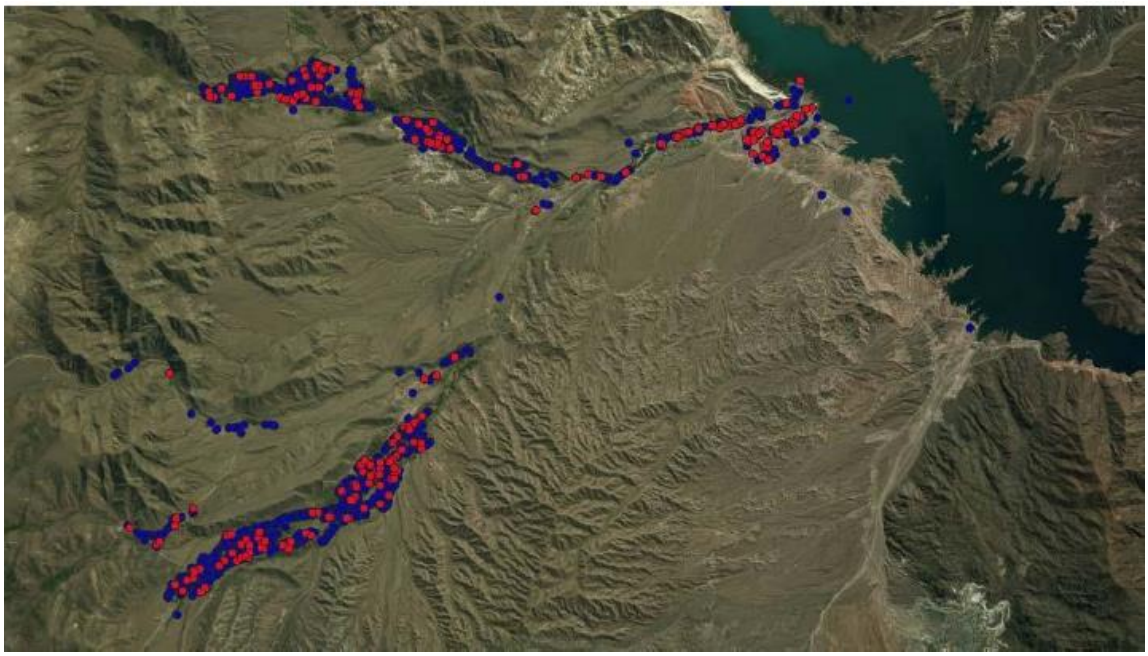


FIGURA 33: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

La zona de estudio viene teniendo un crecimiento en la cantidad de clientes, tal como se observa en el siguiente cuadro.

Crecimiento de Usuarios

Fecha	Usuarios
01/01/2.019	2.515
01/01/2.018	2.472
01/01/2.017	2.470
01/01/2.016	2.457
01/01/2.015	2.405

Referencias: Usuarios en situación comercial correcta
Fuente: EDEMSA

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-85295990-GDEMZA-SAYOT

Para la ejecución del proyecto se ha propuesto una nueva red eléctrica y de manera complementaria, la instalación de tecnología renovable.

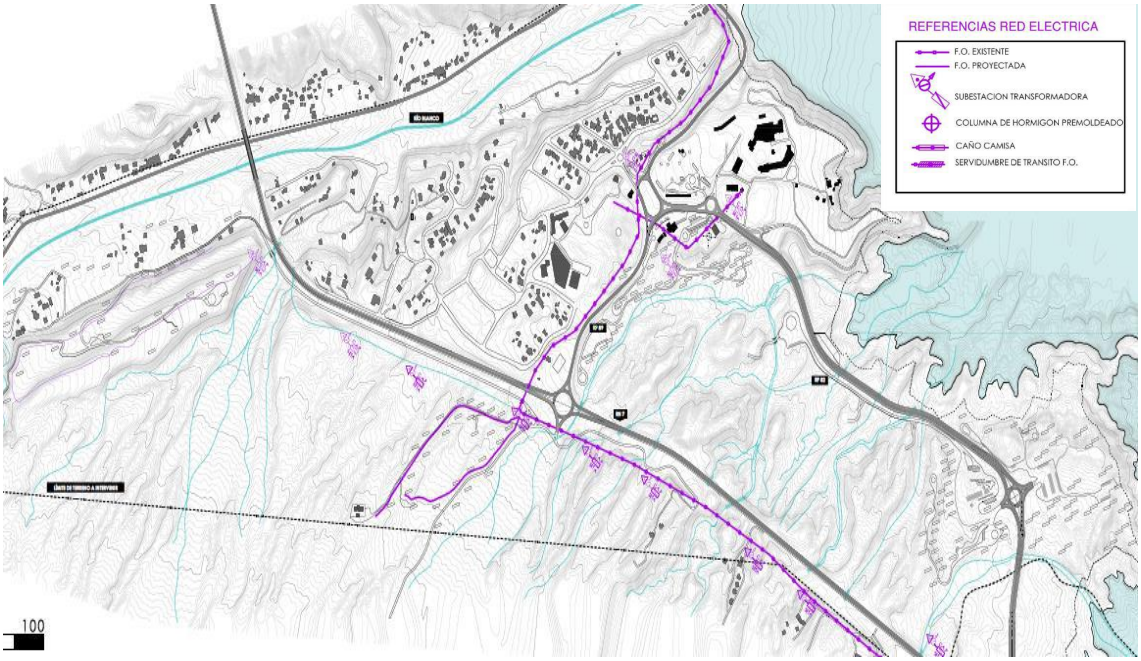


FIGURA 34: RED ELÉCTRICA EXISTENTE Y PROPUESTA EN CADA UNA DE LAS ZONAS Y SECTORES A DESARROLLAR.

Por otra parte, 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. A continuación, se detallan los tipos de combustible utilizados principalmente para cocinar.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLA 17: HOGARES POR COMBUSTIBLE USADO PRINCIPALMENTE PARA COCINAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Combustible usado principalmente para cocinar							
	Total	Gas de red	Gas a granel (zeppelin)	Gas en tubo	Gas en garrafa	Electricidad	Leña o carbón	Otro
Total	**32,233**	**22,916**	**88**	**561**	**8,487**	**86**	**76**	**19**
Agrelo	**1,805**	830	9	26	923	2	13	2
Cacheuta	**17**	-	-	1	16	-	-	-
Carrodilla	**6,380**	5,662	2	54	648	12	-	2
Chacras de Coria	**3,519**	3,070	13	62	349	22	1	2
Ciudad	**7,917**	6,412	3	73	1,404	13	8	4
El Carrizal	**1,048**	90	6	29	897	4	21	1
Industrial	**11**	2	2	-	7	-	-	-
La Puntilla	**821**	744	1	8	65	2	1	-
Las Compuertas	**377**	85	3	28	258	3	-	-
Mayor Drumond	**2,257**	1,653	6	58	529	7	2	2
Perdriel	**3,489**	2,004	12	81	1,373	4	11	4
Potrerillos	**562**	15	20	64	453	6	4	-
Ugarteche	**1,628**	371	5	22	1,214	2	14	-
Vistalba	**2,402**	1,978	6	55	351	9	1	2

- 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.

Accesibilidad

El proyecto cuenta con una ubicación estratégica para el desarrollo turístico al contar con una accesibilidad vial, Corredor Bioceánico (Ruta Nacional Nº7) el principal eje de comunicación y vía de transporte para la actividad económica y comercial de la provincia.

Las localidades cordilleranas se conectan por RP Nº 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

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

intensidad los fines de semana, su eficiencia se ve afectada por la gran afluencia de vehículos particulares.

El Perilago forma parte del conjunto de localidades compuesto por Potrerillos, El Salto, Las Vegas, Cacheuta, Blanco Encalada, Las Compuertas, Uspallata, Polvareda, Punta de Vaca, Los Penitentes, Puente del Inca y Las Cuevas, se desarrolla todo el circuito turístico de alta montaña de la Provincia de Mendoza. Todas estas localidades 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, conformando lo que se denomina “Corredor Andino”, zona estratégica de bienes y personas entre los países que conforman el Mercosur y paso obligado hacía los mercados orientales.

Por otra parte, a través de la Ruta Provincial 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 Nº82, en buen estado de conservación. Este camino de Perilago, prolongación de la RP Nº 82, se conecta finalmente con RN Nº7, en el derivador de ingreso a la Villa Potrerillos. El proyecto prevé la conexión de la Ruta Nacional Nº 7 con la Ruta Provincial Nº82, a la altura del Mirador de Potrerillos, permitiendo así la circulación entre ambas vías.

Comunicaciones

De acuerdo a datos obtenidos del SIAT, la zona cuenta con servicio de fibra óptica y se encuentran instaladas siete antenas de telecomunicaciones, de las empresas AMX Argentina S.A. (4), Telefónica Móviles Argentina S.A. (2) y una correspondiente a la Municipalidad de Luján de Cuyo (1).

Con la ejecución del proyecto, se ha previsto la instalación de una red de fibra óptica por Ruta Nacional Nº 7, tal como se visualiza en la siguiente figura.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

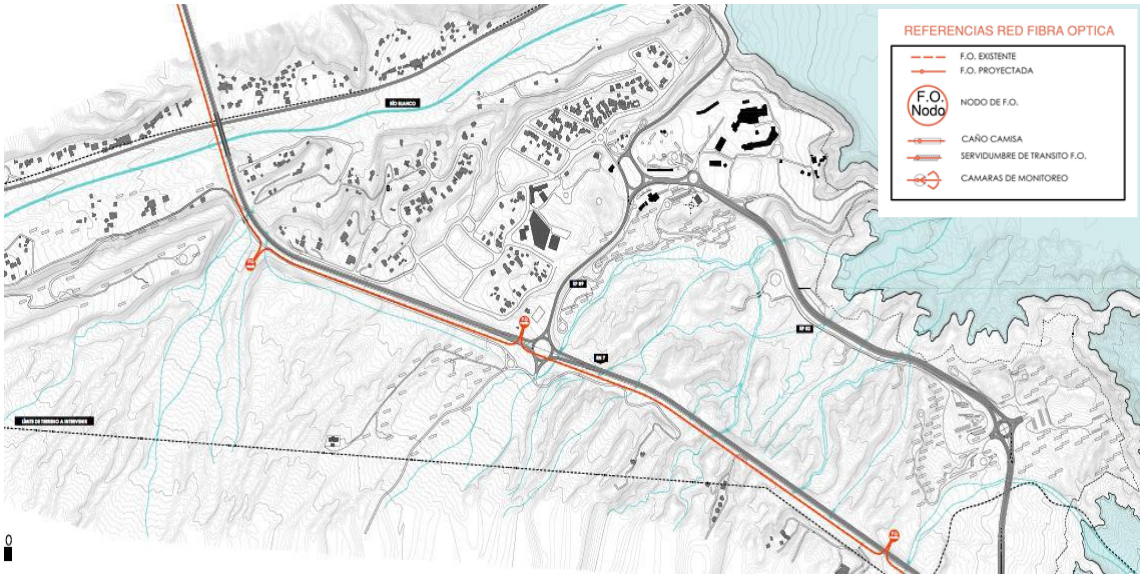


FIGURA 35: RED DE FIBRA ÓPTICA PROPUESTA EN CADA UNA DE LAS ZONAS Y SECTORES A DESARROLLAR.

5.2.6. Servicios a la población

La presencia de variadas instituciones públicas y privadas, de carácter administrativo, de seguridad, educativo, recreativo turístico, culturales, sociales y religiosos, como así también de comercios hacen de la Villa Potrerillos y sus inmediaciones un lugar de gran peso dentro del circuito funcional que comanda, como así también dentro del espacio mayor del Corredor Bioceánico Andino. La Villa es considerada el centro de servicios para toda el área, siendo un Centro Polifuncional Secundario, cumpliendo las siguientes funciones:

- De administración: presencia de representaciones del Gobierno Nacional o Provincial, como Registro Civil y agencias de administración de los servicios públicos (Aguas y Saneamiento Mendoza S.A., Empresa Distribuidora de Energía Mza S.A., Dirección Provincial de Vialidad, Departamento General de Irrigación).

- A la comunidad: instituciones públicas y privadas como escuelas primaria y secundaria, centro de salud, policía, patrulla fija de gendarmería nacional, delegación de bomberos,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

hogar de ancianos de la Dirección de Ancianidad, de Protección Ambiental como Recursos Naturales, forestación y vivero.

- Sociales: tales como organizaciones comunales (uniones vecinales, sindicatos, mutuales), centros de culto (templos evangélicos, parroquias o capillas), centro artesanal, cultural y biblioteca (en la antigua Estación del Ferrocarril), Centro Tradicionalista, Club Juvenil de Potrerillos, cancha de futbol.

- De comunicaciones: correo, teléfonos públicos y más de 40 líneas privadas, antena satelital (TDH), repetidoras de televisión abierta y por cable, internet.

- Recreativo turísticos: infraestructura para la atención del turismo (hoteles u hosterías, restaurantes, cabañas para alquiler, campings) y empresas para turismo aventura (rafting, cabalgatas, trekking y expediciones).

- Comercios: despensas y sandwicherías, minimarket, proveedurías generales, panaderías, kioscos, viveros, corralón, centros dedicados a la producción exhibición y venta de artesanías para abastecer a mendocinos y turistas.

- Relacionadas con el transporte: estaciones de servicio, talleres mecánicos y gomerías; transporte colectivo de pasajeros con frecuencia diaria y a diversos horarios.

Salud

De acuerdo con el Ministerio de Salud, Desarrollo Social y Deportes, en Potrerillos, se encuentran:

- Centro de Salud N°34 - Potrerillos, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta N°7 km 69. En horarios de Lunes a Viernes de 7 a 10 / Sábados y Domingos de 8 a 20 hs.
- Posta de Salud N° 520 – Las Vegas, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta Internacional a Chile. En horarios de Lunes y Martes de 14 a 20 / Viernes de 8 a 14 hs.
- Posta de Salud N° 522 – Las Avispas, dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Mendoza, con domicilio Ruta Internacional a Chile. En días Miércoles de 13:30 a 17 hs.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Se puede concluir 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 de Luján de Cuyo; el departamento no dispone aún de hospital público, y sólo cuenta con postas sanitarias que no alcanzan a cubrir las necesidades de la población, por lo que los usuarios deben asistir a servicios en los departamentos vecinos, a más de 20 km, para tratamientos de mayor complejidad.

Educación y escolaridad

En el Distrito de Potrerillos se encuentran tres establecimientos de educación primaria y uno de educación secundaria, a continuación, se detallan los mismos.

- Escuela Maternal Latidos de Montaña Nº J-374.
- Escuela Primaria N° 1-320 Cristóbal Colón ubicado en Alborada s/n Las Vegas.
- Escuela Primaria N° 1-430 Cap. Fragata Carlos Negri ubicado en Ruta 7 km 53.
- Escuela Primaria N° 1-558 Río Blanco ubicado en El Salto.
- Escuela Secundaria Orientada N° 4-176 Valles de Potrerillos, ubicado en Ruta 7 Km 53.
- Instituto "ISTEEC Sede Potrerillos" Nº T-013 - Educación Superior. comparte edificio con la 4-176, 1-430.
- Centro de Capacitación para el Trabajo (C.C.T) N° 6-054. Formación profesional. Funciona en la antigua escuela del Centro Histórico.

Tanto la escuela Maternal Latidos de Montaña como las escuelas Capitán Fragata Carlos Negri y Valles de Potrerillos, y el instituto ISTEEC Sede Potrerillos, se encuentran dentro del terreno adjudicado.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

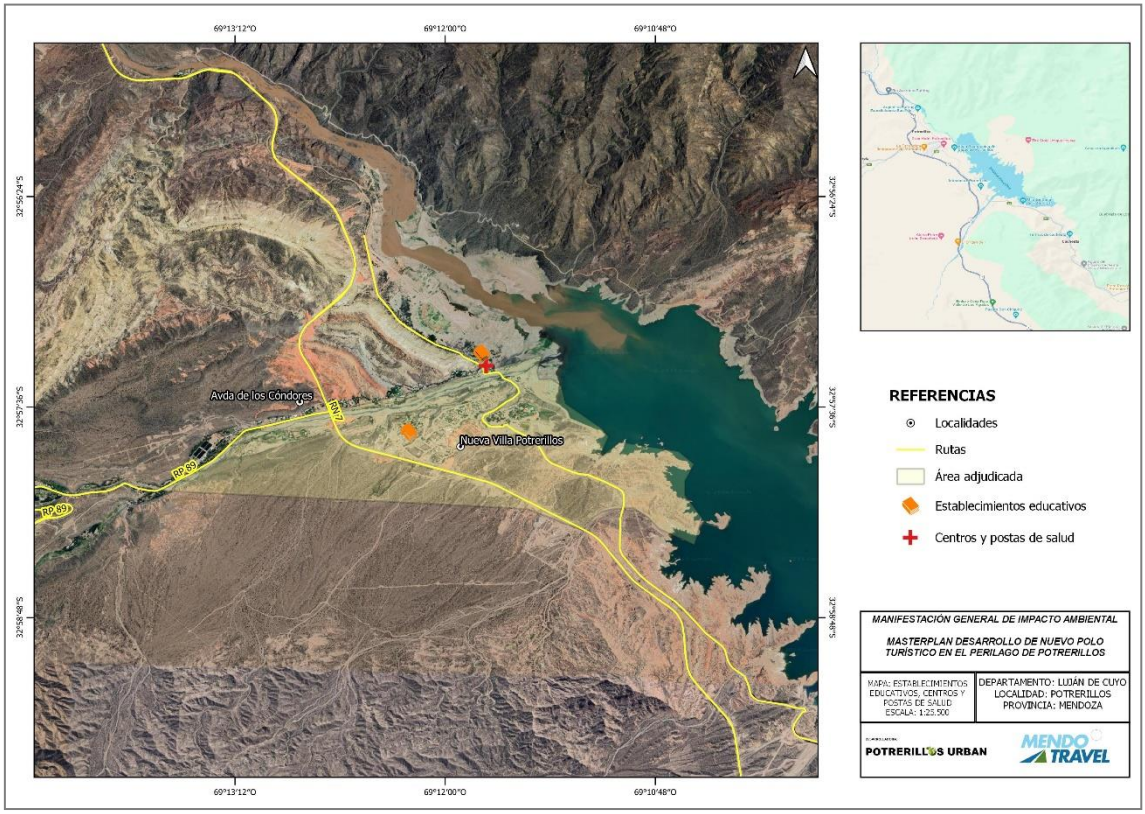


FIGURA 36: CENTRO DE SALUD Y ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL SIAT.

En cuanto a la escolaridad, a continuación se detalla por un lado la condición de asistencia escolar, y por el otro la población de 3 años y más por nivel educativo que cursa o cursó.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLA 18: POBLACIÓN DE 3 AÑOS Y MÁS POR CONDICIÓN DE ASISTENCIA ESCOLAR, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 2010.

Distrito	Condición de asistencia escolar			
	Total	Asiste	Asistió	Nunca asistió
Total	**113,374**	**38,025**	**70,899**	**4,450**
Agrelo	**7,007**	2,448	4,071	488
Cacheuta	**697**	166	491	40
Carrodilla	**22,626**	7,682	14,288	656
Chacras de Coria	**11,896**	4,493	7,268	135
Ciudad	**26,173**	8,029	17,267	877
El Carrizal	**3,899**	1,337	2,278	284
Industrial	**37**	9	23	5
La Puntilla	**2,749**	952	1,764	33
Las Compuertas	**1,272**	414	809	49
Mayor Drumond	**7,785**	2,572	4,948	265
Perdriel	**12,840**	4,074	8,030	736
Potrerillos	**1,953**	642	1,210	101
Ugarteche	**6,097**	2,084	3,433	580
Vistalba	**8,343**	3,123	5,019	201

Fuente: DEIE elaboración propia en base a datos del INDEC.
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, procesado con REDATAM+SP.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLA 19: POBLACIÓN DE 3 AÑOS Y MÁS POR NIVEL EDUCATIVO QUE CURSA O CURSÓ, SEGÚN DISTRITO. DEPARTAMENTO DE LUJÁN DE CUYO. AÑO 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**
Agrelo	**6,519**	337	3,692	558	1,188	418	129	176	2	19
Cacheuta	**657**	2	448	70	95	29	3	10	-	-
Carrodilla	**21,970**	1,037	6,914	1,674	5,877	1,311	1,481	3,355	210	111
Chacras de Coria	**11,761**	592	1,989	1,138	1,943	635	841	4,139	460	24
Ciudad	**25,296**	962	9,076	1,936	6,950	1,309	1,618	3,216	94	135
El Carrizal	**3,615**	194	2,074	424	550	240	54	71	2	6
Industrial	**32**	-	19	3	9	1	-	-	-	-
La Puntilla	**2,716**	113	463	164	493	176	195	1,025	76	11
Las Compuertas	**1,223**	54	575	62	266	77	51	120	13	5
Mayor Drumond	**7,520**	358	2,561	731	1,705	509	422	1,104	81	49
Perdriel	**12,104**	479	6,008	1,210	2,659	748	385	548	23	44
Potrerillos	**1,852**	90	916	100	409	109	83	131	7	7
Ugarteche	**5,517**	284	3,250	564	905	324	88	79	-	23
Vistalba	**8,142**	382	2,025	630	1,816	503	718	1,891	151	26

- 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.

Seguridad

La Policía de Mendoza y Gendarmería Nacional es responsable de la seguridad de la población y de parte del Corredor Andino con destacamentos en la Villa Potrerillos; realizan también rescates de alta montaña. De ellos depende el Cuerpo de Bomberos, sumándose la Policía Vial Municipal, que cumple funciones específicas de control de tránsito.

Espacios verdes

A pesar que las Villas cuentan con espacios públicos destinados a plazas, en la mayoría de los casos éstos se encuentran sin equipar y sin diseño, figuran como baldíos; esta situación genera un reclamo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-09299990-GDEMZA-SAYOT

permanente por parte de los vecinos ya que faltan lugares de encuentro y de esparcimiento para la población.

El presente proyecto contempla la incorporación de nuevos espacios verdes y espacios públicos con todos los equipamientos y servicios necesarios para la población y visitantes.

Medios de transporte. Ciclovía

En cuanto a medios de transporte, cubren la zona, los servicios de media distancia ofrecidos por las empresas Andesmar y Buttini (G400), con un tiempo de llegada, desde la Ciudad de Mendoza de una hora y quince minutos aproximadamente. 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 Nº7 y RP Nº82.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

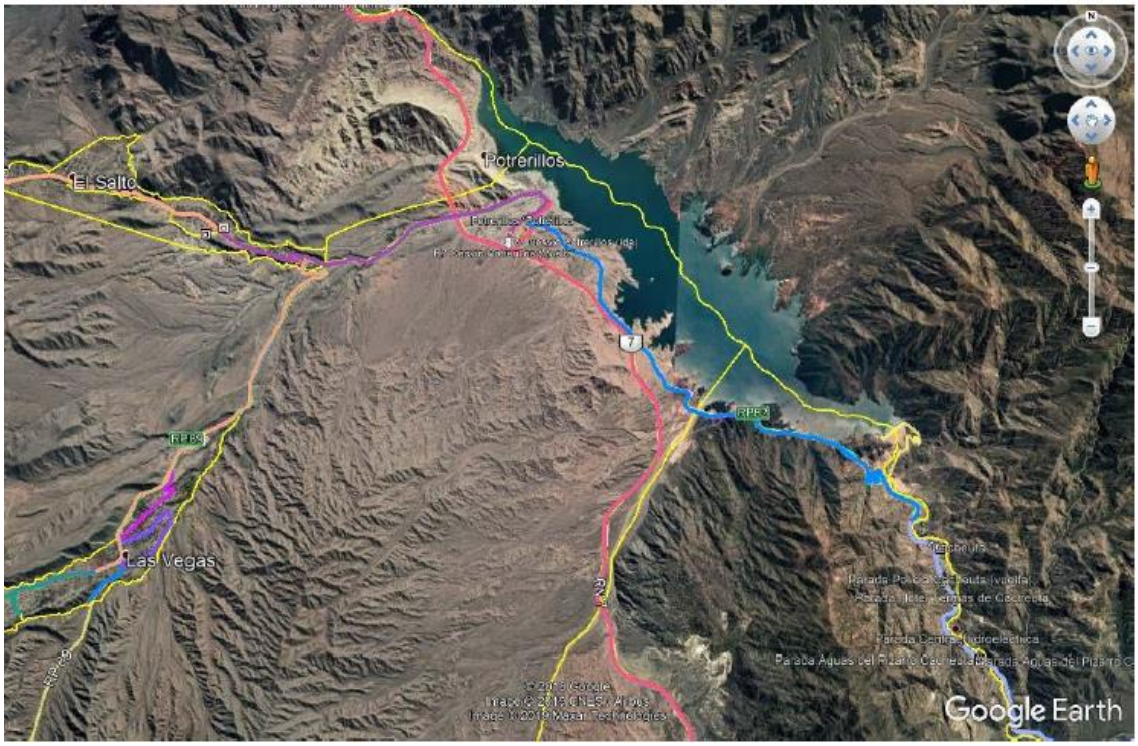


FIGURA 37: TRANSPORTE PÚBLICO DE MEDIA DISTANCIA G400, LÍNEAS 401, 402, 405, 406. FUENTE: PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERILAGO POTRERILLOS 2021.

Por otra parte, la Villa de Potrerillos, cuenta con una ciclovía, a la vera del Embalse Potrerillos, recorriendo aproximadamente 4,3 km de la costa Sur del embalse, ofreciendo una excelente vista del paisaje del lugar. El presente proyecto propone la construcción de más km de ciclovías.

Equipamiento y servicios al turismo

El equipamiento comercial, gastronómico y de turismo se localiza principalmente en la Villa de Potrerillos y en la Av. Los Cóndores (Ruta Provincial N°89), donde se encuentran numerosas cabañas, hostels y postas que ofrecen alojamiento; también se encuentran una serie de emprendimientos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

gastronómicos y lugares de esparcimiento. En la villa, se encuentra estación de servicio, Delegación Municipal de Potrerillos, Registro Civil, comisaría N°53, centro de salud N° 34, banco, informador turístico, centro integrador comunitario y bomberos.

De acuerdo con el PMOT Distrito Potrerillos (2016), el equipamiento de estas zonas fue dimensionado para servir a un reducido grupo de pobladores en crecimiento; luego del llenado del embalse aumenta la demanda turística, los eventos deportivos y la práctica de deportes aventura y la localización de nuevas viviendas, por lo que los equipamientos se saturan y resultan insuficientes.

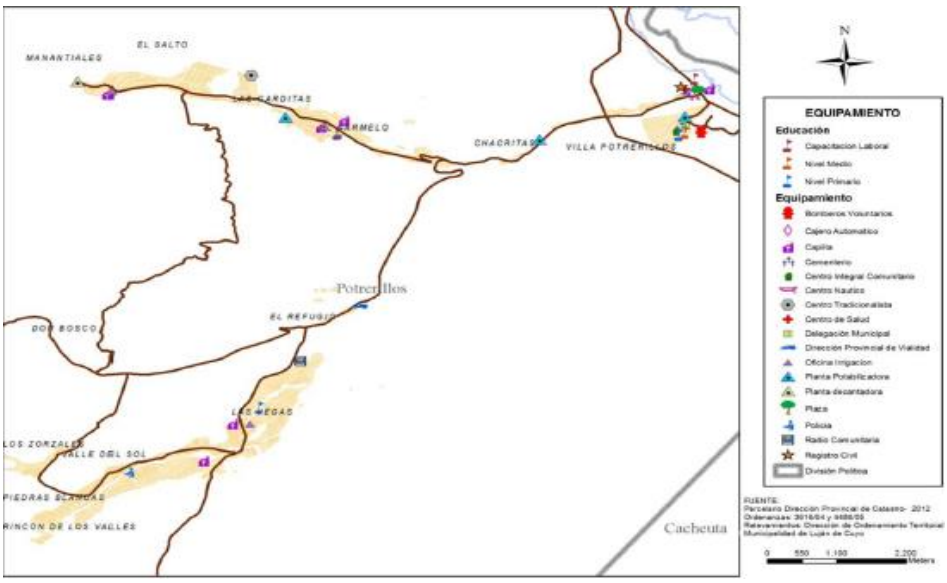


FIGURA 38: DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO EN LAS VILAS DE ALTO POTRERILLO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

Tal como se mencionó anteriormente, existe una falta de equipamiento turístico-recreativo y de servicios adecuados que permita el aprovechamiento óptimo del recurso agua. Es sabido que más personas visitan frecuentemente el lugar y desarrollan distintas actividades; algunas impactan fuertemente en las condiciones naturales como la práctica de motocross, otras han dado lugar a algunas inversiones pero de poca magnitud.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

El presente proyecto incorpora en su propuesta equipamiento relacionado con la recreación, esparcimiento, que apuesta a una mayor accesibilidad a dichos servicios tanto a visitantes como a los pobladores de las Altas Villas de Potrerillo, y a una población fluctuante que recorra la zona. Estos equipamientos estarán acompañados por comercios, servicios gastronómicos y espacios verdes públicos equipados.

En síntesis, y según en la Tabla siguiente, se observa que hay un insuficiente acceso a los servicios básicos y equipamiento en el distrito de Potrerillos.

TABLA 20: ESTADO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO EN EL ÁREA DEL PROYECTO. FUENTE: PMOT VILLAS ALTO POTRERILLOS, 2016.

VARIABLES / UNIDADES DE ANÁLISIS	INFRAESTRUCTURA	EQUIPAMIENTO	AREA IRRIGADA	PARCELARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	UNIDADES TERRITORIALES
COTA 1380	Red agua de riego tendido eléctrico en partes	Insuficiente	SI	Secano sujeto a expropiación	Muy baja densidad	Secano sujeto a expropiación
RIO MENDOZA RN 7	Inexistente en la margen Luján de Cuyo, salvo empresas de rafting	insuficiente	No	Secano, grandes propiedades frentistas	Muy baja densidad	Secano sujeto a expropiación
RUTA PROVINCIAL 89	Red agua de riego, en partes inexistente. Tendido eléctrico en partes	Insuficiente	En partes	Rural y urbano en sectores	Muy baja densidad	Fraccionamientos en secano
AV. LOS CÓNDORES	Red agua de riego; Tendido eléctrico	Insuficiente	SI	Urbano	Densidad media en margen derecha del Río Blanco Precaria y muy baja en Río Blanco	Urbano
CENTRO CÍVICO	Red agua de riego Tendido eléctrico	Policía, escuela, centro de salud cajero automático, registro civil, plaza, iglesia Energía Mendoza.	Si	Urbano	Alta densidad	Urbano
VILLA POTRERILLOS	Red agua potable, tendido eléctrico, tratamiento de aguas servidas	Delegación municipal , escuelas, bomberos, CIC	Si	Urbano	Densidad media	Urbano

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03205990-GDEMZA-SAYOT

5.2.7. Relevamiento de flora y fauna

Se realizó un relevamiento de especies vegetales (nativas y/o exóticas) presentes en los puntos de relevamiento propuestos, realizando una estimación de la cobertura en cada sitio, mediante un análisis visual. Se evaluaron un total de 12 puntos; a continuación, se detallan los datos registrados para cada parcela de monitoreo detallada anteriormente.

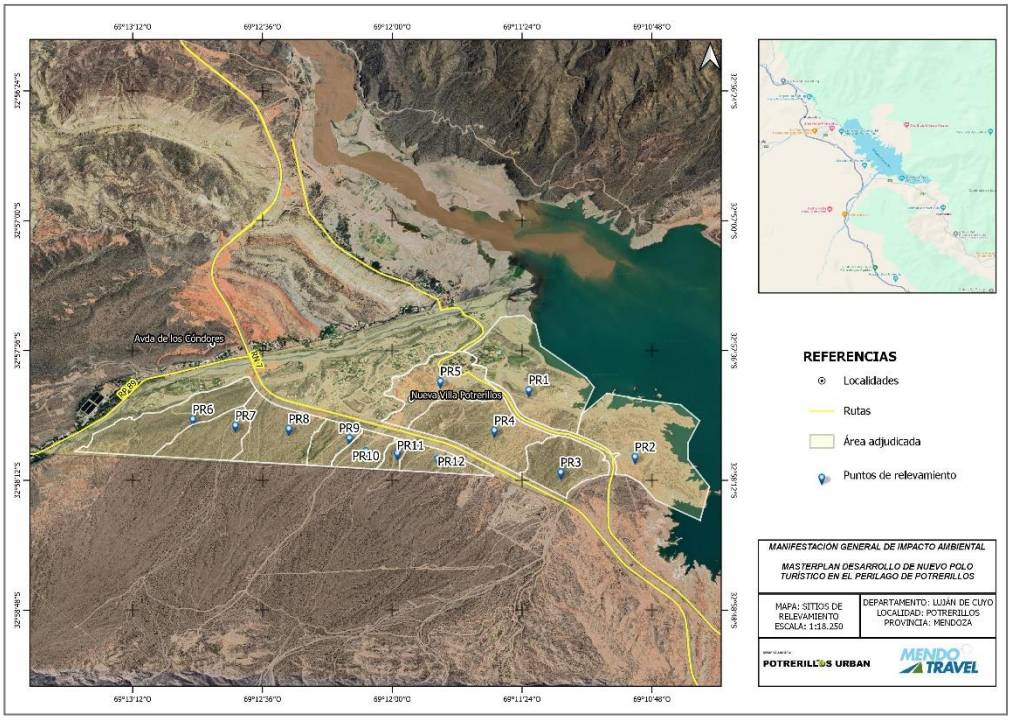


FIGURA 39: PUNTOS DE RELEVAMIENTO DE FLORA Y FAUNA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Los objetivos del relevamiento fueron:

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Identificar aquellos sectores más sensibles o vulnerables a potenciales impactos derivados de la ejecución del proyecto.
- Describir la fisonomía, composición y riqueza de especies de flora en dichos sectores.
- Describir la riqueza de especies de la fauna detectadas.

Metodología

Mediante los vuelos de dron, se identificaron 12 sectores del polígono adjudicado al proponente, por lo que el relevamiento de flora y fauna se realizó recorriendo cada uno de estos sectores, identificando la existencia de sitios vulnerables en ellos.

En el caso del relevamiento de la flora, en cada uno de los sectores, se trazó una transecta de 50 metros, registrando cada 50 cm aquellas especies que tomaron contacto con la varilla.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR01: 32°57'46.15"S 69°11'22.17"O
La zona 1 es un área costera al lago Potrerillos, caracterizada por la presencia del Hotel Potrerillos y una combinación de vegetación natural y suelo desnudo. Aproximadamente el 15% de la zona está cubierta por parches de vegetación natural, mientras que el resto del suelo está desnudo, con un camino público que proporciona acceso al cuerpo de agua. La vegetación presente en la zona está dominada por especies arbustivas como *Larrea divaricata, Hyalis argentea, Atriplex lampa* (Zampa) *y Parkinsonia praecox* (Palo Brea), junto con *Stipa sp*. y algunos ejemplares de *Opuntia sp.* Estas plantas son típicas de ambientes áridos o semiáridos y están adaptadas a condiciones de escasez de agua y suelos pobres.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR02: 32°58'4.72"S 69°10'52.72"O

Este sector se caracteriza por su entorno costero al lago Potrerillos que ha sido significativamente alterado por la actividad humana. Se observa terreno antropizado, con evidencia de desmonte, lo que sugiere un historial de intervención humana en el área. A pesar de la falta de infraestructura, el permanente uso del turismo como espacio recreativo ha dejado su huella en el paisaje.

El área presenta características topográficas distintivas, con áreas de grandes niveles diferentes. El acceso al lugar se realiza a través de una rotonda, desde donde se distribuyen caminos internos utilizados por los turistas. Estos caminos conducen a áreas de estacionamiento designadas, desde donde los visitantes pueden acceder al cuerpo de agua.

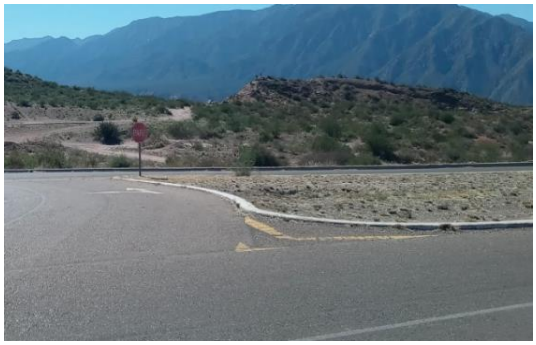
El tipo de suelo presente en el área tiene una baja capacidad de portación de vegetación, lo que se traduce en una cobertura vegetal escasa y dominada por arbustivas de poca altura. Esta vegetación se compone principalmente de especies adaptadas a condiciones adversas, como *Larrea divaricata, Atriplex lampa, Stipa sp., Stipa vaginata, Senecio subulatus, Diplotaxis tenuifolia y Mirabilis ovata.*

A pesar de la ausencia de infraestructura, el área es frecuentemente utilizada por turistas como espacio recreativo, lo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

que indica su valor como destino natural.



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR03: 32°58'9.01"S 69°11'13.31"O

El sector 3 presenta un terreno irregular con suelo predominantemente arenoso, intercalado con parches de vegetación distribuidos de manera aleatoria. La cobertura vegetal en esta área alcanza aproximadamente el 75%, lo que indica una presencia significativa de flora. Entre las especies arbustivas, predominan *Larrea divaricata y Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), seguidas *de Atriplex undulata* y *Hyalis argentea*. Además, entre las herbáceas se encuentran especies como *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga) y *Jarava ichu*.

La presencia de senderos o caminos utilizados para actividades como motocross, cuatriciclos y mountain bike indica una intensa actividad recreativa en el área. Estos caminos pueden generar diferentes niveles topográficos, creando pequeños "valles" y agregando complejidad al terreno.

Es importante destacar que este sector no cuenta con una zona costera al lago Potrerillos, lo que lo diferencia de otros sectores. La combinación de terreno irregular, suelo arenoso y una diversa cobertura vegetal ofrece un entorno atractivo para actividades recreativas al aire libre, pero también requiere una gestión cuidadosa para preservar la integridad del ecosistema y minimizar el impacto humano en el área.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR04: 32°57'57.41"S 69°11'31.71"O

El sector 4 presenta características similares al sector 3, con un terreno irregular y suelo predominantemente arenoso. Aunque la cobertura vegetal en este sector es ligeramente menor, alcanzando aproximadamente el 40%, aún se observa una presencia significativa de flora distribuida de manera dispersa.

Entre las especies arbustivas más comunes en el sector 4 se encuentran *Larrea divaricata* y *Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), que dominan el paisaje vegetal. Además, se pueden identificar especies como *Atriplex undulata* y *Hyalis argentea*, contribuyendo a la diversidad vegetal del área. En cuanto a las herbáceas, se pueden encontrar especies como *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga) y *Jarava ichu*, aunque en menor cantidad que en el sector 3.

Al igual que en el sector 3, se pueden observar senderos o caminos utilizados para actividades recreativas como motocross, cuatriciclos y mountain bike. Estos caminos pueden generar variaciones en el relieve del terreno, creando pequeños valles y aumentando la complejidad del paisaje.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR05: 32°57'43.66"S 69°11'46.69"O

El sector 5 presenta una notable diferencia respecto a los sectores previamente descritos, ya que contiene infraestructura de servicios y parte de la zona más urbana de la Villa Potrerillos. En este sector, se observa la presencia de una estación de servicios, el destacamento de policía y bomberos, así como otras instalaciones urbanas.

A pesar de la urbanización, en el área sureste del sector se conserva una zona baja con vegetación natural arbustiva.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Esta vegetación presenta una cobertura de aproximadamente el 25%, lo que indica que, aunque el área está urbanizada, todavía conserva elementos de su entorno natural original.

Las especies arbustivas presentes en esta zona pueden incluir algunas de las mencionadas anteriormente, como *Larrea divaricata* y otras adaptadas a condiciones similares. Aunque la presencia de vegetación natural en este sector es menor en comparación con los sectores menos urbanizados, sigue siendo un componente importante del paisaje.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

PR06: 32°57'54.04"S 69°12'55.37"O

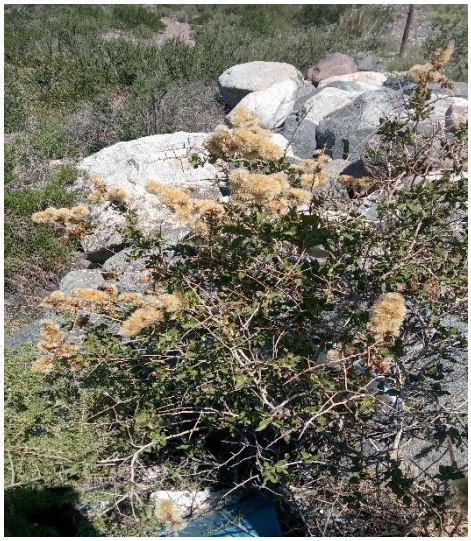
El sector 6 se encuentra ubicado hacia el suroeste de la Ruta Nacional Número 7 y se distingue como el sector menos intervenido, conservando principalmente características naturales en su totalidad. Con una cobertura vegetal del 80%, este sector se destaca por su abundante vegetación autóctona.

La flora predominante en el área está compuesta por *Larrea divaricata* y *Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), que son especies características de la región. Además, se encuentran *Atriplex undulata* y *Hyalis argentea*, contribuyendo a la diversidad vegetal del sector. Entre las herbáceas presentes se pueden mencionar especies como *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga) y *Jarava ichu,* que completan el paisaje natural.

La falta de intervención humana significativa en el sector 6 ha permitido que la vegetación nativa prospere y se desarrolle en su estado original. Este sector es un refugio para la biodiversidad local y ofrece un hábitat importante para diversas especies de flora y fauna.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03207090-GDEMZA-SAYOT

PR07: 32°57'55.82"S 69°12'43.60"O
Este sector se encuentra ubicado al Este del Sector 6, al SurOeste de RN Nº7. Se distinguen cursos de agua en al menos un tercio del polígono, los que desembocan al otro lado de la ruta; se observa escasa y nula intervención del hombre encontrándose en estado natural, con un porcentaje de cobertura vegetal de entre 60 a 70%. Este sector es un refugio para la biodiversidad local y ofrece un hábitat importante para diversas especies de flora y fauna. La flora predominante en el área está compuesta por especies arbustivas como *Larrea divaricata, Atamisquea emarginata* (Atamisque), *Atriplex sp.* junto a herbáceas asociadas como *Adesmia corymbosa, Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga), Salvia de la Puna (*Salvia cuspidata),* y *Jarava ichu*.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

PR08: 32°57'56.77"S 69°12'28.82"O

En el extremo SurEste se encuentra la planta de tratamiento de efluentes cloacales, observándose dos líneas paralelas de vegetación vigorosa por la cantidad de nutrientes aportados. Por otro lado, en el extremo Oeste, comparte, junto al sector 7, algunos cursos de agua en al menos un tercio del polígono, los que desembocan al otro lado de la ruta.

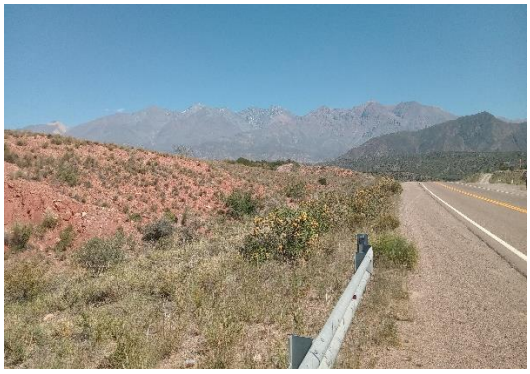
En términos generales puede indicarse que el polígono se encuentra prácticamente en estado natural, con baja intervención por el hombre.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En lo que respecta al porcentaje de cobertura vegetal de al menos un 80%. Se observa en el sitio especies herbáceas tales como *Stipa sp*., *Adesmia sp*., *Festuca argentina*, cáctus como por ejemplo *Opuntia sulphurea* (Penca), y especies arbóreas *Atamisquea emarginata* (Atamique) junto a *Atriplex boecheri* y *Larrea divaricata.*



Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR09: 32°57'59.37"S 69°12'11.97"O

El sector 9 cuenta con terreno regular, compartiendo con el sector 8, en su extremo Este, parte de la planta de tratamiento de efluentes, encontrándose el principal ingreso a la misma en este sector. Asimismo, se observa la presencia de camino principal que circula en sentido NorEste – SurOeste.

La cobertura vegetal en este sector alcanza aproximadamente entre el 70 – 80%, con una riqueza florística y faunística. Entre las especies arbustivas más comunes se encuentran *Larrea divaricata, Atriplex Lampa, Atriplex undulata,* y *Zuccagnia punctata* (Falsa Jarilla), dominando el paisaje vegetal. En cuanto a las herbáceas, se pueden encontrar especies como *Flechilla crespa, Bacchiari salicifolia* (Chilca), *Aristida mendocina, Elionurus muticus* (Paja amarga), *Jarava ichu*, y *Stipa sp.*

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

PR10: 32°58'2.98"S 69°12'7.36"O

El terreno cuenta con al menos un 20% de su superficie desmontada por caminos abiertos y en parte de su límite Norte, sitio donde se han instalado torres de energía eléctrica. Asimismo, atraviesan el terreno, dos cauces de agua considerables.

La situación descripta anteriormente, provoca una división en la continuidad de la cobertura vegetal, la que asciende al 50% en el polígono en cuestión.

Entre las especies arbustivas predominantes se encuentran *Larrea divaricata* y *Atriplex undulata,* acompañadas de *Denmoza rhodacantha, Condalia mycriphilla, Adesmia grandiflora y Mirabilis ovata* entre otras.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

PR11: 32°58'3.64"S 69°11'58.63"O
Al igual que en algunos sectores descriptos anteriormente, se puede observar un sendero o camino utilizado probablemente para actividades recreativas como motocross, cuatriciclos y mountain bike; caminos o senderos que continúan en el sector 12. Esto produce una división del polígono en dos mitades. Al igual que en los sectores anteriores, se ha instalado torre de energía eléctrica. El terreno es irregular, suelo compacto areno-pedregoso con un 40% del suelo cubierto, con ejemplares de *Atriplex sp., Larrea divaricata, Bougainvillea spinosa (Mote Negro), Baccharis salicifolia* (Chilca) dispersos, y algunas herbáceas como *Stipa sp, Jarava ichu* y *Festuca gracillima.*

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

PR12: 32°58'5.13"S 69°11'47.41"O

El sector 12, es uno de los más intervenidos de los que se encuentran al Sur de la RN7, con desmontes considerables y la presencia de al menos dos cabaña e infraestructura de un complejo de cabañas. Las mayores intervenciones se encuentran en el límite Norte del polígono en cuestión, junto a la apertura de al menos tres caminos. Se hallan torres de energía eléctrica.

En campo se observa terreno irregular, con cauces de agua atravesándolo en sentido Norte-Sur; pasando por debajo de la RN Nº7.

Terreno regular, de suelo arenoso - pedregoso, con un porcentaje de cobertura vegetal de entre el 50 al 60%. Entre la vegetación predominante, al igual que en los demás sectores se encuentran *Atriplex sp., Larrea divaricata, Bougainvillea spinosa (Mote Negro), Denmoza rhodacantha, Condalia mycriphilla, Adesmia grandiflora,* entre otras.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295980-GDEMZA-SAYOT

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

En términos generales, puede indicarse que se identifican dos estratos bien diferenciados; el estrato superior o arbustivo que presenta una altura de alrededor de 1.50 m y el estrato inferior o herbáceo- arbustivo con una altura que ronda entre los 20 y los 40 cm.

La vegetación asociada al cauce del río Mendoza se desarrolla en estrecha relación con las condiciones particulares que impone la presencia del curso de agua permanente. En los ambientes riparios se encuentran diversas especies vegetales, dentro de las cuales la más conspicua, debido a su tamaño, es la gramínea cortadera (*Cortaderia rudiuscula*). En la zona se encuentran otras especies como las gramíneas *Stipa vaginata* y *Cynodon dactylon* y el olivillo (*Hyalis argentea*), entre otras.

Por otra parte, en las laderas de exposición Norte, las cuales presentan variantes intermedias de acuerdo a la orografía local, presentan suelos predominantemente graníticos alterados, con escasa materia orgánica y rocas de gran tamaño. Se destacan las siguientes especies: *Larrea cuneifolia, L. divaricata, L. nitida, Zuccagnia punctata, Denmoza rhodacantha, Atriplex lampa, Cercidium praecox,*

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

lycium tenuispinosum, Pappophorum caespitosum, Setaria pampeana, Diplachne dubia, Stipa plumosa, Opuntia sulphurea, etc.

En las Laderas de Umbría, que por su irregularidad, predominan también suelos graníticos alterados, prácticamente regolíticos. Entre las especies más conspícuas, tenemos: *Zuccagnia punctata*, *Larrea divaricata, Condalia microphylla, Cercidium praecox, Menodora decemfida, Gochnatia glutinosa, Erioneuron pilosum*, etc.

Listado de algunas especies presentes en la zona

EPHEDRACEAE

Ephedra breana

GRAMINEAE

Aristida mendocina

Aristida subulata

Bothriochloa springfieldii

Bromus brevis

Bromus catharticus

Cortaderia rudiuscula

Dactylis glomerata

Digitaria californica

Diplachne dubia

Erioneuron pilosum

Melica andina

Muhlembergia asperifolia

TYPHACEAE

Typha dominguensis

COMPOSITAE

Dolychlasium lagascae

Eupatorium buniifolium

Eupatorium patens

Gamochaeta spitcata

Gutierrezia gilliesii

Hysterionica jassionoides

Proustia cuneifolia

Psila spartioides

Senecio filaginoides

Senecio chilensis

Tagetes mendocina

Taraxacum officinale

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Pappophorum caespitosum

Phragmites australis

Poa resinulosa

Poa sp.

Schizachyrium paniculatum

Schismus barbatus

Scleropogon brevifolius

Setaria pampeana

Setaria leucopila

Sporobolus cryptandrus

Stipa eriostachya

Stipa plumosa

Stipa sanluisensis

Stipa tenuissima

Stipa vaginata

Trichloris crinita

Tessaria absinthioides

Thymophylla belenidium

Trixis papillosa

JUNCACEAE

Eleocharis albibracteata

LORANTACEAE

Ligaria cuneifolia

Tristerix verticillatus

Phoradendron sp.

CHENOPODIACEAE

CRUCIFERAE

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Atriplex lampa

Chenopodium ambrossioides

Chenopodium pappulosum

Suaeda divaricata

Descorurainia canescens subsp. Argentina

Eruca sativa

Lepidium sp

Lesquerella mendocina

Sisymbrium frutescens

Sisymbrium irio

Draba pusilla

LEGUMINOSAE

Adesmia guttulifera

Adesmia trijuga

Cercidium praecox

Geoffroea decorticans

Hoffmanseggia eremophylla

Prosopidastrum globosum

Propopis flexuosa fma depressa

Senna aphylla

Zuccagnia punctata

GERANIACEAE

Erodium cicutarium

ZIGOFILACEAE

Larrea cuneifolia

Larrea divaricata

Larrea nitida

EUPHORBIACEAE

Schinus sp.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

CACTACEAE	HIDROPHYLLACEAE
Cereus aethiops	*Phacelia artemisioides*
Denmoza rhodacantha	*Phacelia magellanica*
Gimnocalycium gibbosum	
Opuntia sulphurea	
Ptephrocactus ovatus	
Trichocereus candicans	
Trichocereus stringossus	
VERBENACEAE	SOLANACEAE
Acantholippia seriphioides	*Fabiana peckii*
Aloysia gratissima	*Lycium chilense*
Glandularia chrithmifolia	*Lycium tenuispinosum*
Neosparton aphyllum	*Nicotina sp.*
Vervena aspera	
Verbena scoparia	

Con respecto a la Fauna[7], las zonas áridas presentan una disponibilidad heterogénea y variable de recursos en el espacio y el tiempo como consecuencia de la marcada estacionalidad climática; con la finalidad de adaptarse a estos cambios estacionales, es frecuente que los reptiles y anfibios de zonas áridas presenten una discontinuidad anual de toda su actividad biológica, modulada por su ritmo endógeno circanual, por lo que solo se encuentren activos en los meses de verano. En cuanto a los

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295000-GDEMZA-SAYOT

roedores, se registró la presencia aislada de cuevas activas y otras abandonadas y/o derrumbadas del género *Microcavia*. Asimismo, se halló marcas de huellas en la arena, presumiblemente de un zorro.

La zona presenta indicios de sobrepastoreo caprino, bovino y equino. Finalmente es importante destacar que, ninguna de las especies identificadas para este estudio, se encuentra en ninguna categoría de Amenaza para la Lista Roja de la UICN.

Para el relevamiento de la fauna, se realizaron recorridos de 500m, registrando la presencia de aquellas especies vistas u oídas, como así también, los rastros indirectos como huellas, fechas y madrigueras, entre otras.

Fotografía 1: En la zona se encuentra gran cantidad de mariposas.	**Fotografía 2:** Lagartija de Darwin (*Liolaemus darwinni*)

[7] Fotografías tomadas durante el análisis de campo y avistajes realizados por otras personas en https://www.inaturalist.org/

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295000-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Fotografía 3: Huellas presumiblemente de zorro.

Fotografía 4: Madrigueras de *Microcavia australis.*

Fotografía 5: Presencia de heces de caballo o ganado

Fotografía 6: Se han observado en la zona Chimangos *(Daptrius chimango).*

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Fotografía 7: Se han encontrado registros de la presencia de Comesebo Andino (*Phrygilus gayi*)	**Fotografía 8:** Se han encontrado registros de la presencia de Coralina Cuyana (*Phalotris cuyanus*)

Es importante destacar que el relevamiento de flora y fauna realizado para esta etapa del proyecto, será ampliado oportunamente para cada una de las unidades funcionales que han de someterse al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, el cual permitirá definir presencia de especies endémicas, migratorias, entre otras información que permitirá definir áreas de interés para la conservación, sitios de reproducción, como así también posibles impactos, describiendo específicamente medidas de mitigación y/o compensación a ejecutar para cada caso en concreto.

5.3. Conclusiones – características del medio y su interacción con el proyecto

El crecimiento en las Villas Alto Potrerillos se activó con rapidez luego del llenado del Embalse; hoy en día constituyen nodos dinámicos de inversión para atraer, incluso, al turismo nacional e internacional, aprovechando como atractivo las bondades naturales del área: montaña, tranquilidad, deportes innovadores y otros, a lo largo de todo el año. Se multiplican las zonas con cabañas y diferentes formas de hospedaje que se ofrecen a través de una variada gama de oportunidades.

Es importante resaltar que el sitio donde se emplaza el Proyecto presenta características propias de un área natural apta para el desarrollo del turismo en constante crecimiento, recibiendo cada año un número considerable de visitantes; en la zona propia del proyecto, existe un incipiente ordenamiento en el uso del suelo, provocando un deterioro de las condiciones ambientales y mayor exposición al riesgo por amenazas naturales y antrópicas ante el desarrollo de actividades no planificadas y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin un adecuado control.

Entre otras problemáticas en la zona, se mencionan: insuficiente infraestructura de servicios de agua potable y red cloacal, incrementando la exposición de los recursos agua y suelo a contaminación ante la falta de tratamiento de efluentes y deficiente recolección de RSU; falta de cobertura horaria y especialidades en la prestación de servicios de salud; deficiente prestación del servicio público de pasajeros; falta de conectividad por deficiente acceso a wi-fi; cortes de energía eléctrica ante la saturación del sistema, limitada prestación de servicios turísticos en relación a la demanda y falta de valoración y mantenimiento del patrimonio cultural-arquitectónico existente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295900-GDEMZA-SAYOT

De acuerdo con el Plan Especial de Ordenamiento Territorial, elaborado por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, entre los procesos críticos de la zona se destacan:

1) 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.
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.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Al analizar los usos predominantes en la zona, puede observarse una fuerte especulación sobre las tierras disponibles, acelerando el crecimiento de las construcciones dedicadas al hospedaje, así como también de la población permanente que se fija en el área, atraídas por la expectativa de oportunidades y de fuentes de trabajo a partir de la nueva actividad económica; los inversores privilegian y destacan en forma permanente como insumo la tranquilidad tradicional de la zona. Todo ello le otorga a Potrerillos una posición de relevancia como sitio turístico entre los mendocinos y visitantes.

Además, debido a su localización estratégica y a los usos propuestos en el Proyecto se aporta a alguno de los objetivos planteados en el PPOT, tal como *"Aumentar, conservar, mantener, y proteger las áreas, espacios o sitios considerados de valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico, productivo o de recreación, a los fines de lograr el uso racional armónico y equilibrado de los mismos"* y *"Planificar y priorizar los usos del suelo compatibles para evitar los conflictos sociales, ambientales, la pérdida del espacio público y la fragmentación del territorio".*

Una síntesis de los principales criterios desarrollados a fin de lograr una sustentabilidad ambiental integral con un uso adecuado de los recursos naturales y con sostenibilidad social son:

- Contribución al desarrollo turístico de la zona y a la generación de mayor accesibilidad a partir del concepto de movilidad sostenible (transitabilidad peatonal y movilidad reducida).
- Incorporación de usos mixtos compatibles, abiertos a pobladores y turistas, promoviendo la apropiación del territorio por parte de la comunidad mendocina.
- Se fomenta el desarrollo de actividades que respetan el entorno y el paisaje, generando fluidez espacial y visual.
- Desarrollo de actividades que estimulen la economía local generando un dinamismo en la zona y oportunidades para los residentes permanentes.
- Se fomenta la creación de áreas accesibles y con equipamiento de calidad para uso público. Asimismo, se prioriza la utilización de especies de bajo requerimiento hídrico que maximicen el uso eficiente del recurso agua, manteniendo la identidad de la zona.
- Los sistemas constructivos han sido diseñados bajo un concepto de diseño pasivo y eficiencia energética, sustentabilidad hidrológica, uso de materiales eco-amigables, tonos naturales, forestación autóctona.
- Se desarrollará un Plan de Gestión de Residuos, estableciendo procedimientos internos de recolección diferenciada de RSU.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- El estudio de Aceptabilidad Social realizado concluye con una valoración POSITIVA del proyecto, contando con consenso social de los usuarios y visitantes.

6. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Introducción

En el presente capítulo se realiza una identificación y una evaluación de los impactos ambientales que pueden ocurrir sobre los componentes del sistema ambiental y social receptor, derivados de la construcción y funcionamiento del proyecto Potrerillos Urban – Desarrollo Integral del Perilago Potrerillos – Sector Mendotravel SRL.

Se define el Impacto Ambiental como el conjunto de modificaciones producidas sobre los componentes y procesos del ambiente, negativos o positivos, como consecuencia de una intervención humana. Lo negativo o positivo del impacto se establece en comparación a un estado previo y en función de una percepción antropocéntrica de sus aptitudes y cualidades.

En el marco de análisis de los impactos de los nuevos proyectos, el presente estudio abarca un conjunto de actividades dirigidas a identificar, predecir y evaluar las consecuencias de las tareas de construcción de unidades comerciales, residenciales, servicios e infraestructura asociada, como así también de las que se produzcan como consecuencia de su funcionamiento y operación, proponiendo las medidas para el control de los efectos negativos y para potenciar los efectos positivos.

La metodología de trabajo fue desarrollada según las siguientes etapas:

- Relevamiento de información existente del ambiente.
- Relevamiento de campo, en el que se identificaron los aspectos significativos del entorno del proyecto.
- Análisis de las tareas que se llevarán a cabo como parte del Proyecto.
- Identificación y análisis de cada una de las posibles afectaciones vinculadas al Proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

Tomando en consideración la escala de Masterplan que reviste esta presentación, se han evaluado las características relacionadas a las etapas de construcción y funcionamiento, considerando acciones comunes a todos los sectores para estas etapas, y, posteriormente, se han evaluado a rasgos generales los distintos sectores de intervención, resaltando que cada proyecto contará en su instancia administrativa correspondiente con su respectivo análisis ambiental, con la profundidad y detalle propio de cada proyecto individual.

Para llevar adelante la identificación y evaluación de los impactos ambientales se utilizó una adaptación de la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vítora (1997, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental).

Dicha metodología propone que, durante la ejecución de un proyecto, las acciones del mismo interactúan con uno o varios factores ambientales. De estas interacciones pueden acontecerse o no, modificaciones de dichos factores. En el caso que no ocurra ninguna interacción, la metodología utilizada considera que el impacto es nulo.

Se considera que un impacto es negativo o desfavorable cuando se modifica un factor ambiental en diversas magnitudes, alterando el equilibrio existente entre éste y los demás factores; por lo general, la mayoría de las acciones que afectan los factores del ambiente físico y biológico resultan negativas. A fin de eliminar tal efecto o disminuirlo, se plantean en este estudio medidas de mitigación particulares, que se abordarán en el apartado siguiente.

Del mismo modo, un impacto se considera positivo cuando la alteración del factor resulta favorable al mismo y/o a la interacción de éste con los demás factores. En términos generales, se identificarán este tipo de efectos producto de la interacción de las acciones con el medio antrópico. Algunos ejemplos de ello son: incremento temporal del empleo durante las tareas de construcción, aumento del intercambio comercial, mayor demanda de servicios de distintos tipos, etc.

La metodología propuesta para identificar y evaluar los impactos se basa en la utilización de una matriz de doble entrada. En ella se identifican interacciones de causa y efecto entre los factores y las acciones del proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-09299990-GDEMZA-SAYOT

Sobre el eje horizontal se determinan las acciones que corresponden al proyecto en sus etapas y se han tenido en cuenta las características de los diferentes sectores a intervenir, entendiendo con esto todas las acciones que se realizan para cumplimentar con el diseño, construcción y funcionamiento del proyecto. Mientras tanto, en el eje vertical se disponen los factores que serán receptores de esas acciones. Esto es lo que se denomina *"sistema ambiental receptor del impacto".*

Se identifican solamente los efectos significativos, considerados como impactos ambientales de la totalidad de las interacciones posibles (intersección entre filas y columnas, es decir, entre aspecto ambiental y acción del proyecto). Aplicando la metodología, se debe asignar un valor a cada uno de los términos de la ecuación a fin de obtener el Índice de Valoración de Impactos.

Los ítems considerados según la metodología son los siguientes:

- Naturaleza (o signo)
- Intensidad o grado probable de destrucción
- Extensión o área de influencia del impacto
- Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto
- Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto
- Reversibilidad
- Sinergia o reforzamiento de dos o más efectos simples
- Acumulación o efecto de incremento progresivo
- Efecto (directo o indirecto)
- Periodicidad
- Recuperabilidad o grado posible de reconstrucción por medios humanos

La matriz de evaluación de impacto ambiental tiene un carácter cuantitativo, en donde cada impacto es calificado según su **Importancia (I).** A tal efecto, se ha seguido la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vítora (1997, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental), que utiliza la siguiente ecuación para el cálculo de la importancia:

$$I = \pm (3IN + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Apoderado

IF-2024-03295958-GDEMZA-SAYOT

Donde I simboliza la importancia del impacto y es un valor numérico que indica el grado de afectación de uno o varios factores ambientales, como consecuencia de una o varias acciones que surgen del desarrollo de alguna de las etapas del proyecto.

La importancia del impacto toma valores entre 13 y 100. De acuerdo al valor y al signo, los impactos han sido categorizados en:

Impacto Positivo		Impacto Negativo	
Significación	Valoración	Significación	Valoración
Menor a 25	Bajo	Mayor a - 25	Bajo
Entre 26 y 50	Moderado	Entre - 26 y - 50	Moderado
Mayor a 51	Alto	Menor a - 51	Crítico

El signo y el valor de la Importancia del impacto surgen del análisis de los siguientes atributos:

Criterio	Descripción	Rango de Calificación	
Naturaleza o signo (±)	Carácter beneficioso o perjudicial de las acciones. Existe la posibilidad de incluir un tercer carácter: "previsible pero difícil de cualificar o sin estudios específicos", que reflejaría efectos cambiantes difíciles de predecir o asociados con circunstancias externas al proyecto.	Impacto Beneficioso	+
		Impacto Perjudicial	-

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03305990-GDEMZA-SAYOT

Intensidad (IN)	Grado de destrucción o mejora (en caso de ser un impacto positivo) que tiene la acción.	Baja (afección mínima)	1
		Media	2
		Alta	4
		Muy Alta	8
		Total (destrucción o mejora total del factor)	12
Extensión (EX)	Se refiere al área de influencia teórica del impacto (% del área en que se manifiesta el efecto).	Puntual (efecto muy localizado)	1
		Parcial (menos del 50% de la totalidad del área)	2
		Extenso (más del 50% de la totalidad del área)	4
		Total (todo el proyecto)	8

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

		Crítico	+4
Momento (MO)	Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto.	Largo plazo (más de 5 años)	1
		Medio Plazo (de 1 a 5 años)	2
		Corto plazo (menos de 1 año)	3
		Inmediato	4
		Crítico	+4
Persistencia (PE)	Tiempo en que permanece el efecto desde su aparición hasta que el factor retorne a las condiciones iniciales previas (por acción natural o antrópica).	Fugaz (menos de 1 año)	1
		Temporal (entre 1 y 10 años)	2
		Permanente (más de 10 años)	4

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Gache
Apoderado

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

Reversibilidad (RV)	Posibilidad de reconstrucción del factor afectado por medios naturales.	Corto plazo (menos de 1 año)	1
		Medio plazo (1 a 5 años)	2
		Largo plazo	4
		Irreversible	8
Sinergia (SI)	"Reforzamiento" de dos o más efectos simples. En caso de "debilitamiento" la valoración del efecto presentará valores de signo negativo, reduciendo al final el valor de la importancia del impacto.	Sin sinergismo (simple)	1
		Sinérgico	2
		Muy sinérgico	4
Acumulación (AC)	Este atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto cuando	Simple	1

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

	persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera.	Acumulativo	4
Efecto (EF):	Relación causa-efecto.	Indirecto (impacto secundario)	1
		Directo	4
Periodicidad (PR)	Se refiere a la regularidad de la manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente (efecto periódico), de forma impredecible en el tiempo (efecto irregular) o constante en el tiempo (efecto continuo).	Irregular o aperiódico	1
		Periódico	2
		Continuo	4
Recuperabilidad (MC)	Posibilidad de reconstrucción del factor ambiental, total o parcial, por medio de la intervención humana (medidas correctoras).	Recuperable de manera inmediata (totalmente recuperable)	1
		Recuperable totalmente a medio plazo	2

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03205990-GDEMZA-SAYOT

		Mitigable	4
		Irrecuperable (tanto natural como humanamente)	8
		Irrecuperable, pero con medidas compensatorias	4
	En caso de ser positivos el efecto se interpretará a través de:	Positivo temporal	4
		Positivo permanente	8

Componentes del sistema ambiental considerados

Sobre la base del diagnóstico del sistema ambiental receptor realizado en el presente informe, se han identificado los componentes del sistema receptor que pueden ser afectados por el presente Proyecto.

Los componentes del medio natural considerados son los siguientes:

- Aire

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295900-GDEMZA-SAYOT

  - Partículas en suspensión
  - Ruido y Vibraciones
  - Olores
- Agua superficial
  - Calidad
  - Cantidad
- Agua subterránea
  - Calidad
- Suelo
  - Propiedades físicas
  - Contaminación
- Geomorfología
  - Formas
- Fauna
  - Aves
  - Peces
  - Animales Terrestres
  - Especies de interés de conservación
  - Vectores de enfermedades
- Flora
  - Flora autóctona
  - Flora exótica

Para el medio socioeconómico se han tenido en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- Paisaje
- Infraestructura y Servicios
  - Servicios
  - Red Vial
- Socio económico
  - Nivel de empleo
  - Población y calidad de vida

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03205990-GDEMZA-SAYOT

  - Valorización inmobiliaria
  - Actividades económicas
- Patrimonio
  - Arqueológico
  - Paleontológico
- Otros
  - Generación de residuos

Acciones del proyecto

Por otro lado, a continuación, se muestran las acciones del proyecto que se han tenido en cuenta para la evaluación ambiental. Como se mencionó anteriormente, se han contemplado acciones comunes para las etapas constructivas y de funcionamiento, y un análisis general sectorizado por cada una de las zonas a desarrollar por el proyecto, con sus características particulares.

Etapa de Construcción

El proyecto contempla acciones que son consideradas comunes para todos los sectores a intervenir:

- Contratación del Personal
- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales
- Movimiento de maquinaria y vehículos
- Desmonte
- Movimiento de suelos y excavaciones

Etapa de Funcionamiento

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Para esta etapa se han considerado asimismo acciones comunes a todos los sectores, que se detallan a continuación:

- Contratación del personal y servicios
- Afluencia de turistas y visitantes
- Habitabilidad, funcionamiento y demanda de servicios básicos
- Mantenimiento

Independientemente de las acciones comunes, se llevó a cabo la evaluación de afectación de los diferentes componentes ambientales de acuerdo a las características específicas de cada área a intervenir y dependiendo del tipo de obra y uso que se pretende para el sector:

- Villa Potrerillos – Existente (Z0)
- Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1)
- Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2)
- Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3)
- Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4)
- Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5)

A continuación, se presentan los resultados del análisis de la Matriz de Evaluación de Impacto Ambiental. Se analizan, para cada uno de los componentes del sistema socioambiental receptor, los efectos positivos o negativos derivados de la construcción y funcionamiento del proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Matriz de Identificación

Matriz de Valoración de Impactos Ambientales- MGIA Master Plan "DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS" - POTRERILLOS URBAN - MENDOTRAVEL SRL				ETAPA DE CONSTRUCCIÓN												ETAPA DE FUNCIONAMIENTO			
				Acciones Comunes					Sectores a intervenir										
				Contratacion del Personal	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Movimiento de maquinaria y vehículos	Desmonte	Movimiento de suelos y excavaciones	Villa Potrerillos - Existente (Z0)	Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1)	Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2)	Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3)	Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4)	Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5)	Contratación del Personal y Servicios	Afluencia de turistas y visitantes	Habitabilidad, funcionamiento y demanda de Servicios Básicos	Mantenimiento
			Código	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
MEDIO FÍSICO	AIRE	Partículas en suspensión	B1	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-
		Ruido y Vibraciones	B2	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-
		Olores	B3	-	NEGATIVO	-	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad	B4	-	NEGATIVO	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	-
		Cantidad	B5	-	-	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	-
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	B6	-	NEGATIVO	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	-
	SUELO	Propiedades físicas	B7	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	-	-
		Contaminación	B8	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
	GEOMORFOLOGÍA	Formas	B9	-	-	-	-	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	-	-
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Aves	B10	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-
		Peces	B11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-
		Animales Terrestres	B12	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-
		Especies de interés de conservación	B13	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	-
		Exóticos y vectores	B14	-	NEGATIVO	-	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	-	POSITIVO
	FLORA	Flora Autóctona	B15	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	POSITIVO	-
		Flora Exótica	B16	-	-	-	-	-	POSITIVO	-	-	NEGATIVO	-	-	-	-	POSITIVO	POSITIVO
MEDIO PERCEPTUAL	PAISAJE	Percepción del paisaje	B17	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	POSITIVO	POSITIVO
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B18	-	-	-	-	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO	-	NEGATIVO	-
		Red Vial	B19	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	-	POSITIVO	-	-	-	-	POSITIVO	-	NEGATIVO	-	-
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	B20	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
		Población y calidad de vida	B21	-	-	NEGATIVO	-	-	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	-	-	POSITIVO	-
		Valorización inmobiliaria	B22	-	-	-	-	-	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	-	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
		Circulación peatonal y vehicular	B23	-	-	NEGATIVO	-	-	POSITIVO	-	-	-	NEGATIVO	-	-	NEGATIVO	-	POSITIVO
		Actividades económicas	B24	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	-	-	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
	PATRIMONIO CULTURAL	Arqueológico	B25	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Paleontológico	B26	-	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	OTROS	Generación de Residuos	B27	-	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	-	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Etapa de construcción

- Contratación del Personal

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Contratación del Personal A1	AIRE	Partículas en suspensión												**0**
		Ruido y Vibraciones												**0**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas												**0**
		Contaminación												**0**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves												**0**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres												**0**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona												**0**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje												**0**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	8	4	3	2	2	1	1	4	2	4	**51**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	8	4	3	2	2	2	1	4	2	4	**52**
	PATRIMONIO CULTURAL	Arqueológico												**0**
		Paleontológico												**0**
	OTROS	Generación de Residuos												**0**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales A2	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	2	4	2	1	2	1	4	2	1	**-27**
		Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	2	1	2	4	4	2	1	**-36**
		Olores	-1	1	1	3	2	1	2	4	1	2	2	**-22**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad*	-1	2	2	4	2	2	2	4	1	2	4	**-31**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad *	-1	2	2	2	2	2	2	4	4	2	4	**-32**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	2	1	4	2	2	2	1	4	2	4	**-29**
		Contaminación	-1	2	1	3	2	2	2	4	1	2	4	**-28**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves	-1	2	4	4	2	2	1	1	1	2	2	**-29**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	2	4	2	2	1	1	1	2	2	**-31**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores	-1	2	2	2	2	1	2	4	1	2	2	**-26**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	1	1	2	2	1	2	1	1	2	2	**-18**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	4	1	3	2	1	1	1	4	4	2	**-32**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial	-1	4	2	3	2	1	1	1	1	2	2	**-29**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	4	2	2	1	1	4	2	4	**40**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	4	4	4	2	1	2	1	1	2	4	**37**
	PATRIMONIO	Arqueológico*	-1	1	1	4	2	1	1	1	1	1	4	**-20**
		Paleontológico *	-1	1	1	4	2	1	1	1	1	1	4	**-20**
	OTROS	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	4	1	4	1	**-34**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Movimiento de maquinaria y vehículos.

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Movimiento de maquinaria y vehículos A3	AIRE	Partículas en suspensión	-1	4	4	4	2	1	2	4	4	2	4	**-43**
		Ruido y Vibraciones	-1	4	4	4	2	1	2	1	4	2	2	**-38**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	4	4	4	2	2	2	4	4	2	4	**-44**
		Contaminación	-1	2	1	4	2	2	2	4	4	2	4	**-32**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves	-1	2	2	3	2	1	1	4	1	2	4	**-28**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	2	2	4	2	2	1	1	1	2	4	**-27**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	2	2	3	2	1	1	4	1	2	4	**-28**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	2	2	3	4	2	2	1	1	2	4	**-29**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial	-1	4	2	4	2	2	1	1	1	1	2	**-30**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	1	2	4	2	2	2	1	1	1	4	**24**
		Población y calidad de vida	-1	4	2	4	2	1	2	1	1	2	1	**-30**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	1	1	**-28**
		Actividades económicas	1	1	2	4	1	2	1	1	1	1	4	**22**
	PATRIMONIO	Arqueológico*	-1	2	2	4	2	1	1	1	1	2	4	**-26**
		Paleontológico *	-1	2	2	4	2	1	1	1	1	2	4	**-26**
	OTROS	Generación de Residuos												**0**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Desmonte

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Desmonte A4	AIRE	Partículas en suspensión	-1	4	4	4	2	2	4	1	4	2	4	**-43**
		Ruido y Vibraciones												**0**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	4	4	3	2	2	2	1	1	4	4	**-39**
		Contaminación												**0**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves	-1	4	4	4	4	2	1	1	4	4	4	**-44**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	4	4	4	4	1	1	4	4	4	**-46**
		Especies de interés de conservación	-1	4	2	4	4	4	1	1	4	4	4	**-42**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	2	4	4	4	2	4	4	4	8	**-50**
		Flora Exótica												**0**
		Formaciones de interés de conservación												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	4	2	4	4	4	2	4	4	4	4	**-46**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	**22**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas												**0**
	PATRIMONIO	Arqueológico												**0**
		Paleontológico												**0**
	OTROS	Generación de Residuos	-1	4	1	4	2	2	1	4	1	1	2	**-31**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Movimiento de suelos y excavaciones

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Movimiento de suelos y excavaciones A5	AIRE	Partículas en suspensión	-1	8	4	4	1	1	2	1	4	2	2	**-49**
		Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	2	1	4	2	2	**-33**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	8	2	4	4	2	2	1	4	1	4	**-50**
		Contaminación												**0**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	8	1	4	4	4	1	1	4	4	4	**-52**
	FAUNA	Aves	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	**-36**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	**-36**
		Especies de interés de conservación	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	**-36**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	2	4	2	2	1	1	4	2	4	**-36**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	4	4	4	2	2	1	1	1	2	2	**-35**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	4	**22**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas												**0**
	PATRIMONIO	Arqueológico*	-1	4	4	4	2	1	1	1	1	2	4	**-36**
		Paleontológico *	-1	4	4	4	2	1	1	1	1	2	4	**-36**
	OTROS	Generación de Residuos	-1	4	2	4	2	1	1	1	1	2	2	**-30**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Análisis por sectores:

- Villa Potrerillos – Existente (Z0)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Villa Potrerillos - Existente (Z0) A6	AIRE	Partículas en suspensión	-1	1	4	3	1	1	1	1	1	1	2	**-22**
		Ruido y Vibraciones	-1	1	4	4	1	1	1	1	1	1	2	**-23**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad*	-1	1	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-23**
		Cantidad	-1	1	4	3	4	4	1	4	4	4	4	**-39**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	1	4	1	1	2	2	4	1	1	4	**-27**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	1	2	3	4	4	1	1	1	4	4	**-29**
		Contaminación*	-1	1	2	3	4	4	1	1	1	1	4	**-26**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
		Aves												**0**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres												**0**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona												**0**
		Flora Exótica	1	2	2	3	4	2	1	1	4	2	4	**31**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	1	2	2	2	4	1	1	1	1	2	8	**30**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	1	2	3	4	2	1	4	4	4	4	**-33**
		Red Vial	1	2	2	2	4	1	2	1	4	1	8	**33**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	2	2	2	2	1	2	1	4	1	8	**31**
		Población y calidad de vida	1	8	2	3	4	1	2	1	4	1	8	**52**
		Valorización inmobiliaria	1	8	4	3	4	1	2	1	1	1	8	**53**
		Circulación peatonal y vehicular	1	2	4	2	4	1	2	1	4	1	8	**37**
		Actividades económicas	1	12	2	3	4	1	2	1	4	1	8	**64**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	2	3	4	4	2	4	4	4	4	**-57**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1) A7	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	1	4	4	2	4	**-35**
		Ruido y Vibraciones	-1	1	4	4	1	1	1	4	4	2	4	**-32**
		Olores	-1	1	4	2	1	1	1	4	4	2	4	**-30**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad*	-1	1	4	1	1	2	2	4	1	1	4	**-27**
		Cantidad	-1	2	2	2	1	1	1	4	4	2	4	**-29**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad*	-1	1	4	1	1	2	2	4	1	1	4	**-27**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	4	4	3	4	4	1	1	4	4	4	**-45**
		Contaminación*	-1	1	1	1	1	2	2	4	1	1	4	**-21**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	4	1	4	4	4	1	1	4	4	4	**-40**
	FAUNA	Aves	-1	4	4	3	4	2	2	1	1	4	4	**-41**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	4	3	4	2	2	1	1	4	4	**-41**
		Especies de interés de conservación	-1	4	4	3	4	2	2	1	1	4	4	**-41**
		Exóticos y vectores	-1	8	4	3	4	2	2	1	1	4	4	**-53**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	8	4	4	4	2	1	4	4	4	**-55**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	2	8	2	4	4	1	4	1	4	4	**-46**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	4	8	2	4	4	1	4	4	4	2	**-53**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	2	4	2	4	2	2	4	4	4	8	**44**
		Población y calidad de vida	1	2	2	3	4	1	2	1	4	4	8	**37**
		Valorización inmobiliaria	1	8	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**71**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**83**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	8	3	4	2	4	4	4	4	4	**-69**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2) A8	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-29**
		Ruido y Vibraciones	-1	4	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-35**
		Olores	-1	1	2	2	1	1	1	4	4	2	2	**-24**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad*	-1	1	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-23**
		Cantidad	-1	4	2	2	1	2	2	4	4	2	4	**-37**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	2	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-26**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	4	2	3	4	4	1	1	4	4	4	**-41**
		Contaminación*	-1	1	1	1	1	2	2	4	1	1	4	**-21**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	2	1	4	4	4	1	1	4	4	4	**-34**
	FAUNA	Aves	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Especies de interés de conservación	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Exóticos y vectores	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	8	4	4	4	2	1	4	4	4	**-55**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	2	2	2	4	4	1	4	1	4	4	**-34**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	2	2	2	4	4	1	4	4	4	2	**-35**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	2	4	2	2	4	4	4	8	**50**
		Población y calidad de vida	1	8	4	3	4	1	2	1	4	4	8	**59**
		Valorización inmobiliaria	1	8	4	3	4	2	2	4	4	4	8	**63**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**83**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	2	3	4	2	4	4	4	4	4	**-57**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3) A9	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-29**
		Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-29**
		Olores	-1	2	2	2	1	1	1	4	4	2	2	**-27**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad *	-1	4	4	1	1	2	2	4	1	1	4	**-36**
		Cantidad	-1	8	2	3	1	2	2	4	4	2	4	**-50**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	4	2	2	1	2	2	4	1	1	4	**-33**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	1	2	3	4	4	1	1	4	4	4	**-32**
		Contaminación*	-1	1	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-23**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	1	1	4	4	4	1	1	4	4	4	**-31**
	FAUNA	Aves	-1	1	1	3	4	2	2	1	1	4	4	**-26**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	2	1	3	4	2	2	1	1	4	4	**-29**
		Especies de interés de conservación	-1	1	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-28**
		Exóticos y vectores	-1	4	1	3	4	2	2	1	1	4	4	**-35**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	8	4	4	4	4	2	1	4	4	4	**-59**
		Flora Exótica	-1	8	4	3	4	4	2	1	4	4	4	**-58**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	4	2	2	4	4	1	4	1	4	4	**-40**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	2	1	2	4	4	1	4	4	4	2	**-33**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	2	4	2	2	4	4	4	8	**50**
		Población y calidad de vida	1	4	4	3	4	1	2	1	4	4	8	**47**
		Valorización inmobiliaria	1	8	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**71**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	8	2	4	2	2	4	4	4	8	**82**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	12	2	3	4	2	4	4	4	4	4	**-69**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4) A10	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-29**
		Ruido y Vibraciones	-1	2	2	4	1	1	1	4	4	2	2	**-29**
		Olores	-1	1	1	2	1	1	1	4	4	2	2	**-22**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad	-1	2	2	2	1	2	2	4	4	2	4	**-31**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	2	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-26**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	4	2	3	4	4	1	1	4	4	4	**-41**
		Contaminación*	-1	1	1	1	1	2	2	4	1	1	4	**-21**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	2	2	4	4	4	1	1	4	4	4	**-36**
	FAUNA	Aves	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Especies de interés de conservación	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Exóticos y vectores	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	4	4	4	4	2	1	4	4	4	**-47**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	2	2	2	4	4	1	4	1	4	4	**-34**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	4	2	2	4	4	1	4	4	4	2	**-41**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	2	4	2	2	4	4	4	8	**50**
		Población y calidad de vida	1	8	4	3	4	1	2	1	4	4	8	**59**
		Valorización inmobiliaria	1	8	4	3	4	2	2	4	4	4	8	**63**
		Circulación peatonal y vehicular	-1	2	4	2	4	2	1	4	1	4	4	**-36**
		Actividades económicas	1	12	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**83**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	4	2	3	4	2	4	4	4	4	4	**-45**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5)

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5) A11	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	1	1	1	4	4	2	2	**-33**
		Ruido y Vibraciones	-1	2	4	4	1	1	1	4	4	2	2	**-33**
		Olores	-1	1	2	2	1	1	1	4	4	2	2	**-24**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad*	-1	1	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-23**
		Cantidad	-1	4	2	2	1	2	2	4	4	2	4	**-37**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	2	2	1	1	2	2	4	1	1	4	**-26**
	SUELO	Propiedades físicas	-1	2	2	3	4	4	1	1	4	4	4	**-35**
		Contaminación*	-1	1	1	1	1	2	2	4	1	1	4	**-21**
	GEOMORFOLOGIA	Formas	-1	2	1	4	4	4	1	1	4	4	4	**-34**
	FAUNA	Aves	-1	2	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-31**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Especies de interés de conservación	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
		Exóticos y vectores	-1	4	2	3	4	2	2	1	1	4	4	**-37**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	4	8	4	4	4	2	1	4	4	4	**-55**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	-1	2	2	2	4	4	1	4	1	4	4	**-34**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	2	2	2	4	4	1	4	4	4	2	**-35**
		Red Vial	1	4	2	2	4	1	2	1	4	1	8	**39**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	2	4	2	2	4	4	4	8	**50**
		Población y calidad de vida	1	8	4	3	4	1	2	1	4	4	8	**59**
		Valorización inmobiliaria	1	8	4	3	4	2	2	4	4	4	8	**63**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	8	3	4	2	2	4	4	4	8	**83**
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	2	3	4	2	4	4	4	4	4	**-57**

*Evaluado en situación de contingencia

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico Aoobasile
Apoderado

IF-2024-03295996-GDEMZA-SAYOT

Etapa de funcionamiento

- Contratación de personal y servicios

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Contratación de personal y servicios A12	AIRE	Partículas en suspensión												**0**
		Ruido y Vibraciones												**0**
		Olores												**0**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas												**0**
		Contaminación												**0**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves												**0**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres												**0**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona												**0**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje												**0**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	8	**66**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	12	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**77**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria												**0**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**77**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos												**0**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
Federico A. Basile
Apoderado

- Afluencia de turistas y visitantes

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Afluencia de turistas y visitantes A13	AIRE	Partículas en suspensión	-1	2	4	4	4	1	2	4	1	4	2	**-36**
		Ruido y Vibraciones	-1	2	4	4	4	1	2	4	1	4	2	**-36**
		Olores	-1	2	2	2	2	1	2	4	1	4	2	**-28**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas												**0**
		Contaminación	-1	8	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-55**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves	-1	2	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-37**
		Peces	-1	2	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-37**
		Animales Terrestres	-1	4	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-43**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores	-1	4	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-43**
	FLORA	Flora Autóctona	-1	2	8	2	4	2	2	4	1	4	4	**-45**
		Flora Exótica												**0**
	PAISAJE	Percepción del paisaje												**0**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial	-1	4	8	4	4	4	1	4	4	4	2	**-55**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	**61**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria	1	8	4	2	4	4	1	4	1	4	8	**60**
		Circulación peatonal y vehicular	-1	4	8	4	4	4	1	4	4	4	2	**-55**
		Actividades económicas	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	**61**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	**-61**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03293990-GDEMZA-SAYOT

- Habitabilidad, funcionamiento y demanda de servicios básicos

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Habitabilidad, funcionamiento y demanda de servicios básicos A14	AIRE	Partículas en suspensión	-1	8	8	2	2	4	1	4	4	2	4	**-63**
		Ruido y Vibraciones	-1	8	8	2	4	4	2	4	4	4	4	**-68**
		Olores	-1	4	2	3	4	2	2	4	1	4	4	**-40**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad	-1	4	4	3	4	2	2	4	1	4	4	**-44**
		Cantidad	-1	8	8	2	4	2	1	4	1	4	4	**-62**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	-1	4	4	3	4	2	2	4	1	4	4	**-44**
	SUELO	Propiedades físicas												**0**
		Contaminación	-1	2	4	3	4	2	2	4	1	4	4	**-38**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves	-1	2	8	4	4	2	1	1	4	4	4	**-46**
		Peces	-1	1	4	2	4	2	2	4	1	4	4	**-34**
		Animales Terrestres	-1	2	8	4	4	2	1	1	4	4	4	**-46**
		Especies de interés de conservación	-1	2	8	4	4	2	1	1	4	4	4	**-46**
		Exóticos y vectores												**0**
	FLORA	Flora Autóctona	1	1	2	2	4	2	2	4	4	4	4	**33**
		Flora Exótica	1	1	2	3	4	2	1	1	1	4	4	**27**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	1	4	8	2	4	2	2	4	1	4	4	**51**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	-1	8	4	4	4	1	2	4	4	4	4	**-59**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	8	2	4	4	1	1	4	4	4	8	**58**
		Población y calidad de vida	1	8	8	2	4	1	2	4	1	4	8	**66**
		Valorización inmobiliaria	1	12	8	2	4	1	2	4	1	4	8	**78**
		Circulación peatonal y vehicular												**0**
		Actividades económicas	1	12	8	4	4	1	1	4	1	4	8	**79**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	-1	8	8	4	4	1	1	4	4	4	4	**-66**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Mantenimiento

			Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
Mantenimiento A15	AIRE	Partículas en suspensión												**0**
		Ruido y Vibraciones												**0**
		Olores	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**62**
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad												**0**
		Cantidad												**0**
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad												**0**
	SUELO	Propiedades físicas												**0**
		Contaminación	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**62**
	GEOMORFOLOGIA	Formas												**0**
	FAUNA	Aves												**0**
		Peces												**0**
		Animales Terrestres												**0**
		Especies de interés de conservación												**0**
		Exóticos y vectores	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**62**
	FLORA	Flora Autóctona												**0**
		Flora Exótica	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**62**
	PAISAJE	Percepción del paisaje	1	8	4	4	4	4	1	4	4	4	4	**61**
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)												**0**
		Red Vial												**0**
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**53**
		Población y calidad de vida												**0**
		Valorización inmobiliaria	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**53**
		Circulación peatonal y vehicular	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**53**
		Actividades económicas	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	8	**53**
	PATRIMONIO	Arqueológico												
		Paleontológico												
	OTROS	Generación de Residuos	1	8	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**62**

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

POTRERILLOS URBAN

MENDO TRAVEL

Matriz de Valoración

Matriz de Valoración de Impactos Ambientales- MGIA Master Plan "DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS" - POTRERILLOS URBAN - MENDOTRAVEL SRL				ETAPA DE CONSTRUCCIÓN					EVALUACION POR SECTORES						ETAPA DE FUNCIONAMIENTO			
				Acciones Comunes					Sectores a intervenir									
				Contratacion del Personal	Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales	Movimiento de maquinaria y vehículos	Desmonte	Movimiento de suelos y excavaciones	Villa Potrerillos - Existente (Z0)	Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1)	Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2)	Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3)	Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4)	Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5)	Contratación de personal y servicios	Afluencia de turistas y visitantes	Habitabilidad, funcionamiento y demanda de Servicios Básicos	Mantenimiento
			Codigo	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
MEDIO FÍSICO	AIRE	Partículas en suspensión	B1	0	-27	-43	-43	-49	-22	-35	-29	-29	-29	-33	0	-36	-63	0
		Ruido y Vibraciones	B2	0	-36	-38	0	-33	-23	-32	-35	-29	-29	-33	0	-36	-68	0
		Olores	B3	0	-22	0	0	0	0	-30	-24	-27	-22	-24	0	-28	-40	62
	AGUA SUPERFICIAL	Calidad	B4	0	-31	0	0	0	-23	-27	-23	-36	0	-23	0	0	-44	0
		Cantidad	B5	0	0	0	0	0	-39	-29	-37	-50	-31	-37	0	0	-62	0
	AGUA SUBTERRANEA	Calidad	B6	0	-32	0	0	0	-27	-27	-26	-33	-26	-26	0	0	-44	0
	SUELO	Propiedades físicas	B7	0	-29	-44	-39	-50	-29	-45	-41	-32	-41	-35	0	0	0	0
		Contaminación	B8	0	-28	-32	0	0	-26	-21	-21	-23	-21	-21	0	-55	-38	62
	GEOMORFOLOGIA	Formas	B9	0	0	0	0	-52	0	-40	-34	-31	-36	-34	0	0	0	0
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Aves	B10	0	-29	-28	-44	-36	0	-41	-37	-26	-37	-31	0	-37	-46	0
		Peces	B11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-37	-34	0
		Animales Terrestres	B12	0	-31	-27	-46	-36	0	-41	-37	-29	-37	-37	0	-43	-46	0
		Especies de interés de conservación	B13	0	0	0	-42	-36	0	-41	-37	-28	-37	-37	0	0	-46	0
		Exóticos y vectores	B14	0	-26	0	0	0	0	-53	-37	-35	-37	-37	0	-43	0	62
	FLORA	Flora Autóctona	B15	0	-18	-28	-50	-36	0	-55	-55	-59	-47	-55	0	-45	33	0
		Flora Exótica	B16	0	0	0	0	0	31	0	0	-58	0	0	0	0	27	62
MEDIO PERCEPTUAL	PAISAJE	Percepción del paisaje	B17	0	-32	-29	-46	-35	30	-46	-34	-40	-34	-34	0	0	51	61
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B18	0	0	0	0	0	-33	-53	-35	-33	-41	-35	66	0	-59	0
		Red Vial	B19	0	-29	-30	0	0	33	0	0	0	0	39	0	-55	0	0
	SOCIO ECONÓMICO	Nivel de empleo	B20	51	40	24	22	22	31	44	50	50	50	50	77	61	58	53
		Población y calidad de vida	B21	0	0	-30	0	0	52	37	59	47	59	59	0	0	66	0
		Valorización inmobiliaria	B22	0	0	0	0	0	53	71	63	71	63	63	0	60	78	53
		Circulación peatonal y vehicular	B23	0	0	-28	0	0	37	0	0	0	-36	0	0	-55	0	53
		Actividades económicas	B24	52	37	22	0	0	64	83	83	82	83	83	77	61	79	53
	PATRIMONIO CULTURAL	Arqueológico	B25	0	-20	-26	0	-36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Paleontológico	B26	0	-20	-26	0	-36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	OTROS	Generación de Residuos	B27	0	-34	0	-31	-30	-57	-69	-57	-69	-45	-57	0	-61	-66	62

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Conclusiones del análisis ambiental

Del análisis de la matriz de identificación de impactos, se desprende que se han evaluado 27 factores ambientales posibles de ser afectados para las 14 acciones principales del proyecto, de los cuales existen 229 potenciales impactos, de los cuales 60 son positivos y 169 son negativos. La naturaleza e importancia de estos impactos es variable, detectándose impactos puntuales y de baja magnitud, como así también otros de mayor consideración que serán mitigados a través de las acciones correctoras planteadas para el proyecto. También se han detectado impactos potenciales asociados a situaciones de contingencias, cuya ocurrencia es de baja probabilidad, siempre que se implementen las medidas de prevención previstas en el plan de gestión ambiental.

Conclusiones Medio Natural

Se describen a continuación los principales impactos identificados sobre los factores del medio natural, tanto físico como biológico.

Aire

Dentro del factor aire se han evaluado los impactos vinculados con olores, material particulado, ruido y vibraciones. Del análisis de matrices surge que se producirán efectos negativos sobre este factor durante todas las etapas del proyecto, los cuales serán entre bajos y moderados. Los impactos se producirán dentro del área operativa, pudiendo afectarse levemente el AID, observándose que la extensión de los mismos será mayoritariamente parcial, de media intensidad, de carácter temporal, reversibles, mitigables, y, por ende, no generan alteraciones de mayor consideración sobre el estado actual de este recurso en la zona.

Las emisiones de material particulado en la etapa de construcción se producen por la circulación de maquinarias, el movimiento de suelo, realización de zanjeos y tareas constructivas específicas. Se vincula también a la combustión de maquinarias utilizadas para la preparación del terreno, nivelación,

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

para la construcción, como así también por los vehículos particulares que transitarán por el emprendimiento, especialmente en la etapa de funcionamiento y con una mayor densidad durante los fines de semana.

Durante la etapa de construcción podrán producirse ruidos y vibraciones asociados al uso de maquinarias y herramientas, generadores, circulación de maquinarias y camiones u otros vehículos de gran porte. Los ruidos generados durante la etapa de funcionamiento serán aquellos que derivan de las tareas cotidianas de las actividades que allí se inserten y serán evaluados en detalle en los estudios ambientales correspondientes para cada uso.

Agua

Los impactos esperados sobre el factor agua pueden distinguirse entre los esperados para el agua superficial y subterránea. En relación a la primera, se ha evaluado el impacto sobre su calidad y cantidad, dado que se abastecerá de dicho recurso a la totalidad del proyecto. La evaluación de su calidad está vinculada más directamente a la posibilidad de ocurrencia de contingencias que ocasionen impactos sobre el mismo. En relación al agua subterránea, se evaluó únicamente su calidad, ya que no se tomará agua de esta fuente para ningún uso dentro del proyecto. Los impactos sobre su calidad serán aquellos relacionados con la generación de efluentes, asimilables a domiciliarios, provenientes de los sectores residenciales y comerciales/servicios. Los impactos que se generan sobre este se manifiestan principalmente dentro del área operativa, siendo de baja incidencia su repercusión hacia el área de influencia directa (AID) e indirecta (AII).

Por las características de las actividades a desarrollarse no se prevén impactos sobre las aguas superficiales ni subterráneas en condiciones normales de operación. Se han previsto estrategias de ahorro en el consumo del recurso hídrico en las características constructivas como así también sistemas de tratamiento de efluentes que garanticen su inocuidad para utilización posterior para riego.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Suelo

Se han analizado dos variables dentro de este factor: propiedades físicas y contaminación. La mayor parte de los impactos negativos sobre el mismos ocurrirán durante la etapa de construcción, vinculados a las actividades de apertura de caminos, zanjeos, construcción de plateas, entre otros. La importancia de estos impactos es de valores bajos a moderados, resaltándose que su extensión estará limitada al área operativa del proyecto. No se esperan impactos sobre el suelo durante las etapas de funcionamiento.

Dentro del análisis se ha previsto la posibilidad de que ocurran contingencias como incendios o derrames, los cuales generarán impactos sobre el suelo cuya intensidad será variable de acuerdo al incidente, debiendo preverse las medidas de prevención y/o mitigación necesarias para evitar o disminuir estos efectos.

Geomorfología

Se evaluó el impacto sobre la geoforma, dado que se realizarán algunas intervenciones menores sobre la misma, si bien el espíritu del proyecto es el de conservar las pendientes existentes, sin generar alteraciones sobre el suelo ni las formas. No obstante, el tránsito de maquinarias en la etapa constructiva podrá generar algunos impactos, los que se consideran mayoritariamente puntuales, de baja extensión e intensidad.

Las características del proyecto relacionadas a la preservación de las pendientes y cauces naturales, la construcción en terrazas y la priorización de especies vegetales nativas atenúan considerablemente los efectos que podrían producirse sobre este factor ambiental.

Fauna

Los impactos sobre la fauna, y el medio biológico en su conjunto, serán los vinculados a la antropización de un ambiente natural. Las actividades de intervención del terreno y de otros espacios del

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

emprendimiento, por la mayor afluencia de personas, la presencia de maquinarias, equipos, ruidos, material particulado en suspensión, el desmonte y remoción de la vegetación existente, generan alteraciones en el hábitat de la fauna autóctona que producen efectos negativos sobre su abundancia, como así también pueden afectar la diversidad de la misma. Se suman a estos impactos tanto en la etapa de construcción como en la de funcionamiento y habitabilidad, los derivados de la introducción de fauna exótica vinculada a las actividades humanas cotidianas (animales domésticos, palomas, roedores). Los grupos más afectados serán las aves y las especies terrestres, aunque se contempla la posibilidad también de la afectación a los organismos lacustres por la mayor afluencia de turistas y actividades náuticas.

Surge del análisis de matrices que estos impactos serán moderados, con una extensión que no se circunscribe únicamente al área operativa del proyecto, sino que abarca toda el área de influencia directa (AID).

Flora

Los impactos negativos sobre este factor están dados por la introducción de la actividad humana en un espacio altamente agreste. Si bien existen sectores donde se evidencian las huellas de la intervención humana´, la construcción de unidades y el trazado de algunos caminos, la utilización de maquinaria y la mayor circulación de vehículos y afluencia de visitantes repercuten sobre el estado de la vegetación. El desmonte es una de las principales acciones impactantes de la etapa constructiva. No obstante, dadas las características del proyecto se prevé limitar la misma exclusivamente a los casos en los que sea inevitable, promoviendo la conservación de la vegetación nativa, lo cual se encuentra plasmado en el reglamento del proyecto.

Los impactos sobre la flora ocurrirán en mayor medida e intensidad dentro del área operativa del proyecto. Éstos son de importancia moderada en su mayoría y mitigables a través de la propuesta existente que promueve no sólo su preservación sino también la creación de un vivero de nativas para reforestación. Se destaca como un impacto moderado la introducción de vegetación exótica a través del viñedo, impacto que resulta mitigable entendiendo que si bien se trata de una especie exótica para la

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

zona, responde tradicionalmente al paisaje mendocino, integrándose así de manera armónica al entorno.

Se evaluaron algunos impactos positivos sobre la flora exótica, vinculados al mantenimiento de la misma y a la realización de acciones en la Z0-Villa Potrerillos relacionadas al mejoramiento de los espacios públicos.

Paisaje

Se detectaron impactos negativos sobre el paisaje, los cuales son de carácter moderado. Éstos se producen en todas las etapas y acciones identificadas de la etapa de construcción, ya que fundamentalmente se relacionan con modificación del mismo generada por la actividad humana. En las etapas constructivas, la presencia de obradores puede disminuir la calidad paisajística, pero en contraposición, durante la etapa de funcionamiento se generará un enriquecimiento en este sentido.

Efectos sobre los aspectos humanos (medio socioeconómico y cultural)

Se describen a continuación los principales impactos identificados sobre los factores del medio socioeconómico. En relación a estos factores, es destacable que se ha considerado para su evaluación los resultados del Análisis de Aceptabilidad Social, los cuales resultaron positivos (Ver Anexo).

Infraestructura y Servicios

Dentro de este apartado se evaluaron los impactos esperados sobre la prestación de servicios y la red vial.

Los impactos negativos especialmente ocurrirán sobre la red vial, en las etapas de construcción por la circulación de maquinarias y camiones. Estos impactos son de carácter temporal, y cesarán una vez culminadas las tareas. Durante la etapa de funcionamiento, se generará un impacto por el aumento de

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

tránsito de vehículos particulares principalmente. Asimismo, sobre la prestación de servicios se identifica un impacto negativo, moderado, vinculado a la mayor demanda que generará una mayor concentración de población, como así también impactos positivos relacionados a la ampliación de los servicios, a la dotación de equipamiento y a la contratación de personal.

Socioeconómico

En este factor se incluye la evaluación de los impactos sobre el nivel de empleo, la población y calidad de vida, valorización inmobiliaria, circulación peatonal y vehicular y actividades económicas. La mayoría de los cruces arrojan resultados positivos, que repercuten en toda el área de influencia directa (AID) y parcialmente pueden tener impactos indirectos sobre el AII.

Para todas ellas se han identificado impactos de carácter positivo, vinculados a la demanda de mano de obra, comerciales y de servicios que requerirán las tareas tanto en la etapa de construcción como los servicios y la activación económica que generará la etapa de habitabilidad, teniendo en cuenta no solamente que se instalarán comercios y profesionales, los cuales generarán empleo y activación económica, sino el consumo asociado al proyecto en toda la zona aledaña al mismo.

Patrimonio cultural

Se han evaluado aquí los potenciales impactos sobre el patrimonio arqueológico y paleontológico. Estos impactos están relacionados a situaciones de contingencias o eventuales, dado que en los relevamientos realizados no se han identificado este tipo de materiales. Sin embargo, en virtud del conocimiento del contexto cultural de la zona se evalúa la potencialidad de la ocurrencia de los impactos y se ha delineado un programa de protección de los recursos arqueológicos y paleontológicos que se desarrolla más adelante.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Generación de residuos

Uno de los principales problemas asociados a la actividad humana en todos sus ámbitos es la generación de residuos. Este impacto se presenta en todas las etapas del proyecto, alcanzando valores de moderados a críticos. Éstos se generarán tanto en las intervenciones sobre los diferentes espacios en la fase de construcción, como así también durante el funcionamiento, vinculado a la concentración poblacional y a la mayor afluencia de visitantes. En la primera, la característica del impacto está dada mayormente por la generación de residuos voluminosos, propios de tareas constructivas como: restos de materiales, escombros, restos de áridos, entre otros. También podrán generarse residuos asimilables a domiciliarios, por el consumo de los trabajadores de la obra, pero en menor medida.

Durante la fase de funcionamiento, se generarán principalmente residuos sólidos urbanos, los cuales deberán ser gestionados de acuerdo a la normativa municipal vigente.

Todos estos impactos están circunscriptos al área operativa del proyecto, y, a pesar de su importancia, son mitigables aplicando un correcto manejo de los mismos.

Podrán aparecer otro tipo de residuos vinculados a situaciones de contingencias, por ejemplo, en caso de ocurrir algún derrame de aceites, lubricantes u otro residuo peligroso. Estos impactos son puntuales y eventuales, no esperándose que ocurran en condiciones normales de operación, pero sí están previstos dentro del plan de gestión ambiental

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

7. MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL

7.1. Medidas generales de control ambiental

Durante la etapa constructiva se deberán implementarán las siguientes acciones generales:

1. Las actividades de construcción serán programadas tomando en cuenta los factores climáticos y el uso de la tierra.
2. Los residuos asimilables a urbanos y los orgánicos deberán permanecer en el sitio menor tiempo posible.
3. Se colocarán suficientes señales de advertencia, barricadas, vallados y otros métodos para proteger la seguridad pública y el ambiente.
4. Se hará mantenimiento específico sobre todos los componentes del proyecto
5. Se minimizará la afectación de la vegetación nativa del lugar.
6. No se hostigará, entrampará o cazará animales nativos del lugar.
7. Se dará estricto cumplimiento a toda la normativa ambiental de orden nacional, provincial y municipal.
8. Todo el personal afectado a la obra, sin excepción, será informado y capacitado en la temática ambiental del proyecto y en las medidas de protección ambiental asociadas a su actividad
9. Se asignarán responsabilidades específicas al personal en relación a la implementación, operación, monitoreo y control de las medidas de mitigación ambiental.

7.2. Medidas de control específicas para cada factor ambiental

Aire

- Controlar la velocidad de circulación en obra, la cual no deberá superar los 30km/h. Tanto las maquinarias viales como los camiones que se utilicen para la obra deberán estar en buen estado mecánico, con mantenimiento correspondiente, de forma de controlar las emisiones sonoras y gaseosas, así como derrames de aceites y combustibles.
- Respetar horarios de descanso, realizando las actividades más ruidosas en las horas activas de la población.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Cubrir con lonas u otros materiales las cajas de los camiones en aquellos casos que se realice traslado de material de obra a granel (arena, ripio, cal, etc.) y/o escombros, como así también aquellos materiales que permanezcan acopiados en el predio, especialmente aquellos de baja granulometría.
- Implementar riego periódico en accesos, zonas de circulación y acopios de áridos, a fin de evitar la voladura de partículas.
- Durante la etapa de habitabilidad, instruir a los visitantes para evitar la emisión de ruidos molestos.
- Promover la forestación con especies nativas, a efectos de mitigar las emisiones que se generan por el aumento en la circulación de vehículos.

Agua

- La extracción de agua para la construcción no podrá afectar las fuentes de consumo de asentamientos de la zona de influencia directa.
- Evitar la disposición del material de suelo desmontado, vegetación erradicada y materiales de trabajo en cauces de escorrentía superficial o en sitios con drenaje hacia los mismos
- Instalar baños químicos para el uso de los operarios durante las etapas constructivas, manteniendo los mismos en un adecuado estado de higiene y garantizando la correcta disposición de los residuos que en ellos se generan.
- Prohibir la limpieza de vehículos o maquinaria en el predio, debiendo realizarse en sitios habilitados a tal fin
- Evitar el vertido de residuos y efluentes al curso de agua, manteniendo distancias de seguridad en las tareas realizadas y colocando contenedores adecuados para la disposición de los residuos generados.

Suelo

- Planificar los recorridos de camiones y maquinarias para minimizar los efectos que generan sobre el entorno
- No se podrá realizar mantenimiento de maquinarias y vehículos en obra. Estos deberán hacerse en taller habilitado a tal fin, el cual debe estar inscripto como generador de residuos peligrosos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Deberán evitarse excavaciones y remociones de suelo innecesarias, ya que las mismas producen daños al hábitat, perjudicando a la flora y fauna silvestre, e incrementan procesos erosivos, inestabilidad y escurrimiento superficial del suelo. Asimismo, se afecta al paisaje local en forma negativa.
- No deberá realizarse control químico de la vegetación con productos nocivos para el ambiente. En caso de resultar indispensable aplicar control químico sobre la vegetación, todos los productos que se utilicen deberán estar debidamente autorizados y contar con su hoja de seguridad en el frente de obra.
- Durante todo el desarrollo de la obra se deberán controlar los sitios de acopio y las maniobras de manipuleo y utilización de materiales e insumos como productos químicos, pinturas y lubricantes, a los efectos de reducir los riesgos de afectación del ambiente. Este control debe incluir la capacitación del personal responsable de estos productos.
- Contar con kits antiderrame para la contención de aceites, lubricantes u otros que pudieran derramarse en situación de contingencia. Se deberán tomar todas las medidas antes descriptas, necesarias para evitar que se produzcan dichos derrames.
- En caso de producirse la contaminación del suelo por sustancias y/o residuos peligrosos, se deberá proceder a la remoción del suelo afectado y disponerlo como residuo peligroso a través de prestadores habilitados.

Geomorfología

- En todos aquellos casos que sea posible, se priorizará respetar la geomorfología natural del terreno, especialmente en espacios no construidos.
- Promover la utilización de materiales absorbentes y la preservación de espacios no construidos.
- Minimizar las tareas de nivelación y/o relleno del terreno exclusivamente a aquellos espacios donde sea necesario para la edificación de las unidades.

Fauna

- Capacitar al personal en obra respecto de la preservación de la fauna. Informar que se encuentra prohibida la caza, como así también cualquier otro tipo de agresión a las aves y otro tipo de fauna autóctona
- Evitar la introducción de animales domesticados durante la etapa de obra

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Realizar control de roedores en obra
- Mantener la limpieza a efectos de evitar la proliferación de vectores
- Prohibir el encendido de fogatas en áreas de trabajo

Flora

- Planificar las tareas de la etapa de construcción de manera tal de reducir las tareas de desmonte, preservando la vegetación natural.
- Capacitar al personal respecto de la preservación de la flora nativa.
- No se podrá realizar la remoción de la vegetación por medio del uso de fuego
- Prohibir el encendido de fogatas en áreas de trabajo, a fin de prevenir la ocurrencia de incendios accidentales.
- En la etapa de construcción y funcionamiento, promover la colocación de vegetación xerófila, adaptada a las condiciones climáticas de la zona.
- Evitar la introducción de otras especies exóticas que pudieran resultar invasoras o competir con las nativas.

Paisaje

- Promover que el obrador y los depósitos de materiales y otros elementos visualmente molestos, se localicen en lugares donde se altere en menor medida la visibilidad y la calidad de las cuencas visuales
- Mantener la limpieza y el orden permanentemente en la obra. Los contenedores de escombros deberán retirarse frecuentemente del lugar. Evitar la dispersión de materiales y residuos.
- Cuando finalice la etapa de construcción se deberá proceder al orden y a la limpieza total del terreno.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

MEDIO SOCIOECONOMICO

Infraestructura y servicios

- Los camiones deberán circular a las velocidades reglamentarias. En camino de tierra/ripio, no deberán superar los 30 km/h.
- Durante la etapa de ejecución de las obras, señalizar adecuadamente cortes de circulación de automóviles, camiones y maquinarias, indicando los desvíos y la presencia de zanjas abiertas para evitar accidentes y molestias innecesarias
- Programar el transporte de materiales y el retiro de residuos con el fin de que éste se realice en horarios que no entorpezca el normal tránsito vehicular de la zona.
- Gestionar debidamente ante la autoridad de aplicación los permisos correspondientes en aquellos casos que deban trasladarse equipos de dimensiones especiales o realizar cortes o interrupciones parciales en alguna vía de circulación.
- Promover acciones de eficiencia energética, por ejemplo incorporación de luminaria LED, tanto en el alumbrado público o de espacios comunes como en las construcciones individuales de comercios y viviendas
- Capacitar sobre el uso racional del agua y los recursos naturales

Socioeconómico

Los impactos sobre este factor serán mayormente positivos, no obstante se deberá tener en cuenta:

- Durante la contratación de personal, priorizar a los habitantes del departamento de Luján de Cuyo sobre todo de la localidad de la Villa Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Generación de residuos

- Los residuos de obra inertes, tanto en las etapas de las obras de preparación del terreno como de construcción, deberán disponerse en sitios habilitados, ya sea por cuenta propia o a través de la contratación de servicio de contenedores.
- En lo que concierne a efluentes, para cubrir las necesidades del personal que trabaja en las obras se utilizan baños químicos, los cuales cuentan con el mantenimiento periódico adecuado, incluyendo el tratamiento de aguas residuales y eliminación de químicos.
- Los residuos asimilables a domiciliarios que se generen en la etapa de obra se deberán colocar en recipientes especialmente destinados a tal fin, siendo éstos trasladados al vertedero que el Municipio crea conveniente, efectuándose esta tarea en forma periódica, evitando su acumulación en cantidades tales que favorezcan la proliferación de vectores y las consecuencias sanitarias derivadas de los mismos.
- Se deberá utilizar los recursos e insumos previendo su máximo aprovechamiento con el fin de evitar la generación de residuos.
- Los trapos engrasados, restos de lubricantes o suelo con sustancias de este tipo, y otros materiales inflamables deberán colocarse en recipientes metálicos tapados destinados a ese fin, sin mezclarse con otro tipo de residuos, los cuales serán gestionados como residuos peligrosos.
- Capacitar sobre clasificación de residuos a operarios y propietarios
- Durante la etapa de funcionamiento, cada unidad deberá contar con su contenedor de residuos y se deberá gestionar un contenedor único en el cual se acopiarán los residuos hasta su traslado a un sitio habilitado. Este traslado deberá contar con una frecuencia predeterminada, acorde al volumen de generación, evitando la permanencia de los residuos de manera que no generen ni vectores ni olores desagradables.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

7.3. Fichas síntesis de medidas de control ambiental

Ficha N°1 - AIRE		
Factor Ambiental	Particulas en Suspensión	
Interacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14	
Descripción	La operación de movimiento de suelos, que implica principalmente el uso de maquinaria pesada y vehículos, así como la carga y descarga de materiales áridos, da lugar a la liberación de partículas de polvo en el aire. La intensidad de este fenómeno se clasifica como "moderada" en la mayoría de las interacciones, en parte gracias a los esfuerzos de la construcción para minimizar las alteraciones del terreno. El retiro de vegetación también genera impactos directos sobre la voladura del suelo, al reducir la contención del mismo posibilitando procesos erosivos. Si bien este efecto se propaga rápidamente, se considera fugaz, y no se evalúa como crítico debido a que los habitantes más cercanos a la obra principal se encuentran a una distancia considerable. La extensión de este impacto puede extenderse más allá de los límites del área operativa, alcanzando el área de influencia directa. Una consideración adicional en este contexto es el impacto sinérgico causado por las condiciones climáticas, específicamente, las probabilidades de viento zonda. Estos vientos pueden agravar la dispersión de partículas de polvo y exacerbar el problema. En la etapa de funcionamiento de los distintos sectores estará vinculado al tránsito, al movimiento de turistas y visitantes.	
Localización	AO - AID	
Medidas de control del Impacto	Para mitigar el impacto, que se ha identificado como moderado en el caso de instalación y operación de obradores, movimiento de maquinaria, desmonte y movimientos de suelo y excavaciones, se deberán implementar medidas específicas. En primer lugar, se deberá aplicar riego o humedecimiento periódico del terreno, una estrategia efectiva para reducir la polución generada durante las operaciones. Además, se tendrán que tomar precauciones adicionales, como evitar los movimientos de suelo en días de viento zonda o en condiciones climáticas fuertes. Se sugiere implementar prácticas de manejo de cargas pulverulentas durante su transporte para minimizar la liberación de partículas durante el traslado de los materiales.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°2 - AIRE		
Factor Ambiental	Ruidos y Vibraciones	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 A13 - A14	
Descripción	La realización de las obras, en las etapas vinculadas a las tareas preparatorias (instalación de operadores, movimiento de maquinaria y vehículos, excavaciones y movimientos de suelo), como así también aquellas de la construcción propiamente dichas, ocasionan ruidos y vibraciones. Las tareas a realizar son conocidas por generar una amplia variedad de ruidos, que pueden ser constantes o intermitentes durante todo el día. Estos ruidos provienen de diversas fuentes, como maquinaria pesada, equipos de construcción, herramientas eléctricas y vehículos de transporte de materiales. Estas pueden tener un impacto significativo en el entorno y la calidad de vida de las personas que viven en las proximidades, trabajan y o visitan el perilago. Los impactos identificados son de importancia moderada a bajos.	
Localización	AO -AID	
Gestion del Impacto	Las estrategias y prácticas para gestionar y reducir los impactos del ruido y las vibraciones deben estar sujetas a la planificación y programación, es decir que se deberá establecer un horario de trabajo que limite las actividades ruidosas y vibrantes durante las horas sensibles, como las horas de sueño y los fines de semana y a la selección y mantenimiento de equipos y maquinaria. Se establecerán áreas designadas para estacionamientos públicos con el propósito de generar menor tráfico, reducir el ruido e implantar una calzada de menor impacto en el terreno natural, promoviendo la circulación peatonal. Se definen en el reglamento también que las instalaciones que se realicen en las unidades (por ejemplo de los sistemas de filtrado de las piscinas, instalación de antenas, sistemas de calefacción y otros) no podrán generar ruidos molestos ni vibraciones, como así también la obligatoriedad del respeto por normas básicas de convivencia.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°3 - AIRE		
Factor Ambiental	Olores	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A 14	A15
Descripción	Se considera que durante el funcionamiento del obrador en la etapa de construcción y la visita de turistas en conjunto con el funcionamiento de la infraestructura futuro, tales como los baños y locales gastronómicos son asunto importante en el ámbito de la generación de olores desagradables, relacionándose no solo con el bienestar de la comunidad y la satisfacción de los visitantes, sino que también puede tener implicaciones más amplias en términos de salud pública, desarrollo sostenible y conservación del entorno. Es importante resaltar que de los resultados arrojados por la metodología de evaluación, surge como algo altamente positivo el mantenimiento en el contexto de la gestión de olores en obras de construcción y lugares turísticos, ya que aborda una serie de aspectos clave que repercuten directamente en la calidad de vida, el bienestar de la comunidad, la sostenibilidad y la percepción.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Para minimizar los olores, es fundamental implementar medidas efectivas que aborden las fuentes de emisión de olores y reduzcan su impacto en el entorno y la calidad de vida de las personas, tales como mantenimiento y limpieza constante, proveer de infraestructura de saneamiento, evitar acumulación de residuos y sustancias y exigir sistemas de tratamientos de olores a los espacios gastronómicos tales como filtros de carbón activado o semejantes.	

Ficha N°4 - AGUA SUPERFICIAL		
Factor Ambiental	Calidad	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A6 - A7 - A8 - A9 - A11 - A14	
Descripción	Dada las cercanías al lago y dique Potrerillos, y a la existencia de cauces aluvionales en varias de las zonas de obra, podría provocarse la disminución de la calidad del agua superficial, ante alguna situación de vuelcos involuntarios de contaminantes durante a la instalación y funcionamiento del obrador, el movimiento de maquinaria y el colapso de servicios básicos durante la etapa de funcionamiento. Durante la etapa de implementación se deberá velar también por desarrollar acciones tendientes a evitar el arrojo de residuos por parte de visitantes y recreacionistas.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Los impactos sobre la calidad del agua deber ser prevenidos, para ello es fundamental que las empresas y las autoridades involucradas en el proyecto implementen prácticas de gestión ambiental, como el control de derrames, la gestión adecuada de desechos y el monitoreo constante de la calidad del agua en las cercanías del obrador. Además, se deben tomar medidas preventivas para evitar el colapso de servicios y daños a la infraestructura existente durante la etapa de funcionamiento. Se propone la colocación de cartelería.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile

Ficha N°5 - AGUA SUPERFICIAL		
Factor Ambiental	Cantidad	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A6 - A7 - A8 - A9 - A11 - A14	
Descripción	Se evaluó como un potencial impacto negativo la mayor demanda de recurso hídrico superficial a generarse como consecuencia del aumento del requerimiento para consumo humano, tanto en el ámbito residencial como comercial y de servicios. Esta demanda estará cubierta únicamente por recurso superficial y se ha solicitado prefactibilidad a Aguas Mendocinas para su provisión.	
Localización	AO - AID - All	
Gestion del Impacto	Se implementarán medidas para disminuir el consumo de agua, especificadas en el reglamento del desarrollo, entre las cuales se destacan el reúso de aguas grises, la concientización sobre el uso del agua (dirigida tanto a trabajadores como a huéspedes mediante comunicación gráfica ubicada en inmediaciones de los grifos, verbal, cartelería, etc) y la implementación de tecnologías como mochilas con descarga dual, temporizadores para duchas, aireadores roscados, grifos con cierre automático, reguladores de presión.. También se ejecutará un Programa de Detección de Pérdidas de Agua, en el cual se registren las pérdidas y se realicen las actividades de reparación en forma inmediata.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N° 6 - AGUA SUBTERRANEA		
Factor Ambiental	Calidad	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A14	
Descripción	La contaminación del agua subterránea en la etapa constructiva está asociada a situaciones de contingencia y a la instalación de obradores, principalmente. Durante la instalación de éste, las actividades de excavación y movimiento de tierra pueden dañar la capa más impermeable del suelo, lo que puede permitir que contaminantes, como productos químicos y aceites, se filtren más fácilmente hacia el acuífero subterráneo. El funcionamiento constante de maquinaria pesada y la operación de equipos de construcción pueden resultar en derrames de sustancias peligrosas y la generación de aguas residuales contaminadas. Si no se toman medidas adecuadas, estos contaminantes pueden infiltrarse en el suelo y llegar al acuífero. Los colapsos en la infraestructura de servicios subterránea, como tuberías de alcantarillado o sistemas de drenaje, pueden causar la filtración de aguas residuales y otros contaminantes al suelo y, finalmente, al acuífero. En los distintos sectores de intervención del proyecto y especialmente en la etapa de funcionamiento, fallas en los sistemas de tratamiento de efluentes cloacales pueden ocasionar impactos sobre las aguas subterráneas.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Implementación de medidas de gestión ambiental estrictas en los obradores, como el control de derrames, la gestión adecuada de aguas residuales y la instalación de sistemas de monitoreo de calidad del agua subterránea. Además, se deben llevar a cabo estudios geohidrológicos antes de la construcción para comprender la hidrogeología local y minimizar los riesgos de contaminación del acuífero subterráneo. Las regulaciones ambientales y los protocolos de mitigación son fundamentales para prevenir la contaminación del agua subterránea en el contexto de obras de construcción. Durante la etapa de funcionamiento se instalarán sistemas de tratamiento de efluentes modulares, los cuales realizan tratamiento de los mismos, dando como resultado un vertido que puede utilizarse para lavado de vehículos o riego. Para favorecer la calidad y biodegrabilidad de los efluentes se han previsto también medidas en las condiciones constructivas, como son el control sobre el uso de tensoactivos, interceptor de grasa en bachas de cocina y gestión diferenciada de aceites vegetales usados (AVUs)	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N° 7- SUELO		
Factor Ambiental	Propiedades físicas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11	
Descripción	Los impactos sobre las propiedades físicas del suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo incluyendo la extracción de material y la incorporación de material exógeno, la compactación, la impermeabilización y el vertido de sustancias potencialmente contaminantes. Los movimientos de suelo, ya sea por extracción de material o incorporación de material exógeno, altera su estructura original (secuencia de horizontes) e interfiriere en su desarrollo. El desarrollo del suelo es un proceso complejo y continuo, que comienza con la disgregación mecánica de las rocas madres y la meteorización química de los materiales por acción del agua, el viento y otros agentes externos, y posteriormente por la influencia de los organismos vivos que se establecen en el sustrato, ya que con sus procesos metabólicos continúan la meteorización de los minerales y la descomposición de la materia orgánica enriquece el sustrato. La compactación causa cambios en las propiedades físicas del suelo, aumentando la resistencia y la densidad aparente y reduciendo la porosidad. La compactación también reduce la velocidad de infiltración de agua, causa una disminución en el drenaje, reduce la disponibilidad de agua y abastecimiento de aire y oxígeno utilizado por las raíces. Finalmente, la impermeabilización bloquea definitivamente la infiltración de agua y el abastecimiento de aire y oxígeno utilizado por las raíces. Estos impactos se circunscriben al área operativa y se generan principalmente en las etapas constructivas, como así también por el aumento del área impermeabilizada como consecuencia de las edificaciones, efecto que se prolonga a lo largo de toda la vida útil del proyecto.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	En relación a las características constructivas, se establece que las mismas deberán propiciar la conservación del suelo natural en todos aquellos casos que sea posible. Evitar la circulación a campo traviesa y la generación de nuevos senderos y caminos. La escarificación de todas las superficies disturbadas parece ser una medida adecuada e indispensable para este tipo de ambientes. Entre beneficios del laboreo se pueden mencionar: la descompactación de los terrenos, el aumento de la tasa de infiltración del agua, la disminución del escurrimiento superficial, la captura de semillas, la retención de sedimentos y la creación de micrositios para el establecimiento natural de la vegetación.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N° 8 - SUELO		
Factor Ambiental	Contaminación	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14	A15
Descripción	Se debe considerar la potencial afectación del suelo en caso de una contingencia. En este caso, el evento contingente más significativo para el suelo tanto en la etapa constructiva son los derrames de hidrocarburos. Los derrames de hidrocarburos en tierra son más fáciles de manejar y sus efectos son menores que en el agua. En tierra, la dispersión espacial de los hidrocarburos será lenta y focalizada (en comparación con lo que sucede en el agua), variando de acuerdo al tipo y la naturaleza del suelo (depende de características como el tamaño de las partículas, el contenido de materia mineral y orgánica, el pH y la actividad microbiológica), la pendiente, el tipo de cobertura vegetal y las características del derrame (cantidad y calidad). De acuerdo con la viscosidad de la sustancia derramada, la lixiviación podrá ser más lenta, dependiendo también del régimen de precipitaciones y la capacidad atenuadora de la zona no saturada. De cualquier forma, dadas las cantidades que pueden manipularse en este tipo de actividades y que, si el derrame ocurriera, se tomarían las medidas necesarias para su contención y recuperación rápida de las zonas afectadas, se puede considerar que la afectación sobre el suelo será mínima.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Los derrames más importantes podrían desencadenarse en los obradores, donde se almacenan volúmenes más importantes de dichas sustancias. Es dichos sitios donde se deberá con mayores medidas de seguridad y contención de potenciales derrames, minimizando la probabilidad de afectación del suelo.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N° 9 - GEOMORFOLOGÍA		
Factor Ambiental	Formas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A5 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11	
Descripción	Dadas las características geomorfológicas del perilago, todas las intervenciones en los diferentes sectores darán lugar a alteraciones en el medio geológico involucrado. Los cambios inducidos serán de diversa tipología y magnitud y modificarán localmente las características geológicas de las unidades litológicas y acumulaciones intervenidas y la de los procesos dinámicos que presentaban hasta antes de su alteración. Entre las transformaciones de mayor importancia se destaca la vinculada con la dinámica y evolución de la escorrentía superficial y la variación que tendrá la evolución de las pendientes intervenidas.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Si bien no se evidencia la existencia de caída de rocas en el AO. Se prevé que durante las tareas de excavación y nivelación de pendientes se incremente el riesgo de remoción en masa. A su vez, se identifica que durante las tareas que involucren movimientos de suelos y nivelación del terreno, se modifique la escorrentía superficial, dando lugar a flujos turbulentos y encauzados. En este sentido resulta importante evitar el incremento de riesgo de remoción en masa y prevenir o atenuar el incremento de la tasa de erosión, transporte y sedimentación a causa de cambios en la escorrentía superficial. Para prevenir que la modificación de la escorrentía superficial de lugar a flujos turbulentos y encauzados que se traduzcan en el incremento de la tasa de erosión, transporte y sedimentación, se deberán minimizar las tareas de excavación, nivelación y movimientos de acumulaciones desagregadas, e instalar un sistema de drenaje temprano que permita la captura del incremento de sedimentos y su recepción para su posterior tratamiento.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N° 10 - FAUNA		
Factor Ambiental	Aves	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14	
Descripción	Las obras que impliquen el desmonte de la vegetación impactarán sobre la avifauna, que hace uso de la misma, como sitio de refugio, nidificación y alimentación. La mayor parte será de carácter permanente. En todos los casos este impacto será localizado, considerando la oferta de hábitats similares en las inmediaciones. Asimismo, tanto las acciones durante la etapa de construcción, como la de funcionamiento, implicarán un impacto, en relación a disturbios por circulación y movimiento de vehículos y máquinas, perturbaciones visuales, y el acceso facilitado de gente a zonas antes despobladas. La intensidad de este impacto será mayor para la fauna con reducida capacidad de dispersión. Este impacto se dará también a nivel local.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Concientizar al personal de obra y a los futuros residentes y visitantes respecto a la prohibición de la caza es una medida fundamental para controlar los impactos sobre las aves. Se establece la necesidad de relevamientos adicionales en otros períodos del año, para los diferentes proyectos ejecutivos para validar conclusiones y eventualmente profundizar las medidas a tener en cuenta en la etapa constructiva y luego en la etapa de funcionamiento.	

Ficha N° 11 - FAUNA		
Factor Ambiental	Peces	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A13 - A14	
Descripción	El impacto a la fauna lacustre está vinculado a la mayor ocurrencia de visitantes y recreacionistas y el acceso de los mismos a las aguas, como así también a un potencial arrojo de residuos o efluentes en situaciones de contingencia. La importancia de este impacto será de carácter moderado.	
Localización	AID	
Gestion del Impacto	Las medidas de control a implementar son aquellas vinculadas a la concientización,a través de la transmisión verbal, actividades comunitarias, colocación de cartelería. Se incluyen también las medidas preventivas diseñadas para evitar la ocurrencia de contingencias que pudieran derivar en un derrame o arrojo de residuos a las aguas.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°12 - FAUNA		
Factor Ambiental	Animales Terrestres	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14	
Descripción	La fauna terrestre se enfrenta a una serie de amenazas significativas, siendo una de las más importantes la destrucción, fragmentación y alteración de su hábitat. Lo cual en este tipo de proyecto se produce desde la fase de construcción y en las de funcionamiento.Finalmente, en relación a la etapa constructiva del proyecto, se debe considerar la potencial afectación de la fauna terrestre en caso de una contingencia. En este caso, los eventos contingentes a considerar para la etapa constructiva son derrames de hidrocarburos e incendios. Considerando el peor escenario, en el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de la zona de obra, se generará un impacto sobre los animales que habitan o hacen uso de las tierras adyacentes, especialmente sobre los grupos faunísticos de menor movilidad	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Una de las amenazas más importantes para la fauna silvestre es la destrucción, fragmentación y alteración de su hábitat, lo cual en este tipo de proyecto se produce desde la fase de construcción. En tal sentido, durante esta etapa de deberían implementar medidas para proteger a la fauna silvestre, como ser el mantenimiento de corredores de vegetación. Otra medida es el control de velocidad de los vehículos, tanto en obra como en la etapa de funcionamiento, a efectos de evitar atropellamientos. Se deberá concientizar a los operarios, obreros, residentes y visitantes sobre la prohibición de cazar dentro del área de ejecución del proyecto.	

Ficha N°13 - FAUNA		
Factor Ambiental	Exóticos y vectores	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13	A15
Descripción	La presencia de personas en el obrador y el funcionamiento de los diferentes emprendimientos, generará residuos que, si no son adecuadamente acopiados y recolectados, podrán ser propensos a la proliferación de vectores. La intensidad del impacto es baja debido a que al ser una zona abierta, de gran extensión y prevenible con un adecuado acopio y retiro de los residuos evitando su descomposición. La recuperabilidad es controlable con un correcto Plan de Manejo de Plagas y limpieza periódica. Se consideran aquí también la introducción de fauna exótica a través de animales de compañía. Se asocian impactos positivos vinculados a la etapa de mantenimiento	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	La gestión de la fauna dañina es esencial para prevenir problemas de salud y seguridad, proteger la propiedad y mantener un entorno de trabajo productivo y limpio. La combinación de medidas preventivas, de control, de cumplimiento normativo, y de mantenimiento y limpieza ayudará a mantener bajo control la fauna dañina en el lugar de trabajo.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°14 - FLORA		
Factor Ambiental	Flora Autoctona	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13	A15
Descripción	En el área no existe ninguna especie vegetal exclusiva del área. Por otro lado, en general el área posee baja diversidad florística y la flora se encuentra en un estado de degradación muy avanzado, con muchas plantas arrancadas, muertas y en estado de deformación grave, a causa del excesivo movimiento de personas y vehículos que existe en el área de impacto directo. En lo que respecta a la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de picadas y zonas de obra durante la etapa constructiva, la circulación de máquinas y vehículos pesados impactará de manera directa sobre la cobertura vegetal de tales sectores por aplastamiento y remoción. Adicionalmente, se espera un impacto indirecto sobre la vegetación (o mejor dicho, sobre sus chances futuras de recomposición) vinculado al deterioro del suelo como recurso biológicamente activo como consecuencia de la compactación que ejercen los vehículos pesados. Este impacto tiene carácter de permanente ya que las construcciones de los diferentes espacios no permitirá la restauración de la cobertura vegetal sobre el predio, a excepción de los espacios destinados a la forestación. Se asocian impactos positivos vinculados a la etapa de mantenimiento	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Algunas de las afectaciones sobre el suelo y la vegetación resultan inevitables a los fines de implementación del proyecto. No obstante, es muy importante limitar tales afectaciones a las áreas estrictamente necesarias y llevar a cabo las tareas de intervención sobre el terreno procurando la protección del suelo y la vegetación para facilitar, una vez finalizadas las obras, una rápida restauración de las áreas que quedarán despejadas en el diseño urbanístico. Una medida de mitigación de estos impactos está dada por la instalación de un vivero de xeropaisajismo, que permitiría replantar un alto porcentaje de las especies retiradas. Este también podrá funcionar como abastecimiento de los proyectos individuales, los cuales serán evaluados previo a su implementación	

Ficha N°15 - FLORA		
Factor Ambiental	Flora Exótica	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A9	A6 - A14 - A15
Descripción	La introducción de especies exóticas se ha considerado un impacto relevante únicamente en la acción A9 que corresponde al desarrollo de la bodega. Para el resto de los desarrollos se prevé la utilización de flora nativa. Se han evaluado como positivas las acciones de mejoramiento de los espacios públicos ya existentes en la villa potrerillos, las acciones de mantenimiento y	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Se deberá respetar lo establecido en relación a la utilización de nativas. En caso de necesitar material para relleno, se deberá controlar su procedencia para evitar la incorporación de flora exótica invasiva.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°16 - PAISAJE		
Factor Ambiental	Percepción del paisaje	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A4 -A5 -A7 - A8 - A9 - A10 - A11	A6 - A15
Descripción	Durante la etapa constructiva, la presencia de maquinarias, vehículos, etc. producirá una alteración en sentido negativo de la calidad paisajística en los espacios a ocupar para el desarrollo de las obras al resultar elementos degradantes del paisaje. Este impacto negativo, será temporal y puntual. Luego, durante el funcionamiento, el mantenimiento de los diferentes sectores, será fundamental, ya que la nueva infraestructura aportará una innegable singularidad y el funcionamiento urbano, con sus nuevas actividades, pero sobre todo con su agregado físico visible, le otorgará un alto valor de representación que le conferirá al sitio un carácter identitario peculiar claramente perceptible.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Es de suma importancia que tanto el manetenimiento y limpieza durante la etapa de construcion como la nueva urbanidad sea estudiada para optimizar y ofrecer mejores condiciones para maximizar los beneficios sobre este factor, como por ejemplo el aterrazamiento permitiendo vistas panorámicas del embalse y su entorno desde las edificaciones, ubicación considerando el asoleamiento adecuado, tendido de red eléctrica subterránea para evitar intrusiones visuales contrastantes, etc. Siendo que la calidad del diseño urbano, ingenieril, arquitectónico y la forestación resulten de excelencia, elevando el valor paisajístico del área.	

Ficha N°17 - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Factor Ambiental	Servicios (agua, luz, otros)	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A14	A12
Descripción	Durante las obras en la etapa de funcionamiento, principalmente con las tareas de instalación y conexión de servicios, puede verse afectado el suministro de servicios (electricidad, agua, otros), por posibles cortes accidentales o taponamientos esporádicos por vertidos sólidos accidentales a la red o la rotura por error de las cañerías, entre otras circunstancias. Para las distintas etapas y sectores de desarrollo se ha evaluado negativamente la mayor demanda por su consumo de recursos	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Si bien las obras traen aparejado impacto significativo en el uso de servicios en una zona, si se planifican y ejecutan adecuadamente, pueden mejorar la calidad de vida de los residentes y turistas al proporcionar mejores servicios e infraestructuras. Sin embargo, también pueden generar desafíos temporales, como congestiones de tráfico y molestias durante la construcción, que deben ser gestionados de manera efectiva	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°18 - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Factor Ambiental	Red Vial	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A13	A6 - A11
Descripción	Durante la construcción, podría afectarse la fluidez del tránsito en el ingreso / egreso para acceder a la ruta del perilago. El tránsito actual es fluido debido a que no es una zona con actividades urbanas consolidadas, sin embargo, forma parte de un circuito turístico que los días no laborales suele colapsar, por lo que la circulación de maquinaria y vehículos de obra o los trabajos sobre la calzada no implicarían demoras u obstaculización del tránsito.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Durante la etapa de obra, resulta fundamental contar con medidas preventivas para garantizar la seguridad en obras de construcción y zonas de trabajo, reducir el riesgo de accidentes y minimizar cualquier impacto negativo en el tráfico y la seguridad de las personas en la zona. Es importante cumplir con todas las regulaciones y estándares de seguridad locales y nacionales al llevar a cabo cualquier obra de construcción, ya que el area de influencia directa abarca rutas provinciales y nacionales	

Ficha N°19 -SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Nivel de empleo	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15
Descripción	La construcción es uno de los rubros más dinámicos de la economía por la generación de empleo directo e indirecto y las demandas de bienes y servicios que implica. Para la materialización de los diferentes sectores se requerirán materiales, equipos, vehículos y la provisión de diversos servicios. En relación al empleo se estima la demanda de más de 30 puestos de trabajo por cada etapa. Además de la creación directa de puestos de trabajo debe tenerse en cuenta que, según lo estimado en la MIP 97, el multiplicador de empleo del sector de la construcción es de 1,6. Es decir, que por cada puesto de trabajo en la construcción se generan de manera indirecta 1,6 puestos en el resto de los sectores de economía.	
Localización	AO - AID - AII	
Gestion del Impacto	La finalización de la etapa inicial de las obras puede resultar en la reducción de empleos temporales asociados a la construcción. Resulta importante, contar con programas a futuro que incentiven a mantener o aumentar las inversiones en mantenimiento y servicios públicos que creen empleos en sectores relacionados, como el mantenimiento de calles, recolección de residuos, reparaciones de infraestructura y otros trabajos públicos.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Ficha N°20 - SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Población y calidad de vida	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A3	A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A14
Descripción	La población en el área bajo estudio se encuentra agrupada en la Villa Potrerillos y luego se registran puestos rurales, casas de fin de semana y emprendimientos turísticos dispersos, resultando un sitio con muy baja densidad poblacional. Esta población se verá afectada por el proyecto al estar ubicada dentro del AID, especialmente durante la etapa constructiva. Durante la etapa de construcción, tienen la potencialidad de generar molestias a la población las actividades del obrador, las de intervención del terreno y circulación y operación de vehículos y maquinarias especialmente por la generación de ruidos molestos, resuspensión de material particulado y emisiones gaseosas. Se ha evaluado como positivo el impacto sobre la calidad de vida a partir de la puesta en funcionamiento y en los distintos sectores, considerando la mayor oferta de servicios, comercios, conectividad y posibilidades comerciales que generará el proyecto.	
Localización	AID	
Gestion del Impacto	Para la etapa constructiva, por su parte, se estima necesario mantener informada a la población local sobre molestias particulares de las obras. La sociabilización de la información, en este caso de la obra en sí y de las actividades que se deberán de realizar para su correcta ejecución, resulta siempre una medida de mitigación en tanto alerta a la población involucrada sobre las posibles consecuencias que implica una obra, lo cual permite planificar anticipadamente ciertas actividades propias del acontecer cotidiano para que no se vean entorpecidas e incluso la aceptación de ciertas molestias entendiendo su necesaria ocurrencia. Así, se deberá mantener permanente y apropiadamente informada a la población del área del proyecto.	

Ficha N°21 - SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Valorización inmobiliaria	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14 - A15
Descripción	Se estima un impacto sobre el valor inmobiliario de los terrenos circundantes que será rápidamente verificable, luego de la habilitación de los diferentes sectores y la consecuente disponibilidad de servicios infraestructurales y dotacionales de proximidad con que se contará en un vasto territorio, con acentuación sobre los predios frentistas a la ruta n° 7, en su aproximación al hecho. El mejoramiento en el valor inmobiliario circundante puede generar mejores oportunidades de negocios vinculados a las diferentes villas cordilleranas del lugar	
Localización	AID - All	
Gestion del Impacto	Se propone que a futuro se elabore un plan de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, del arbolado y del borde costero del perilago. También el Estado debería proponer y procurar ejecutar un plan de mediano plazo de inversiones en materia de infraestructura y equipamiento de uso público por fuera del Área Operativa en el AID a fin de maximizar el impacto positivo sobre el valor de los terrenos más alejados del dique Potrerillos.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°22 - SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Circulación peatonal y vehicular	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A3 - A10 - A13	A6 - A15
Descripción	Durante la etapa de construcción, principalmente aquellas tareas de movimiento de maquinarias y vehículos, excavaciones, transporte de materiales, traslado de residuos, hormigonado, entre otras, pueden ocasionar un riesgo a las personas que visitan el dique Potrerillos por posibles accidentes y emergencias relacionados con la obra. Como así también limitar el acceso a ciertas zonas que son visitadas para esparcimiento. Las interacciones han sido consideradas moderadas ya que actualmente la zona es poco transitada los días laborales y el entorno no cuenta con áreas residenciales en todo su entorno inmediato. Se ha considerado también para la etapa de funcionamiento la mayor congestión vehicular que se ocasionará por la afluencia de visitantes. Por otra parte se ha evaluado como positivo para la circulación las obras proyectadas.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	La circulación y operación de vehículos y maquinarias vinculados a las obras pueden generar polvo en suspensión y ciertas interferencias sobre la circulación vial. Para evitar y minimizar tales afectaciones todos los vehículos y maquinarias asociados a la etapa constructiva deberán estar en óptimas condiciones y someterse a mantenimientos periódicos. A su vez, se deberán detallar las rutas asociadas al traslado de materiales e insumos notificando a las autoridades y a la comunidad y se instalarán señalizaciones para alertar sobre los puntos de importancia. Será relevante mantener la ejecución de un programa de comunicación. Se deberán mantener los equipos y/o vehículos apagados cuando no sea necesario su utilización o efectuar traslados. Por otro lado, es fundamental el mantenimiento de todas las instalaciones durante la etapa de funcionamiento a fin de evitar accidentes y potenciar el turismo.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°23 - SOCIO ECONÓMICO		
Factor Ambiental	Actividades económicas	
Intereacciones	Negativas	Positivas
		A1 - A2 - A3 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A14 - A15
Descripción	Por las características del área bajo estudio, es importante tener en cuenta que no toda la demanda de bienes, servicios y puestos (especialmente aquellos calificados) podrá ser satisfecha por la economía local. A su vez, que el escenario con proyecto estará fuertemente influenciado también por las actividades turísticas, evidenciándose profundas alteraciones en el factor durante ese período. De esta manera, se considera durante la etapa constructiva sobre la actividades económicas un impacto de signo positivo pero de duración temporal. El aporte el proyecto bajo estudio se considera de moderada intensidad durante la etapa constructiva y alto durante la etapa de	
Localización	AO - AID - AII	
Gestion del Impacto	En cuanto al impacto sobre las actividades económicas, la estructura del proyecto deberá brindar ámbitos adecuados y propicios para el desarrollo de la mayoría de ellas, buscando generar efectos positivos en la dinámica turística del lugar.	

Ficha N°24 - PATRIMONIO		
Factor Ambiental	Arqueológico	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 -A5	
Descripción	Dados los antecedentes regionales y las características geomorfológicas del área, existe la probabilidad de que susciten hallazgos de manera fortuita ante los diferentes movimientos de suelos que puedan realizarse. Frente a esta potencial aunque remota posibilidad se estima un impacto negativo de moderada magnitud.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Las características del lugar no permiten descartar al menos en el nivel de análisis eventos de ocupación previos, es así, que para darle un mayor sustento, deberían realizarse estudios más profundos, lo cuales exceden ampliamente al menos en esta instancia los objetivos planteados para el presente estudio. Se deberán elaborar y cumplir recomendaciones preestablecidas, enmarcadas en la legislación nacional y provincial vigente y en el programa de hallazgos arqueológicos.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°25 - PATRIMONIO		
Factor Ambiental	Paleontológico	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A3 - A5	
Descripción	Las condiciones geológicas generales de la región, pueden ser propicias para la preservación de fósiles y otros restos paleontológicos. La geología de la zona podría haber influido en la deposición y conservación de material fósil a lo largo del tiempo. A pesar de la probabilidad remota de hallazgos paleontológicos, se estima que el impacto negativo asociado a tales descubrimientos sería de moderada magnitud. Esto implica que, si se encuentran fósiles u otros restos, se deberán tomar medidas para documentarlos y preservarlos adecuadamente, pero es poco probable que tengan un impacto extremadamente adverso en el proyecto en su conjunto. En resumen, se están considerando los riesgos asociados con posibles hallazgos paleontológicos en el contexto del proyecto, debido a las condiciones geológicas y geomorfológicas generales de la región. Aunque se reconoce la probabilidad remota de hallazgos, se espera que el impacto negativo sea de moderada magnitud y se tomarán medidas para su adecuada documentación y preservación.	
Localización	AO	
Gestion del Impacto	Al igual que en el caso del patrimonio arqueológico, se deberá plantear medidas para evitar las afectaciones. En caso de hallazgos fortuitos que se vean alterados o afectados se estima un impacto moderado.	

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Ficha N°26 - OTROS		
Factor Ambiental	Generación de Residuos	
Intereacciones	Negativas	Positivas
	A2 - A4- A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A14	A15
Descripción	Durante las tareas constructivas se generarán desperdicios sólidos no peligrosos comunes a este tipo de obra, como escombros, arena, piedra, tierra, plástico, metal e incluso, residuos vegetales, así como residuos peligrosos como restos de pinturas, aceite, líquidos de transmisión, entre otros. Se deberá contemplar también, la disposición final de estos residuos. Es conveniente disponer de una propuesta para la disposición final de los residuos sólidos urbanos y de residuos orgánicos, cuya prestación compete a la municipalidad de Luján de Cuyo. Su localización, accesibilidad y modalidad operativa pueden generar impactos sobre el territorio y el paisaje por lo que resulta una decisión importante en un área de cierta fragilidad y sometida a cambios extraordinarios. Esto último queda reflejado en la matriz en la importancia que arrojan las tareas de mantenimiento, como un impacto altamente positivo.	
Localización	AO - AID	
Gestion del Impacto	Como parte de las tareas de obra se deberá llevar adelante la adecuada gestión de los residuos y efluentes. Para esto el Contratista deberá desarrollar e implementar programas específicos de gestión de residuos, de efluentes líquidos y gaseosos, cumpliendo con la legislación aplicable en la materia. Asimismo, para un efectivo cumplimiento de las medidas y resultados el personal de obra deberá ser capacitado en relación a los mismos	

8. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El objetivo del Plan de Gestión Ambiental es garantizar mediante la implementación de las medidas de prevención, control y mitigación, la minimización de los riesgos ambientales asociados al desarrollo del Proyecto.

Programas destinados al control y manejo de los impactos ambientales

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

8.1. Programa de capacitación ambiental

El Plan de Capacitación Ambiental (PCA), marcará los lineamientos básicos para capacitar al personal en temas ambientales durante el desarrollo de la actividad. La aplicación efectiva del plan se alcanzará a través de la concientización y capacitación de todo el personal afectado a las tareas del proyecto.
Las capacitaciones al personal se realizarán con el fin de dar a conocer los impactos ambientales que las tareas a desarrollar provocarán y las acciones a implementar para prevenirlos o minimizarlos.
Existirá un registro de asistencia a la capacitación ambiental.

Inducción

Todo trabajador, al ser contratado por la empresa o un tercero, recibirá inicialmente una charla de inducción, antes de ser enviado a sus labores. En esta se detallarán y explicarán temas como:

- Razones e importancia del cuidado del ambiente, incluyendo aspectos del medio físico y socio ambiental.
- Impactos ambientales asociados a sus tareas.
- Medidas de protección ambiental.
- Normas y procedimientos ambientales de la empresa.
- Legislación que rige en materia ambiental.
- Orden y limpieza.
- Protección de la flora y fauna.
- Manejo de residuos y efluentes.
- Contaminación de agua, suelo y aire.
- Prevención de incendios y otras contingencias.
- Medidas a tomar en caso de contingencias ambientales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Todos los trabajadores llenarán un registro como constancia de Capacitación, en señal de haber recibido la inducción correspondiente.

Charlas diarias

Las charlas diarias respecto a las obras a realizarse durante la jornada, harán referencia (en caso de que corresponda) a sus aspectos ambientales, tanto los potenciales impactos como las medidas para prevenirlos o reducirlos.

Charlas mensuales

Se tratarán los mismos temas que en la inducción pero orientados a lo observado en obra en el período correspondiente, haciendo hincapié en las no conformidades ambientales u oportunidades de mejora.

El objetivo es revisar los conocimientos del ambiente de todo el personal, detectar posibles malas interpretaciones, errores o carencias y afianzar lo aprendido. Las reuniones quedarán documentadas.

Como parte integral del programa de formación, se elaborarán carteleras para ser colocadas en sitios estratégicos en la obra con información alusiva.

8.2. Programa de Gestión de Residuos (PGR)

El objetivo del presente Programa será establecer los criterios para el manejo y disposición de los residuos generados en las distintas etapas y tareas involucradas en la construcción y operación, a fin de minimizar los impactos ambientales que pudieran ocasionar.

Se deberán implementar las siguientes premisas básicas vinculadas al manejo de residuos:

- Todos los residuos generados en el ámbito del Proyecto serán recolectados diferencialmente entre residuos del tipo domiciliarios, residuos peligrosos, inertes y residuos patogénicos.
- Todos los residuos serán gestionados en forma acorde a las normas vigentes y serán dispuestos en lugares a tal fin habilitados para cumplir con las exigencias de la legislación ambiental vigente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Se alentará en la medida de lo técnicamente posible la minimización de residuos y se capacitará al personal en la importancia de la reducción de la generación de residuos y de la segregación de los mismos en origen.
- Deberán mantener todos los lugares de operación libres de obstáculos y desperdicios de materiales o basura y retirar el material sobrante e instalaciones temporales tan pronto como sean necesarios.
- Se deberán mantener las vías de agua, drenajes naturales y/o desagües permanentemente libres de todo tipo de obstrucción, tales como materiales de construcción, escombros y residuos de todo tipo.
- Se deberán evitar por todos los medios que ningún combustible, aceite, sustancia química y/o cualquier otro producto contaminante sean derramados en el agua o contaminen los suelos.
- Los residuos deben ser clasificados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación provincial y municipal vigente.
- Los residuos deberán colocarse en los contenedores apropiados para la recolección y disposición de materiales de desecho, escombros y residuos en general. Se deberá instruir al personal respecto de la correcta segregación de los mismos por color de contenedor.
- Siempre que sea posible, los residuos generados durante la construcción deberán reutilizarse, o ser removidos de acuerdo con sus características de peligrosidad y lo que estipulan las normas vigentes.
- La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados y de acuerdo con las normas vigentes. Su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- En todos los casos se tomarán recaudos y se ejecutarán las tareas de forma de minimizar las posibles afectaciones a las que puedan exponerse la vegetación y la fauna silvestre.

Se recomienda que el presente programa se desagregue a su vez en Subprogramas, que permitan estructurar los objetivos, alcances y procedimientos según la sustancia a gestionar. A continuación, se presentan los lineamientos generales de los mismos.

Disposición Final de los Residuos

Los residuos sólidos generados en el obrador, los sitios de acopio, la planta de hormigón, las actividades de apertura de caminos y accesos y en la franja de servidumbre deberán gestionarse en función de lo establecido en los presentes lineamientos

A continuación, se describen los lineamientos para la correcta gestión de los residuos en obra diferenciados por su tipo, estas medidas de gestión alcanzan tanto a las actividades que desarrolla el contratista principal como los subcontratistas.

Residuos de Tipo Domiciliarios

Para el acopio transitorio de estos residuos se utilizarán contenedores adecuados, plásticos o metálicos, según la disponibilidad de los mismos.

Características de los contenedores de residuos comunes:

- Serán de color VERDE.
- Poseerán etiqueta indican su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrados mientras no se estén volcando residuos en ellos, de manera de evitar la proliferación de insectos y roedores.

Los contenedores se colocarán lo más cercano posible a los puntos de mayor generación y estarán disponibles en cantidad suficiente, pudiendo aumentarse o disminuirse su cantidad de acuerdo a la demanda de mano de obra del Proyecto.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Estos residuos serán recolectados periódicamente por el organismo encargado de la recolección de residuos sólidos urbanos actuante en la zona de influencia del proyecto o bien por medios propios. No se permitirá una acumulación mayor a 3 días para este tipo de residuos, siendo lo ideal una periodicidad de recolección diaria.

Los residuos del tipo domiciliario serán enviados al Centro de Disposición que determine el Municipio de Luján de Cuyo, previa autorización escrita del mismo.

Se llevará un registro actualizado de la generación de estos residuos indicando: fecha, cantidad, sector de generación, empresa recolectora y destino de disposición final. Cada sector de trabajo será responsable de confeccionar este registro y enviarlo en forma periódica al responsable de Ambiente para que archive estos registros en el Legajo Técnico del Proyecto.

Estará absolutamente prohibido enterrar estos residuos en forma no autorizada por el organismo municipal o provincial de aplicación o su quema en cualquier sitio de la obra.

Residuos Peligrosos

Para la gestión de los residuos peligrosos deberán tenerse en consideración las siguientes cuestiones. En caso de ser identificados y que los residuos peligrosos generados en la obra sean transportados a otra jurisdicción, se debe aplicar el régimen de la Ley Nacional, Ley Provincial y sus disposiciones.

Mediante la Ley Nº 5.917 de la provincia de Mendoza se adhiere a la Ley Nacional Nº 24.051 que regula la generación, manipulación, transporte y disposición final de residuos peligrosos.

En la obra, se utilizará un sistema de identificación y etiquetado para todas las sustancias peligrosas. Durante el uso, almacenamiento y manipuleo de sustancias peligrosas deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Información sobre las sustancias y sus propiedades físicas.
- Precauciones necesarias para su manipulación y transporte.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Requerimientos específicos para su almacenamiento.
- Tratamiento médico en caso de ingestión, inhalación, etc.

Los contenedores metálicos donde se depositarán este tipo de residuos deberán presentar las siguientes características:

- Serán de color AMARILLO.
- Poseerán etiqueta indicando su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrado mientras no se estén volcando residuos en ellos.

Estos contenedores serán distribuidos en los distintos obradores, y se ubicarán en los puntos de mayor generación, como ser talleres, zonas de mantenimiento de máquinas y equipos, etc. Una vez que los contenedores sean llenados, serán perfectamente cerrados y se trasladarán hasta el área de almacenamiento transitorio de residuos peligrosos.

El área de almacenamiento de residuos peligrosos poseerá las siguientes características:

- Se deberán ubicar alejado de cursos de agua.
- Contará con piso impermeable.
- Poseerá barrera de contención de derrames (pared de mampostería) con una capacidad superior al 110% del contenedor de mayor volumen a almacenar y poseerá sistema de colección de derrames.
- Estará techado de manera de evitar que los contenedores sean afectados por los factores climáticos y evitar también la acumulación de agua de lluvia en el depósito y en el sistema de colección de derrames.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Estará claramente señalizado, indicando: "Área de almacenamiento de Residuos Peligrosos", se indicarán los riesgos de incendio presentes y se prohibirá fumar en las zonas aledañas.
- Se mantendrá cerrado, de manera de evitar el acceso de persona no autorizado al mismo.
- En el exterior se colocará un extintor triclase de 10 Kg.

En el caso específico de latas de aceites, grasas y pinturas, el encargado de la limpieza del sitio deberá cerciorarse de que dichos recipientes estén totalmente libres de restos de hidrocarburos o pintura. Si tuviesen algún resto, serán previamente limpiados con material absorbente, que al entrar en contacto con estos productos pasarán a formar parte de los residuos identificados como Peligrosos.

En el caso de que se requiera la instalación de un tanque de almacenamiento de combustible en algún sitio de la obra se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Nº 13.660 y su Decreto Reglamentario Nº 10.877/60 considerando además las aprobaciones, controles y normas de seguridad exigibles para esas instalaciones acordes a lo establecido por la ley Nº 19.587 y los Decretos Nº 351/79 y 911/96.

Estos residuos serán dispuestos finalmente a través de operadores debidamente habilitados por la Autoridad de Aplicación. Serán transportados fuera del obrador sólo por empresas habilitadas para el Transporte de Residuos Peligrosos.

Antes de iniciar el transporte de estos residuos fuera del obrador, se deberá comenzar con el llenado del manifiesto que estipula la Legislación vigente, donde se indicarán los datos del generador, el tipo de residuos y su cantidad, datos del transportista, del tratador y el tratamiento realizado, del centro de disposición final. Una vez completado el circuito de firmas del manifiesto, se recibirá una copia del mismo y se archivará para su control.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

La frecuencia de retiro de estos residuos será determinada por el Responsable de Ambiente del Proyecto, en función de la cantidad de residuos acumulados y del tiempo de almacenamiento de los mismos.

Finalmente cabe aclarar que mediante el Capítulo II del Decreto Nº 2.625/99 se crea el "Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos", que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. La contratista deberá inscribirse en el registro previamente al inicio de las obras y obtener el Certificado Ambiental Anual.

Residuos Inertes

- Escombros de la Construcción (obradores y zona de obra en donde se generen).
- Se recomienda acumular los residuos en contenedores, o áreas acondicionadas y luego transportarlos al sitio de disposición acordado con las autoridades municipales para su disposición final.
- Deberá tratarse que los residuos generados durante la construcción sean reutilizados, removidos o tratados y dispuestos de acuerdo con sus características y lo que estipulan la legislación provincial vigente.
- La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados por las áreas de gobierno involucradas y, su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y/o aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.
- Chatarra y otros libres de elementos contaminantes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Para la chatarra debe disponerse de un lugar apropiado en los obradores, o áreas de acopio en los cuales se dispondrá de un contenedor o área destinada para tal fin. Se colocará el contenedor con la leyenda “CHATARRA” o similar, en letras naranjas sobre un fondo tal, que permita su fácil identificación.

Efluentes Líquidos

En áreas accesibles para el personal se instalarán baños químicos portátiles, los cuales funcionarán a base de un compuesto químico líquido que degradarán las materias que se depositen, forman un residuo no contaminante biodegradable y libre de olores.

Se deberá contratar a una empresa habilitada para la provisión de estas instalaciones y retiro de los efluentes para su disposición en lugares adecuados a tal fin. El retiro deberá realizarse de manera periódica. La empresa deberá confeccionar un registro para dar cuenta de la gestión en la materia. Se deberá verificar el correcto funcionamiento de los baños químicos y que su descarga no se realice en cursos de agua.

En relación a los efluentes pluviales se deberá diseñar un sistema de drenaje en el sitio de obra (obradores, áreas de acopio) que permita una evacuación controlada de las aguas pluviales, minimizando de esta forma el arrastre de posibles materiales y/o pérdidas que lleguen al suelo, al recurso hídrico subterráneo por infiltración, o que se extiendan hacia otras áreas afectando un área mayor del suelo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Emisiones Atmosféricas

Para la gestión de las emisiones gaseosas se deberá tener en consideración los límites que se establecen en la legislación vigente.

Se consideran efluentes gaseosos aquellos que puedan provenir de los vehículos a utilizarse, principalmente producidos por los camiones durante el traslado de materiales a los sitios de disposición dentro de los almacenes en obradores y la maquinaria que intervienen en el proceso constructivo.

Se realizará el mantenimiento de equipos, máquinas y camiones a través de un Programa de Mantenimiento con el fin de minimizar las emisiones debidas a una mala combustión.

Estará prohibida la quema de todo sobrante de combustible, lubricantes utilizados, materiales plásticos, neumáticos, cámaras, recipientes o cualquier otro desecho que finalice en una agresiva contaminación ambiental, sin la autorización expresa de la Inspección de Obra.

Los camiones que transporten materiales dispersables contarán con coberturas de lona para evitar la emisión de polvo y los derrames de sobrantes durante el transporte de los materiales cargas.

Se fijará una velocidad máxima de circulación dentro del área operativa. Asimismo se deberá conducir sin provocar aceleraciones y frenadas innecesarias en la obra, teniendo en cuenta además el flujo de vehículos que generará la etapa de urbanización y funcionamiento del emprendimiento inmobiliario.
Los materiales dispersables que no se encuentren dispuestos en recintos cerrados como depósitos o almacenes para materiales serán cubiertos de forma de evitar contaminación ambiental por material particulado.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Se deberá establecer una frecuencia para el mantenimiento preventivo de los vehículos de construcción en el marco de un Programa de Mantenimiento.

Para las acciones que demanden el uso de camiones volquete, se recomienda no llenar al 100% su capacidad de transporte de material (aproximadamente 95%) para evitar pérdida del mismo.
Se deberá efectuar el humedecimiento de las pilas de almacenamiento de material producto del movimiento de suelos

8.3. Programa de manejo del tránsito y señalización

Este programa tiene el objetivo de regular y ordenar la circulación vial en relación a la obra, considerando el manejo de los vehículos y maquinarias asociados a la misma con el fin de evitar accidentes, minimizar las molestias a la población circundante, prevenir el deterioro de la infraestructura vial y congestionamientos.

- Todos los conductores vinculados a las actividades de obra, que dependan directamente de la Contratista o sean subcontratados o de empresas proveedoras de materiales, deberán respetar las normas viales vigentes y ser instruidos sobre las mismas.
- Todos los vehículos involucrados en las tareas constructivas deberán tener la documentación exigida por normativa en regla. Se deberá realizar un mantenimiento periódico de los mismos y deberá llevarse registro de mantenimiento.
- Asimismo, debe considerarse para el traslado de maquinaria o vehículos especiales (con cargas que superen los límites previstos o la circulación de vehículos que excedan las dimensiones máximas permitidas en la normativa), la obligatoriedad de obtener una autorización especial

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

otorgada por la Autoridad de Aplicación donde se consignen las condiciones de transporte y las arterias por las que puedan circular.

- Con el objetivo de minimizar las interferencias producidas en el tránsito y los potenciales accidentes viales, producto del movimiento de maquinarias y vehículos de gran porte asociados a la etapa de construcción, se llevará a cabo la instalación de señalización transitoria y cartelería de avisos en el sector de la RN 7 y en la Ruta Perilagos donde estará el camino de ingreso a obra. Este señalamiento precautorio deberá mantenerse en perfectas condiciones y será actualizado periódicamente en función de las diversas acciones que se desarrollen.
- Se dispondrán dispositivos luminosos para evitar accidentes en horario nocturno.
- En la medida que avance la construcción, deberá realizarse el mantenimiento adecuado de los caminos afectados por las obras y que, debido al tránsito pesado y maquinaria, sufran roturas o deterioros que comprometan la circulación.

8.4. Programa de manejo y protección de fauna silvestre

El objetivo del presente programa es preservar la fauna silvestre presente en el área del proyecto y controlar los impactos identificados sobre ella.

Medidas a implementarse:

- Prohibir categóricamente las prácticas de caza, pesca y/o recolección de fauna silvestre y de sus subproductos (nidos, huevos, otros); sancionando al personal que incurra en una falta.
- Capacitar al personal de obra en preservación de la fauna silvestre local.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Evitar la incorporación de especies animales y vegetales exóticas en las zonas de obra y adyacentes. Esto medida incluye, la prohibición de llevar perros a la obra o fomentar su presencia ofreciendo alimento y refugio a los perros que aparezcan en la obra de manera espontánea.
- Se deberá realizar una correcta gestión de residuos, de modo de evitar la exposición de residuos orgánicos que pudieran atraer a la fauna silvestre (roedores, zorros, otros) y doméstica.
- Se establecerán velocidades máximas para transitar por caminos internos (40 km/h), debiendo respetarse las establecidas en rutas nacionales y provinciales. Esto deberá ser controlado mediante la colocación de tacómetros y un sistema de sanciones. Asimismo, se evitará o minimizará la conducción durante horas nocturnas para reducir el riesgo por atropellamiento.
- Se evitarán acciones que perturben la fauna en periodos y sitios críticos para la reproducción o la nidificación.
- Se deberá restringir la generación de ruidos en épocas reproductivas y en áreas próximas a apostaderos de aves.
- Se preservarán los sitios sensibles o críticos para los distintos grupos faunísticos identificados durante la Línea de Base Ambiental y estudios adicionales recomendados para las diferentes estaciones.

Indicadores de cumplimiento:

- Registro de capacitación de personal de obra en preservación de la fauna.
- Listado de sitios sensibles o críticos para los distintos grupos faunísticos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

8.5. Programa de protección de los recursos arqueológicos

El objetivo del presente programa es dar cumplimiento a las disposiciones de la legislación provincial en materia de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico que pueda verse afectado por las actividades que se desarrollarán durante la etapa constructiva de la obra.

A partir de las conclusiones obtenidas del análisis de impacto arqueológico del presente proyecto sobre el área bajo estudio se recomiendan las siguientes medidas a implementar asociadas a la etapa constructiva. La correcta aplicación de las mismas minimizará el riesgo de impactos negativos sobre el patrimonio arqueológico.

- Prohibir la recolección y/o manipulación de material arqueológico, entendiéndose dicha situación como uno de los impactos más severos.
- Restringir la circulación –a pie o motorizada- del personal por los sectores de hallazgos.
- Establecer un programa de monitoreo durante el desarrollo de labores proyectadas, este procedimiento, tiene como objetivo prevenir, mitigar, o bien corregir posibles riesgos de impactos arqueológicos que puedan suscitarse.
- Reunión informativa con los encargados del personal involucrados en el plan de obras a ejecutar.
- Dictado de un curso de capacitación dirigido al personal en general, y en particular, a aquel involucrado directamente en las actividades de campo.
- La realización de Estudios de Impacto Arqueológico (EIArq) directamente aplicados sobre labores complementarias o modificaciones que puedan generarse sobre el área del Proyecto, las cuales excedan aquellas declaradas en el informe presentado como parte de la Línea de Base Ambiental.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Generar una fluida comunicación con el equipo de arqueología ante dudas e inquietudes que puedan surgir durante el desarrollo del plan de obras.
- Ante eventuales hallazgos fortuitos que puedan suscitarse se requiere la aplicación inmediata de un plan de manejo sistemático, el cual se incluye como “Plan de Procedimientos”, siendo necesaria su difusión entre el personal involucrado.

Procedimientos ante eventuales hallazgos

Ante eventuales hallazgos que puedan suscitarse, se recomienda aplicar el siguiente plan de procedimientos. El mismo requiere de su divulgación, en particular por parte de aquellos operarios que tengan a su cargo personal que realiza tareas de campo.

1. Paralización o desvío momentáneo de las actividades en el sector de hallazgos.
2. Comunicación al Encargado de Obra.
3. Comunicación a la Jefatura del Proyecto de la situación detectada.
4. Comunicación al responsable de arqueología o en su defecto comunicarse con la autoridad de aplicación provincial correspondiente.
5. La Jefatura del Proyecto debe asegurar la protección y resguardo de los materiales arqueológicos. Las formas de actuar deberán ser acordadas una vez establecida la comunicación con el arqueólogo, tal cual se refiere el ítem anterior.
6. De ser necesario, y ante determinado tipo de registro, como por ejemplo estructuras, se debe restringir al lugar de personas no autorizadas o animales que puedan afectar al sitio.
7. Elevación de una nota de denuncia de hallazgo con datos generales de los mismos (ubicación y características) a ser presentada a las autoridades de aplicación correspondientes.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

8. Elaboración de una propuesta de acción adecuada al tipo y contexto de los hallazgos realizados por parte del responsable de arqueología al encargado de obra (cantidad de personal y tiempo necesario para realizar las tareas de arqueología) que incluya labores a realizar con el propósito de recuperar toda la información del sector directamente afectado.
9. Elevación de información sobre la decisión adoptada a las autoridades de aplicación de la provincia pertinente.
10. Elaboración del informe de las tareas realizadas a las autoridades de aplicación.

8.6. Programa de protección de los recursos paleontológicos

El objetivo del presente programa es la preservación del patrimonio paleontológico. A continuación, se exponen las indicaciones para limitar el impacto de eventuales tareas de movimiento de suelo sobre el mismo.

Se dispone que:

1. En caso de hallazgos fortuitos de material fósil, es oportuno actuar según el Procedimiento de Hallazgos Fortuitos que se detalla más abajo.
2. Se sigan rigurosamente las indicaciones de la Autoridad de Aplicación de la Ley Provincial Nº 6034. Para Áreas de Impacto Paleontológico Intermedio donde se puede trabajar con un riesgo moderado, sin monitoreo paleontológico permanente, se dispone que:

Procedimiento de Hallazgos Fortuitos

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

A continuación, se detalla el Protocolo de actuación a tener en cuenta previamente y durante la ejecución de nuevos proyectos que impliquen tareas de movimiento de suelo, a fin de asegurar la protección y la preservación del Patrimonio Paleontológico. Así mismo, para los requisitos, las obligaciones y las recomendaciones para preservar, proteger y valorizar el Patrimonio Paleontológico en el marco de emprendimientos públicos y privados se deberán consultar las disposiciones de la Ley Provincial Nº 6.034/93 sobre la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de la Provincia de Mendoza.

En este sentido, se recomienda que, en todas las etapas del Proyecto a realizar, se cumpla con las siguientes disposiciones:

- Atenerse a la legislación vigente relativa al Patrimonio Cultural: Ley Nacional Nº 25.743/03 y Ley Provincial Nº 6.043/93
- Evitar la destrucción parcial o total de los recursos culturales (paleontológicos, arqueológicos, etc.) en superficie o del subsuelo debido a las actividades de exploración y explotación de las áreas afectadas.
- Promover el manejo responsable de los recursos culturales entre el personal afectado para no comprometer su preservación y trabajar en pos de su conservación.
- Mantener un contacto directo con la Subsecretaria de Cultura, entidad reguladora del manejo del Patrimonio Cultural a nivel provincial, a fin de elevar denuncias de hallazgos fortuitos, obtener informaciones sobre los trámites a realizar, y consultar sobre capacitaciones y cursos inherentes a la protección y a la preservación del Patrimonio Cultural.
- Atenerse al presente Protocolo de actuación en caso de hallazgos fortuitos de materiales paleontológicos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Con el objetivo principal de preservar, proteger y valorizar el patrimonio paleontológico, único e irrepetible, a seguir se detallan las medidas para mitigar el impacto de las obras a realizar.

Previo al inicio de cualquier proyecto que involucre movimiento de suelo (realización de caminos, picadas, locaciones, perforaciones, tendido de ductos, etc.) se dispone:

- Realizar prospecciones paleontológicas superficiales a fin de detectar eventuales materiales en exposición y definir el potencial paleontológico del área afectada (el trámite de obtención de permiso de prospección se gestiona en la Subsecretaria de Cultura, según lo establecido en la Ley Provincial Nº6034, y requiere un tiempo administrativo de aproximadamente 60 días).
- Capacitar al personal involucrado sobre los aspectos culturales de la localidad, la importancia del patrimonio cultural y de su preservación, como reconocer los materiales constituyentes del patrimonio, y los puntos del Procedimiento de Hallazgo Fortuito.

Durante la ejecución de la obra se dispone:

- Atenerse a las medidas establecidas por los profesionales que realizaron la prospección superficial previa a fin de mitigar el impacto sobre el patrimonio cultural.
- Respetar las indicaciones del Procedimiento de Hallazgos Fortuitos

Protocolo de Actuación

Cuando se realiza un hallazgo inesperado de un bien patrimonial, histórico, arqueológico, y/o paleontológico, se deben seguir los pasos que se detallan a continuación:

1. No remover nada del lugar y posición en que fue encontrado originalmente.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

2. Contactar al responsable del área de trabajo, de Medio Ambiente y Seguridad, o quien debe asegurar el detenimiento de las tareas y del tránsito en el área del hallazgo.
3. Detener las tareas en la zona, vallar un área de aproximadamente 4x4 m alrededor y, si es posible, seguir las tareas en otro lugar.
4. Registrar el lugar de hallazgo (con coordenadas geográficas GPS), fecha, datos de quien realizó el hallazgo, características del material encontrado (ejemplo fragmentos de huesos, troncos, puntas de flecha, restos humanos, etc.) y sacar fotos panorámicas del lugar y en detalle del material encontrado.
5. Contactar a las autoridades competentes para reportar el hallazgo.

8.7. Programa de comunicación

Este programa se implementará con el objetivo de mantener permanente y apropiadamente informada a la población del área del proyecto durante toda la etapa constructiva.

- Se deberá notificar a las Autoridades sobre el inicio de la obra, cronograma previsto y avances.
- Se recomienda ofrecer a través de los principales medios de comunicación locales tales avances para que la población tenga conocimiento sobre el Proyecto y sus etapas.
- El Contratista deberá informar oportuna y convenientemente, con un lenguaje accesible y claro, a la comunidad local acerca de las principales actividades y duración de las mismas.
- Previo al inicio de las obras, se deberá presentar este programa a la Supervisión de Obra que deberá incluir la designación de un responsable con conocimiento y experiencia en la materia.
- El Contratista deberá habilitar un registro de consultas, denuncias y reclamos recibidos, para poder establecer comunicación entre la comunidad y la empresa y deberá presentar un informe bimensual a la Supervisión para que decida medidas correctoras.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

- Toda consulta, queja o reclamo deberá ser contestado a la mayor brevedad posible a través del mismo canal por donde fue recibida por el Responsable designado.
- El Contratista queda obligado a dar a conocer la presencia de personal en caso de construcción o ejecución de cualquier acción de obra o necesidad de presencia de empleados y/o trabajadores en zonas pobladas, dando a conocer la presencia, el tipo de actividad y periodo de permanencia.

8.8. Programa de abandono

El objetivo del presente plan es asegurar que se restaure el ambiente al estado previo a las tareas de obra en la medida de lo posible y en aquellos espacios intervenidos que no serán parte de la etapa de operación.

- Se deberá contar con un registro gráfico de la situación previa a la obra para asegurar su restitución plena. Una vez finalizados los trabajos, se deberán retirar de las áreas intervenidas, todas las instalaciones fijas o desmontables que el Contratista hubiera instalado para la ejecución de la obra.
- Asimismo se deberán eliminar las chatarra, escombros, cercos, divisiones; rellenar pozos, desarmar o rellenar las rampas de carga y descarga de materiales, maquinarias, equipos, etc.
- El obrador será desmantelado una vez que cesen las obras, dejando el área en perfectas condiciones e integrada al medio ambiente circundante. En tal sitio, se deberá realizar un único muestreo de suelo posterior al abandono, tomando las muestras cada 50 m2 a 20 cm de profundidad, en los puntos más expuestos a la potencial contaminación por derrames de hidrocarburos y/o residuos peligrosos. Sobre estas muestras se deberá efectuar el análisis de Hidrocarburos Totales del Petróleo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-05295990-GDEMZA-SAYOT

- Se recomienda, una vez abandonadas las obras, escarificar los suelos de los sitios donde estuvieron estas instalaciones, de forma perpendicular a los vientos predominantes de la zona, y disponer el material sobrante de desbroce sobre la superficie del mismo.

8.9. Programa de vigilancia ambiental

El plan se desarrolla considerando que la evaluación ambiental está en una etapa macro territorial, por lo que la vigilancia ambiental se enfoca en identificar impactos potenciales y tendencias generales en el área de estudio para la formulación de los planes de vigilancia específicos para cada unidad funcional. En las etapas posteriores de desarrollo de los sectores y sus respectivas evaluaciones, se deberán incluir los planes específicos correspondientes.

Objetivo:

Proporcionar información para guiar la toma de decisiones en la planificación y ejecución del proyecto.

Responsables:

- Entidad jurisdiccional responsable de la evaluación macro territorial.
- Expertos ambientales y consultores encargados del monitoreo y análisis de datos.

Acciones de Monitoreo:

Previo al inicio de las obras se deberán tener en cuenta las siguientes acciones en la elaboración de los Planes de Vigilancia Ambiental para cada unidad funcional descripta en el estudio de impacto ambiental del Masterplan

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Análisis Macroambiental:

- Evaluación de tendencias generales en la calidad del aire, agua y suelo en el área de estudio.
- Identificación de áreas sensibles o ecosistemas frágiles que podrían ser afectados por el desarrollo del proyecto.

Monitoreo Participativo:

- Involucramiento de la comunidad local en la recolección de datos e información sobre cambios ambientales percibidos.
- Utilización de sistemas de información geográfica para recopilar datos a nivel local.

Adaptación Continua:

- Revisión periódica del plan de vigilancia para incorporar nuevos hallazgos o ajustar las estrategias de monitoreo según sea necesario.
- Comunicación regular con las autoridades ambientales pertinentes para mantenerse actualizado sobre los requisitos y directrices ambientales.

Comunicación de Resultados:

- Presentación de informes periódicos sobre los hallazgos del monitoreo a la comunidad local, autoridades y otros interesados.
- Facilitación de espacios de discusión y retroalimentación para garantizar la comprensión y participación activa de todas las partes interesadas.

Infraestructura y Costos:

- Asignación de recursos adecuados para la implementación del plan de vigilancia, considerando la naturaleza macro territorial de la evaluación ambiental.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

9. BIBLIOGRAFÍA

Artabe, A. E., Morel, E. M., Ganuza, D. G., Zavattieri, A. M., & Spallettti, L. A. 2007. *"La paleoflora triásica de Potrerillos, provincia de Mendoza, Argentina"*. Publicado en: Ameghiniana, 44(2), 279–301. Link de consulta: https://www.ameghiniana.org.ar/index.php/ameghiniana/article/view/646

APOT. 2019. Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos.

Consolí, Daniela; Drovandi, Alejandro; Zuluaga, José; Dediol, Cora; Valdés, Analía; Haye, Susana; Morsucci, Aldo y Velgas, Máximo. 2018. "*Medición de la contaminación del agua en el Embalse Potrerillos y cuenca del río Blanco, Mendoza, Argentina: monitoreo y análisis de datos".* Publicado en: 4º Encuentro de Investigadores en Formación en Recursos Hídricos (IFRH).

Cortegoso, Valeria. 2005. Comunidades agrícolas en el Valle de Potrerillos ¿NO de Mendoza? durante el Holoceno tardío: organización de la tecnología y vivienda. Publicado en Intersecciones en Antropología 7 2006) pág. 77 94.

D'Inca, Verónica. 2003 *"Una aproximación paisajística de Potrerillos*". Publicado en: Revista Proyección Nº 2 editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

DOADU, Gobierno de Mendoza. 2009. Plan de Manejo y Gestión del Perilago de Potrerillos.

Frigolé, Cecilia y Moyano, Rosa. (2012). *"Acerca de la significación cultural de la colección del museo local de Potrerillos"*. Publicado en: La Zaranda De Ideas, 8(2), 159-173. Link de consulta: https://plarci.org/index.php/lazarandadeideas/article/view/491

Gudiño de Muñoz, María E., 2002. *Para que no pase con Potrerillo lo que pasó con el Carrizal.* Trabajo publicado en la Revista Proyección Nº 2, editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

Master Plan Desarrollo de Nuevo Polo Turístico en el Perilago Potrerillos.

Manifestación General de Impacto Ambiental construcción Dique Embalse Potrerillos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Marsh, Erik y Cortegoso, Valeria. 2014. *Refinando la cronología del valle de Potrerillos mediante modelos de Bayes.* En: Arqueología de Ambientes de Altura de Mendoza y San Juan (Argentina) (pp.57-79). Publisher: Mendoza, EDIUNC.

Spalletti, Luis A.; Morel, Eduardo M.; Artabe, Analía E.; Zavattieri, Ana M. y Ganuza, Daniel. 2005. Estratigrafía, Facies y Paleoflora de la Sucesión Triásica de Potrerillos. Sistema de Información Científica Redalyc. Red de revistas científicas de Acceso Abierto. Rescatado de: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=173920691005 Fecha de consulta: 26/09/2023.

Valpreda, Claudia y Elissonde, Arturo.2002. Impacto del Dique Potrerillos en la dinámica territorial del Noroeste de Mendoza. Trabajo publicado en la Revista Proyección Nº 2, editada por CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, 2002. ISSN 1667-0876.

OTRAS REFERENCIAS:

APHA - AWWA - WPCF "Métodos Normalizados para el Análisis de aguas potables y residuales"; Ediciones - Díaz de Santos, S.A.; 17 Ed. Avellaneda M., A. Bermejillo y L. Mastrantonio (2004) "Aguas de Riego". Ediunc. Mendoza

Centro de Estrategias Territoriales para MERCOSUR (CETEM) Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Nacional de Cuyo y Municipalidad de Luján de Cuyo "Plan estratégico de acción para la gestión integrada y el desarrollo sostenible de Luján de Cuyo".

Código Alimentario Argentino (C.A.A.) Ediciones Marzochi. Argentina.

Departamento General de Irrigación (D.G.I.). "Resolución Nº 778. Reglamento general para el control de contaminación hídrica". Mendoza.

Ente Provincial del Agua y Saneamiento (EPAS). "Normas de calidad de aguas. Mendoza. Argentina".

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Drovandi, A. et al (2013) "Monitoreo de la contaminación del agua en el embalse Potrerillos y cuenca del Río Blanco. Provincia de Mendoza". CONAGUA 2013. San Juan, Argentina.

OFFICIAL METHODS OF ANALYSIS OF AOAC INTERNATIONAL. 16 th Edition – Volumen I. Tyller Miller, G. "Ecología y Medio Ambiente". Ed. Iberoamericana. México

Zuluaga, J. "Monitoreo de la contaminación del recurso hídrico en la cuenca del R. Blanco, Mdz".

XXII Congreso Nacional del Agua. Trelew, Provincia de Chubut. Noviembre de 2009.

VII Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas y XXI Jornadas de Geografía de la UNLP - Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación La Plata. -

Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) (aprobado por Ley N° 8.999/2017) Obras de Conectividad para Mendoza.

Plan de manejo y Gestión Perilago de Potrerillos - Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano

SITIOS WEB:

Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial – SAYOT - 2021

Análisis de demanda Turística - http://optsmendoza.blogspot.com

Tabla Fuente: INDEC https://www.indec.gob.ar/nivel4_

APPS de Mountain Bike - https://www.trailforks.com - Trekking de Montaña - https://www.relive.cc

Actividades Mendoza - http://elportaldemendoza.com

Trabajos sobre PAISAJE SUSTENTABLE - Arq. Elina Llaver - arqellaver@gmail.com

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

10. DOCUMENTO SINTESIS

10.1. Alcances del Estudio Ambiental

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, por EX EXPTE: EX-2024-02521450- -GDEMZA-SAYOT a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un "MASTERPLAN, ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO PARA EL DESARROLLO DE NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO DE POTRERILLOS" –MENDOTRAVEL S.R.L, ubicado en el Departamento de la Luján de Cuyo, para ser sometido a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

Considerando la localización del proyecto y la normativa concurrente en el territorio, y teniendo en cuenta las características de fragilidad ambiental que reviste el área de inserción del Master Plan de Desarrollo, se ha desarrollado un estudio ambiental que contiene los contenidos establecidos por la legislación vigente, Ley N° 5961, art° 2 al 8°. Se describe la línea de base ambiental, se han considerado sus aspectos relevantes para justificar la valoración asignada a cada impacto identificado. Se incluye, además, el plan de control y vigilancia ambiental de los impactos identificados.

10.2. Datos Generales

Datos del proponente

Nombre: MENDOTRAVEL S.R.L.
CUIT: 30-70767966-9
Domicilio social y especial: Patricias Mendocinas 617, PB, Ciudad de Mendoza,
Provincia de Mendoza.
Domicilio especial electrónico (para notificaciones): fjauregui@granhotelpotrerillos.com
Te: 261 3743766

Nombre del representante de la empresa

Representante de la empresa: Federico Ariel Basile (Apoderado)
DNI: 24.970.277

Datos del responsable de la MGIA

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Coordinación y Elaboración Manifestación General de Impacto Ambiental
Licenciada en Gestión Ambiental: Cynthia Daniela González
Domicilio: Islas Vírgenes 7076 – Chacras de Coria – Luján de Cuyo
Mail: cynthiagonzalez87@gmail.com
Teléfono Móvil: +54 298 4655030

10.3. Denominación y descripción del proyecto

10.3.1. Denominación del proyecto

El proyecto se denomina Master Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos, correspondiente al sector adjudicado a Mendotravel SRL.

10.3.2. Descripción del proyecto

El proyecto apunta al crecimiento de la actual villa de potrerillos en un gran espacio urbanizado que permita hacer de potrerillos una ciudad que albergue gran parte del turismo que llega a la Provincia, haciendo de Potrerillos una ciudad a elegir. El objetivo es posicionar fuertemente la impronta de esta villa con un crecimiento exponencial de la oferta turística, residencial temporal y permanente.

Acompaña con la premisa de generar una propuesta de ordenamiento e integración de la actual villa, con mejoras sustanciales que permitan ordenar la circulación, ingreso y egreso a la ruta nacional N°7 y acercar innumerables posibilidades de crecimiento y de inserción de microemprendimientos y oferta regionales a la gran cantidad de turistas que esta propuesta alienta a recibir en el sector.

El proyecto busca dotar de equipamiento comercial y de servicios que sustente el crecimiento y aliente las actividades sociales el intercambio cultural y la promoción de Mendoza y Potrerillos como un polo a ser elegido por los turistas locales, nacionales e internacionales; como así también fortalecer la actividad financiera, reuniones de negocios y espacios para convenciones y coworking, brindara un lugar para las actividades productivas y de trabajo temporal y permanente en la villa.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Se pretende ordenar y dar respuesta en forma integral a las necesidades del lugar para posicionarse como un Polo Turístico con actividades multidisciplinares que permita el desarrollo diurno y nocturno del sector; alentando la oferta de alojamiento para permanencia de turistas y locales que elijan visitar el Dique y poder disfrutar del lugar con hospedajes y residencias temporales y/o permanentes.

El área adjudicada se dividió en 6 zonas, cuyos proyectos de desarrollos serán ejecutados en distintos periodos de tiempo, en función del crecimiento y la demanda de las mismas, a saber:

- ZONA 0 – VILLA DE POTRERILLOS (EXISTENTE). Superficie: 70,9 ha
- ZONA 1 – COSTA MALBEC – GRAN POTRERILLOS URBAN. Superficie: 113,7 ha
- ZONA 2 – COSTA SYRAH – CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS. Superficie: 27,4 ha
- ZONA 3 – COSTA CABERNET - CENTRO VITIVINÍCOLA POTRERILLOS. Superficie: 35,9 ha
- ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS. Superficie: 39,45 ha
- ZONA 5 – COSTA BONARDA – CENTRO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. Superficie: 18,06 ha

ZONA 0: VILLA EXISTENTE POTRERILLOS

Para la actual villa de Potrerillos se prevé la intervención de la infraestructura existente, con adecuación de calles, senderos y centro cívico. Asimismo, se ha contemplado el diseño de nuevos espacios comerciales con la incorporación de distintos rubros tales como corralones, ferreterías, centro de abastecimiento para la construcción y servicios.

Se procederá a la adecuación de espacios públicos existentes, tales como parques, plazas y edificios públicos y administrativos de carácter municipal, poniendo en valor el centro cívico y educativo de la villa; el trabajo se realizará en conjunto con los pobladores y la Municipalidad de Luján de Cuyo con la idea de integrar estar áreas al presente masterplan, mejorando la señalización, accesibilidad y servicios tanto para los vecinos de la villa como para el visitante. Para ello se han relevado aquellos polígonos de propiedades privadas y terrenos vacantes, donde podrán incorporarse aquellos servicios necesarios para la villa y el nuevo entorno, como así también aquellos espacios públicos como la escuela, cementerio, puesto policial, servicios municipales y de turismo.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

ZONA 1 – COSTA MALBEC O GRAN POTRERILLOS URBAN

Se ha contemplado la construcción de residencias para alojamientos temporales y permanentes en diferentes modalidades, tanto viviendas unifamiliares como multifamiliares en diversos formatos, tales como hotel, hostel, tiempos compartidos, apart hotel, entre otros. La idea principal consiste en conjugar el alojamiento con actividades al aire libre en contacto con la montaña, la vegetación autóctona y extensiones de viñedos característicos de Mendoza, con visuales inmejorables que se encuentran en estas zonas.

Este sector comprende nueve espacios de desarrollo con 465 lotes que van desde los 1.000m2 a 2.000m2, destinados a viviendas tanto de uso temporario como permanente, los que se configuran como un gran espacio de uso común, sin límites físicos y donde la vegetación autóctona, sumado al sector de vides, hacen un marco distinguido al lugar. Se desarrollarán 3 tipologías de 1,2, 3 y hasta 4, dormitorios con excelente calidad de materiales y terminaciones de gran confort.

Es importante mencionar que las viviendas se han diseñado con el objetivo de que se adapten al espacio, al paisaje y a la topografía, por lo que para su ejecución y montaje, se disminuirá lo máximo posible el impacto sobre el suelo, flora y fauna existente

ZONA 2 – COSTA SYRAH O CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS

Esta zona ha sido pensada como un espacio clave y central (Point de Servicios) para el ordenamiento del espacio de equipamiento y servicios de la Villa Potrerillos actual y el futuro crecimiento propuesto para el sector, desarrollando en él equipamiento comercial, de servicios y gastronomía que le de sustento a la gran afluencia de visitantes y al crecimiento de los residentes.

Todas las propuestas edilicias contemplan la conservación y la utilización de materiales nobles, del lugar tales como piedra, madera y vegetación autóctona xerófila, optimizando recursos hídricos y eficientizando su uso.

Como complemento, se han prensado en espacio para el desarrollo de ferias y talleres de producción artesanal, con materiales autóctonos de elaboración regional; así mismo, actividades recreativas con show de bandas en vivo, eventos musicales, con una oferta variada y con recorridos itinerantes.

La zona contará con sectores de abastecimiento, de higiene, control sanitario, puestos policiales y bomberos.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Proponente

También, se ha contemplado un parador para ómnibus y minibús para mejorar la llegado y desplazamiento de los trabajadores y turistas, que puedan llegar en transporte público y o privado de agencias de viaje.

Para una segunda instancia se prevé su crecimiento hacia el espacio Este inmediato, tanto en la zona entre rutas, como hacia la costa del embalse, contemplando aproximadamente 12.000m2 cubiertos más que se podrán disponer en esta zona. En esos sectores se considera ampliar los servicios y usos, de acuerdo a los avances de las inversiones y demandas del mercado y del proyecto, siempre bajo las mismas premisas y objetivos que se buscan para esta primera etapa de los desarrollos.

ZONA 3- COSTA CABERNET – CENTRO VITIVINÍCOLA POTRERILLOS

Comprende una zona dedicada a la vitivinicultura, donde se podrán experimentar todas las experiencias relacionadas al vino y su proceso de producción, y recorridos turísticos.

En ella, se ha contemplado la construcción de una bodega con una capacidad de 500.000 litros, con espacio de guarda en tanques de acero inoxidable, vasijas de hormigón y barricas de roble. Se realizarán visitas guiadas, degustaciones, venta de productos y una sala de estar con las mejores vistas al espejo de agua, rodeado de viñedo; se completa el área con la construcción de posada y restaurante pensados para la estadía del visitante. Una serie de terrazas accesibles interactúan con el espacio exterior, priorizando las mejores vistas del terreno, respetando la topografía del lugar.

La posada de la bodega contará con una capacidad para 75 alojamientos que se integrarán a un espacio de Bodega Boutique, desarrollándose en una superficie de terreno con una topografía ondulada y con estrecha relación a una serie de viñedos que estratégicamente diagramados en el terreno atrapan las vistas desde esta Posada con un fondo imponente de todo el embalse.

ZONA 4 – COSTA PINOT – CENTRO FINANCIERO POTRERILLOS

Ha sido pensado como espacio de encuentro social y de negocios, con espacios de oficinas de alquiler temporario y permanentes, espacios de coworking y espacios para reuniones, convenciones y capacitación. Asimismo, el área se complementará con alojamiento temporal, sectores de gastronomía, servicios

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

sanitarios, bares, puntos de primeros auxilios, seguridad, oferta turística, estacionamientos, espacios recreativos, espacios de estar con miradores, recorridos peatonales, senderos saludables, ciclovías, y paradores de buses de transporte público y privado, entre otros. Todo ello respetando la topografía del lugar en un entorno de implantación con vegetación autóctona, con vistas privilegiadas.

Se contempla la oferta de trekking de montaña con salidas planificadas a cerros cercanos, como Cerro Nahuel, Nahuelito, Cocodrilo, Bayo, son algunos de los que se encuentran próximos al embalse y permiten acceder a vistas únicas; asimismo, se podrán organizar desde este punto las actividades de alta montaña como punto de partida, grupos de entrenamiento para objetivos de mayor alcance. Por otra parte, se podrá contar con oferta de ciclismo de montaña en circuitos establecidos en la zona del embalse y su entorno, con recorridos que suelen durar entre 90 y 105 minutos y comprende seis kilómetros de pasajes estrechos de un solo carril de tierra, con subidas y bajadas empinadas y secciones en las que hay piedras.

El Proyecto concentra además en esta zona una estación cabecera de buses que permita el ordenamiento de recorridos, frecuencias y guarda de las unidades de manera que se garantice un circuito con recorridos y paradas entorno al embalse en toda la Costa.

También se prevé en esta zona una propuesta de Strip Center de Bodegas, degustaciones, vinotecas, abastecimiento de bebidas.

Finalmente, se conformará un vivero de xeripaisajismo, con el objetivo de proveer de plantas nativas de bajo mantenimiento de acuerdo al diseño de jardines previstos. Se prevé la plantación de 10.000 árboles y arbustos para lograr espacios de sombra y protección del espacio.

ZONA 5 - COSTA BONARDA - ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS TURÍSTICOS

Esta zona se prevé con actividades de equipamiento y servicios Turísticos. Se divide en subzonas y se prevé iniciar con el desarrollo de un conjunto de Lodge de primera categoría, con servicios de piscina y solárium, en un entorno natural, las mejores vistas al dique y al Cordón del Plata.

Se disponen fracciones desde los 20.000 m2 para el desarrollo de servicios turísticos como alojamientos, propuestas gastronómicas y de servicios culturales y sociales.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Para este primer desarrollo, se contempla un conjunto de alojamientos temporales con sectores de esparcimiento exclusivos de gran categoría, que permite generar espacios reservados con actividades comunes, espejos de aguas entorno a los Lodge.

10.4. Identificación de los Impactos Ambientales Asociados a la ejecución del Proyecto

Componentes del sistema ambiental considerados

Sobre la base del diagnóstico del sistema ambiental receptor realizado en el presente informe, se han identificado los componentes del sistema receptor que pueden ser afectados por el presente Proyecto.

Los componentes del medio natural considerados son los siguientes:

- Aire
  - Partículas en suspensión
  - Ruido y Vibraciones
  - Olores
- Agua superficial
  - Calidad*
  - Cantidad
- Agua subterránea
  - Calidad
- Suelo
  - Propiedades físicas
  - Contaminación*
- Geomorfología
  - Formas
- Fauna
  - Aves
  - Peces
  - Animales Terrestres

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

  - Especies de interés de conservación
  - Vectores de enfermedades
- Flora
  - Flora autóctona
  - Flora exótica

Para el medio socioeconómico se han tenido en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- Paisaje
- Infraestructura y Servicios
  - Servicios
  - Red Vial
- Socio económico
  - Nivel de empleo
  - Población y calidad de vida
  - Valorización inmobiliaria
  - Actividades económicas
- Patrimonio
  - Arqueológico
  - Paleontológico
- Otros
  - Generación de residuos

Acciones del proyecto

Tomando en consideración la escala de Masterplan que reviste esta presentación, se han evaluado las características relacionadas a las etapas de construcción y funcionamiento, considerando acciones comunes a todos los sectores para estas etapas, y, posteriormente, se han evaluado a rasgos generales los distintos sectores de intervención, resaltando que cada proyecto contará en su instancia administrativa correspondiente con su respectivo análisis ambiental, con la profundidad y detalle propio de cada proyecto individual.

Etapa de Construcción

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

El proyecto contempla acciones que son consideradas comunes para todos los sectores a intervenir:

- Contratación del Personal
- Instalación y operación de obradores y almacenamiento de materiales
- Movimiento de maquinaria y vehículos
- Desmonte
- Movimiento de suelos y excavaciones

Etapa de Funcionamiento

Para esta etapa se han considerado asimismo acciones comunes a todos los sectores, que se detallan a continuación:

- Contratación del personal y servicios
- Afluencia de turistas y visitantes
- Habitabilidad, funcionamiento y demanda de servicios básicos
- Mantenimiento

Independientemente de las acciones comunes, se llevó a cabo la evaluación de afectación de los diferentes componentes ambientales de acuerdo a las características específicas de cada área a intervenir y dependiendo del tipo de obra y uso que se pretende para el sector:

- Villa Potrerillos – Existente (Z0)
- Costa Malbec / Gran Potrerillos Urban (Z1)
- Costa Syrah / Centro Comercial Potrerillos (Z2)
- Costa Cabernet / Centro Vitivinícola Potrerillos (Z3)
- Costa Pinot / Centro Financiero Potrerillos (Z4)
- Costa Bonarda / Centro de Equipamiento y Servicios (Z5)

10.5. Análisis de los impactos ambientales potenciales del Proyecto

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

Para llevar adelante la identificación y evaluación de los impactos ambientales se utilizó una adaptación de la metodología propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vítora (1997, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental).

Dicha metodología propone que, durante la ejecución de un proyecto, las acciones del mismo interactúan con uno o varios factores ambientales. De estas interacciones pueden acontecerse o no, modificaciones de dichos factores. En el caso que no ocurra ninguna interacción, la metodología utilizada considera que el impacto es nulo.

Esta identificación se materializa a través de la utilización de una matriz de doble entrada. En ella se identifican interacciones de causa y efecto entre los factores y las acciones del proyecto.

Sobre el eje horizontal se determinan las acciones que corresponden al proyecto en sus etapas y se han tenido en cuenta las características de los diferentes sectores a intervenir, entendiendo con esto todas las acciones que se realizan para cumplimentar con el diseño, construcción y funcionamiento del proyecto. Mientras tanto, en el eje vertical se disponen los factores que serán receptores de esas acciones. Esto es lo que se denomina *"sistema ambiental receptor del impacto"*.

Se identifican solamente los efectos significativos, considerados como impactos ambientales de la totalidad de las interacciones posibles (intersección entre filas y columnas, es decir, entre aspecto ambiental y acción del proyecto). Aplicando la metodología, se debe asignar un valor a cada uno de los términos de la ecuación a fin de obtener el Índice de Valoración de Impactos.

Los ítems considerados según la metodología son los siguientes:

- Naturaleza (o signo)
- Intensidad o grado probable de destrucción
- Extensión o área de influencia del impacto
- Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto
- Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto
- Reversibilidad
- Sinergia o reforzamiento de dos o más efectos simples
- Acumulación o efecto de incremento progresivo
- Efecto (directo o indirecto)
- Periodicidad

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

- Recuperabilidad o grado posible de reconstrucción por medios humanos

10.5.1. Impactos sobre el ambiente físico

Los impactos provocados sobre la topografía y el suelo, considerando las diferentes etapas de obra y la correspondiente utilización de maquinarias y vehículos pesados se consideran moderados, disminuyendo a medida del avance del proyecto.

Durante la etapa de urbanización del Master Plan, entendiendo que el mismo se ejecutara por etapas, la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de los caminos y los movimientos de suelo asociados a las intervenciones sobre el terreno provocarán la suspensión de material particulado en el aire. Provocando una importancia del impacto sobre la atmósfera es considerado relevante.

En términos hidrológicos, debe tenerse especialmente en cuenta que el cambio climático global es un hecho, que en Argentina se manifiesta por un corrimiento de la isohieta de 500 mm hacia el Oeste. Esto podría afectar a Mendoza a partir de alterar la cantidad de agua disponible en ríos y el régimen de precipitaciones en el llano, tendiente al crecimiento en intensidad, cantidad de tormentas y mm precipitados (Vich, 2010). Por este motivo, la implementación de medidas tendientes a reducir el consumo de agua resultan de alta relevancia.

Las alteraciones del factor agua susceptibles de ser impactados en todos los casos son negativos y la mayoría presentan características con efectos muy cortos se debe prestar atención al comportamiento del escurrimiento natural y al buen funcionamiento del sistema de percolación de las aguas residuales, como así también a prevenir la ocurrencia de contingencias que puedan deteriorar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

10.5.2. Impactos sobre el ambiente biológico

Debido a que se trata de una zona privilegiada y sin intervenciones masivas, los impactos producidos por las actividades de la construcción de la obra sobre la flora pueden considerarse de moderados, en la medida que solo afecten aquellos sectores para las implantaciones de la infraestructura específica.

En el marco del presente estudio, los impactos sobre el suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la compactación, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

incluyendo la extracción de material y la incorporación de material exógeno, el eventual vertido de sustancias potencialmente contaminantes y las construcciones civiles.

Particularmente la vegetación arbustiva desempeña un rol ecológico importante en el área de estudio. Su valor como elemento estructural y funcional en un ecosistema despojado de árboles es muy importante. Los arbustos constituyen parte del hábitat de numerosas especies de fauna silvestre, en los cuales encuentran refugio. Así, las tareas de intervención sobre el terreno durante la etapa constructiva del proyecto (como el desbroce, los movimientos de suelo, la compactación, etc.), así como la circulación y la operación de vehículos y máquinas, impactarán de manera directa sobre aquellos organismos que no logren escapar del disturbio, y de manera indirecta sobre el resto de los organismos como consecuencia de la pérdida y la fragmentación de la vegetación (hábitat).

En cuanto a la afectación directa, los organismos más sensibles serán aquellos con escasa o nula movilidad y los organismos de hábitos cavícolas, ya que será inevitable la destrucción de aquellas cuevas que eventualmente se encuentren en las áreas intervenidas.

Finalmente, se debe considerar la potencial afectación de las comunidades vegetales en caso de una contingencia. En el caso, los eventos contingentes a considerar, tanto para la etapa constructiva como para la etapa operativa del proyecto son: derrames de hidrocarburos e incendios. En el caso de los derrames, no se espera un efecto sobre la vegetación, ya que las zonas por donde circularán los vehículos y donde se localizan los depósitos de las sustancias potencialmente contaminantes estarán previamente desbrozadas (por lo que no existiría vegetación que pudiera ser afectada). En el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de las zonas de obra u operativas, es posible que se afecte la vegetación de las tierras adyacentes.

10.5.3. Impactos sobre el ambiente socioeconómico

Los impactos socioeconómicos del proyecto están vinculados al mejoramiento de la calidad de vida, valorización inmobiliaria de las propiedades y terrenos existentes. El tendido de redes de infraestructura y mejoramiento de la red vial, si bien pueden verse impactados negativamente en forma temporaria, estos impactos se compensan con el beneficio generado a largo plazo en la actividad económica y las condiciones de vida de la población.

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

10.6. Establecimiento de medidas correctoras y protectoras

Una vez concluida la etapa de identificación y valoración, se procedió a elaborar un Plan de Medidas de Mitigación, el mismo tiene como objetivo describir las medidas propuestas para el control y manejo de los impactos ambientales negativos identificados con la ejecución de las acciones del proyecto en estudio. Estas medidas pueden ser de carácter preventivo, correctivo y/o de mitigación. De modo de asegurar el mantenimiento de la calidad ambiental de los diversos factores susceptibles de ser afectados por el proyecto dentro de ciertos límites, exigidos legalmente o perseguidos de acuerdo a criterios estrictamente técnicos.

Las medidas así propuestas se desarrollan en la forma de fichas de trabajo, en las que se sintetizan diversos elementos de caracterización de los impactos y las medidas de control propuestas. Se trata de 26 fichas, ordenadas por cada uno de los factores antes descriptos

Se han delineado como parte de un Plan de Gestión Ambiental una serie de programas tendientes a describir las medidas, garantizar su cumplimiento y seguimiento y atender impactos específicos. Estos son:

- Programa de capacitación ambiental
- Programa de Gestión de Residuos
- Programa de manejo del tránsito y señalización
- Programa de manejo y protección de fauna y flora
- Programa de protección de los recursos arqueológicos
- Programa de protección de los recursos paleontológicos
- Programa de comunicación
- Programa de abandono
- Programa de vigilancia ambiental

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

11. ANEXOS

- CV del Profesional Responsable del Estudio Ambiental e inscripción en Registro de Consultores Ambientales.
- Prefactibilidades
- Estudio de Aceptabilidad Social del Proyecto
- Reglamento / Compendio de Edificación
- Estudio Hidrológico
- Plan de Trabajo
- Memoria Técnica del sistema de tratamiento de efluentes
- Poder Apoderado
- Acta constitutiva e inscripciones en Personas Jurídicas

Lic. Cynthia González
Responsable Estudio Ambiental

Federico A. Basile
Apoderado

CYNTHIA GONZÁLEZ

ESPECIALISTA AMBIENTAL

CONTACTO

+54 298 4655030

cynthiagonzalez87@gmail.com

Posadas 1465, Dpto 2. General Roca, Río Negro

HABILIDADES

- Trabajo en equipo
- Gestión de proyectos
- Resolución de problemas
- Comunicación oral y escrita
- Trabajo orientado a resultados

IDIOMAS

- Español (nativo)
- Inglés (nivel avanzado - C1)
- Portugués (básico)

OTROS

- Manejo de office avanzado
- Uso de QGIS certificado por CCGN - IGN (Nivel 1 y 2)
- Matrículas vigentes en Río Negro, Neuquén y Mendoza
- Integrante de la Sociedad Argentina de Profesionales Ambientales (SAPROCEA)

PERFIL

Especialista ambiental con más de 10 años de experiencia en el ejercicio profesional, tanto en el ámbito público como privado.

FORMACIÓN PROFESIONAL

Licenciada en Gestión Ambiental
Universidad de Congreso

Diploma en Ciudades y Comunidades Sostenibles, Resilientes e inclusivas
Universidad Nacional de Tres de Febrero – PNUMA – Ministerio de Ambiente de la Nación. Año 2021.

Diploma en Bases y Herramientas para la Gestión Integral del Cambio Climático
Universidad Nacional de Quilmes - Universidad Nacional de Jujuy - MAyDS. Año 2020

Posgrado Internacional en Evaluación Ambiental Estratégica y Ordenamiento Territorial
Fundación Estudios de Buenos Aires. Año 2019.

Maestría en Desarrollo Territorial y urbano (en curso)
Universidad Nacional de Quilmes - Fecha de inicio: 07/2019. Materias aprobadas: 10/15

Maestría en Gestión del Agua (inconcluso)
Universidad de Buenos Aires. Materias aprobadas 7/15.

EXPERIENCIA LABORAL

Consultora Ambiental Independiente - Neuquén, Río Negro y Mendoza
Enero 2014 - Actualidad

Estudios ambientales (Informes y Estudios de Impacto Ambiental), de forma independiente o como parte de equipos interdisciplinarios. Proyectos industriales, agricultura-ganadería, desarrollos urbanísticos, estructuras soporte de antenas de telefonía móvil, obra pública, oil & gas, minería, entre otros.

IF-2024-03295090-GDEMZA-SAYOT

EXPERIENCIA LABORAL

Consultora en Residuos de la Pesca - FAO, Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.

Diciembre 2023 - Marzo 2024

Realización de un diagnóstico expeditivo sobre la Gestión de residuos de la pesca marítima artesanal en la Provincia de Río Negro y otros conflictos ambientales, incluyendo un exhaustivo relevamiento bibliográfico, trabajo coordinado con instituciones públicas y la organización de un taller participativo con pescadores artesanales.

Consultora en Cambio Climático - Coordinadora Latinoamericana de Comercio Justo (CLAC)

Noviembre 2023 - Enero 2024

Elaboración de un Plan de Adaptación al Cambio Climático para la Cooperativa Vitivinícola de La Rioja - La Riojana-

Coordinadora de Ambiente y Desarrollo Sostenible - Municipalidad de General Roca

Diciembre 2015 - Marzo 2023

-Desarrollo, gestión, coordinación, seguimiento y supervisión de proyectos ambientales (residuos sólidos urbanos, empresas sostenibles, cambio climático, educación ambiental, intervenciones de espacios públicos).
-Coordinación de equipos de trabajo para desarrollo de Estudios de Impacto Ambiental de obras Municipales (loteos, tendidos de redes de infraestructura como gas, agua, cloaca, electricidad, construcción de inmuebles municipales, pavimento, entre otros).
-Representación del Municipio en espacios interinstitucionales
-Representante técnica del Municipio ante la Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático. Coordinación del Inventario de Gases de Efecto Invernadero y Plan Local de Acción Climática.
-Coordinación y seguimiento de reclamos, inspecciones, monitoreos ambientales
-Redacción de proyectos de ordenanzas

Consultora Ambiental - Consejo Federal de Inversiones y Secretaría de Enlace con CFI, provincia de Río Negro

Agosto 2018 - Septiembre 2019

Asesoramiento técnico para facilitar y apoyar el proyecto de adaptación provincial de los Objetivos del Desarrollo Sostenible - Agenda 2030 en la Provincia de Río Negro. ODS 12, 13, 14 y 15, incluyendo el relevamiento e identificación de organismos gubernamentales, políticas públicas y personal técnico referente de cada organismo, implementación de encuentros de sensibilización, elaboración de informe técnico con sugerencias de metas e indicadores.

EXPERIENCIA LABORAL

Consultora Ambiental - FAO, Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.

Junio 2014 - Noviembre 2015

Proyecto: FAO UTF ARG 017 “Desarrollo Institucional para la Inversión”.
-Diagnóstico ambiental de los principales valles y áreas con potencial agrícola en las provincias de Neuquén y Río Negro, con especial énfasis en los Sistemas de Riego y las fuentes de deterioro de las aguas fluviales, procesos de degradación de suelos, alteraciones de la biota de las cuencas, impactos esperados del Cambio Climático y análisis del marco legal ambiental vigente.

Instructora - Fundación YPF Sede Allen

Mayo 2017 - Junio 2018

Dictado del curso de capacitación laboral “Introducción a las energías renovables (2017)" y del módulo de Seguridad y Salud en el Trabajo para curso de Huertas Urbanas (2018).

Asesora Ambiental - Dirección de Medio Ambiente. Municipalidad de General Roca, Río Negro.

Enero 2012 - Noviembre 2015

-Desarrollo de EIAs de proyectos municipales (Parque Industrial II; Planta de Tratamiento de Residuos II; Pavimento para la integración - Proyecto BID); revisión y dictamen de EIAs externos.
-Desarrollo y gestión de proyectos ambientales. Búsqueda de fuentes de financiamiento.
-Coordinación de campañas de Concientización Ambiental en espacios públicos y privados.
-Representación en Programa Nacional de Municipios y Comunidades Saludables. Desarrollo del Diagnóstico y Análisis de Situación de Salud Local. Evaluación de proyectos sobre ambientes saludables. Desarrollo y puesta en marcha de proyectos.
-Educación Ambiental: Dictado de charlas sobre temáticas ambientales a alumnos de nivel inicial, primario y secundario.
-Gestión Integral de Residuos Patológicos: Desarrollo de actividades de concientización – dictado de capacitaciones; controles.
Inspecciones ambientales a industrias, comercios y mineras

Consultora Ambiental - Departamento de Educación Ambiental, Dirección de Recursos Naturales Renovables. Secretaría de Medio Ambiente de Mendoza

Febrero 2011 - Agosto 2011

Relevamiento bibliográfico y preselección de artículos en Proyecto: “Manual de Bosques Nativos: un aporte a la conservación desde la educación ambiental", publicado en Diciembre 2011. Declarado de interés ambiental nacional por el COFEMA (Resolución N° 223/11) y de interés educativo ambiental por el Gobierno de Mendoza (Resolución N° 971/11).

MENDOZA, 27 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN N° 131

VISTO lo actuado en Expediente EX-2023-01375864 -GDEMZA-SAYOT, donde se tramita la Inscripción en el **Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación - CATEGORÍA B**, de **GONZÁLEZ, CYNTHIA**; y

CONSIDERANDO:

Que en orden 02 y 03 obra Ticket de Inscripción N° 3893176 para el Registro de Consultores y Centros de Investigación y su respectivo comprobante de ingreso, ambos provenientes del Sistema Tickets Mendoza, para la inscripción en la Categoría B, de personas humanas o jurídicas, en carácter de profesional independiente.

Que en orden 04 la solicitante presenta Currículum Vitae donde declara haber obtenido el título de Licenciada en Gestión Ambiental otorgado por la Universidad de Congreso, cuyo diploma se vinculan en orden 05. Además declara haber cursado otros posgrados de los cuales no adjunta diploma; también presenta antecedentes laborales en gestión ambiental.

Que en orden 06 obran las incumbencias profesionales de la Licenciatura en Gestión Ambiental, que establece competencias para "Desarrollar proyectos de investigación e innovación destinados al conocimiento, evaluación y prevención de las actividades humanas sobre el medio ambiente y viceversa" y "*Asesorar técnicamente a entidades y organizaciones públicas y/o privadas sobre los efectos o impactos ambientales que pueden producir determinados proyectos de inversión, de obra pública o actividades económico - productivos"*, entre otras.

Que en orden 07 obra comprobante pago de la Tasa de Inscripción por un monto de PESOS NUEVE MIL SETENTA CON 00/100 ($9.070,00), según lo establecido en el Artículo 58 (Anexo I) de la Ley Impositiva N° 9432.

Que en orden 08 obra Informe Técnico elaborado por la Unidad de Evaluaciones Ambientales donde se analiza la documentación presentada por la profesional, título universitario, incumbencias y demás documentación; y se concluye que *"Por lo tanto se sugiere inscribir a* ***GONZÁLEZ, CYNTHIA, D.N.I. N° 32877965****, en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, en la CATEGORÍA B en carácter de CONSULTOR INDIVIDUAL, con el* ***Certificado N° 0113****"*

Hoja Adicional de Firmas
Pase Nº 56767

Por ello, en virtud de lo dispuesto mediante la Ley N° 5961 y modificatorias, su Decreto Reglamentario N° 2109/1994 y modificatorio, Resolución N° 375/2021-SAYOT y complementaria N° 136/2022, y conforme lo dictaminado por Asesoría Legal de esta Secretaría,

EL
SECRETARIO DE AMBIENTE Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
RESUELVE:

Artículo 1° - Inscríbase en el Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación a **GONZÁLEZ, CYNTHIA, D.N.I. N° 32.877.965**, dentro de la Categoría B (Personas Humanas o Jurídicas), en calidad de Consultor Individual, de acuerdo a la Resolución N° 375/2021-SAYOT.

Artículo 2° - Inscríbase a **GONZÁLEZ, CYNTHIA** para realizar Estudios de Impacto Ambiental, en virtud de las capacidades adquiridas por sus estudio de grado, y la idoneidad que le otorga sus antecedentes laborales en el área ambiental, en las siguientes categorías del Anexo I de la Ley N° 5961 y modificatorias:

1. Generación de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica.
2. Administración de aguas servidas urbanas y suburbanas.
3. Manejo de residuos peligrosos.
4. Localización de parques y complejos industriales.
5. Exploración y explotación de hidrocarburos y minerales utilizados en la generación de energía nuclear, en cualquiera de sus formas.
6. Construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energías sustancias.
7. Conducción y tratamiento de aguas.
8. Construcción de embalses, presas y diques.
9. Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas y aeropuertos
10. Emplazamiento de centros turísticos o deportivos en alta montaña.
11. Extracción minera a cielo abierto.
12. Construcción de hipermercados y grandes centros comerciales con una superficie total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m2) y ampliaciones de los ya existentes en superficies mayores de mil quinientos metros cuadrados (1.500m2).
13. Instalación de Antenas de Telecomunicaciones.
14. Todas aquellas obras o actividades que puedan afectar directa o indirectamente en equilibrio ecológico de diferentes jurisdicciones territoriales.
15. Todos los proyectos de obras o actividades emplazadas en el área de influencia de embalses de agua y lagunas que, por sus

Folio 16367

características, puedan modificar en forma significativa el equilibrio ecológico.

Artículo 3° - Otórguese el **Certificado N° CA-0113** del Registro de Consultores Ambientales y Centros de Investigación, a **GONZÁLEZ, CYNTHIA, D.N.I. N° 32.877.965,** el cual tendrá una validez de dos (2) años a partir de su fecha de emisión y obra como Anexo de la presente resolución.

Artículo 4° - Comuníquese a quien corresponda y archívese.

MENDOZA GOBIERNO
Secretaría de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

Registro Provincial de Consultores Ambientales y Centros de Investigación

CA - **0113**

Se otorga el presente certificado de inscripción en el Registro Provincial de Consultores Ambientales según Resolución N°375/2021 de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a:

GONZALEZ, CYNTHIA

CATEGORÍA **B**

Expediente N°: EX-2023-01375864- -GDEMZA-SAYOT

CUIT N°/ DNI: 32877965

Fecha de inscripción: 27 de marzo de 2023
(Validez: 2 años a partir de la fecha de inscripción)

Registrado bajo las categorías: **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 , 11, 12, 13, 14, 15**
(Según anexo I de la ley 5961 y modificatorias)

Arq. Soledad Barros
Coordinadora Unidad
Evaluaciones Ambientales

Lic. Humberto Mingorance
Secretario de Ambiente y
Ordenamiento Territorial

Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Acta Importada Firma Conjunta

Número: IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Miércoles 8 de Mayo de 2024

Referencia: Resolucón 131/2023-SAYOT

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.03.27 13:15:56 -03'00'

MARIA VICTORIA LOMBINO
Arquitecta
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente

Digitally signed by PACINI Ivana Carina
Date: 2023.03.27 13:40:41 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ivana Pacini
Director/a General de Administración
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by MINGORANCE Humberto Daniel
Date: 2023.03.27 14:57:47 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Humberto Mingorance
Secretario
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.03.27 14:57:50 -03'00'

Mendoza, 6 de marzo de 2024

Al INTENDENTE

MUNICIPALIDAD DE LUJÁN DE CUYO

Ing. ESTEBAN ALLASINO

S/D

REF: Desarrollo del nuevo polo turístico en Perilago de Potrerillos

La empresa MENDOTRAVEL S.R.L., representada legalmente por el Ing. Fernando Ariel Porretta, DNI 23.731.491, constituyendo domicilio legal en Lateral Este, Acceso Sur, 7567, Luján de Cuyo, Mendoza; solicita conocer la factibilidad e interferencias con el Desarrollo del nuevo Polo Turístico en Perilago Potrerillos.

Se adjunta planimetría general de Master Plan con las Etapas a desarrollar de 0 a 25 años; y la Memoria Descriptiva del Anteproyecto.

Sin otro particular, saluda atentamente

Contacto de referencia: Arq. Cecilia Álvarez
Cel: 2615252866
Mail: calvarez@grupoceosa.com

Ing. FERNANDO A. PORRETTA
REPRESENTANTE LEGAL
REPRESENTANTE TÉCNICO

NOTA Nº 931/24

MUNICIPALIDAD DE LUJAN DE CUYO
MESA DE ENTRADAS GENERAL

ENTRO	HORA	SALIÓ	HORA
06/3/24			
COD. ____ Fs.		COD. ____ Fs.	
JEFE		JEFE	

4989906 Despacho
4989994
INTENDENCIA
- 4989994 -

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT
CARINA

Fecha y hora: 07/03/24 12:38

SOLICITUD DE INGRESO DE TRÁMITE

Trámite: 4777837

Información de Trámite asociado

	SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
TIPO	FORMULARIO WEB

DATOS DEL SOLICITANTE

Razón Social:	CONSTRUCCIONES ELECTROMECANICAS DEL OESTE S A
CUIL/CUIT:	30-61199512-8
Email:	calvarez@grupoceosa.com
Domicilio:	COCHABAMBA 4296 - VILLA NUEVA/GLLEN, GUAYMALLEN, MENDOZA
Observación extra:	

- **DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE**

  SOLICITUD DE FACTIBILIDAD E INTERFERENCIAS DESARROLLO POLO TURÍSTICO POTRERILLOS

Archivos Adjuntos

Nombre	Descripción	Categoría
240205_PRESENTACION ETAPAS	Documentación a adjuntar	DOCUMENTACIÓN SIN CLASIFICAR
MINISTERIO DE ENERGIA Y	Documentación a adjuntar	DOCUMENTACIÓN SIN CLASIFICAR
MEMORIA HIDROLOGICA EH.pdf	Documentación a adjuntar	DOCUMENTACIÓN SIN CLASIFICAR
MEMORIA - ANTEPROYECTO	Documentación a adjuntar	DOCUMENTACIÓN SIN CLASIFICAR

Solicitud prefactibilidad Loteos y Urbanizaciones

DEPARTAMENTO GRANDES CLIENTES
Subgerencia Tarifas y Grandes Clientes
Gerencia Comercial
EDEMSA

Fecha: 30 / 01 / 2024

Por medio de la presente, en mi carácter de:

(colocar una X donde corresponda y adjuntar documentación detallada)

- [ ] Propietario/a (adjunto copias de Escritura Pública del inmueble y Documento de Identidad)
- [ ] Apoderado/a (adjunto copias de Poder de Firma y Documento de Identidad)
- [X] Representante Técnico (adjunto copias de Poder emitido por Titular y Documento de Identidad)

solicito **PREFACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELÉCTRICO** para el inmueble cuyas características se detallan a continuación:

I) Potencia Máxima Solicitada: 1208,72 kW.

II) Cantidad de lotes/fracciones: 803

III) Dirección del suministro:

Calle: Ruta Nac 7 y Ruta prov. N°89 Lujan de Cuyo

Distrito: Potrerillos Departamento: _____

Denominación comercial del Loteo/Fraccionamiento: Mza fiduciaria-Gobierno de Mza -Perilago Potrerillos

Coordenadas de georeferencia: **LATITUD** ____° ____' ____,____" S. **LONGITUD** ____° ____' ____,____" O.

(adjunto copia del Plano de Mensura del Inmueble aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y/o Plano de Anteproyecto de Loteo/Fraccionamiento visado por la Dirección de Catastro Municipal que corresponda y/o Plano de Loteo/Fraccionamiento visado por la Dirección Provincial de Catastro)

(*) Se adjunta plan de solicitud de potencia, se requiere en un periodo de 25 años.

Sin otro particular saludo a Ustedes atentamente.

Firma: Ing. David F. Caimi Mat. N° 5834-A Aclaración: David Fabian Caimi

Documento de Identidad N°: 24.388.823

Razón Social: Mza Fiduciaria -Gobierno de Mza CUIT N°: 30-71624203-6

Domicilio legal: Malabia 581 Distrito: Carrodilla Departamento: Lujan de Cuyo

Domicilio postal: Malabia 581 Distrito: Carrodilla Departamento: Lujan de Cuyo

N° tel. fijo: _____ N° tel. cel: 261-3475062 / 261-6166408 E-mail: dcaimi@grupoceosa.com gregalini@grupoceosa.com calvarez@grupoceosa.com

DECLARO BAJO FE DE JURAMENTO QUE LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONSIGNADA TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, POR LO QUE ANTE CUALQUIER MODIFICACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN A FUTURO, DEBERÉ REALIZAR LA PRESENTACIÓN FORMAL DE LA MISMA NUEVAMENTE.

Firma: Ing. David F. Caimi Mat. N° 5834-A Aclaración: ING. DAVID F. CAIMI

MENDOTRAVEL

EDEMSA EMPRESA DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DE MENDOZA S.A. Sucursal B&S - C.C. 5500 Mendoza

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

31/01/24

MENDOZA Fiduciaria s.a. MENDOZA GOBIERNO MENDO TRAVEL

Mendoza, 30 de Enero de 2024

EDEMSA
GERENCIA COMERCIAL
Ing. Mariano Bustos
Ciudad de Mendoza

REF: Solicitud de prefactibilidad Perilago de Potrerillos

De nuestra mayor consideración:

Por medio de la presente solicitamos la prefactibilidad del desarrollo inmobiliario de referencia por una potencia total de 1208,72 KW.

Potencia que será solicitada en un periodo de 25 años.
Debemos destacar que parte de la potencia requerida para el proyecto será aportada por cada emprendimiento por medio de energía fotovoltaica o eólica.

Adjunto la siguiente documentación:

-Formulario de prefactibilidad.
-Contrato con el Gobierno de la provincia.
-Plan de solicitud de potencia.
-Planos del anteproyecto.

Sin otro particular, saludo a usted muy atte.

Ing. David F. Caimi
Mat. Nº 8634-A

EDEMSA
EMPRESA DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DE MENDOZA S.A.
Belgrano 815 - C.C. 119
5500 Mendoza - Argentina

31/01/24

ING. DAVID F. CAIMI
MATRICULA PROFESIONAL: 8634-A
CEL: 0261-3475062
Dirección: Malabia 581-Carrodilla
Lujan de Cuyo-Mendoza
dcaimi@grupoceosa.com
calvarez@grupoceosa.com

PREFACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELECTRICO
NUEVO SUMINISTRO T2 / AUMENTO DE POTENCIA T2 / SUMINISTROS MULTIPLES

De acuerdo a solicitud Mesa de Entrada 0244020/2024, comunicamos que es posible dotar de energía eléctrica al inmueble identificado como **"MENDOZA FIDUCIARIA S.A. - MENDO TRAVEL S.R.L.-GOBIERNO DE MENDOZA"**, ubicado en pelilago Potrerillos (oficinas y locales comerciales, loteos, bodega, alojamientos, restaurantes y lodges), Distrito Potrerillos, Departamento Luján de Cuyo (potencia total solicitada 1.208kW, potencia que será solicitada en un período de 25 años), considerando la necesidad de ejecución de obras troncales en baja, media y/o alta tensión. ----------

Para obtener la **Factibilidad Definitiva** deberá presentar un **Anteproyecto de Electrificación**, a los efectos de que los Departamentos de Planeamiento y Proyecto elaboren un Informe Técnico/Económico previo del inicio de cualquier obra. En el mismo, se determinarán y desarrollarán las alternativas de obra existentes proyectadas por **EDEMSA**, con el propósito de dotar de energía eléctrica al mismo. Además, se describirá el detalle de los trabajos a realizar, según lo establecido en el Artículo 10º del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, y los valores y modalidad de reintegro que correspondieran. ----------

Deberá disponer de un espacio físico para la construcción de una sub-estación transformadora, cuyas dimensiones se fijarán en función de la potencia del transformador a instalar, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 5 inc e) del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica (Instalaciones de conexiones a la red / Centro de Transformación y/o Maniobra).----------

EDEMSA le notifica que deberá gestionar una Servidumbre Convencional de Electroducto y Paso a favor de **EDEMSA**. ----------

En el caso de corresponder, el importe del Reintegro por Obra que **EDEMSA** considerará, se basa en la "Alternativa de Obra del Mínimo Costo", es decir, en el costo según Baremo de **EDEMSA**, de la que permita a las redes existentes cumplir con la calidad de servicio, en función de la demanda existente, y utilizando sistemas constructivos normalizados.----------

Se extiende el presente certificado de Prefactibilidad a solicitud del Ing. David Caimi, Mat. 8634, Cat. A, al solo efecto de su presentación ante las autoridades públicas o privadas que así lo requieran, en la ciudad de **Mendoza a los ocho (08) días del mes de Febrero de 2024**.----------

MARIANO BUSTOS
Jefe Dpto. Grandes Clientes
GERENCIA COMERCIAL
EDEMSA

EDEMSA
Departamento Grandes Clientes
Gerencia Comercial
0 800 333 3672
grandesclientes@edemsa.com
www.edemsa.com

aguasmendocinas
Aguas y Saneamiento Mendoza S.A.

viernes, 19 de enero de 2024

CONSTANCIA DE INICIO DE TRÁMITE

N° Expediente Electrónico: EE-1053-2024

Interesado:	calvarez@grupoceosa.com
CUIT:	23932101
Mail:	calvarez@grupoceosa.com
Zona:	GRAN MENDOZA
Tipo de Trámite:	FACTIBILIDADES
Trámite:	FACTIBILIDAD PARA EXTENSION DE LA RED
Comentarios:	Debido a que se presenta solicitud de factibilidad para la conexión de agua en zona perilago de Potrerillos en un polígono fiscal a desarrollar, no poseemos toda la documentación requerida.

aguasmendocinas
Agua y Saneamiento Mendoza S.A

SOLICITUD DE SERVICIO DE AGUA / CLOACA

X AGUA **~~O CLOACA~~**

Departamento:

Actuación N°

MENDOZA, 18 de ENERO de 2024

Señor Presidente de AYSAM S.A.

El que suscribe **FERNANDO PORRETTA**

en su carácter de **PRESIDENTE DE MENDOTRAVEL SRL**

documento de identidad N° **23.731.491**_domicilio en **LATERAL ESTE ACCESO SUR 7567** Tel **2615252866**, solicita a Ud. El CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD para el sector detallado en el Plano Adjunto.

Deja constancia que las instalaciones, equipos y terrenos necesarios y aquellas obras que AYSAM S.A. impusiera con carácter de " ejecución obligatoria ", serán financiados por su cuenta, bajo el Régimen de OBRAS POR CUENTA DE TERCEROS DE AYSAM S.A., vigente y ulteriormente DONADAS lisa y llanamente, sin cargos y libre de todo gravamen a la Provincia de Mendoza para su concesión a AYSAM S.A. para la prestación del servicio, reconociendo que serán PATRIMONIO de la misma a partir de la fecha de su HABILITACIÓN OFICIAL. Asimismo, hará expresa renuncia a los reintegros que le pudieren corresponder en cualquier concepto por el costo de las instalaciones. Todo ello impuesto con carácter "OBLIGATORIO " por AYSAM S.A., para poder acceder a la ejecución de estos trabajos.

Los gastos y trámites de escrituración por las afectaciones a otras propiedades, servidumbres emergentes del presente pedido, serán también a su cuenta y riesgo.

Para la gestión de: Factibilidad, ~~Proyectos y Ejecución~~ de las obras propongo: (tachar lo que no corresponda)

Profesional/es. **_GERMÁN REGALINI** Mat. N° **__2167 "A"**

DNI Nº: **25.035.383** E-mail:**__calvarez@grupoceosa.com**

Domicilio Lateral Este- **Acceso Sur 7567- Luján de Cuyo**

Teléfono: **2615252866**

Firma del Profesional

Germán Regalini
ARQUITECTO
MAT. 2167 - CAM

Ing. Fernando Porretta
Representante Técnico
~~Representante~~ Legal

Firma del Solicitante

1°) - PROYECTO PREVISTO:

⊖ ~~Ampliación de redes dentro del Area Servida por AYSAM S.A.~~

X Ampliación de redes dentro del Area de Expansión de AYSAM S.A.

⊖ ~~Ampliación de Redes en Area Remanente Próxima a AYSAM S.A.~~

2°) - El PROYECTO BENEFICIARÁ A:

X Lotes ⊖ ~~Viviendas Unifamiliares~~ ⊖ ~~Propiedad Horizontal:~~ ⊖ ~~Fraccionamiento~~ ⊖ ~~Financiados por IPV~~ ⊖ ~~Otros~~ _____

Número Conexiones solicitadas: 750

Numero de Usuarios a servir: 3.000

- Breve descripción de las características del Proyecto Habitacional: **Desarrollo integral proyecto de loteo de viviendas temporales, locales de uso comercial y administrativo**.....
- Demanda escalonada en el tiempo discriminada por mes y año: **proyecto escalable de 1 a 50 años**.....
- Tipificación (Zonal) .....

4°) - DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

a) Plano de Mensura
b) Proyecto de Loteo **X**
c) Escritura de la Propiedad- **Contrato**
d) Ultima factura de suministro agua potable (para el caso de cloacas)
e) _____

Datos Complementarios

- Numero de Cuenta de AYSAM S.A. _____
- Nomenclatura Catastral N° _____
- Padrón Territorial o Rentas N° _____
- Padrón Municipal N° _____
- Fracción: _____

Los datos consignados precedentemente tienen el carácter de "declaración jurada"

Firma del Profesional
Germán Regalini
ARQUITECTO
MAT. 2167 - CAM

Firma del Solicitante
Ing. Fernando Porretta
Representante Técnico
Representante Legal

aguasmendocinas
Agua y Saneamiento Mendoza S.A

AGUAS MENDOCINAS

ACT.Nº: 01-5692-11

OBRA: Desarrollo integral proyecto de loteo de viviendas temporales, locales comerciales de uso comercial y administrativo. EE-1053-2024

BENEFICIA A: 750 /3000

DATOS ELABORADOS POR EL ÁREA COMERCIAL _____.

1) – CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA:

- ○ Económica.
- ○ Industria.
- ○ Rural.
- ○ Loteo Privado.
- ○ Residencial.
  - ● Alta.
  - ○ Baja

2) - FUENTE DE FINANCIACIÓN:

- ○ IPV.
- ● OTROS.
- ○ PROPIAS.

3) - EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO

- ● LOTEO
- ○ VIVIENDAS TERMINADAS.

4) **- CARACTERÍSTICAS DEL FUTURO CLIENTE Y SU ENTORNO DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA:**

- ○ DIMENSION: 2500 m -.
- ○ NIVEL SOCIO ECONÓMICO.
  - ● ALTO.
  - ○ MEDIO.
  - ○ BAJO.

5) **- CONTROL DE DEUDA**

INDICE DE COBRABILIDAD DEL SERVICIO EN LA ZONA: 0%
FACTURACIÓN ESPERADA POR DEPARTAMENTO: 0 + IVA. APROX.

../../..

Firmado Electrónicamente por
ARQUITECTO CORTINEZ MARCELA
AYSAM

26/02/2024 11:09

Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Carátula Expediente

Número: PV-2024-00506451-GDEMZA-DPV

Mendoza, Viernes 19 de Enero de 2024

Referencia: Carátula del expediente EX-2024-00506449- -GDEMZA-DPV

Expediente: EX-2024-00506449- -GDEMZA-DPV
Fecha Caratulación: 19/01/2024
Usuario Caratulación: GERMAN WALDO SUAREZ (GSUAREZ)
Usuario Solicitante: GERMAN WALDO SUAREZ (GSUAREZ)
Código Trámite: MEIE00021 - GENERAL
Descripción: MENDO TRAVEL REF Desarrollo del nuevo polo turístico en Perilago de Potrerillos (Recibido en el correo oficial de M.E.)
Email: ---
Teléfono: ---

Motivo de Solicitud de Caratulación: MENDO TRAVEL REF Desarrollo del nuevo polo turístico en Perilago de Potrerillos (Recibido en el correo oficial de M.E.)

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.01.19 17:58:25 -03'00'

GERMAN WALDO SUAREZ
Coordinador/a
DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD
Subsecretaría de Infraestructura y Desarrollo Territorial

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.01.19 17:58:28 -03'00'

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

VIALIDAD

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD

MENDOZA

REF.: EX – 2024-00506449-GDEMZA-DPV – MENDO TRAVEL S.R.L. - Solicita Factibilidad de Desarrollo de Polo Turístico en Perilago de Potrerillos. -

SR. REPRESENTANTE
LEGAL Y TÉCNICO DE
MENDO TRAVEL S.R.L
ING. FERNANDO A. PORRETTA:
Correo: arq.ceciliaalvarez@gmail.com

Tengo el agrado de dirigirme a Ud, siguiendo instrucciones del Sr. Administrador, atento la inquietud planteada mediante su misiva adjunta en IF-2024-00509138-GDEMZA-DPV, del expediente de referencia, donde se solicita conocer la factibilidad de Interferencias y el Gálibo con la Ruta Provincial Nº 82 y la Ruta Provincial Nº 89, con el fin de dejar previsto el espacio para la realización del proyecto de la Rotonda o Intercambiador de Ingreso a la Villa de Potrerillos, y conforme a lo informado por nuestra Coordinación de Áreas Técnica en PV-2024-00606609-GDEMZA-DPV, cumplo en llevar a su conocimiento que:

1. En el Esquema que se adjunta se aprecia que la urbanización se realizará sobre la mano Izquierda de la Ruta Nacional N° 7.

2. Se Observa como único ingreso al complejo una Rotonda, ubicada en el ingreso a la actual Villa de Potrerillos.

3. Esta Repartición no tiene jurisdicción sobre la Ruta Nacional N° 7, siendo esa Repartición quien debe dar los lineamientos técnicos a seguir en el intercambiador a diseñar.

4. De ejecutarse intercambiadores a distinto nivel sobre las RP N° 82 u 89, el Gálibo libre de obstáculos debe ser de 5.50 metros.

Sin otro particular saludo a Ud. Atentamente

Mendoza, 22 FEB 2024

MCV/2024

DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD
MENDOZA

JORGE H. ROMERO
Jefe Secretaria General
D.P.V.

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

Constancia Notificación Electrónica

Número: IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

GODOY CRUZ, MENDOZA
Miércoles 8 de Mayo de 2024

Referencia: Notificación

Motivo: Arq : MARIA CECILIA ALVAREZ (MENDO TRAVEL SRL)
Mediante la presente remito a Ud el Informe adjunto (IF-2024-12227877-APN-DMZA#DNV), mediante el cual se ponen en conocimiento las modificaciones al proyecto de obra de la RN N° 7, que se corresponden con las solicitudes efectuadas.
Los documentos notificados son: IF-2024-12940966-APN-DMZA#DNV
CUIL: 27239321017

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 14:47:17 -03:00

MARIA VICTORIA LOMBINO
Arquitecta
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 14:47:17 -03:00

Nota

Número:

Referencia: INFORME TECNICO ACCESIBILIDAD RN7 Y PERILAGO POTRERILLOS (SAYOT)

A: ARQ. ALVAREZ MARIA CECILIA (MENDO TRAVEL SRL),

Con Copia A: Ariel Juan Angel Godoy (DMZA#DNV), Gustavo Sebastian Sfreddo (DMZA#DNV),

---

De mi mayor consideración:

Mediante la presente remito a Ud el Informe adjunto (IF-2024-12227877-APN-DMZA#DNV), mediante el cual se ponen en conocimiento las modificaciones al proyecto de obra de la RN N° 7, que se corresponden con las solicitudes efectuadas.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 13:26:00 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 13:26:01 -03:00

Informe Técnico

Interrelación Vial y Accesibilidad a Emprendimientos en Potrerillos

Habiendo tomado conocimiento de lo actuado en notas precedentes y en virtud del estado de avance de la modificación del Proyecto Ejecutivo de la Obra de Ruta Segura (repavimentación) en RN N° 7 Sección Aguas del Pizarro -Potrerillos en Luján de Cuyo, se procede a informar teniendo en cuenta las reuniones mantenidas con Autoridades de esa Secretaría. Se destaca que en el proyecto original solo se habia previsto un dispositivo de acceso a la trocha ascendente en la progresiva 1094.

Como detalle anexo se transcribe parte de la nota enviada por esa Secretaría, a los fines de tener a vista una nueva situación socio ambiental de la zona, la cual se modificó después de la pandemia de COVID 19 y a un ritmo que hasta hoy continúa:

En primer lugar se ha visto incrementada la población en el entorno inmediato a la obra, ya sea como unidades habitacionales permanentes y por complejos de cabañas turísticas, lo que genera un incremento en la circulación vehicular accediendo a la Ruta de manera informal

Es por esa razón que se proponen soluciones con dispositivos de ingreso a sectores ubicados a la izquierda de la zona de camino

Siendo la primera intervención en las coordenadas geográficas 33°03'35.2"S 69° 09'32.9"O
Retorno con Cantero Central (fig 1)

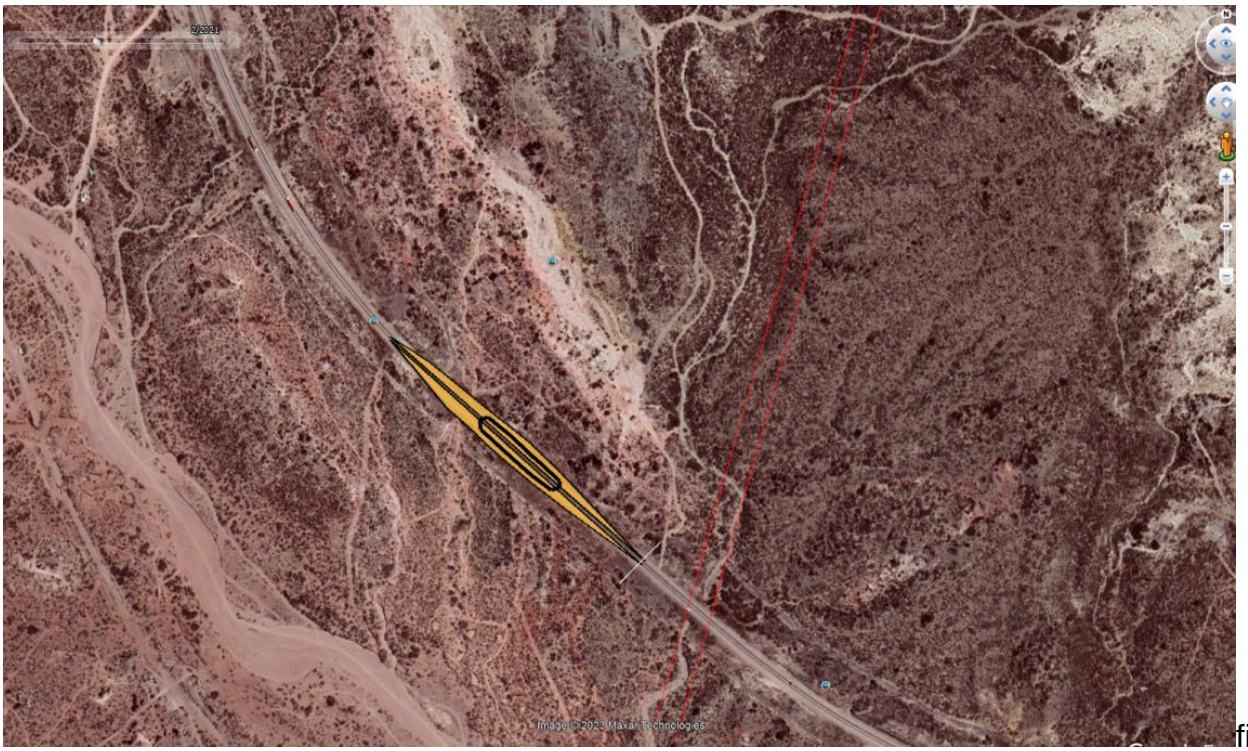


fig 1

Las segunda, al comienzo del Perilago del Dique Potrerillos, en coordenadas geográficas

33° 0'6.07"S 69°10'28.36"O

Retorno con cantero central (prog 1089) (fig 2)

Fig 2

La tercera intervención es una alternativa a la del proyecto original, esta vez permitiendo unir la Ruta de Perilago con los emprendimientos sitos a la izquierda de la RN 7 y en coordenadas

32°58'17.10"S 69°11'14.24"O **Alcantarilla tipo Z-2915-I A=6,00 h=3.5 (Prog 1094)(fig 3)**

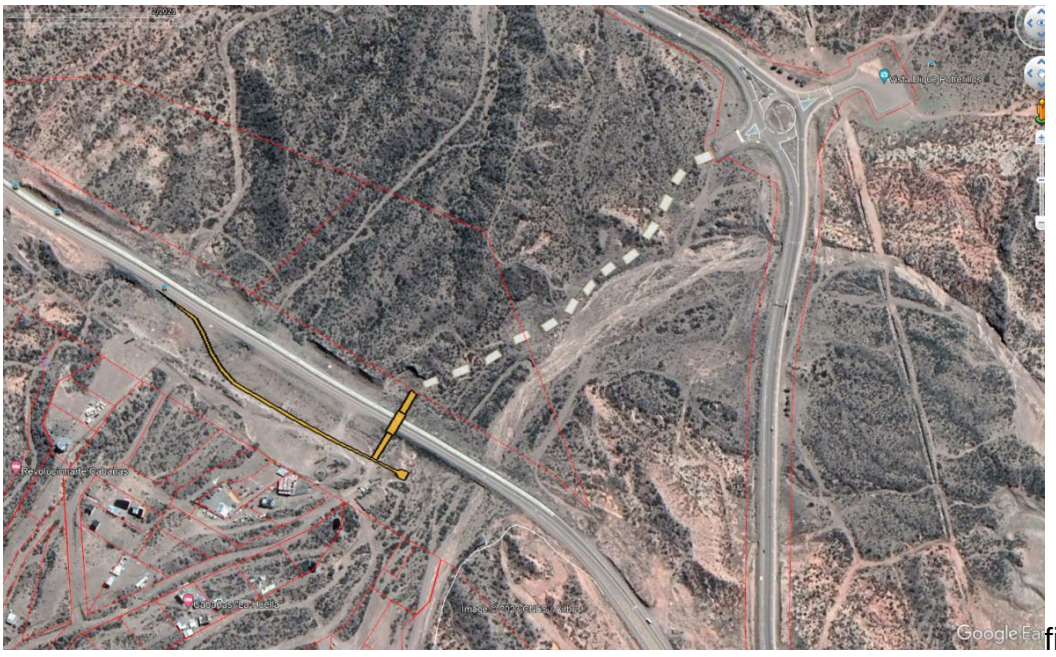


fig 3

INTERCAMBIADOR ACCESO Y EGRESO A VILLA POTRERILLOS

VINCULA RN 7 CON RP 82

en coordenadas 32°57'57.17"S 69°12'2.70"O (Fig 4)

Fig4

A esto se debe adicionar los ingresos desde RN 7 hacia el perilago, de acuerdo a lo solicitado por la SAYOT recientemente , todo ello motivado por el denominado *“Concurso para el Desarrollo Integral del Perilago Potrerillos” , el qque se encuentra en etapa de evaluación de las ofertas y seguramente impactará sobre los accesos a la Ruta Nacional N° 7.*

Si bien se presentaron dos accesos desde RN7 a RP 82, se sugiere, a fin de evitar maniobras de riesgo, atender las propuestas expresadas en la presente
en sentido de progresivas ascendentes y según la figura 5

- salida en rama de desaceleración en coordenadas 32°59'52.09"S 69°10'18.38"O antigua traza de RN 7 con Baden s/ Segundo afluente A° Caheuta con acceso a RP 82

- salida con rama de d desaceleración en coordenadas 32°59'34.33"S 69°10'19.59"O Se plantea una modificación del dispositivo existente a fin de generar acceso conforme normativa de seguridad de la DNV

fig 5

La SAYOT, propuso un ingreso desde coordenadas 32°59'21.75"S 69°10'23.85"O, se desaconseja darle prioridad a este dispositivo, por estar ubicado en un sector curvo de RN 7 ,

Por último y partiendo de lo planteado por la SAyOT

"A tal efecto adjunto al presente informe técnico, notas recibidas de vecinos propietarios con emprendimientos y en función del futuro desarrollo turístico en el área de influencia directa de la obra, por el cual solicitan se realicen intervenciones en el proyecto y que puedan contar con conectividad…."

Se ha procedido a desarrollar relevamientos ampliados (doscientos metros a cada lado del eje) por este Distrito, dada la necesidad de conferir seguridad al tramo. Si bien ya se han establecido estos dispositivos con la ubicación presentada, se precisa coordinar territorialmente con la SAYOT y el Municipio de Lujan de Cuyo, a fin de regular los accesos y egresos del sector izquierdo más poblado.

Estos parcelamientos existentes y en desarrollo sobre el costado izquierdo de la ruta y entre las coordenadas 33° 1'14"S / 69°11'1"O y 33° 0'42"S / 69°10'57"O (fig 6) aproximadamente, se ubican frente a un tramo complejo de la traza de la ruta. Por ello y dado los relevamientos citados, será posible proyectar un dispositivo de acceso y egreso, toda vez que tanto la Municipalidad de Luján de Cuyo y/o Vialidad Provincial definan un rasgo de terreno que sea destinado y debidamente constituido como Calle Pública con salida a RN 7, donde converjan todas estas intervenciones territoriales

Página 3 de 7

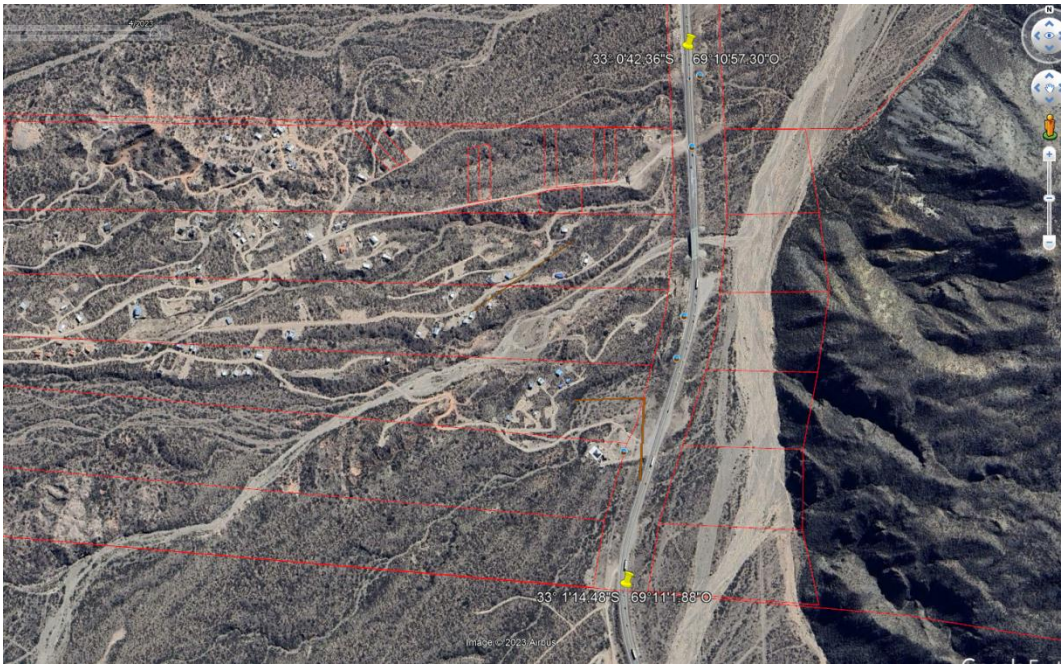


fig 6

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: perilago

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

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.02 14:49:36 -03:00

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.02 14:49:37 -03:00

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

GODOY CRUZ, MENDOZA
Miércoles 8 de Mayo de 2024

Referencia: NO-2024-12887298-APN-DMZA#DNV - EX-2024-07861276- -APN-DMZA#DNV

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 14:42:56 -03:00

MARIA VICTORIA LOMBINO
Arquitecta
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2024.02.05 14:42:56 -03:00

INFORME SOCIO AMBIENTAL. ENCUESTA DE OPINIÓN Y ANÁLISIS DE ACEPTABILIDAD SOCIAL

OBJETIVO: Realizar una encuesta de opinión sobre el proyecto **Plan Desarrollo Integral del Nuevo Polo Turístico Perilago Potrerillos** ubicado en el Departamento de Luján de Cuyo de la Provincia de Mendoza.

Obtener datos sobre la opinión de los vecinos respecto al proyecto, así como su aceptación o rechazo del mismo, representa un paso crucial para complementar el Estudio de Impacto Ambiental. La realización de una encuesta se convierte en una valiosa herramienta de consulta pública que facilita la interacción entre el proponente y la comunidad, al presentar el proyecto y permitir la participación activa de los principales actores sociales. Esta fase no solo acerca a las partes involucradas, sino que también posibilita la recopilación de información relevante que contribuirá a establecer relaciones armoniosas entre la ejecución del proyecto, la vida cotidiana y el entorno.

La metodología seleccionada para este estudio fue la realización de encuestas de opinión. El análisis de las respuestas obtenidas nos permitió realizar una medición estadística que revela la percepción de los vecinos y determina si existe consenso socio-ambiental con respecto al proyecto.

La encuesta se llevó a cabo mediante un procedimiento estandarizado diseñado para recopilar información de una muestra representativa de la población, centrándose en sus opiniones sobre la ejecución y el funcionamiento del proyecto, así como en su aceptación o rechazo del mismo.

Al elaborar el instrumento de recolección de datos, se consideraron los siguientes aspectos:

1. Definición de la población objetivo: Se identificó tanto la población directamente afectada por el proyecto (residencial, comercial, etc., en un radio de 100 metros desde el punto central del proyecto) como la población circulante en el entorno inmediato.

2. Cuestionario: Las preguntas se redactaron de manera clara y concisa, utilizando un vocabulario accesible y evitando términos complejos. Se procuró construir las preguntas de manera neutral, sin incluir opiniones, juicios, valores o afirmaciones que pudieran influir en las respuestas de los encuestados.

El cuestionario se estructuró en torno a los siguientes ejes o variables:

1. Presentación del proyecto a la población.

2. Información sobre las leyes y procedimientos involucrados en el proceso.

3. Valoración del proyecto por parte de los encuestados, en base a la información proporcionada anteriormente.

Para definir el cuestionario, se consideró la información que se deseaba obtener, específicamente la percepción de los vecinos, en consonancia con la Ley 5961. La encuesta se llevó a cabo mediante entrevistas cara a cara entre el entrevistador y el encuestado. En este proceso, el entrevistador se presentó ante la población objetivo con una introducción clara y

precisa, explicando la razón de su presencia, la situación en cuestión y el propósito de conocer la opinión de los vecinos. Se proporcionó una estimación del tiempo requerido para completar el cuestionario a través de un mensaje breve y sencillo.

Durante la realización de las encuestas, se entregó material de apoyo visual sobre el proyecto con el fin de complementar la información verbalizada y brindar una comprensión más completa del mismo.

Cabe destacar, que el instrumento forma parte de los anexos, junto con las encuestas realizadas.

Las preguntas que fueron tomadas como variables para medición fueron las siguientes:

1. ¿Tenía usted conocimiento del proyecto?

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

3. ¿Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

4. Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

5. Escala de valor para apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos producto del funcionamiento del proyecto

El siguiente apartado presenta los resultados del análisis de las encuestas, para ello utilizaremos herramientas de apoyo visual y estadístico.

REFERENCIAS										
A	FEMENINO	SÍ	SÍ	SÍ	NEGATIVAMENTE	NEGATIVAMENTE	NEGATIVAMENTE	NEGATIVAMENTE	NEGATIVAMENTE	NEGATIVAMENTE
B	MASCULINO	NO	NO	NO	POSITIVAMENTE	POSITIVAMENTE	POSITIVAMENTE	POSITIVAMENTE	POSITIVAMENTE	POSITIVAMENTE
C			NO SABE	NO SÉ	NO LO AFECTA	NO LO AFECTA	NO LO AFECTA	NO LO AFECTA	NO LO AFECTA	NO LO AFECTA
D					NO SÉ	NO SÉ	NO SÉ	NO SÉ	NO SÉ	NO SÉ

ENCUESTADOS/AS	*SEXO*	*¿TENÍA USTED CONOCIMIENTO DE LO MENCIONADO?*	*¿LE PARECE POSITIVO EL DESENVOLVIMIENTO DEL PROYECTO?*	*¿SE OPONDRÍA AL DESARROLLO DEL PROYECTO?*	*ESCALA DE VALORES: AUMENTO POBLACIÓN*	*ESCALA DE VALORES: AUMENTO TURISMO*	*ESCALA DE VALORES: GENERACIÓN DE RESIDUOS*	*ESCALA DE VALORES: AUMENTO DEL TRÁNSITO*	*ESCALA DE VALORES: AUMENTO DEL EMPLEO*	*ESCALA DE VALORES:RUIDO*
1	A	B	A	A	A	B	A	A	B	A
2	B	B	B	B	B	A	A	A	B	A
3	A	B	A	B	A	B	A	A	B	A
4	A	B	A	B	C	B	A	A	B	C
5	B	B	A	B	C	B	A	A	B	A
6	B	A	A	B	C	C	A	C	B	A
7	B	A	A	B	C	B	A	A	B	A
8	B	B	A	B	C	B	A	C	B	A
9	B	B	A	A	B	A	C	B	B	A
10	B	B	B	B	A	B	A	A	A	A
11	A	B	A	B	A	B	A	A	B	A
12	B	B	A	B	C	B	A	A	B	C
13	A	B	A	B	B	B	A	C	B	A
14	A	B	A	B	C	B	A	A	B	A
15	B	B	A	B	B	B	A	A	B	A
16	B	B	A	B	B	B	B	B	B	A
17	B	B	A	B	C	B	B	A	B	A
18	A	B	A	B	A	B	A	A	B	A
19	A	A	B	B	A	B	A	A	B	A
20	B	A	A	B	A	B	A	C	B	C
21	A	B	A	B	A	B	A	A	B	A
22	A	B	C	B	C	C	A	C	C	C
23	A	A	B	A	A	B	A	A	A	A
24	A	B	A	B	C	B	A	A	B	A
25	A	A	B	A	A	B	A	A	B	A
26	B	A	B	A	A	B	A	A	A	A
27	A	B	A	B	B	B	A	A	B	A
28	A	B	A	B	A	B	A	A	B	C
29	A	B	A	B	B	B	A	A	B	A
30	B	B	B	A	A	C	A	A	B	A
31	A	A	B	A	C	B	A	A	B	A
32	B	B	A	B	C	B	A	A	B	A
33	B	B	B	C	D	B	A	B	B	A

1. ¿Tenía usted conocimiento del proyecto?

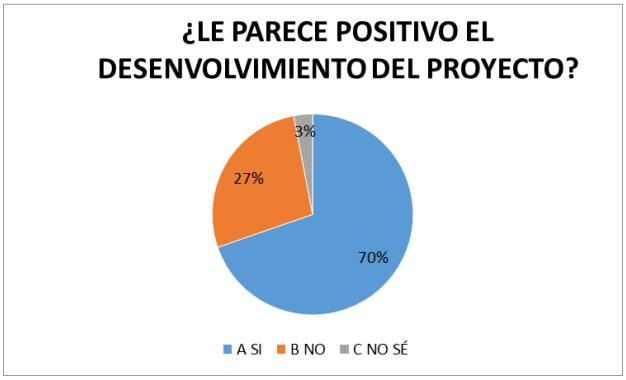
Respecto al conocimiento de la población sobre la existencia del proyecto podemos decir, que el 76% de los encuestados no tenían conocimiento del mismo, sin embargo un 24,% poseía conocimiento alguno.

REFERENCIA	RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
A	**SI**	8	24%
B	**NO**	25	76%
C	**NO SÉ**	0	0%
	TOTAL	**33**	**100%**

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

En cuanto a si los encuestados perciben como positivo el desenvolvimiento del proyecto, podemos decir que el 70% lo percibe como positivo para la zona y el departamento.

REFERENCIAS	RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
A	**SI**	23	70%
B	**NO**	9	27%
C	**NO SÉ**	1	3%
	TOTAL	**33**	**100%**

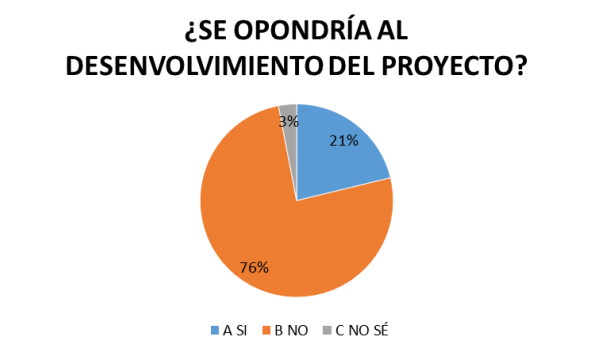


3. ¿Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

En relación a las respuestas de los vecinos entrevistados, podemos decir, que el 76% de ellos no se opone al funcionamiento y desenvolvimiento del proyecto. El 21% de los encuestados se opone al desenvolvimiento del proyecto y el 3% no sabe. En relación a los motivos por los cuales se opondría al desenvolvimiento del proyecto las respuestas apuntaron a:

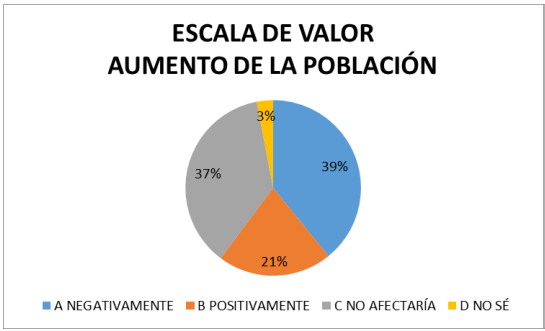
- Contaminación.
- Dejaría fuera de competencia a los pequeños locales regionales.
- Oposición a la Privatización del dique.
- No le gusta la idea de los cambios.
- Priorización de la gente local.

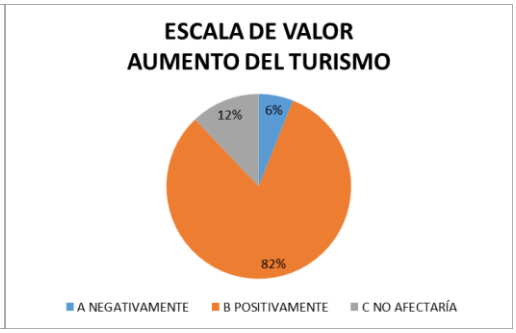
REFERENCIAS	RESPUESTAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
A	**SI**	7	21%
B	**NO**	25	76%
C	**NO SÉ**	1	3%
	TOTAL	**33**	**100%**

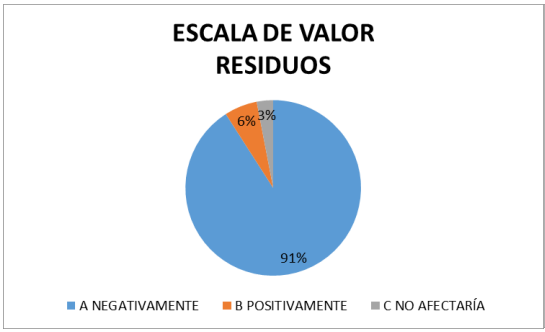


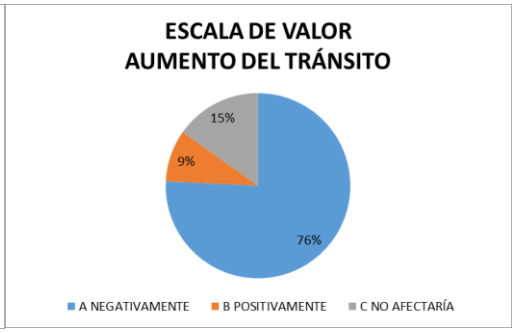
En cuanto a los aspectos positivos del posible funcionamiento del proyecto, se expresó la posibilidad de crecimiento económico para la zona y la gente, la mejora de negocios necesarios para los lugareños (especialmente un supermercado), el aumento de la afluencia de gente y turistas, la provisión de servicios necesarios para la zona (principalmente banco, cajero y baños públicos para turistas), el crecimiento demográfico y la creación de fuentes de trabajo para la población local; mientras que en los aspectos negativos se mencionaron la exclusión de pequeños locales regionales debido a la oferta de grandes capitales, el impacto ambiental y la contaminación en varias formas (sonora, lumínica, visual, residuos, cloacas y electricidad colapsadas), el colapso de los servicios eléctricos y de salud, el impacto en la fauna y flora, el capitalismo centralizado y la inseguridad. Además, se señalaron como negativas el desvío de los cauces del río, la contaminación en diversas formas (lumínica, visual, sonora), la necesidad de mejoras en los servicios de salud y educación, la infraestructura deficiente en servicios eléctricos, y las calles rotas y colapsadas en días de mucha afluencia turística.

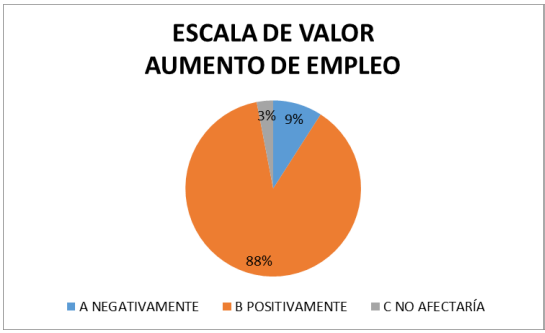
4. Escala de valor de apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

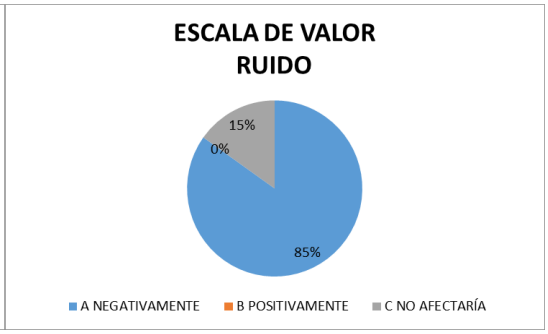












De acuerdo a las opiniones obtenidas se sugiere continuar el trabajo con la población directamente afectada por el proyecto, enfatizando el diálogo y la comunicación con la comunidad para abordar sus inquietudes. Se pueden implementar diversas medidas, como la entrega de folletos informativos que contengan detalles sobre la obra y el proyecto, así como información de contacto para facilitar la comunicación. Además, se sugiere establecer un programa de comunicación para informar sobre el inicio de la obra y proponer medidas de mitigación para los impactos identificados. Asimismo, se podría habilitar un medio de comunicación para que la comunidad pueda realizar consultas al proponente. Invitar a los vecinos a participar en actividades relacionadas con el proyecto una vez que estén en funcionamiento también es una opción. Estas medidas fortalecerán los lazos entre la comunidad y el proyecto, contribuyendo a sus objetivos y manteniendo un alto nivel de aceptación y consenso

(1)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

.....

Positivos: Crecimiento económico - Fuente trab. gente zona

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

	A	B	
SITUACION POSIBLE	**Afecta negativamente**	**Afecta positivamente**	**No lo afecta**
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

Sinos ereop.

xfaltaviaj

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Gonzalez Maria
Edad	34
Domicilio	13 V. Potrerillos M. F c.3
Teléfono	2616263028

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

PARADOR TURÍSTICO.

(2)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
.....Competencia de las empresas c/ los locales ya están.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
.....Idem.....
Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad
Negativos:
.....Competencia.....
Positivos:
.....—.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo	X		
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro	la zona del proyecto desvalorizaría		

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Carlos Torrez
Edad	42
Domicilio	Ruta 7. Km 53 Potrerillos
Teléfono	2613076677

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.
Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

DELEGACIÓN.

(3)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

..... X .....

Positivos: Más negocios, bancos, alvenas

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Norma González
Edad	58
Domicilio	Ruta 82 Km. 21 Los Compuertas
Teléfono	2612630639

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

DELEGACIÓN.

4

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Siempre y cuando sea dllado como corresponde

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

.....

Positivos: Fuentes de trabajo.

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido			X
Otro			

Depende

Banos (estatales) (Servicios sanitarios) Necesario. Planta cloacal

2 Nec. Banco. (Cajero roto) servicio al turista.

(Contaminación ambiental dique)

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Norma Muñoz
Edad	59
Domicilio	B° Alto Maipú M-B-C22 Maipú
Teléfono	261-6346088.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

ESTACIÓN YPF

(5)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

.....

Positivos: + Servicios

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	JAVIER TIETI
Edad	35
Domicilio	Av. Los Cóndores S/n° Las Vegas
Teléfono	2615953545

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

BOMBERO VOLUNTARIO/(ERÍA)

(16)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: —

.....

Positivos: Brindar instalación de servicios

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo			X
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			X
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro	—	—	—

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Angel Lupese
Edad	48
Domicilio	Juan de la Cruz V. de la Main
Teléfono	261-6907162

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

YPF (BOMBISTA)

7

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Impacto ambiental (ruido, visual, lumínico, sonoro, etc)

Positivos: Fuente laboral

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Claudio Palmarocchi
Edad	45
Domicilio	B° Las Cuevas (un lunte mapú
Teléfono	261-4603610

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

BOMBERO

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Infraestructura / manejo de residuos y bares, contaminación

.....

Positivos: Más movimiento por turismo / comodidades (pocos cajeros la mayoría rapipago)

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			X
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Marcelo Brante
Edad	33
Domicilio	Vº Potrerillo M. B - CP
Teléfono	261 - 2530734

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

YPF (BOMBISTA)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Contaminacion

.....

Positivos: Turismo.

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo	X		
Generación de residuos			X
Aumento del tránsito		X	
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Santino Ramos
Edad	
Domicilio	1ª Av. Los Condores 1049
Teléfono	261-5030925

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

Vendedor.

10

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
..... Me gusta como es ahora .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
..... Generaría mucha contaminación .....
Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad
Negativos: ..... Contaminación lumínica / sonora / aguas (dulces) .....
Positivos: ..... — .....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo	X		
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Cristian. Oros
Edad	33
Domicilio	Monte Comen 3343 G Cruz
Teléfono	2616694261.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.
Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

Oros

11

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: No beneficios p'la gente del pueblo

Positivos: Puestos trabajo.

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X (pocos son los del pueblo)	
Ruido	X		X (pocos)
Otro	Falta semáforos (mejores faltan luz cortes y seri médicos)		

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Vanesa Moyano
Edad	40
Domicilio	Los Cóndores 871
Teléfono	2616578264

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

ENTRE MONTAÑA (Restaurant)

(12)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Altera paisaje

.....

Positivos: F. trabajo, turismo (+)

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido			X
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Cristian Martinez
Edad	40
Domicilio	Calle Quiñazu 1626 Lujan
Teléfono	2613066574

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

Jefe Policía

(13)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

.....

Positivos: Fuentes de trabajo

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			X
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Gisel Videla
Edad	38
Domicilio	B° Cinco S/nº
Teléfono	2615981920.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

REGISTRO CIVIL

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Competencia

.....

Positivos: Oferta y ↓ precios

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			X

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Florencia Salcedo
Edad	38
Domicilio	B° La Mejia Vistalve
Teléfono	2616503340

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

CTRO SALUD (EMP)

15

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Ctrol zarse en capitalistes p/ resto hyper p/ el trabajo

.....

Positivos: Comodidad turiste

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

Otro: Control de infracciones y consumo

Perder la autoctecticidad

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Roberto Suarez
Edad	64
Domicilio	Rto Rau. 60
Teléfono	261-5168738

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

VECINO Vendedor Ambulante

(16)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: —

.....

Positivos: Ayudar alrededor

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		✓	
Aumento del turismo		✓	
Generación de residuos		✓	
Aumento del tránsito		✓	
Aumento de empleo		✓	
Ruido	X		*
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Jose Alejandro Alí
Edad	
Domicilio	Av. Condores s/n
Teléfono	No posee.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(PLACERO)

17

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: —

.....

Positivos: Otro financiero

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos		X	
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Juan Pablo Jaz
Edad	18
Domicilio	Palermos
Teléfono	261-5784871

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(EMPLEADO MUNICIPALIDAD)

18

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... Negocio .....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Desechos

.....

Positivos: Mayor Afluencia turismo

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		✓	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		✓	
Ruido	X		
Otro			

50/50
50/50

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Romina Ríos
Edad	38
Domicilio	Villa Potrerillos
Teléfono	

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

CARRITO FRENTE LAGO

(19)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X Algo
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X (*)

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: (*) No hay amb. y médicos, alumbrado público, calles rotas

.....

Positivos: deficiencias en salud

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo			X
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro Animales Zona	X		

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Sosa Romina
Edad	31
Domicilio	Villa Potrerillo el M.A
Teléfono	

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

CARRITO AMBULANTE

(20)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Competencia c/ pequeños emprendedores zona

Positivos: Fuente empleo, facilidades de servicios atentar contra patrim. de otros pequ. comerc.

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			X
Aumento de empleo		X	
Ruido			X
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Mariano Alfaro
Edad	35
Domicilio	Bº V. Petrarca M.A-C 5
Teléfono	2612515756

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

NEGOCIO DUEÑO

21

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

..... X .....

Positivos:

..... X .....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Videla Janet
Edad	34
Domicilio	B° Villa Potrerillo A-C.S
Teléfono	2615973072

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

NEGOCIO EMPLEADOS

22

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	
NO SABE	X

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

..... X .....

Positivos:

..... X .....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo			X
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			X
Aumento de empleo			X
Ruido			X
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Yamila V. de la
Edad	2P
Domicilio	B° Villa Potrerillos A-CS.
Teléfono	2616652761.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

NEGOCIO
EMPLEADA

23

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... (*) Contaminación, etc. .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... (*) .....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

..... Contaminación dique (no hay biodigestores) hp. faz cales al hotel allago .....

Positivos:

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo	X		
Ruido	X		
Otro Aves y animales	X		

(no dan a los locales)

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	ROSA GRACIELA LUCERO
Edad	56
Domicilio	B° Villa Petronila
Teléfono	2615738824

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(REF MESA GESTIÓN.)

24

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Tranquilidad

.....

Positivos: Empleos - Otros recreativos

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro Mayor afluencia (omnibus)		X	

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Mónica Araya (Directora)
Edad	38
Domicilio	Calle Acceso Sur 7900
Teléfono	2615975147

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(Geos J. 374 Lotes de Montaña Jardín Natural)

25

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
Demasiado ruido, mugre.

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
Contamina.

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Contamina.

Positivos: Flujo parte yeconomia pueblo

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Ramos Mario
Edad	34
Domicilio	Las Vegas
Teléfono	2615385910

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(Fuck track plaza)

(26)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... Privatizz del dique .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... X .....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Contam. pruso - Falta servicios

Positivos: Gente

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo	X		
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Mariano Cacabellos
Edad	37
Domicilio	Los Vegas
Teléfono	

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(Fuck track plata)

27

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Pero falta convocatoria residentes

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Impacto M. ambiental

Positivos: Si hay integr° de la comunidad, Ftrabajo

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Ormeño Alicia
Edad	53
Domicilio	B° U.T.E Potrerillos Mza 7
Teléfono	2616589435.

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

Celadora Escuela Valle de Potrerillos

28

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

..... X .....

Positivos: Positivo p/ el pueblo

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido			X
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Gonzalez Fel.82
Edad	38
Domicilio	(Trabaj) B° Villapobellos II-FC3
Teléfono	2616088208

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

29

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Crecimiento demográfico

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Contaminación y falta de consideración del mercado local.

Positivos: Crecim. Demográfico habitacional Ayudar a pequeños productores Lugar de trabajo para gente. Inversiones

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población		X	
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

Impacto de todo el lugar sobre suelo, hierba, montañas, desierto?

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido -	Ximena Martinelli
Edad	36
Domicilio	Barrio Villa Potrerillos M.G.C. II
Teléfono	2615708073

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

DUEÑA
HOSTEL VALLE DE POTRERILLOS

30

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
..... Preservar el lugar como este .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	SI
NO	NO

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
..... NO me gusta .....
Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad
Negativos: Sólo negativos
.....
Positivos:
.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población	X		
Aumento del turismo			X
Generación de residuos	X Si, no se manejan bien		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo		X	
Ruido			
Otro Animales muertos x contam ambiental	X		

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Bocani Cristian
Edad	35
Domicilio	Av. Los Cóndores 833
Teléfono	2

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.
Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(Vecino)

(31)

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	X
NO	

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
..... Poca red del barrio y la gente y lo local .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	X
NO	

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:
.....
Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad
Negativos: M. ambiente (Peri lago), Falta de obras servicios básicos Salud.
.....
Positivos: Banco
.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito	X		
Aumento de empleo (Personal Potrerillo)		X	
Ruido			
Otro Falta ofer p' los habitantes			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Melisa Barro
Edad	41
Domicilio	Mz. Potrerillos M 6 C-11.
Teléfono	261-6120649

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.
Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

(Vecina)

32

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	X
NO	
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	X

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos:

.....

Positivos: Turismo

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
Aumento de la población			X
Aumento del turismo		X	
Generación de residuos	X		
Aumento del tránsito			
Aumento de empleo		X	
Ruido	X		
Otro			

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Joan Flores
Edad	22
Domicilio	Trabaja Hotel Potrerillos
Teléfono	2613832686

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

GUARDIA SEG.
(Gran Hotel Potrerillos)

33

1. ¿Tenía usted conocimiento de lo mencionado?

SI	
NO	X

2. ¿Le parece positivo el desenvolvimiento del proyecto, atendiendo a la revalorización económica del espacio y del departamento?

SI	
NO	X
NO SABE	

Sólo si la respuesta es NO, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

..... Barrio .....

3. Se opondría usted al desenvolvimiento del proyecto?

SI	
NO	

NO SÉ

Sólo si la respuesta es SÍ, preguntar si le gustaría detallar el motivo de su respuesta:

.....

Podría enumerar algunos efectos (negativos y positivos), que considere el funcionamiento del proyecto traería a la comunidad

Negativos: Insec. contam.

.....

Positivos: Inf. y turism

.....

4. A continuación voy a listar una escala de valor para que pueda ofrecer su apreciación sobre la ocurrencia de diferentes impactos, producto del funcionamiento del proyecto.

	SITUACION POSIBLE	Afecta negativamente	Afecta positivamente	No lo afecta
1	Aumento de la población			
2	Aumento del turismo		X	
3	Generación de residuos	X		
4	Aumento del tránsito		X	
5	Aumento de empleo		X	
6	Ruido	X		
	Otro			

NO SÉ X

5. Por último y no menos importante, es necesario garantizar la fidelidad y veracidad de la encuesta y de que la misma ha sido realizada a habitantes del distrito, en relación con el proyecto, por lo que solicitaremos algunos datos para poder validarla. Sus datos y su opinión individual no serán difundidos.

Nombre y Apellido	Martín. Vicente
Edad	33
Domicilio	Potrerillos Kayak
Teléfono	2664 —

Encuestador: Esa era la totalidad de las preguntas. Podemos dar por finalizada la encuesta. Muchas gracias por su tiempo y predisposición.

Se da por finalizado así el cuestionario y se avanza hacia el siguiente encuestado.

* El trastorno del barrio (Empleado Potrerillo Kayak Pescador Hotel Potrerillos)

REGLAMENTO / COMPENDIO DE EDIFICACION

“PROYECTO EJECUTIVO DESARROLLO DEL NUEVO POLO TURISTICO EN EL PERILAGO POTRERILLOS”

DESARROLLADORA:

POTRERILLOS URBAN

MENDOZA GOBIERNO
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial

MENDO TRAVEL

MENDOZA Fiduciaria s.a.

INDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCION 3
2. GLOSARIO / TERMINOLOGÍA 4
3. NORMATIVA APLICABLE, ORDENANZAS Y REGLAMENTOS 6
4. GENERAL - MASTERPLAN; IDENTIFICACIÓN DE ZONAS 11
5. CAPÍTULO ZONA 1 - RESIDENCIAL 12
6. CAPÍTULO ZONA 2 - COMERCIAL 36
7. CAPÍTULO ZONA 3 - VITIVINICOLA 66
8. CAPÍTULO ZONA 4 - FINANCIERO 67
9. CAPÍTULO ZONA 5 - TURÍSTICO 68

1. INTRODUCCION

El presente reglamento de edificación se erige como un pilar fundamental para dirigir el crecimiento ordenado y armónico de la región, en plena consonancia con los objetivos de sustentabilidad delineados por los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), el Plan Estratégico Territorial (PET), los planes de Ordenamiento Territorial (OT) a nivel provincial y local, y la legislación vigente.

En este contexto, este reglamento establece los principios básicos que guiarán el progreso futuro y la mejora constante, proporcionando una base sólida y de alto nivel para la realización de este desarrollo inmobiliario, sin detrimento de la preservación de los recursos naturales. Además, se orienta hacia la diferenciación y centralización de actividades, la mejora significativa de infraestructuras y servicios, y la promoción activa del uso de recursos energéticos renovables y ecológicos.

Es imperativo destacar que cualquier aspecto no abordado en este reglamento deberá ser objeto de debate interno con la comisión responsable, asegurando de este modo que todas las decisiones estén alineadas con los objetivos de ordenamiento y sostenibilidad. Se contempla, asimismo, la posibilidad de añadir anexos a este documento conforme sea necesario para adaptarse al crecimiento y desarrollo del sector, garantizando así su flexibilidad y adaptabilidad a futuras necesidades.

En lo que respecta a la edificación, este reglamento establece directrices para un desarrollo responsable y equitativo, garantizando que cada intervención respete el entorno natural y contribuya al bienestar de la comunidad local. Con un enfoque centrado en la calidad de la experiencia del visitante y el respeto por la autenticidad del lugar, se proyecta que este sector se convierta en un destino singular y memorable.

En resumen, este reglamento proporciona un marco regulatorio que fomenta el crecimiento ordenado y sostenible, garantizando así una experiencia de calidad tanto para visitantes como para residentes, tanto en el presente como en el futuro.

2. GLOSARIO / TERMINOLOGÍA

- **FIDEICOMISO o "FiDAIPP"**: Es el contrato de Fideicomiso para el desarrollo y Aprovechamiento Integral de Perilago de Potrerillos firmado el 26 de Octubre de 2018 entre Mendoza Fiduciaria S.A. y el Gobierno de la Provincia de Mendoza, ratificado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 840 y Nº 978 de 2019.
- **FIDUCIARIO:** Mendoza Fiduciaria S.A. de acuerdo a lo señalado en el Art. 1° de la Ley N° 9088, que autoriza al Poder Ejecutivo a constituir Fideicomisos.
- **FIDUCIANTE y/o FIDEICOMISARIO y/o BENEFICIARIO**: Es el Gobierno de la Provincia de Mendoza
- **COMISIÓN TÉCNICA:** Es el órgano colegiado creado a partir del contrato de Fideicomiso y regulado por el Decreto Nº 1082/19, modificado por Decreto N° 1942/20 integrado por un representante de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Provincia, un representante del Ministerio de Economía y Energía, un representante del Ministerio de Planificación e Infraestructura, , un representante del Ministerio de Turismo y Cultura,, un representante del Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia y un representante de Mendoza Fiduciaria S.A.
- **COMITÉ EJECUTIVO:** Creado por Ley Nº 9088 y regulado por el Decreto Nº 1081/19, 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.
- **ADJUDICATARIA / CONCESIONARIO** - es la empresa concesionaria "MENDOTRAVEL S.R.L." el Desarrollo del Nuevo Polo Turístico en el Perilago de Potrerillos, margen Sur, según zona delimitada y adjudicada

- **DESARROLLADORA** - “POTRERILLOS URBAN” es la empresa especializada en el desarrollo de los proyectos relacionados a la construcción, gestión, promoción y venta de los mismos.
- **INVERSOR:** persona o entidad que invierte capital en bienes raíces o propiedades inmobiliarias con el objetivo de obtener rendimientos financieros a través de la compra, venta, alquiler o desarrollo de dichos activos.
- **LOCATARIO** - Es la persona o entidad que alquila un bien inmueble (como una casa, apartamento, local comercial, etc.) a cambio de un pago periódico llamado alquiler o renta. El locatario es quien ocupa y utiliza el inmueble durante el período acordado en el contrato.
- **LOCADOR -** Es la persona o entidad propietaria de un bien inmueble que lo alquila a un locatario a cambio de un pago periódico llamado alquiler o renta. El locador es quien cede el uso y disfrute del inmueble al locatario durante el período acordado en el contrato de alquiler.
- **SUBLOCATARIO -** Es la persona o entidad que, en el contexto de un contrato de alquiler o subalquiler un bien inmueble que ha sido previamente alquilado por el locatario principal (locatario original) al locador. El sublocatario ocupa y utiliza el inmueble a cambio de un pago periódico al locatario principal, quien a su vez sigue pagando al locador según lo establecido en el contrato original.
- **COMISIÓN EVALUADORA DE LA ADJUDICATARIA -** es el órgano directivo de MENDOTRAVEL SRL, que tendrá a su cargo la evaluación de los proyectos presentados por los inversores en todas sus instancias, determinación de los inversores preseleccionados.

3. NORMATIVA APLICABLE, ORDENANZAS Y REGLAMENTOS

El Proyecto de Potrerillos Urban va en concordancia con la legislación y tratados vigentes sobre el cuidado del medio ambiente, a escala internacional, nacional, provincial y local; y sobre todos los antecedentes específicos para el desarrollo del Perilago de Potrerillos.

Como primer antecedente se toma el ***Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021***, elaborado por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT).

Este documento marco, en primer lugar, adhiere a los tratados internacionales sobre conservación de la Diversidad Biológica; al convenio Marco de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático (CMNUCC) y Convención de las Naciones Unidas de lucha contra la desertificación.

A escala nacional, adhiere a los principios establecidos en la Constitución nacional (reforma 1994) que establece 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"*; entre otras leyes relacionadas al tema. El Plan Estratégico Territorial Nacional (PET- 2015) en vinculación con el Perilago Potrerillos 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.

A escala provincial, se adhiere a los principios de la **ley No 5961/93: Ley General de Ambiente**, cuyo 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.

Otra ley marco para el proyecto es la **Ley Nº8.051/ 09. Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo**, que 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. 7°, inc. g) define la necesidad de realizar un Plan de OT Especial para los perilagos.

De esta ley se desprende la elaboración del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza (PED) por parte del Consejo de Estado (2010), 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 (**Plan Provincial de Ordenamiento Territorial)**. Este Plan, **Ley Nº 8.999/ 17**, 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 adecuada de los recursos hídricos.

En cuanto a la normativa municipal, el **Plan Municipal de OT Luján de Cuyo, 2019 -Ordenanza Nº 13.495/2019-**, 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. Nº 9.088/2018** (Régimen Legal de Participación para el desarrollo de la zona de influencia del Embalse Potrerillos)

Ordenanza Municipio de Luján de Cuyo Nº10.378/11

Define el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos.

Marco Legal específico Perilago Potrerillos

- Ley Provincial No 3.754/71. Autorización Construcción Presa Embalse Potrerillos
- Ley Provincial No 4.688/82. Expropiación de Terrenos para Construcción Presa Potrerillos
- Ley Provincial No 5.274/87. Realización del Aprovechamiento Integral Río Mendoza, Proyecto Potrerillos
- Decreto Provincial No 400/97. Creación Comisión Aprovechamiento Integral Río Mendoza-Proyecto Potrerillos
- Ley No 6.498/97. Aprovechamiento recreativo, turístico y urbanístico de las tierras del Perilago del embalse potrerillos
- Ley Provincial N° 6.560/97. Aprobación Acuerdo Aprovechamiento Integral Río Mendoza Proyecto Potrerillos
- Decreto No 1.831/00.Delimitación administrativa poligonal del Perilago
- Decreto Provincial No 280/2002. Zonificación y Usos del Suelo en Perilago Embalse Potrerillos
- Ley Provincial No 7.444/2005. Departamento General Irrigación. Concesión Prioritaria. Usos en Embalse Potrerillos
- Decreto No 2.188/2008. Creación de la Comisión Perilago de Potrerillos
- Resolución No 06/2011. No enajenación de las tierras públicas del Perilago de Potrerillos
- **Ley Provincial No 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 No 1.831/00 y 280/02, en el marco de la Ley No 8.051. 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 compre 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.

- **Decreto 1082/2019. Comisión Técnica del Fideicomiso para el Desarrollo y Aprovechamiento Integral del Perilago de Potrerillo**s.
- **Zonificación Perilago Potrerillos-Decreto No 280/02**
- **Código de Edificación, Municipalidad de Luján de Cuyo (ORD. Nº36/70)**
- **CÓDIGO DE USOS DEL SUELO DE LUJÁN DE CUYO (ORD. Nº14.517/2023)**

COMPENDIO NORMATIVO

Normativa Nacional

- Constitución Nacional. Reforma Constitucional de 1994
- Código Civil y Comercial de la Nación Argentina
- Ley 25.675.General del Ambiente
- Ley 26.331. Protección Ambiental de los Bosques Nativos
- Ley 26.339. Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial
- Ley 25.688. Régimen de Gestión Ambiental de Aguas
- Leyes 26.562. Protección Ambiental para Control de Actividades de Quema
- Ley 26.815. Protección Ambiental en Materia de Incendios Forestales y Rurales
- Ley N° 22.421. Conservación de la Fauna
- Ley No 13.273 - Decreto Nacional No 710/95 Defensa de la riqueza forestal
- Decreto Nacional No 239/99.- Creación Organismo Regulador de Seguridad de Presas (ORSEP)
- Plan Estratégico Territorial Nacional (PET, 2015)

Normativa Provincial

- Ley de Aguas de 1884
- Ley No 5961/93. Ley General de Ambiente
- Ley No 6045/93. Áreas Naturales Provinciales y sus ambientes silvestres
- 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 No 2.421.
- 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
- Ley 8.195/2010. Bosques Nativos
- Ley No 6099/93.Prevención y lucha contra incendios en zonas rurales
- Ley Provincial No 7.029/2002. Imposición a Propiedades Públicas o Privadas del Territorio que Contengan Cauces Aluvionales

Normativa Provincial específica de OT

- Ley No8.051/ 09. Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo
- Plan Estratégico de Desarrollo (PED, 2010)
- Ley No 8.999/ 17. Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

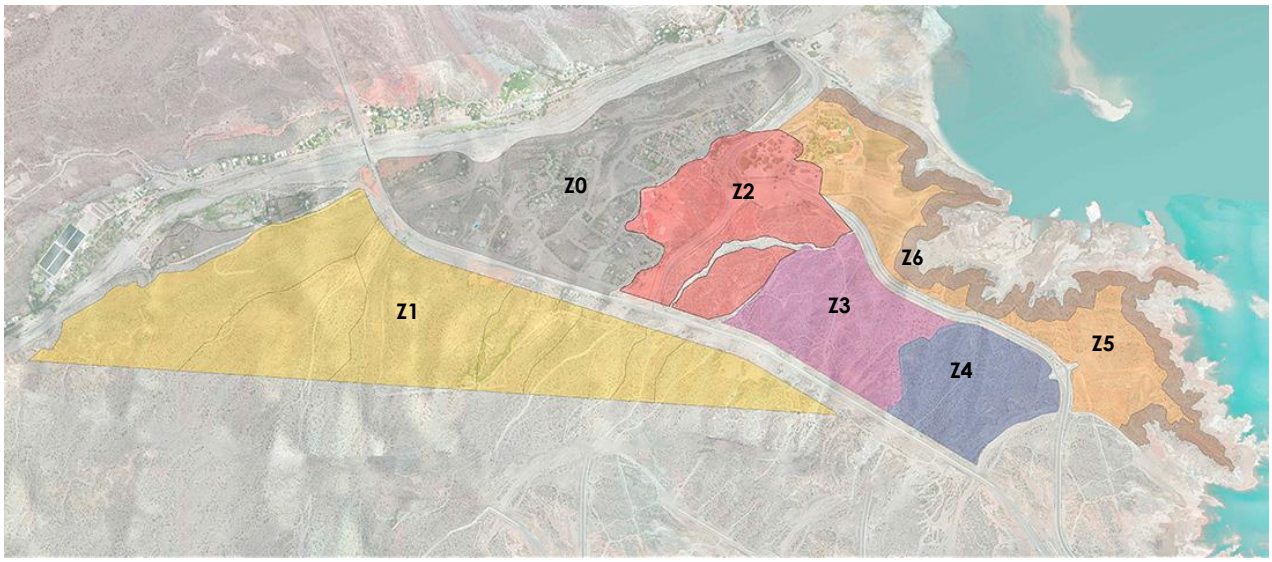
Normativa Municipal específica de OT y Ambiente

- Plan Municipal de OT Luján de Cuyo, 2019. Ordenanza No 13.495/2019
- Ordenanza Municipio de Luján de Cuyo No10.378/11: Define el Área Ambiental Municipal Protegida Potrerillos.

4. GENERAL- MASTERPLAN; IDENTIFICACIÓN DE ZONAS

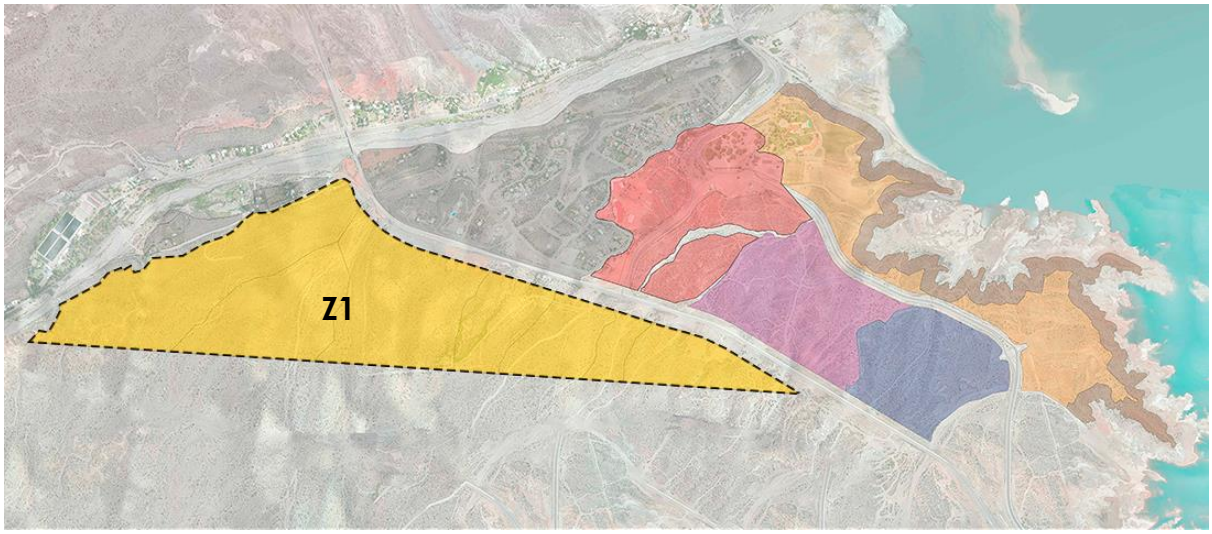
El desarrollo de la urbanización propuesta, está contemplada para desarrollarse en un periodo de 25 años con inversiones escalonadas que van creciendo en el tiempo y adecuándose a la demanda y oportunidades de negocios como también de las diferentes propuestas de servicios tan necesarios entorno al dique.

Se analizan los terrenos vacantes, para la incorporación del completamiento de servicios necesarios para la villa y el nuevo entorno.



A continuación, se dividen en diferentes capítulos los desarrollos de los reglamentos específicos de cada zona.

5. CAPÍTULO ZONA 1- RESIDENCIAL



*Plano de ubicación de zona

1. INTRODUCCIÓN
2. DE LA CONSTRUCCIÓN
2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO
2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS
2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE
2.4. PREMISAS DE DISEÑO
2.4.1. Intervención equilibrada
2.4.2. Diseño climático
2.4.3. Carácter residencial
2.4.4. Estacionamientos comunes y zonas de esparcimiento
2.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN
2.5.1. De los terrenos
2.5.1.1. Terrenos y Divisiones entre Construcciones Vecinas
2.5.1.2. Tratamiento del Entorno y Visuales:
2.5.1.3. Perímetros:
2.5.1.4. Prohibición de Subdivisión de Lotes y sobre la Unificación de Fracciones:
2.5.1.5. Unidades de Construcción por Fracción:
2.5.1.6. Terrenos Baldíos y Plazo para Construir:
2.5.1.7. Rellenos
2.5.1.8. Retiros/Área Construible:
2.5.1.9. Excavaciones:
2.5.1.10. Excavaciones para piscinas
2.5.2. De la Arquitectura
2.5.2.1. Locales complementarios y accesorios

2.5.2.2. Materiales de construcción
2.5.2.3. Alturas máximas
2.6. Tratamiento del entorno e iluminación exterior
2.7. Opciones de Vivienda Personalizadas: Proyectos Desarrollados por Potrerillos Urban
3. SERVICIOS E INSTALACIONES
3.1. Medidas para la Conservación de Agua y Energía
4. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN
5. EJECUCIÓN DE OBRAS
5.1. Solicitud de comienzo de obra:
5.2. Inicio de obras
5.3. Desarrollo de las obras
5.4. Plazo de terminación de la obra.
6. PROHIBICIONES
7. NORMAS DE CONVIVENCIA. DEBERES:
8. MANTENIMIENTO Y EXPENSAS.
9. SANCIONES Y MULTAS
10. MANEJO DE RESIDUOS
10.1. puntos verdes, cómo lo resolvemos. Coordinar con la Municipalidad de Luján.
10.2. Premisas. Sólidos y líquidos.
11. Gestión independiente y unificación administración

1. INTRODUCCIÓN

El sector residencial de Potrerillos Urban se establece como un componente vital de la planificación urbana, destinado a la construcción de residencias que abarcan tanto permanentes como temporales. Este sector se configura como un centro de alojamiento desde viviendas unifamiliares hasta multifamiliares y formatos similares que se ajusten a esta modalidad, tanto para la población local como para visitantes de fuera de la región. Se caracteriza por su integración cuidadosa con el entorno natural circundante, promoviendo experiencias que combinan el confort urbano con la belleza de la montaña y los viñedos característicos de Mendoza, creando así un estilo de vida especial en plena naturaleza.

El desarrollo se planifica en zonas de barrios, permitiendo un crecimiento escalonado de la nueva villa según las necesidades y demandas. Consta de nueve sectores de desarrollo con 765 lotes que van desde los 1.500m2 a 2.000m2.

Este reglamento busca garantizar una mejor calidad de vida y bienestar para los usuarios de Potrerillos Urban (PU), mediante la implementación de controles efectivos para el ingreso y salida de vehículos y personas en las áreas residenciales. Estos controles se establecerán con el fin de preservar la seguridad y la tranquilidad en el entorno residencial, así como para asegurar el adecuado uso de las instalaciones y bienes comunes del complejo. Cuenta con un espacio común de estacionamientos por sectores para promover el menor flujo de circulación vehicular, y así permite tener una calzada reducida, no pudiendo estacionar en la calle, para que no afecte el paisaje y promoviendo la circulación peatonal y menor contaminación sonora y ambiental.

Proporciona un marco normativo claro y transparente que regula el uso, la construcción y la administración de los inmuebles en el sector residencial de Potrerillos Urban. Estas disposiciones tienen como objetivo principal promover un ambiente seguro, ordenado y armonioso para todos los usuarios, fomentando el desarrollo de proyectos residenciales que prioricen la calidad constructiva y la armonía estética con el entorno natural de Potrerillos Urban. La elección de materiales de construcción adecuados, así como el diseño consciente de las viviendas y su emplazamiento, contribuirá a crear un ambiente residencial que promueva el bienestar y la satisfacción de sus habitantes.

Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán de cumplimiento obligatorio. Asumirán la obligación de conocer y cumplir las normas contenidas en el presente Reglamento todos los usuarios de un inmueble por cualquier subconcesión válida. Esto incluye tanto a los residentes permanentes como a aquellos que se encuentren dentro de los límites del complejo con autorización de los Locatarios y/o la Administración.

*render de la zona

2. DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO

En la Zona 1 - Sector Residencial, se establecen normativas específicas respecto al destino y uso del suelo. Todas las edificaciones en esta área deben mantener un carácter habitacional, se autoriza la construcción de residencias para alojamiento temporal y permanente, abarcando diversos tipos de viviendas y usos que acompañen dicha actividad principal tales como piscina y quincho, así como la inclusión de equipamientos generales como estacionamientos, ciclovías, senderos saludables, zonas de esparcimiento, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad residente.

En el sector residencial, se establecen restricciones estrictas con respecto al uso del suelo para garantizar un ambiente exclusivamente residencial y preservar la calidad de vida de los residentes. Se prohíbe terminantemente cualquier tipo de actividad comercial, incluyendo la operación de comercios, proveedurías, kioscos o cualquier otro establecimiento destinado a la venta de bienes o servicios.

Además, se prohíben todas las actividades industriales y ganaderas en este sector. Esto incluye la fabricación de bienes, producción de materiales y de alimentos, cría de animales, boxes, caballerizas, gallineros, o cualquier otra actividad relacionada con la industria o la ganadería.

También se prohíben las actividades financieras en el sector comercial, como la apertura de sucursales bancarias, oficinas de seguros, corredurías de valores u otras instituciones financieras.

Asimismo, se excluyen las actividades académicas y educacionales en este sector. Esto incluye la instalación de escuelas, universidades, centros de formación o cualquier otro establecimiento educativo.

Estas restricciones tienen como objetivo mantener la tranquilidad, la seguridad y el carácter residencial del área designada. Se busca crear un entorno armonioso y adecuado para el desarrollo de la vida familiar y comunitaria, donde las necesidades de los residentes puedan ser satisfechas sin interferencias externas de actividades no relacionadas con el entorno residencial.

2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS

Factor de ocupación: el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) relaciona las superficies que se construyen en planta baja incluidas galerías y aleros al 100% y superficies semicubiertas al 100% (pérgola no se computa como superficie) con el terreno y se obtiene conforme a la fórmula que se detalla a continuación, debiendo las construcciones adecuarse al índice indicado:

(Sup. Cubierta PB + Sup. Semicubierta PB) / Sup. Terreno = FOS ≤ 0,45).

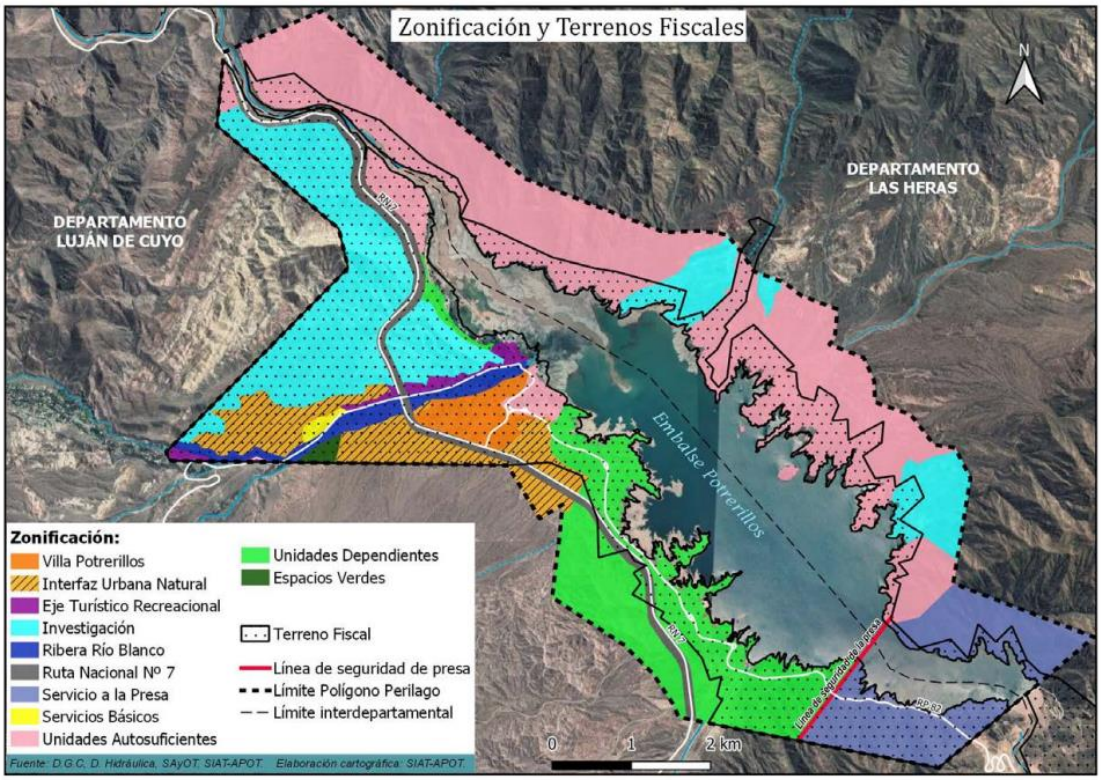
Forma de cómputo: para el cálculo del FOS: galerías al 100%, aleros al 100% y pérgolas al 0% (no computan)

Otros: las construcciones por debajo del nivel cero, por ejemplo, cavas y/o sótanos, y dentro de la proyección de la construcción cubierta se computarán al 100% a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del FOT o FOS.

Se considera nivel cero al nivel de planta baja del nivel inferior de la vivienda.

Según el Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021, el sector residencial del desarrollo de Potrerillos Urban corresponde a la interfaz urbana natural. Se incorpora gráfico y tabla a continuación:

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



- ***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	1500	3	8	0.40	0.80	0.50	
TURÍSTICO RECREATIVAS	Unidades Autosuficientes	10	10.000	5	8	0.30	0.80	0.40	
	Unidades Dependientes	3	2.500	5	8	0.30	0.80	0.40	
COMPLEMENTARIAS	Servicios Básicos	-	-	3	-	-	-	-	Las instalaciones referidas a servicios básicos requiere 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.

*Documento: Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021.

2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE

Se requiere el respeto absoluto por las características del paisaje, buscando una configuración espacial acorde con una Villa de Montaña. Es imperativo conservar la topografía existente y la vegetación autóctona. Dado el relieve predominante del terreno, con elevaciones, desniveles y vistas panorámicas, se destaca la necesidad de que cualquier diseño arquitectónico se integre de manera armónica con el entorno, realzando su belleza natural.

Se fomenta la aplicación del concepto de xeripaisajismo en el diseño y desarrollo de áreas verdes, utilizando especies vegetales autóctonas adaptadas a condiciones de baja disponibilidad de agua y resistentes a la sequía. Queda explícitamente prohibida cualquier intervención que ponga en riesgo la vegetación existente. Se recomienda precaución extrema al ubicar nuevas estructuras, considerando alternativas como la elevación o el enterramiento debiendo preservar la continuidad del suelo en la cubierta de la construcción y minimizar el impacto ambiental.

Se prohíben excavaciones no autorizadas o no relacionadas con el proyecto arquitectónico, así como cualquier acción que altere el paisaje natural o extraiga vegetación autóctona. Se enfatiza la prohibición de desmontes y terraplenes para la nivelación del terreno. Es fundamental mantener un porcentaje significativo del suelo con materiales permeables, los cuales permiten el paso de fluidos en un tiempo determinado.

2.4. PREMISAS DE DISEÑO

Para garantizar la cohesión estética y ambiental en la zona residencial, se establecen los siguientes lineamientos para todos los proyectos propuestos:

2.4.1. Intervención Equilibrada:

- Se requiere que cualquier intervención se realice de manera equilibrada, minimizando el impacto en la contaminación visual y ambiental.
- Deberán adoptarse medidas para preservar la integridad del entorno natural y garantizar su sostenibilidad a largo plazo.
- El estilo de construcción debe seguir los lineamientos de una arquitectura de edificios bajos, acompañando la topografía del paisaje, utilizando materiales, volumetrías y tipologías edilicias respetuosas del entorno, con una baja ocupación del suelo y un mínimo impacto en el entorno natural y cultural existentes.
- Se promueve el uso de diseños modernos y minimalistas que aporten un toque de estilo e innovación al espacio, garantizando al mismo tiempo la privacidad del usuario y respetando la vegetación autóctona compartida.Se alienta la integración armoniosa de las nuevas construcciones con el paisaje circundante.

2.4.2. Diseño Climático:

- Las tipologías arquitectónicas a construir deben considerar pautas de diseño para el control climático, tales como aleros prolongados, galerías, patios de invierno, pérgolas, enramadas y otras soluciones que minimicen el gasto energético.

2.4.3. Carácter Residencial:

- Todas las edificaciones en esta área deben mantener un carácter residencial acorde, cumpliendo con estándares definidos en términos de diseño, materiales y calidad de la mano de obra empleada.
- Se prohíbe expresamente la instalación de construcciones que no cumplan con estos requisitos mínimos, garantizando así la integridad y estética del entorno. No se permitirá la implantación de construcciones precarias.

2.4.4. Estacionamientos Comunes y Zonas de Esparcimiento:

- Se establecerán áreas designadas para estacionamientos públicos con el propósito de generar menor tráfico, reducir el ruido e implantar una calzada de menor impacto en el terreno natural, promoviendo la circulación peatonal.
- Se podrán proponer zonas de esparcimiento que ofrezcan espacios de estar y equipamientos generales como estacionamientos, ciclovías, senderos saludables, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad residente.
- Estos espacios se diseñarán de manera que fomenten la interacción con el entorno natural y la apreciación de su belleza escénica.

2.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN:

2.5.1. De los terrenos

2.5.1.1. Terrenos y Divisiones entre Construcciones Vecinas

- Los terrenos serán considerados como una única parcela, cuyos límites estarán definidos por vegetación y marcados por estacas en los vértices, sin la posibilidad de erigir cercas o muros medianeros visibles. Se requiere que las divisiones entre construcciones se integren de manera armónica con el entorno, evitando la construcción de muros que dividan físicamente las unidades y preservando así la sensación de apertura y conexión con el paisaje circundante.

Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por lote. Cualquier proyecto de edificación que a criterio de la Comisión evaluadora permita suponer que el resultado de la misma posibilite su uso y funcionamiento como dos unidades independientes no será aprobada. En ninguna circunstancia un propietario podrá romper, modificar o alterar ningún elemento componente de la urbanización.

2.5.1.2. Tratamiento del Entorno y Visuales:

- El entorno de cada terreno deberá estar compuesto por vegetación autóctona de tipo xerófila, que requiera un mínimo de recursos hídricos y mantenimiento. Las construcciones no deben obstruir las visuales, respetando estrictamente las alturas máximas permitidas.

2.5.1.3. Perímetros:

- Las unidades con lados coincidentes con el límite perimetral del complejo no podrán tener acceso directo al exterior, debiendo utilizar obligatoriamente el ingreso común a través del portal de acceso.

2.5.1.4. Prohibición de Subdivisión de Lotes y sobre la Unificación de Fracciones:

- Ningún lote podrá tener una superficie inferior a la establecida en el plano de subdivisión aprobado, siendo considerado una unidad indivisible. Queda prohibida la subdivisión que resulte en lotes uno detrás del otro, accediendo mediante pasajes.

- Sin embargo, se permite adosar lotes enteros entre sí. En el caso de que varias fracciones pertenezcan a un mismo usuario, éste podrá optar por construir una vivienda en cada fracción o unificarlas en un solo predio.

2.5.1.5. Unidades de Construcción por Fracción:

- En cada fracción se podrá construir de acuerdo con lo establecido en el uso de suelo del presente reglamento.

2.5.1.6. Terrenos Baldíos y Plazo para Construir:

- Los terrenos no podrán permanecer desocupados indefinidamente, debiendo mantenerse limpios y libres de residuos en todo momento. El propietario será responsable de mantenerlos en óptimas condiciones de limpieza, asumiendo los costos asociados en caso de incumplimiento. Se prohíbe la parquización, la instalación de riego y la forestación sin la previa aprobación de la Comisión Evaluadora.

2.5.1.7. Rellenos:

- Rellenos: quedan expresamente prohibidos los rellenos que drenen a los terrenos adyacentes. No se permite alterar los drenajes hacia los cauces naturales existentes y escorrentías indicadas. Las aguas deben escurrir por el terreno natural y no por cauces modificados a raíz de las construcciones.

2.5.1.8. Retiros/Área Construible:

- Los terrenos no cuentan con retiros obligatorios establecidos, sino con un área construible que varía según la vegetación y topografía de cada uno. Se emitirá un informe particular para cada terreno por parte de la Comisión Evaluadora con los detalles correspondientes para su mejor comprensión.

2.5.1.9. Excavaciones:

- Todas las excavaciones deben realizarse exclusivamente en concordancia con el proyecto de arquitectura aprobado. Queda estrictamente prohibido realizar excavaciones para otros trabajos o para extraer vegetación autóctona. Cualquier modificación que implique excavaciones adicionales deberá ser autorizada por la comisión correspondiente.

2.5.1.10. Excavaciones para piscinas

Las piscinas deben estar a nivel o semienterradas, no se permitirán piscinas con un volumen de agua superior a los 9 metros cúbicos, independientemente de su tipo (piscina hidromasaje/spa). Además, se establece que deberá estar circunscrito en un volumen máximo de 3 metros de longitud, 3 metros de ancho y 1 metro de profundidad.

2.5.2. De la Arquitectura

- Todas los proyectos deberán contar con las condiciones necesarias para asimilarlas al programa básico de necesidades de una vivienda, entendiéndose que para adquirir tales características deberá tener un dormitorio, estar comedor, baño y cocina.

2.5.2.1. Locales complementarios y accesorios

Las construcciones auxiliares deberán resolverse dentro del área construible y no podrán realizarse antes de la construcción de la vivienda principal, por lo que de construirse deberán serlo cuando menos en forma simultánea con ésta.

- **Cocheras:** se propone un espacio de estacionamiento general para todos los vehículos en distintos predios del loteo. En caso de ser necesario proyectar cocheras el ancho mínimo será de 3,00 m y profundidad de 5.50m como mínimo, En el caso que sea una cochera pasante el ancho mínimo será de 3,00 m. En el momento de diseñar el acceso vehicular al lote deberá tenerse en cuenta el arbolado existente y el alumbrado público.

- **Patio de servicio / tendedero:** los patios de servicio y/o tendederos de ropa deberán tener cerramientos con las características arquitectónicas de la vivienda principal y de forma tal que impidan la visualización de su interior desde los terrenos vecinos y desde la calle.

- **Quinchos**: está permitida la construcción de un quincho dentro del lote de acuerdo con las restricciones de este Reglamento. Los mismos deberán guardar la misma línea arquitectónica que la construcción principal y deberán incluirse en el proyecto general. El quincho será habilitado para su uso simultáneamente con la vivienda, no antes. No está permitida la construcción de quinchos de paja. No se aprobarán quinchos que tengan características de vivienda o que puedan ser utilizados como taller mecánico u otra actividad que no comprendida en el destino de uso de suelo del presente reglamento y que perjudique la tranquilidad de los vecinos. El Departamento de Arquitectura rechazará aquellos proyectos que, a su juicio configuren más de una unidad habitacional. Deberán conformar un todo armónico y unitario. Se permitirá su ejecución cuando esté realizado el 60% de la obra de la vivienda principal.

- **Piletas / piscinas:** no se habilitará para su uso hasta tanto no esté terminada y habilitada la vivienda principal. Los planos de construcción y la ubicación de ésta deberán presentarse a la comisión evaluadora para su aprobación. La construcción de las mismas estará sujeta a las siguientes restricciones:
  - Deberá inscribirse dentro del área construíble del lote.
  - Volumen de agua: el volumen máximo de agua será de 9m³
  - Dicho volumen deberá estar circunscrito en un volumen máximo de 3 metros de longitud, 3 metros de ancho y 1 metro de profundidad.
  - Las piscinas deben estar a nivel o semienterradas, Máxima elevación permitida sobre el terreno natural: 0,50 metros;
  - Desagote: El Profesional y el Propietario presentante del proyecto de la piscina deberán presentar la resolución técnica para el vaciado de la misma. El propietario/profesional informará en el proyecto la forma de desagote total, siempre respetando las soluciones y normativas técnicas aprobadas por la Municipalidad de Luján de Cuyo y el presente reglamento, para el desagüe de dicho caudal; y no pudiendo ser arrojado al exterior de la propiedad. Como opción, el agua podrá utilizarse para riego por aspersión sobre el mismo lote. En el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe de este afluente. Queda expresamente prohibido vaciar las piletas a la red cloacal o arrojar el agua a las calles. El propietario firmará un compromiso que indique que de no utilizar algunas de las opciones antes mencionadas; contratará un camión cisterna para el desagote total de la piscina. No se admitirán más de tres vaciados por temporada. Para el vaciado de las piletas, deberá darse previamente aviso por escrito al Administración.
  - Filtrado: las piletas deberán contar con un sistema de filtrado, el cual no deberá producir ruidos molestos a los vecinos. A tal efecto el mismo deberá ser instalado en un

recinto cerrado o bien aislado acústicamente de manera tal que al exterior el ruido producido por el sistema de filtrado no supere los 40 decibeles.

2.5.2.2. Materiales de construcción:

Los materiales utilizados deben armonizar con el entorno y los colores característicos del lugar, complementando el paisaje en lugar de alterarlo. Se debe asegurar la calidad y durabilidad de la construcción a lo largo del tiempo.

Todos los materiales y acabados deben estar detallados en el proyecto de arquitectura y ser aprobados por la Comisión Evaluadora. Se incluyen, por ejemplo, piedra, madera, estructuras metálicas y construcciones en seco de calidad superior.

En caso de ser necesarios cambios de materialidad durante el proceso de construcción, se deberá consultar previamente con la Comisión Evaluadora.

2.5.2.3. Alturas máximas.

La altura máxima de las edificaciones será de 8 metros, medida a partir del Nivel del Piso Terminado (NPT) del nivel inferior.

Las edificaciones estarán limitadas a un máximo de dos niveles, con preferencia de vistas hacia el embalse Potrerillos. Es importante destacar que esta altura máxima no incluye la instalación de paneles solares.

Asimismo, no se permitirá la instalación de antenas, miradores o cúpulas que excedan la altura máxima indicada, a menos que cuenten con la autorización expresa de la Comisión. **Tratamiento del entorno e iluminación exterior**

Se preservarán las vistas panorámicas de la obstrucción con construcciones que las oculten total o parcialmente, para ello todos los proyectos deben tener un estudio de cuencas visuales dentro de la presentación.

Se deberá preservar el suelo absorbente para permitir el escurrimiento hacia los cauces naturales. No se permite alterar los drenajes hacia los cauces naturales existentes y escorrentías indicadas. Las aguas deben escurrir por el terreno natural y no por cauces modificados a raíz de las construcciones. Los límites virtuales del terreno que colinden con otros vecinos deberán ser resueltas y diseñadas desde la vegetación siguiendo el criterio de xeripaisajismo, utilizando especies autóctonas o adaptadas de bajo consumo hídrico. Es fundamental respetar y proteger la flora y fauna del entorno, así como las visuales del entorno natural.

La propuesta de iluminación debe ser a nivel del suelo, evitando el deslumbramiento y priorizando la visión nocturna de la naturaleza. Se debe minimizar la cantidad de luz emitida hacia el exterior para no alterar el paisaje nocturno circundante.

2.6. Opciones de Vivienda Personalizadas: Proyectos Desarrollados por Potrerillos Urban

El Locatario tendrá la opción de elegir un proyecto desarrollado por Potrerillos Urban. En este sentido, podrá seleccionar una de las propuestas diseñadas por PU que se ajuste a sus necesidades y preferencias.

Hemos desarrollado una variedad de tipologías de viviendas que incluyen opciones de 1, 2 y 3 dormitorios. Estas viviendas se caracterizan por contar con materiales de excelente calidad y acabados de gran confort. Cada diseño ha sido cuidadosamente elaborado para satisfacer los requerimientos específicos de cada inversor, brindando así una experiencia única y personalizada.

3. SERVICIOS E INSTALACIONES

3.1. Está prohibido intervenir instalaciones propias de Potrerillos Urban. Las solicitudes excepcionales deben ser consultadas a la comisión.

3.2. 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 contexto, de la topografía y las vistas del paisaje circundante. Las instalaciones como cableados u otro tipo de tendido deberán ser subterráneas.

1. Eficiencia térmica - energética

1.1. Eficiencia térmica:Aislación térmica: Todas las construcciones deben cumplir con los estándares mínimos de aislación térmica para garantizar eficiencia energética. Se requiere el uso de Doble Vidriado Hermético (DVH) y cierres herméticos en todas las aberturas para maximizar la retención de calor en invierno y la refrigeración en verano.

1.2. Eficiencia energética: Se destaca la importancia de la eficiencia energética en todas las construcciones dentro del área regulada. Se debe dar prioridad al uso de tecnologías y prácticas que minimicen el consumo de energía y maximicen el aprovechamiento de recursos naturales, como la energía solar y la captura de agua de lluvia.

1.3.

4. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN

El proyecto deberá ser ejecutado por un profesional categoría “A”. La presentación de la documentación para la aprobación del proyecto de Arquitectura e Instalaciones implica el envío de todos los planos necesarios para una comprensión adecuada del proyecto, en formatos .PDF y .DWG.

A continuación, se detallan la documentación técnica mínima que deben incluirse en esta entrega:

- Planta/s proyecto acotada y especificada.
- Planta de techos y emplazamiento con accesos y circulaciones vehiculares y peatonales.
- Planta cielorrasos, con iluminación acotada y especificada.
- Planta pisos o solados acotada, especificada y con detalles de encuentros.
- Plantas y cortes de instalaciones por separado y una superposición de las mismas para detectar interferencias.
- Mínimo de 4 cortes en direcciones perpendiculares entre sí que indiquen información relevante del proyecto.
- Fachadas: todas las correspondientes al emplazamiento y situación en el conjunto.
- Detalles de uniones, encuentros de materiales y soluciones constructivas con especificaciones.
- Imagen 3D / Render.
- Toda la documentación técnica necesaria que sea de carácter particular del proyecto y que permita complementar la información y facilitar su entendimiento. Esto es debido a que, aunque se solicita toda la documentación técnica disponible en el momento de la presentación, puede surgir documentación adicional a medida que se hagan excepciones o se realicen obras adicionales especiales para ese proyecto en particular.

Para iniciar las revisiones por parte de la **Comisión evaluadora**, los proyectos deben ser entregados en su totalidad, tanto los de Arquitectura como todas las Instalaciones.

La misma evaluará los proyectos de acuerdo con la normativa vigente indicada en el apartado “Normativa aplicable, ordenanzas y reglamentos”, y según el presente Reglamento y sus respectivos anexos. Esta revisión es necesaria para otorgar la aprobación y permitir el posterior paso que implica la construcción del proyecto aprobado.

Se emitirá un acta con el informe del estado del proyecto, el cual puede encontrarse en uno de los siguientes tres estados:

- Rechazado por falta de antecedentes: No es posible dar inicio a la revisión.
- Con observaciones: El proyecto debe ser reingresado para revisión, subsanando las observaciones emitidas. Esta instancia puede repetirse hasta alcanzar la conformidad para pasar al siguiente estado.
- Aprobado: El proyecto queda aprobado sin observaciones de Arquitectura y/o Instalaciones.

La Comisión evaluadora de la adjudicataria se reserva el derecho de rechazar cualquier diseño, total o parcial, que considere no acorde con los lineamientos espaciales, conceptuales o arquitectónicos de Potrerillos Urban.

5. EJECUCIÓN DE OBRAS

El USUARIO se obliga inexcusablemente a dar inicio a la construcción de su vivienda en el lote que se adquiere en el plazo pactado en la adjudicación, resguardándose PU, la facultad de establecer distintos plazos de construcción de acuerdo a las diferentes fases de desarrollo del emprendimiento.

5.1. Solicitud de comienzo de obra:
La mencionada solicitud deberá dirigirse a La Comisión evaluadora, expresando la fecha de inicio de la obra. Deberá estar acompañada de un cronograma de plan de trabajo, previsión de avance de la misma estimando la probable fecha de terminación, plano de ubicación del obrador y baño del personal
El cronograma no podrá ser interrumpido ni atrasado. En caso de que ocurra alguna interrupción o atraso, el terreno deberá quedar limpio hasta la reanudación de las actividades. Además, en caso de retrasos en las etapas del proyecto, estos deberán ser comunicados y revisados con la comisión pertinente, evaluando cómo afectará a las etapas siguientes. Se establecerán multas en caso de que los plazos aprobados excedan los 15 días, según lo estipulado por la normativa vigente.

5.2. Inicio de Obra:
Para iniciar obras sean éstas nuevas y/o ampliaciones y/o modificaciones de edificaciones existentes, deberán reunirse las siguientes condiciones: Cuando la Comisión evaluadora reciba el formulario de Inicio de Obra por parte del Propietario y Profesional actuante, se comenzará a abonar un canon de obra, por el plazo que dure la misma.

Requisitos:

- Certificado de Aprobación del Proyecto por parte de la Comisión Evaluadora
- Certificado de inicio de obra
- Libre deuda
- Expensas al día
- Plano de ubicación del obrador y baño químico.

El obrador deberá ser construido con las respectivas normas de seguridad e higiene. Estas obras provisorias deben ser de una estética tal que no afecten al barrio ni a sus vecinos y debe inscribirse dentro de los límites del terreno.

_El baño de Obra: Los primeros 15 días de obra se trabajará con un baño químico obligatoriamente y posteriormente podrá utilizarse un baño ejecutado in situ, con las respectivas normas de higiene y seguridad, el cual deberá ser aprobado por la Comisión

- Cartel de obra: deberá colocarse cartel de obra durante el desarrollo de la construcción. El mismo estará sujeto a aprobación de acuerdo a las especificaciones provistas por La Comisión y de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Debe figurar manzana y número del lote.

5.3. Desarrollo de la obra:

Horarios: La comisión evaluadora establecerá los horarios de construcción permitidos, y todo otro requisito y parámetro a seguir durante el lapso que dure la construcción en Potrerillos Urban.

Seguridad: en tanto la seguridad en la obra y de los elementos existentes en ella es de exclusiva responsabilidad de cada propietario y no de La Comisión evaluadora, será privativo del propietario y/o empresa constructora decidir sobre la permanencia de un sereno en la obra. De ser así, el sereno no podrá estar acompañado por ninguna persona o animal.

- **Varios:** No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta tanto no se cumplimenten los puntos arriba enumerados. Su cumplimiento será certificado por la comisión evaluadora.

Obligaciones:

Para el ingreso del personal de obra, deberá tener cargado el inicio de obra con toda la documentación administrativa que se solicite en el sistema que la Comisión evaluadora habilite para tal fin. La documentación a presentar será tanto de los obreros, como de los profesionales de obra. Además, deben contar con seguro de accidentes personales y certificado de antecedentes penales; presentar documentación del vehículo en el que se transportan y habilitación para conducir del conductor.

Vigencia de la Autorización de ingreso a obreros: Es exclusiva responsabilidad del propietario el revocar el permiso de ingreso a su obra a través del sistema de control de ingreso

que se esté utilizando; no teniendo responsabilidad alguna el personal de Potrerillos Urban y/o La comisión evaluadora.

Durante la ejecución de la obra el propietario deberá cancelar un canon mensual de obra a través de las expensas. La comisión evaluadora durante el período de construcción, tendrá las atribuciones para verificar en todo momento el fiel cumplimiento del proyecto aprobado y su ingreso a la obra en cualquier momento; no podrá ser impedido u obstaculizado bajo ninguna circunstancia.

Durante la ejecución de la obra es obligación mantener el **lote limpio**. En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a: mantener el lote libre de materiales, enseres y equipos; a comunicar a la Comisión evaluadora la decisión. Cumplidos todos estos requisitos se otorgará un Certificado de Suspensión de Obra. El plazo de ejecución seguirá corriendo.

Obras paralizadas: se considerará como tal cuando pasados 15 días de interrupción de los trabajos no se haya comunicado la voluntad de suspensión de los trabajos. Esta conducta merecerá la aplicación de multas y hasta la cancelación del Certificado de Construcción.

Las **inspecciones** obligatorias deben ser solicitadas con 72 hrs. de antelación, serán realizadas por la Comisión evaluadora y corresponderán a las siguientes etapas:

Replanteo: debe ser previa a la inspección municipal, y con todos los requisitos que ésta exige; Documentación aprobada por el Municipio correspondiente. Debe estar iniciado el trámite en Edemsa para la conexión de luz de obra. Finalizada la etapa de replanteo el propietario deberá solicitar en forma fehaciente a la Comisión evaluadora la verificación del cumplimiento de la inscripción del proyecto dentro del área construible de su terreno.

Altura máxima: según sea indicado en el proyecto que se apruebe, siendo recomendable solicitarla en un momento de obra en que si surgiera una diferencia con lo indicado en el proyecto pudiera resolverse sin mayores inconvenientes.

Inspección final: se solicitará con una antelación no menor a una semana respecto de la fecha programada para habitar la vivienda. En esta inspección se verificará el total cumplimiento de lo comprometido en el proyecto, además de constatarse que todo el entorno no ha sido afectado por la obra y se encuentra en su condición original. Si la inspección es satisfactoria se extenderá un certificado de habitabilidad. El ingreso de muebles (mudanza) no será autorizado sin antes haberse obtenido este certificado.

Una vez concluida la obra, la Comisión evaluadora dará su aprobación, siempre y cuando haya cumplido con la presente Reglamentación. Oportunamente, el propietario y/o profesional de la obra solicitará el certificado de habitabilidad por parte de la Municipalidad de Luján de Cuyo.
Nota: En todos los casos el vencimiento de los plazos para expedirse NO implica la aprobación

del plano, la autorización del comienzo de las obras, o el cumplimiento de las reglas constructivas, según el caso.

5.4. Plazo de terminación de la obra.

Se establece un plazo máximo de terminación de la obra de 10 meses a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Inicio de Obra. Dicho plazo podrá ser ampliado a solicitud del propietario, si acredita que su demora responde a causas que La Comisión evaluadora estime justificadas, de lo contrario se aplicarán los recargos en las expensas que oportunamente se establezcan.

Se considerará obra terminada a toda aquella construcción que cumplimente los requisitos exigibles para la obtención del Certificado de Habitabilidad que extiende la autoridad municipal, más la aprobación de la Comisión evaluadora, quien verificará que las obras respondan a las terminaciones comprometidas en el proyecto.

6. PROHIBICIONES:

6.1. No se permitirá la carga o depósito de materiales o equipos para la construcción, en la calle, vereda ni fuera del área construible. Los escombros y residuos motivos de las construcciones se colocarán en contenedores metálicos cubiertos dentro de los límites del terreno.

6.2. No se permitirá el ingreso de personal que desarrolle las construcciones de unidades habitacionales cuando el locatario no haya acompañado los correspondiente certificados de buena conducta y que no haya acreditado ante la ADMINISTRACIÓN, la correspondiente contratación y pago mensual del seguro de responsabilidad civil correspondiente, el cual podrá ser contratado con cualquier compañía aseguradora, comprendiendo cualquier riesgo a accidente que pueda sufrir el personal no solo en el terreno, sino en la totalidad del predio que comprende el complejo residencial y a exclusivo costo y cargo del propietario.

6.3. No se permitirá la instalación de letrinas precarias para los obreros de la construcción que desarrollen la obra en el lote, debiendo instalarse baños químicos a tales efectos. El costo de contratación y mantenimiento de dichos baños es a cargo y cuenta exclusivo del usuario.

6.4. No se podrá habitar la vivienda si la construcción no ha sido finalizada completamente conforme el presente Reglamento y a los planos presentados y aprobados por la Comisión evaluadora . Se entiende que finalizar la construcción de la vivienda significa que la obra deberá estar terminada, estableciéndose que para adquirir tal carácter, y como mínimo, la obra deberá reunir los requisitos que se detallan:

6.4.1. Certificado de habitabilidad expedido por la Municipalidad

6.4.2. Las 4 fachadas/caras exteriores totalmente terminadas

6.4.3. Totalidad de los servicios conectados y en funcionamiento

6.4.4. Terminaciones exteriores completas
6.4.5. Luminaria exterior definitiva no permitiéndose focos sin sus artefactos
6.4.6. Aberturas y cierres definitivos
6.4.7. Entorno afectado durante la ejecución de la obra debidamente restaurado y en perfectas condiciones de limpieza.

6.5. Queda prohibida la ocupación parcial de la vivienda sin que se hayan retirado todos los materiales y elementos utilizados en la construcción y desarmado todos los lugares de guarda y cuidadores.

6.6. colocar carteles, chapas o cualquier tipo de publicidad, con excepción de los autorizados para las obras en construcción o los que la ADMINISTRACIÓN permita expresamente.

6.7. Instalar antenas y cables, aparatos de aire acondicionado, calefacción, tanques y/o bombas de agua, generadores, transformadores u otros, que afecten la visión del conjunto o pudieran causar molestias a los vecinos por humo, calor, olores, luminosidad, ruidos o vibraciones, que excedan la normal tolerancia.

6.8. Producir ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta reñida con las normas de convivencia, o contraria a la moral y a las buenas costumbres, o en general efectuar un uso contrario al destino del terreno y del fraccionamiento en su conjunto

6.9. Realizar trabajos de construcción los días no permitidos. La comisión establecerá los horarios de trabajo.

6.10. Estacionar cualquier tipo de vehículo de manera incorrecta, tanto en las calles como en las propiedades ajenas. Asimismo, está prohibido el estacionamiento permanente de casas rodantes o autos en desuso en calles o espacios comunes.

6.11. Circular dentro de los límites del complejo con cualquier tipo de vehículo, motorizado o no, a una velocidad superior a la permitida. Las calles serán usadas exclusivamente para tránsito normal de vehículos y personas. La velocidad máxima será de 20 km/h. Está expresamente prohibido circular por lugares restringidos al tránsito o permitir que menores de edad y/o personas sin licencia para conducir manejen automotores. No se permitirá el uso de cuatriciclos.

6.12. esarrollar actividades comerciales, industriales o profesionales que no estén autorizadas por el presente reglamento.

6.13. Erradicar cualquiera de los forestales y vegetación existentes.

6.14. Animales: No se podrán construir ni instalar, en ninguna fracción gallineros, criaderos de animales ni instalaciones destinadas a alojar animales que puedan provocar molestias y problemas de higiene a vecinos.

Los perros no podrán ser de razas potencialmente peligrosas y nunca podrán salir del lote del dueño, sin cadena y-o bozal, pudiendo percibir una multa el propietario por dicha infracción y la cual será establecida por la Administración oportunamente.

6.15. Prohibición de Encender Fuegos: se prohíbe encender fuego en cualquier lugar del complejo residencial donde no se pueda controlar adecuadamente. La única excepción son las parrillas, churrasqueras, chimeneas o hogares a leña designados para tal fin.

6.16. Prohibición de Arrancar Vegetación: Se prohíbe de manera categórica la extracción o arrancado de cualquier tipo de vegetación presente en el complejo residencial, ya sea en áreas comunes o en terrenos individuales.

7. NORMAS DE CONVIVENCIA. DEBERES:

Todos los usuarios, locatarios, ocupantes, visitas y personal contratado y/o en relación de dependencia, están obligados a respetar el presente reglamento interno, observando los siguientes deberes:

7.1. comunicar al Administrador sus datos personales y domicilio que se constituye a los efectos de las notificaciones que fuesen necesarias; comunicar al Administrador los datos de la/s persona/s a quienes haya cedido, por cualquier título, el uso de su respectiva Unidad;

7.2. cumplimentar las obligaciones y normativas laborales, civiles, previsionales e impositivas, de carácter nacional, provincial y municipal, exigidas para la contratación de personal y/o empresas contratistas, para la realización de obras, construcción de su vivienda o la provisión de servicios, así como las reglamentaciones municipales requeridas para la edificación;

7.3. poner en conocimiento del Administrador, o en su defecto, de la guardia, todo caso de accidente, lesión o comisión de un delito, a fin de que se adopten las medidas de urgencia que cada caso requiera;

7.4. permitir el paso de agua de riego por sus parcelas al efecto de regadío de las unidades y de los espacios comunes, siguiendo las instrucciones que imparta el Administrador respecto a las políticas y utilización del agua y de todas las instalaciones de riego.

7.5. el usuario de cada Unidad es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o a bienes comunes por la acción o negligencia propia o de sus familiares, visitantes u ocupantes de su terreno por cualquier título. Cada usuario deberá mantener indemne a los demás usuarios y/o a la ADMINISTRACIÓN frente a toda acción judicial, extrajudicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza tendiente a reclamar indemnizaciones, multas, costos, costas o cualquier otro tipo de compensaciones en virtud de cualquier daño o perjuicio directo o indirecto ocasionado por el usuario, sus dependientes, personal a cargo o terceros por quien deba responder, a los terrenos o a las personas, bienes o vehículos que pertenezcan a otro usuario o a la ADMINISTRACIÓN.

8. MANTENIMIENTO Y EXPENSAS.

El USUARIO se obliga a contribuir con los gastos comunes del Complejo Residencial que determine la ADMINISTRACIÓN, como así también con aquellos extraordinarios que pudieren corresponder, estableciéndose esta obligación con los alcances determinados por el art. 17 de la Ley 13.512 y lo establecido por el artículo 3.266 del Código Civil.

Ningún USUARIO podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes, sean ordinarias o extraordinarias, por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono de su propiedad.

Cada USUARIO deberá abonar las expensas comunes establecidas y los gastos mencionados donde indique la ADMINISTRACIÓN, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. No haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna. Si el USUARIO dejare de abonar dos (2) períodos consecutivos y no los hiciera efectivos totalmente dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de ser requerido por telegrama colacionado o cualquier otra forma fehaciente, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo, sirviendo como título hábil al efecto la constancia de la deuda firmada por el ADMINISTRADOR, con la base del capital adeudado más una multa equivalente al 100% del capital adeudado en concepto de cláusula penal. En todos los casos, la mora en el pago de las expensas operará en forma automática y devengará un interés mensual equivalente a dos (2) veces el interés por descubiertos que cobra el Banco Nación.

Las expensas comprenderán todos aquellos gastos que sean necesarios para la adecuada administración y mantenimiento del complejo residencial y la seguridad de sus ocupantes, a saber: limpieza de calles; alumbrado de calles y espacios comunes; recolección de basura; cuidado y mantenimiento de espacios verdes y veredas de los sectores comunes del complejo residencial (hijuelas, senderos, cauces, construcciones y equipamiento de uso común; protección y cuidado de la vegetación autóctona, insumos y reparaciones que deban efectuarse en cualquiera de las instalaciones correspondientes a esos rubros; gastos de administración y remuneración del personal en general y del administrador; impuestos, tasas y contribuciones creadas o a crearse; gastos de reparación y conservación de las partes comunes; seguros que contrate LA ADMINISTRACIÓN; obras nuevas, innovaciones o mejoras en general autorizadas de conformidad a las disposiciones de este Reglamento, tendientes a un mejoramiento de las partes comunes y al uso y goce de los propietarios; cualquier otro gasto para beneficio de las cosas comunes no contemplados en la enumeración anterior o que decida la Asamblea de propietarios o que realice LA ADMINISTRACIÓN, dentro de las atribuciones que le han sido conferidas.

Los lotes en los que no se haya construido igualmente pagarán expensas a partir del primer contrato.

La ADMINISTRACIÓN podrá realizar tareas menores (limpieza del lote, cambiar árbol, etc), sin necesidad de consentimiento del comprador y con el fin de que el complejo residencial siempre luzca limpio y prolijo, siendo a exclusivo cargo del propietario el costo de dichas labores, las cuales deberán ser cobradas conjuntamente con las expensas del mes en que se realice.

9. SANCIONES Y MULTAS

En caso de violación del presente Reglamento y/o de las demás condiciones contractuales establecidas por Potrerillos Urban (PU), se aplicará una sanción y/o multa correspondiente.

La comisión de PU se reserva el derecho de establecer una escala para determinar el monto de las multas según la gravedad de cada infracción al Reglamento.

Las multas deberán ser abonadas junto con el pago de las expensas correspondientes al mes en que se cometió la violación o infracción. El pago de estas multas no exime del cumplimiento inmediato de las condiciones establecidas ni de la reparación de los daños ocasionados.

10. MANEJO DE RESIDUOS

- El USUARIO deberá ajustarse al sistema de recolección de residuos organizada por PU y coordinada con la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se localizarán en el conjunto PUNTOS VERDES con diferenciación de tipos de residuos, que los usuarios deberán respetar.

f).- la basura deberá ser embolsada y colocada en recipientes que deberán ser construidos por cada usuario en el lugar y las especificaciones que se establecerán por la ADMINISTRACIÓN, pudiendo estos recipientes ser provistos por la ADMINISTRACIÓN o bien se indicará el proveedor que los fabrica para su compra e instalación, para mantener con ello la uniformidad de los mismos;

11. GESTIÓN INDEPENDIENTE Y UNIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN

Una adecuada y efectiva gestión del programa diseñado para el desarrollo integral del nuevo polo turístico del Perilago del Embalse Potrerillos, impone además, generar una base jurídica y administrativa unificada, como herramienta que permita una sólida interacción entre la empresa adjudicataria, encargada de la ejecución de la propuesta presentada en el marco del master plan proyectado, en aúno con Mendoza Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago de Potrerillos".

A tal fin, la dinámica relación jurídica que ha de desenvolverse entre las partes, habida cuenta de las distintas etapas esenciales que siguen a la presentación del respectivo anteproyecto, torna conveniente concentrar jurídica y administrativamente la ejecución del proyecto y de las obras propuestas por la adjudicataria, así como el mantenimiento y explotación de las mismas, más la entrega final de las obras a la Provincia o a quien esta indique.

Esa gestión unificada, administrativa y jurídicamente, se llevará adelante a través de la firma POTRERILLOS URBAN, a quien se ha de encomendar fiduciariamente, previa conformidad de Mendoza Fiduciaria S.A., la ejecución del proyecto final que termine siendo aprobado para el desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos adjudicada a MENDOTRAVEL S.R.L. (en adelante "MENDOTRAVEL").

Este diseño jurídico y administrativo, permitirá que todas las tareas, obligaciones y ejercicio de derechos asignados a MENDOTRAVEL, sean cumplidos y/o ejercidos por intermedio y en forma exclusiva por POTRERILLOS URBAN, cuyo único objeto será la gestión unificada de la explotación y uso recreativo, turístico, deportivo y comercial del Perilago, respetando los criterios ambientales de ordenamiento territorial y la normativa vigente, dinamizando en un marco de sólida seguridad patrimonial, un régimen de participación e inversiones, propias y de terceros, que potencie las posibilidades de inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y la explotación de la zona.

La generación de un patrimonio de afectación fiduciario, administrado por POTRERILLOS URBAN, como vehículo idóneo para garantizar y asegurar la intangibilidad de los aportes que tanto la Provincia de Mendoza como MENDOTRAVEL, además de los terceros inversores, lleven a cabo para la mejor ejecución del proyecto, permitirá un correcto manejo de los intereses de todos ellos, a través de una gestión unificada y especializada, bajo el estricto control de la Administración Pública y acorde al interés público del caso concreto, tendiente a brindarle a los mendocinos y a la plaza turística una oportunidad única para aprovechar paisajísticamente lo que ofrece este embalse como uno de los principales atractivos de nuestra Provincia, en óptimas condiciones de sustentabilidad ambiental, social y económica, que ponga su eje en la preservación de los recursos naturales, culturales, arqueológicos, paleontológicos e históricos para las generaciones actuales y futuras.

POTRERILLOS URBAN compactará la gestión en un solo y exclusivo centro de imputación, permitiendo concentrar, así como independizar los bienes y acciones que MENDOTRAVEL va a disponer y afectar al objetivo establecido en el contrato, los que constituirán un patrimonio separado, incrementando con ello la eficiencia y seguridad jurídica en la ejecución del proyecto, además de la transparencia en los procedimientos, promoviendo sobre esa base la concurrencia de los distintos intereses.

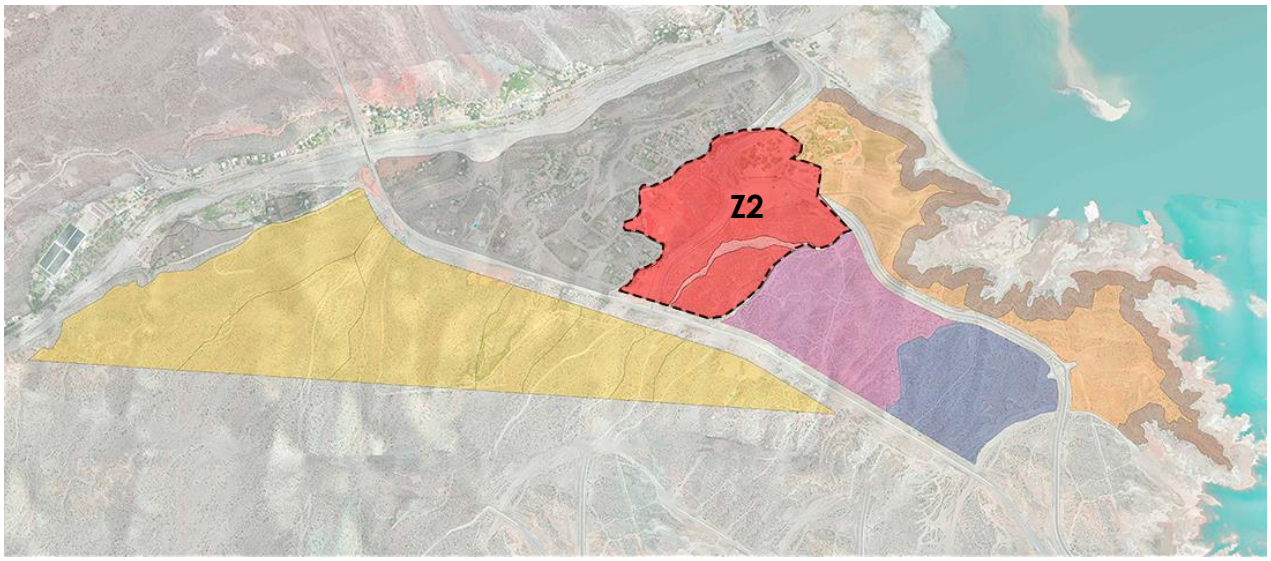
La afectación patrimonial consolidada, constituirá la base sobre la cual se desarrollará una gestión jurídica y comercial unificada, técnicamente independiente, para llevar a cabo su cometido interés general, por medio de una estructura que garantice la intangibilidad de los bienes aportados, brindando de este modo la mayor seguridad jurídica y económica posible en su utilización, con el objetivo de llevar adelante una actividad consistente y sostenible en el tiempo.

La consigna, entonces, importa generar una estructura donde los bienes afectados a la gestión y ejecución del proyecto, constituyan un patrimonio separado de las partes, que quede al amparo de vicisitudes económicas y financieras ajenas a dicho objeto, respondiendo sólo por los pasivos que puedan generarse en la actividad que se desarrolle en cumplimiento del mismo.

De esta manera, los recursos y activos entregados por todas y cada una de las partes que intervengan en el desarrollo del proyecto, se destinarán exclusivamente a su ejecución, lo que permitirá minimizar el riesgo de los diversos negocios a llevarse a cabo, facilitando el acceso a las inversiones que resulten necesarias.

Permitiendo también, atento el carácter exclusivo del patrimonio afectado al proyecto, una más trasparente administración de los activos, fondos e inversiones, a través de una periódica rendición de las cuentas referidas a los recursos aportados y obtenidos en la gestión.

6. CAPÍTULO ZONA 2- COMERCIAL



*Plano de ubicación de zona

1. INTRODUCCIÓN
2. DE LA CONSTRUCCIÓN
2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO
2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS
2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE
2.4. PREMISAS DE DISEÑO
2.4.1. Intervención equilibrada
2.4.2. Diseño climático
2.4.3. Carácter residencial
2.4.4. Estacionamientos comunes y zonas de esparcimiento
2.5. TRATAMIENTO DEL ENTORNO E ILUMINACIÓN EXTERIOR
3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES PARA LOCALES COMERCIALES Y GASTRONÓMICOS
3.1. PISOS Y SOLADOS
3.2. TABIQUES
3.3. CIELORRASOS E ILUMINACIÓN
3.4. FRENTES Y CUBIERTAS
3.5. PUERTAS DE ACCESO Y CORTINAS DE CIERRE

3.6. LETREROS
3.6.1. APLICACIÓN DE PALETAS
3.6.2. GRÁFICAS
3.7. MOBILIARIO
3.8. TERRAZAS Y ÁREA DE MESAS
4. SERVICIOS E INSTALACIONES
4.1. ELECTRICIDAD
4.2. CLIMATIZACIÓN - EXTRACCIÓN DE VAPORES GRASOS
4.3. SCI: SERVICIO CONTRA INCENDIO
4.4. SANITARIO
5. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN
6. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSPECCIONES
6.1. Solicitud de comienzo de obra:
6.2. Inicio de obras
6.3. Desarrollo de las obras
6.4. Inspecciones y apertura
7. MANTENIMIENTO Y GASTOS COMUNES
8. SANCIONES Y MULTAS
9. MANEJO DE RESIDUOS
10. GESTIÓN INDEPENDIENTE Y UNIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

El sector comercial de Potrerillos Urban emerge como un núcleo vital de la vida urbana, brindando una diversidad de servicios y oportunidades de consumo. Situado en un entorno de excepcional belleza natural, se distingue por su integración armoniosa con el paisaje circundante y su compromiso sólido con la sostenibilidad ambiental. Concebimos este espacio para ser disfrutado con la menor intrusión posible en el paisaje, permitiendo que la vista del entorno se convierta en una experiencia integral para todos los usuarios.

Este documento establece las pautas para el diseño y la construcción de estructuras comerciales que respeten el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad. Con un enfoque en la eficiencia energética y la utilización de materiales sostenibles, este sector aspira a ser un motor económico dinámico y responsable. Representa nuestra identidad colectiva, una fusión dinámica y vibrante de locales, productores y artesanos que promueven un estilo de vida más humano y sostenible. Es fundamental resaltar que buscamos fomentar la diversidad y la complementariedad de actividades y experiencias, generando así un ambiente comercial enriquecedor y dinámico.

Proporciona un marco normativo claro y transparente que regula el uso, la construcción y la administración de los inmuebles en el sector comercial de Potrerillos Urban. Estas disposiciones tienen como objetivo principal promover la calidad constructiva en la totalidad de los proyectos comerciales en Potrerillos Urban, reconociendo la importancia de la presentación del producto y su influencia en la experiencia del cliente. La utilización de materiales de buena calidad, apariencia, limpieza y durabilidad contribuirá a transmitir estas características a los productos y/o servicios ofrecidos, enriqueciendo así la experiencia del consumidor.

Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán de cumplimiento obligatorio. Asumirán la obligación de conocer y cumplir las normas contenidas en el presente Reglamento todos los usuarios del espacio comercial.

La COMISIÓN EVALUADORA DE LA ADJUDICATARIA - es el órgano directivo de MENDOTRAVEL SRL, que tendrá a su cargo la evaluación de los proyectos presentados por los inversores en todas sus instancias, determinación de los inversores preseleccionados.

*Render de la zona

2. DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO

En la Zona 2 - Sector Comercial, se establecen normativas específicas sobre el destino y el uso del suelo. En este sector, se dará prioridad a las actividades comerciales. Además de las tiendas minoristas, se fomentará una amplia diversificación de actividades comerciales, tales como restaurantes, cafeterías, boutiques, entretenimiento, mercados o proveedurías, cajeros, servicios, artesanías, regalos, juegos para niños, y todos aquellos espacios que sean necesarios para el funcionamiento principal de la actividad, como depósitos, sanitarios y vestuarios, salas de máquinas, por ejemplo. Estos establecimientos estarán acompañados de infraestructuras de soporte, como espacios de estacionamiento, ciclovías, senderos saludables, zonas de esparcimiento, miradores y plazas públicas. Se buscará promover un ambiente dinámico y variado que satisfaga las necesidades y preferencias de los residentes y visitantes, contribuyendo así al desarrollo económico y la vitalidad del área.

En el sector comercial, se establecen restricciones precisas con respecto al uso del suelo para garantizar un entorno propicio para las actividades comerciales y promover un ambiente dinámico y vibrante. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de residencias, ya sean permanentes o temporales, así como cualquier forma de alojamiento, como hoteles, moteles o albergues.

Además, se prohíben todas las actividades industriales y ganaderas en este sector. Esto incluye la fabricación de bienes, producción de materiales, cría de animales o cualquier otra actividad relacionada con la industria o la ganadería.

También se prohíben las actividades financieras en el sector comercial, como la apertura de sucursales bancarias, oficinas de seguros, corredurías de valores u otras instituciones financieras.

Asimismo, se excluyen las actividades académicas y educacionales en este sector. Esto incluye la instalación de escuelas, universidades, centros de formación o cualquier otro establecimiento educativo.

Estas restricciones se establecen con el fin de preservar la naturaleza comercial del área designada, promoviendo así un entorno propicio para el desarrollo de actividades comerciales y contribuyendo al crecimiento económico del sector.

2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS

Factor de ocupación: el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) relaciona las superficies que se construyen en planta baja incluidas galerías y aleros al 100% y superficies semicubiertas al 100% (pérgola no se computa como superficie) con el terreno y se obtiene conforme a la fórmula que se detalla a continuación, debiendo las construcciones adecuarse al índice indicado:

(Sup. Cubierta PB + Sup. Semicubierta PB) / Sup. Terreno = FOS ≤ 0,45).

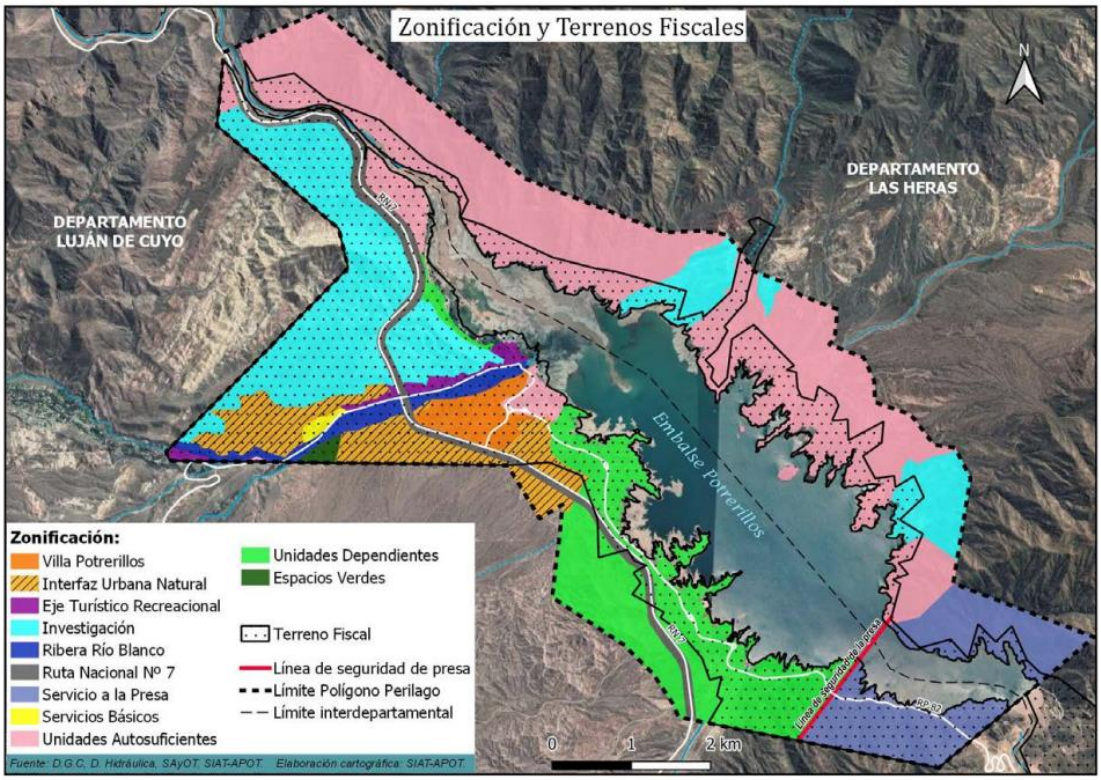
Forma de cómputo: para el cálculo del FOS: galerías al 100%, aleros al 100% y pérgolas al 0% (no computan)

Otros: las construcciones por debajo del nivel cero, por ejemplo, cavas y/o sótanos, y dentro de la proyección de la construcción cubierta se computarán al 100% a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del FOT o FOS.

Se considera nivel cero al nivel del planta baja del nivel inferior.

Según el Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021, el sector comercial del desarrollo de Potrerillos Urban se encuentra comprendido entre dos usos de suelo correspondientes a la Villa Potrerillos y a la interfaz urbana natural. Se incorpora gráfico y tabla a continuación:

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



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	1500	3	8	0.40	0.80	0.50	
TURÍSTICO RECREATIVAS	Unidades Autosuficientes	10	10.000	5	8	0.30	0.80	0.40	
	Unidades Dependientes	3	2.500	5	8	0.30	0.80	0.40	
COMPLEMENTARIAS	Servicios Básicos	-	-	3	-	-	-	-	Las instalaciones referidas a servicios básicos requiere 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.

*Documento: Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021.

2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE

Se requiere el respeto absoluto por las características del paisaje, buscando una configuración espacial acorde con una Villa de Montaña. Es imperativo conservar la topografía existente y la vegetación autóctona. Dado el relieve predominante del terreno, con elevaciones, desniveles y vistas panorámicas, se destaca la necesidad de que cualquier diseño arquitectónico se integre de manera armónica con el entorno, realzando su belleza natural.

Se fomenta la aplicación del concepto de xeripaisajismo en el diseño y desarrollo de áreas verdes, utilizando especies vegetales autóctonas adaptadas a condiciones de baja disponibilidad de agua y resistentes a la sequía. Queda explícitamente prohibida cualquier intervención que ponga en riesgo la vegetación existente. Se recomienda precaución extrema al ubicar nuevas estructuras, considerando alternativas como la elevación o el enterramiento debiendo preservar la continuidad del suelo en la cubierta de la construcción y minimizar el impacto ambiental.

Se prohíben excavaciones no autorizadas o no relacionadas con el proyecto arquitectónico, así como cualquier acción que altere el paisaje natural o extraiga vegetación autóctona. Se enfatiza la prohibición de desmontes y terraplenes para la nivelación del terreno. Es fundamental mantener un porcentaje significativo del suelo con materiales permeables, los cuales permiten el paso de fluidos en un tiempo determinado.

2.4. PREMISAS DE DISEÑO

Para garantizar la cohesión estética y ambiental en la zona comercial, se establecen los siguientes lineamientos para todos los proyectos propuestos:

2.4.1. Intervención Equilibrada:

- Se requiere que cualquier intervención se realice de manera equilibrada, minimizando el impacto en la contaminación visual y ambiental.
- Deberán adoptarse medidas para preservar la integridad del entorno natural y garantizar su sostenibilidad a largo plazo.
- El estilo de construcción debe seguir los lineamientos de una arquitectura de edificios bajos, acompañando la topografía del paisaje, utilizando materiales, volumetrías y tipologías edilicias respetuosas del entorno, con una baja ocupación del suelo y un mínimo impacto en el entorno natural y cultural existentes.
- Se promueve el uso de diseños modernos y minimalistas que aporten un toque de estilo e innovación al espacio, respetando la vegetación autóctona y alentando la integración armoniosa de las nuevas construcciones con el paisaje circundante.

2.4.2. Diseño Climático:

- Las tipologías arquitectónicas a construir deben considerar pautas de diseño para el control climático, tales como aleros prolongados, galerías, patios de invierno, pérgolas, enramadas y otras soluciones que minimicen el gasto energético.

2.4.3. Carácter Comercial:

- Todas las edificaciones en esta área deben mantener un carácter comercial acorde, el producto y su correcta presentación estimulan la compra; los materiales que dan forma al espacio del local, deberán ser de buena calidad, apariencia, limpieza y durabilidad, para transmitir estas mismas características a los productos y/o servicios que se ofrezcan, proporcionando una experiencia enriquecedora al usuario. Es por ello que es de suma importancia controlar siempre la calidad constructiva en la totalidad.
- Se prohíbe expresamente la instalación de construcciones que no cumplan con estos requisitos mínimos, garantizando así la integridad y estética del entorno. No se permitirá la implantación de construcciones precarias.

2.4.4. Estacionamientos Comunes y Zonas de Esparcimiento:

- Se establecen áreas designadas para estacionamientos públicos, ciclovías y paradores de colectivos, como así también zonas de esparcimiento que ofrezcan espacios de estar y equipamientos generales como senderos saludables, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar del usuario.
- Estos espacios se diseñarán de manera que fomenten la interacción con el entorno natural y la apreciación de su belleza escénica.

2.5. TRATAMIENTO DEL ENTORNO E ILUMINACIÓN EXTERIOR

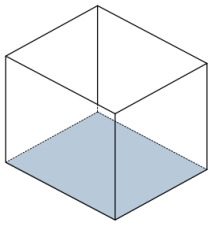
Se preservarán las vistas panorámicas por sobre la obstrucción con construcciones que las oculten total o parcialmente, para ello todos los proyectos deben tener un estudio de cuencas y visuales dentro de la presentación.

Se deberá preservar el suelo absorbente para permitir el escurrimiento hacia los cauces naturales. No se permite alterar los drenajes hacia los cauces naturales existentes y escorrentías indicadas. Las aguas deben escurrir por el terreno natural y no por cauces modificados a raíz de las construcciones. Los límites virtuales del terreno deberán ser resueltas y diseñadas desde la vegetación siguiendo el criterio de xeripaisajismo, utilizando especies autóctonas o adaptadas de bajo consumo hídrico. Es fundamental respetar y proteger la flora y fauna del entorno, así como las visuales del entorno natural. La propuesta de iluminación debe ser a nivel del suelo, evitando el deslumbramiento y priorizando la visión nocturna de la naturaleza. Se debe minimizar la cantidad de luz emitida hacia el exterior para no alterar el paisaje nocturno circundante.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES PARA LOCALES COMERCIALES

Potrerillos Urban propone una serie de tipologías flexibles, conocidas como "Palapas", diseñadas para albergar locales comerciales de diversos usos, incluyendo establecimientos gastronómicos y áreas de apoyo como baños y vestuarios, entre otros.

Las condiciones de diseño se detallan con respecto a la estructura espacial que conforma los locales, y se describen a continuación en un orden secuencial similar al de su proceso constructivo.

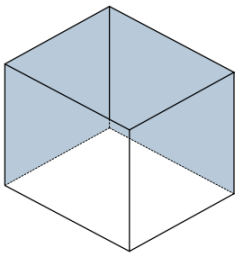


3.1. PISOS Y SOLADOS

Es de especial importancia que el diseño de los pisos sea estudiado para generar el efecto buscado en la imagen que transmite el local. Los solados son en general las superficies de mayor visibilidad expuesta y son un recurso para potenciar la emocionalidad de la marca.

- Ejecutar siempre la impermeabilización de losa antes de iniciar los trabajos de obras húmedas, aquellos locales que operen con zonas húmedas, deberán ejecutar el retorno hasta 40 cm de altura. Cualquier daño generado por filtraciones a espacios vecinos será de responsabilidad del Locatario junto a los gastos asociados a las reparaciones. La comisión evaluadora de la adjudicataria controlará pruebas de estanqueidad.
- No deben existir diferencias de nivel con el piso de áreas comunes y el acceso al local, las excepciones deben ser resueltas en el interior del local. Terminaciones de pavimentos: Los materiales a emplear como terminación de pavimentos deberán ser de calidad, durables en el tiempo y resistentes a los productos de limpieza, acompañando siempre la identidad corporativa del local.
- Conexiones eléctricas y cualquier caja de instalaciones embutidas en piso deben tener tapa y resguardar la seguridad para los usuarios.

- Se restringirá: El uso de materiales plásticos, vinílicos, gomas, alfombras por su rápido envejecimiento y riesgo combustible. Se restringe además cualquier material que no pueda resistir el tránsito intenso de público. Los pisos de Potrerillos Urban no se pueden tocar ni intervenir.

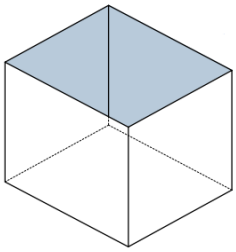


3.2. **TABIQUES**

La tabiquería corresponde a los planos de confinamiento del local diferentes al Frente, y su función es delimitar el área arrendada respecto de otras áreas, sean estas espacios comunes, de servicio u otros locales, no está permitido vulnerarlos.

- Se deberá ejecutar un sobretabique que proteja los tabiques de confinamiento, donde se podrán ocultar instalaciones y anclar mobiliario.
- Para las divisiones interiores se solicita la ejecución de tabiques en materiales livianos y en seco.
- Las tapas de módulos para la instalación de enchufes, interruptores, registros, entre otros, deben ser acordes al diseño arquitectónico de la marca.
- Las puertas de Bodegas y depósitos se deben diseñar con brazo hidráulico para que no queden a la vista al cliente. Las terminaciones deben ser lavables.
- Las pantallas deben estar insertas en la arquitectura del local como parte integral del diseño, no sobrepuestas o colgadas

Terminaciones de Tabiques: Los materiales a emplear en las terminaciones de tabiquería deben ser perdurables en el tiempo, resistentes al contacto y manipulación propia de la operación del negocio con un bajo nivel de mantenimiento. Se restringirá: El uso de materiales de imitación.



3.3. CIELORRASOS E ILUMINACIÓN

El detalle de cielorrasos y una correcta iluminación es fundamental para la concreción estética del efecto buscado en el desarrollo de Potrerillos Urban. Es de vital importancia el estudio detallado por un especialista en estos ítems, tanto del aspecto exterior como interior.

- Todos los locales deberán contar con registro para la mantención de sistemas y equipos.
- Las cintas Led deben quedar ocultas a la vista del cliente.
- Es requisito el uso de iluminación con tecnología LED. Aquellos focos que por temas decorativos no lo sean, deben indicarse en proyecto de arquitectura.

Terminaciones de Cielos e Iluminación: En el caso de proyectos de locales que implementen cielos falsos, se privilegiarán soluciones de diseño innovadoras con materiales de calidad, respetando la característica de autenticidad que buscar Potrerillos Urban, acompañando siempre la identidad corporativa de la marca del local.

Se restringirá:

- Cielorrasos modulares, americanos o similares de tipo panel fibra a vista del cliente.
- Luces giratorias, fugaces y/o rotativas, o cualquier iluminación que atente con el lenguaje de local comercial y el entorno natural.
- Iluminación con distinta temperatura de color.

3.4. FRENTES y CUBIERTAS

- Los Frentes deben permitir visuales hacia el interior, en caso de tener que proyectar paños cerrados u opacos, deben presentar un desafío de diseño innovador.

- En locales donde se permita la instalación de vitrinas por razones técnicas, los cristales deben ser inastillables, templados o laminados.
- Los locales deben proyectar la llamada 5ta fachada, es decir, sus cubiertas deben diseñarse acorde a esta definición.

3.5. PUERTAS DE ACCESO Y CORTINAS DE CIERRE

- El locatario será responsable de la seguridad de su local.
- En cuanto al tratamiento de marca y fachada, independientemente de su formato, debe incorporar un diseño coherente.
- El tratamiento exterior tiene cabida en los ángulos de muro y paneles ciegos ubicados en las aristas arquitectónicas, y debe incluir el diseño de las rejas exteriores, tanto en posición abierta como cerrada.
- El acceso a los locales debe dar cumplimiento y garantizar la Accesibilidad Universal
- Es fundamental mantener la uniformidad en el color del cerramiento del conjunto comercial, sin posibilidad de alteración, con el propósito de consolidar una unidad visual entre las Palapas. Este enfoque busca reforzar el concepto de conjunto comercial, contribuyendo a una identidad visual sólida y coherente.

3.6. LETREROS

Constituyen la principal lectura corporativa entre el cliente y la marca, y como tal, deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Proyectar solo un letrero con el nombre comercial y/o logo del local en el frente de éste.
- En caso de proyectar banderines, paletas, toldos o elementos perpendiculares a la fachada, se deberá informar en la presentación del proyecto su validación con la Comisión evaluadora.
- Todos los conductos, transformadores, tendidos eléctricos o elementos de apoyo deben quedar fuera de la vista del público.
- El Locatario es el responsable de incluir los sistemas de sujeción, soportes y/o conexiones eléctricas. Contemplar siempre el diseño doble faz de letreros con vista desde el interior si tuviese (cara trasera).

3.6.1. APLICACIÓN DE PALETAS

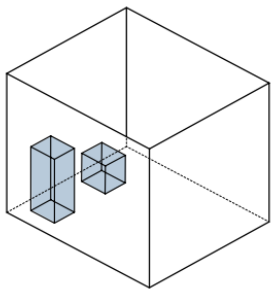
3.6.2. GRÁFICAS

Letreros y gráficas deben ser presentados como parte del proyecto para su aprobación por Arquitecto Comercial:

- No se permite bloquear las visuales hacia el interior.
- No se autorizan mensajes que vayan en contra la integración (odio, sexo, políticas, discriminación, etc).

Terminaciones de Frentes: Los materiales en los Frentes son la imagen principal del local por lo que calidad, composición y diseño transmitirán los atributos de la marca. Siempre deberán ser nobles, durables y de óptima ejecución, respetando la característica de autenticidad que busca Potrerillos Urban, acompañando siempre la identidad corporativa del local.

Se restringirá el uso de materiales de imitación.



3.7. **MOBILIARIO**

Se los define como los elementos internos del local que contienen y facilitan la exhibición de productos. También lo conforman los mesones o counters de atención como cajas, elementos decorativos, sillones, bandas, entre otros. Deben tener buen aspecto y permitir una circulación clara y de forma expedita.

Se incorporan en la categoría de Mobiliario las estructuras efímeras, sombrillas, mesas y sillas y todo aquello con carácter móvil.

- Se deberán respetar alturas y los distanciamientos necesarios de acuerdo a normativa para generar los anchos de circulaciones acordes al flujo de clientes al modo de evitar posibles accidentes.
- Los muebles perimetrales como estanterías deberán ser autosoportantes y no podrán anclarse a tabiques divisorios de Potrerillos Urban. Para este efecto se deberá contemplar un sobretabique en todo el perímetro del local y allí si podrán anclarse.
- Se debe proyectar mueble de uso exclusivo para el personal de trabajo, espacio de almacenamiento de pertenencias y artículos de aseo que queden fuera de la vista del cliente.

Terminaciones del Mobiliario:

- Se exigirán mobiliarios bien terminados y entregados en perfectas condiciones, con vida útil igual o mayor a cinco años, considerando la correcta fijación y elementos no astillables o peligrosos.
- Si existen cristales en el mobiliario, éstos deben ser inastillables, templados o laminados.
- La iluminación propia del mobiliario debe quedar oculta a la vista del público y contar con adecuada ventilación.
- Las cubiertas en general deberán ser de materiales nobles y resistentes al uso.
- Los asientos propuestos (sillones, sillas, butacas, pouf, etc.) deben considerar tapicería resistente, durable y de fácil mantenimiento.

Se restringirá:

- Los muebles enchapados deben considerar canterías entre placas.
- No se aceptará melamina como cubierta de muebles de atención clientes debido al alto tránsito de este debe ser un material resistente.
- Tapicería en ecocuero, PU, telas da baja calidad.

3.8. TERRAZAS Y ÁREAS DE MESAS

Las terrazas y áreas de mesas deberán considerar ciertas condiciones estéticas que conversen con el entorno inmediato de su emplazamiento, así como también respetar y adecuarse a parámetros de seguridad que permitan la funcionalidad de los flujos peatonales. Deben respetar el área designada por contrato y las vías de evacuación.

Se recuerda además que deberá darse cumplimiento a las Normativas vigentes. Para garantizar la accesibilidad universal, el Local debe ser accesibles para personas con movilidad reducida, por lo tanto, se deben considerar en el diseño de las terrazas rampas que permitan el desplazamiento sin obstáculos.

Consideraciones y Restricciones: Los materiales a utilizar deberán ser nobles, resistentes al uso masivo de público y a la limpieza.

4. SERVICIOS E INSTALACIONES

Está prohibido intervenir instalaciones propias de Potrerillos Urban. Las solicitudes excepcionales deben ser consultadas a la comisión evaluadora.

La presentación de proyectos locales debe realizarse en forma completa, es decir, el desarrollo de Arquitectura y todas las Especialidades que le correspondan para el correcto funcionamiento del negocio, siempre cumpliendo con la Normativa vigente.

Las instalaciones de PU que atraviesen el Local, deberán tener un adecuado acceso para que el Departamento de Mantenimiento pueda revisarlas. Es por esta razón que el Locatario debe contemplarlos en las soluciones de diseño del proyecto.

Se prohíbe la instalación de antenas y cables, aparatos de aire acondicionado, calefacción, tanques y/o bombas de agua, generadores, transformadores u otros, que afecten la visión del conjunto o pudieran causar molestias a los usuarios por humo, calor, olores, luminosidad, ruidos o vibraciones, que excedan la normal tolerancia. Los mismos deben estar incluidos en el diseño integral del espacio y aportar soluciones de calidad para su funcionamiento.

4.1. ELECTRICIDAD

- **Presentación del Proyecto**

Se presentarán planos del proyecto en escala adecuada para la comprensión y revisión de los mismos, siendo la documentación mínima requerida:

- ➔ Plantas iluminación
- ➔ Plantas de enchufe, arranques y potencia
- ➔ Planta corrientes débiles
- ➔ Esquema unilineal y tableros eléctricos
- ➔ Cuadro de cargas
- ➔ Especificaciones Técnicas

- **Consideraciones Generales para el Desarrollo del Proyecto**

- ➔ El Locatario deberá tener a cargo de los trabajos eléctricos a personal calificado.

A partir del comienzo de la obra cada Locatario deberá solicitar a la administración del complejo comercial la conexión a la energía considerando el medidor correspondiente.

- ➔ Las instalaciones eléctricas y todo tipo de ductos deben quedar ocultos de la vistas del público, salvo que la propuesta de diseño lo contemple como criterio debiendo las instalaciones formar parte del lenguaje conceptual del local. Está totalmente prohibido el uso de alargadores y triples en Locales abiertos a público.

- **Iluminación, Interruptores y enchufes**

- ➔ Solo utilizar luminaria de tecnología LED.
- ➔ Los enchufes dentro de zonas húmedas deben ser herméticos.

- **No se aceptará en ningún caso lo siguiente:**

- Cables sin canalización o cajas de conexión.
- Cordones, cables planos y tubo plástico flexible.
- Conexión a aparatos eléctricos por alargadores.
- Cables en tuberías sin conductor de tierra.
- Circuitos sin protección desde el tablero.

4.2. CLIMATIZACIÓN - EXTRACCIÓN DE VAPORES GRASOS

- **Sistema de Extracción de Vapores Grasos (Solo Locales gastronómicos)**

Cada Local gastronómico deberá considerar los siguientes componentes dentro de su sistema individual:

➔ Campana de Extracción de Cocina

➔ Filtro decantador de grasa

➔ Ventilador de Extracción Individual de vapores grasos.

➔ Registros para limpieza de ductos cada 1.5 m.

➔ Decantador de grasa

➔ Filtro de carbono activado, si aplica.

➔ Conexiones eléctricas y control de su sistema de extracción de campana.

➔ El Locatario debe contar con un programa de limpieza diario de los filtros y receptáculos de grasa de las campanas de extracción.

➔ Los filtros y dispensadores de grasa son diarios y la limpieza de la campana se debe realizar sólo por personas capacitadas, calificadas o certificadas.

➔ Si el Locatario no considera este servicio programado y no limpia los filtros ni campanas de extracción, lo realizará PU a costo del Locatario.

- **Generalidades**

➔ Todos los trabajos deberán ser realizados y dirigidos por personal calificado y acorde a las instalaciones del proyecto aprobadas por la Comisión evaluadora.

4.3. SCI : SERVICIO CONTRA INCENDIO

- **Generalidades**

➔ El Locatario deberá proyectar el sistema de protección contra incendios, ejecutado por un instalador especializado cumpliendo con toda la Ley de Higiene y Seguridad en el trabajo n° 19.587, el Decreto n° 351/79, y la normativa vigente según lo requerido por Bomberos de Mendoza.

➔ Estas especificaciones definen los requerimientos mínimos de presentación, especificación de exigencias y ejecución de los trabajos de habilitaciones de locales comerciales y cocinas del complejo Comercial.

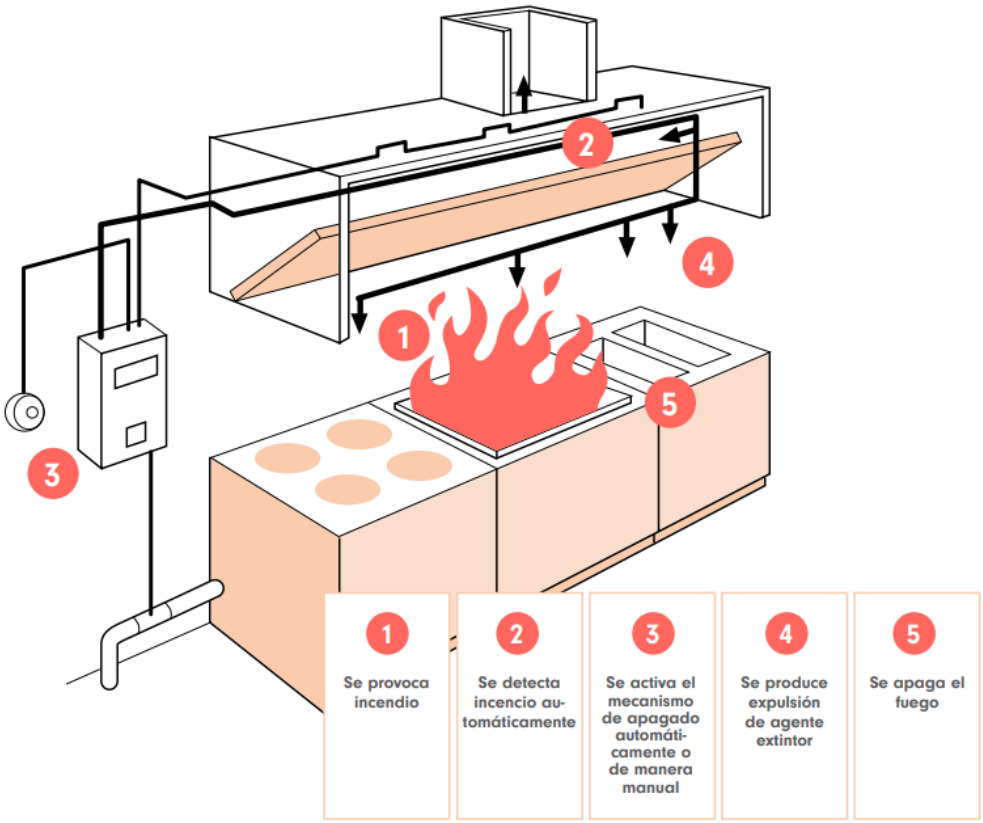
➔ La ejecución de los trabajos incluirá; la previsión de cualquier trabajo, material, dispositivo, accesorios o todo elemento complementario que sea requerido para el completo y correcto funcionamiento de las instalaciones y la buena terminación de las mismas.

- **Sistema de extinción automático en campanas de cocinas - opcional si aplica según el tipo de proyecto.**

➔ Se recomienda instalar un sistema automático pre diseñado y concebido para proteger las zonas asociadas con equipos de cocina. El sistema utiliza agente extintor químico húmedo (acetato de potasio) que es una solución acuosa de sales orgánicas especialmente formulada con un pH bajo, diseñada para la sofocación de llamas y la contención mediante espuma para fuegos de grasa. No daña el medio ambiente, ni los equipos, permitiendo reanudar la operación de forma inmediata sin residuos tóxicos.

➔ Se instala en todo el recorrido asociado al ducto protegiendo el área de hornallas, campana, freidora, hornos, planchas y todo artefacto que trabaje con aceites, grasas, etc. La empresa instaladora de este sistema deberá certificar su trabajo, mantención y recargas futuras. El sistema deberá ser ANSUL R102 o similar.

Configuración de componentes y funcionamiento básico según se muestra a continuación:



- **Extintores portátiles para extinción manual de incendios**

➔ **Extintor clase K:** Clasificados como incendios Clase K (cocina), está diseñado para combatir algunos de los incendios más difíciles: grasa caliente, aceite caliente e incendios de grasas en las cocinas de restaurantes, tiendas de autoservicio, cafeterías y muchas otras instalaciones. Los extintores “K” contienen supresor de incendios líquido de pH bajo que apaga las llamas, forma una manta segura de vapor y proporciona un efecto enfriador que ayuda a suprimir el fuego y asegurar los artefactos para cocinar en caliente.

Principio básico de extinción	Enfriamiento y sofocamiento
Agente extintor	Químico líquido
Contenido nominal	6 lt

Principio básico de extinción	Ahogamiento
Agente extintor	Dióxido de carbono
Potencial de Extinción	10. B:C
Para Fuegos clase	B C
Contenido Nominal	6 kg

➔ **Extintor PQS:** Es multipropósito, sirve para todo tipo de fuegos. Estos extintores utilizan un producto químico seco de fosfato monoamónico especialmente fluidizado y siliconizado. Aísla químicamente los fuegos de clase A, así como también, sofoca y rompe la reacción en cadena de los fuegos de clase B y por tener características dieléctricas sirve para fuegos clase C. Se recomienda para ser utilizado en locales comerciales, bodegas, industrias, entre otros.

Principio básico de extinción	Ruptura de reacción en cadena y ahogamiento
Agente extintor	Químico seco multi propósito
Potencial de Extinción	10A - 40B:C
Para Fuegos clase	A B C
Contenido Nominal	10 kg
Altura del Equipo	53 Cm
Diámetro del Equipo	16 Cm
Tiempo de Descarga	25 a 35 seg

- **Consideraciones Generales para el Desarrollo del Proyecto**

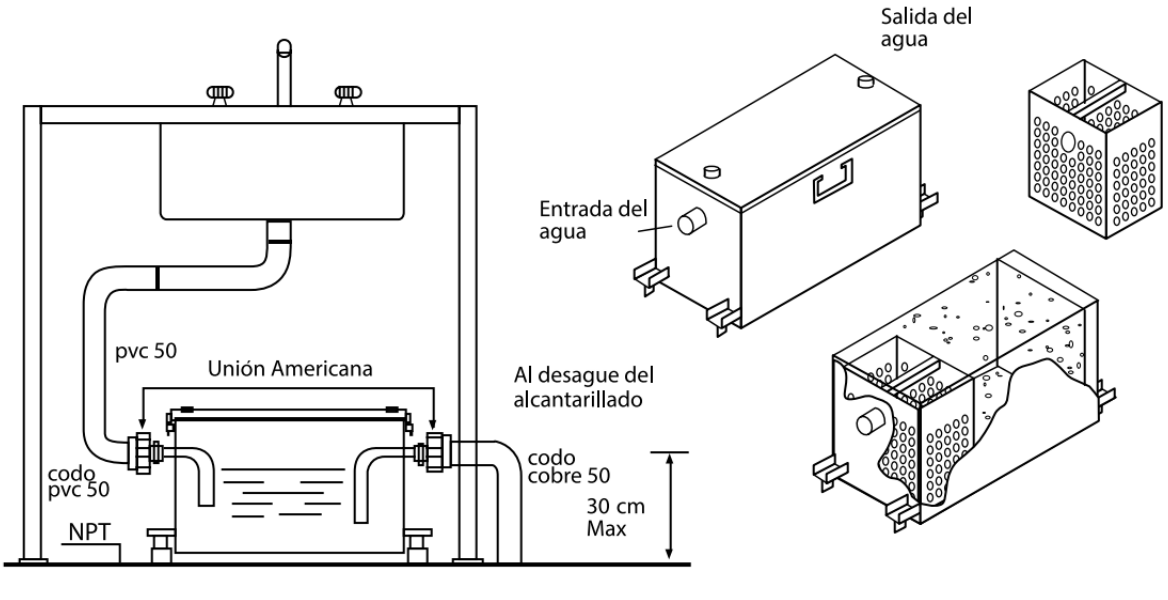
➔ Todos los Locales tendrán que presentar proyecto de protección contra incendios, que deberá contar como mínimo con la disposición de extintores para el combate manual de incendios.

4.4. SANITARIO: Agua potable, Desagües y Descarga aguas grasas.

- **Generalidades**

Los Locales que se entregan con factibilidad de Agua potable y deben hacer las obras correspondientes para la descarga con sistemas de biodigestores.

- **Los locales gastronómicos deben instalar una cámara desgrasadora sobrepuesta acero inoxidable según el siguiente esquema:**



5. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN

El proyecto deberá ser ejecutado por un profesional categoría “A”. La presentación de la documentación para la aprobación del proyecto de Arquitectura e Instalaciones implica el envío de todos los planos necesarios para una comprensión adecuada del proyecto, en formatos PDF y CAD.

A continuación, se detalla la documentación técnica mínima que deben incluirse en esta entrega:

- Planta proyecto acotada y especificada.
- Planta de techos y emplazamiento con accesos y circulaciones vehiculares y peatonales.

- Planta ruta accesible para proyectos comerciales de uso público.
- Planta cielorrasos, con iluminación acotada y especificada.
- Planta pisos o solados acotada, especificada y con detalles de encuentros.
- Plantas y cortes de instalaciones por separado y una superposición de las mismas para detectar interferencias.
- Mínimo de 4 cortes en direcciones perpendiculares entre sí que indiquen información relevante del proyecto..
- Fachadas: todas las correspondientes al emplazamiento y situación local en el conjunto.
- Planta y cortes de detalle del mobiliario comercial, con cotas y especificaciones.
- Detalle de Letrero.
- Detalles de uniones, encuentros de materiales y soluciones constructivas con especificaciones.
- Imagen 3D / Render.
- Toda la documentación técnica necesaria que sea de carácter particular del proyecto y que permita complementar la información y facilitar su entendimiento. Esto es debido a que, aunque se solicita toda la documentación técnica disponible en el momento de la presentación, puede surgir documentación adicional a medida que se hagan excepciones o se realicen obras adicionales especiales para ese proyecto en particular.

Para iniciar las revisiones por parte de la **Comisión evaluadora**, los proyectos deben ser entregados en su totalidad, tanto los de Arquitectura como todas las Instalaciones.

La misma evaluará los proyectos de acuerdo con la normativa vigente indicada en el apartado “Normativa aplicable, ordenanzas y reglamentos”, y según el presente Reglamento y sus respectivos anexos. Esta revisión es necesaria para otorgar la aprobación y permitir el posterior paso que implica la construcción del proyecto aprobado.

Se emitirá un acta con el informe del estado del proyecto, el cual puede encontrarse en uno de los siguientes tres estados:

- Rechazado por falta de antecedentes: No es posible dar inicio a la revisión.
- Con observaciones: El proyecto debe ser reingresado para revisión, subsanando las observaciones emitidas. Esta instancia puede repetirse hasta alcanzar la conformidad para pasar al siguiente estado.
- Aprobado: El proyecto queda aprobado sin observaciones de Arquitectura y/o Instalaciones.

La Comisión evaluadora de la adjudicataria se reserva el derecho de rechazar cualquier diseño, total o parcial, que considere no acorde con los lineamientos espaciales, conceptuales o arquitectónicos de Potrerillos Urban.

6. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSPECCIONES

6.1. Solicitud de comienzo de obra:

La mencionada solicitud deberá dirigirse a La Comisión evaluadora, expresando la fecha de inicio de la obra. Deberá estar acompañada de un cronograma de plan de trabajo, previsión de avance de la misma estimando la probable fecha de terminación. El cronograma no podrá ser interrumpido ni atrasado. En caso de retrasos en las etapas del proyecto, estos deberán ser comunicados y revisados con la comisión pertinente, evaluando cómo afectará a las etapas siguientes. Se establecerán multas en caso de que los plazos aprobados excedan los 15 días, según lo estipulado por la normativa vigente.

6.2. Inicio de Obra:

Para iniciar obras sean éstas nuevas y/o ampliaciones y/o modificaciones de edificaciones existentes, deberán reunirse las siguientes condiciones: Cuando la Comisión evaluadora reciba el formulario de Inicio de Obra por parte del Profesional actuante, se comenzará a abonar un canon de obra, por el plazo que dure la misma.

Requisitos:

- Certificado de Aprobación del Proyecto por parte de la Comisión Evaluadora
- Certificado de inicio de obra
- Libre deuda
- Gastos comunes al día

6.3. Desarrollo de obra:

Horarios: La comisión evaluadora establecerá los horarios de construcción permitidos, y todo otro requisito y parámetro a seguir durante el lapso que dure la construcción en Potrerillos Urban.

Seguridad: en tanto la seguridad en la obra y de los elementos existentes en ella es de exclusiva responsabilidad de cada locatario y no de La Comisión evaluadora, será privativo del propietario

y/o empresa constructora decidir sobre la permanencia de un sereno en la obra. De ser así, el sereno no podrá estar acompañado por ninguna persona o animal.

Varios: No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta tanto no se cumplimenten los puntos arriba enumerados. Su cumplimiento será certificado por la comisión evaluadora.

Obligaciones: Para el ingreso del personal de obra, deberá tener cargado el inicio de obra con toda la documentación administrativa que se solicite en el sistema que la Comisión evaluadora habilite para tal fin. La documentación a presentar será tanto de los obreros, como de los profesionales de obra. Además, deben contar con seguro de accidentes personales y certificado de antecedentes penales; presentar documentación del vehículo en el que se transportan y habilitación para conducir del conductor.
Vigencia de la Autorización de ingreso a obreros: Es exclusiva responsabilidad del propietario el revocar el permiso de ingreso a su obra a través del sistema de control de ingreso que se esté utilizando; no teniendo responsabilidad alguna el personal de Potrerillos Urban y/o La comisión evaluadora.

Durante la ejecución de la obra el propietario deberá cancelar un canon mensual de obra a través de los gastos comunes. La comisión evaluadora durante el período de construcción, tendrá las atribuciones para verificar en todo momento el fiel cumplimiento del proyecto aprobado y su ingreso a la obra en cualquier momento; no podrá ser impedido u obstaculizado bajo ninguna circunstancia.

En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a: mantener el local libre de materiales, enseres y equipos; a comunicar a la Comisión evaluadora la decisión. Cumplidos todos estos requisitos se otorgará un Certificado de Suspensión de Obra. El plazo de ejecución seguirá corriendo.

Obras paralizadas: se considerará como tal cuando pasados 15 días de interrupción de los trabajos no se haya comunicado la voluntad de suspensión de los trabajos. Esta conducta merecerá la aplicación de sanciones y/o multas y hasta la cancelación del Certificado de Construcción.

6.4. Inspecciones y apertura:

Las **inspecciones** obligatorias deben ser solicitadas con 72 hrs. de antelación, serán realizadas por la Comisión evaluadora.

Al término de la Obra, el Locatario debe solicitar la inspección Final a la comisión evaluadora. En esta instancia, el Locatario le deberá entregar copia de los certificados de todas las instalaciones y aprobaciones necesarias frente a los distintos entes según corresponda. Estos documentos son requisito para la Apertura del local comercial.

7. MANTENIMIENTO Y GASTOS COMUNES

El mantenimiento y los gastos comunes del espacio comercial constituyen obligaciones esenciales tanto para Potrerillos Urban (PU) como para el locatario, establecidas en virtud de garantizar el adecuado funcionamiento y preservación del lugar.

7.1. Obligaciones Compartidas:

- El locatario se comprometen a contribuir en los gastos comunes asociados con el mantenimiento del espacio comercial, conforme a los términos del contrato de alquiler.
- Dichos gastos incluyen, pero no se limitan a, la limpieza regular de áreas comunes, mantenimiento de sistemas de iluminación, y provisión de vigilancia para el lugar.

7.2. Responsabilidades del Locatario:

- El locatario se obliga a abonar puntualmente su parte proporcional de los gastos comunes, de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento.
- Asimismo, el locatario deberá colaborar activamente en el mantenimiento y limpieza del espacio compartido, garantizando un ambiente óptimo para el desarrollo de su actividad comercial.

7.3. Cumplimiento Normativo:

- El incumplimiento por parte del locatario en el pago de los gastos comunes constituirá una violación al presente reglamento, sujeta a las sanciones y medidas disciplinarias correspondientes.

7.4. Finalidad y Beneficios:

- La contribución a los gastos comunes tiene como finalidad preservar la seguridad, limpieza y funcionalidad del espacio comercial, garantizando un ambiente propicio para la actividad comercial y el bienestar de quienes lo frecuentan.

7.5. Registro y Control:

- La administración del espacio comercial llevará un registro detallado de los gastos comunes y su correspondiente distribución, asegurando la transparencia y equidad en el proceso.

8. SANCIONES Y MULTAS

En caso de violación del presente Reglamento y/o de las demás condiciones contractuales establecidas por Potrerillos Urban (PU), se aplicará una sanción y/o multa correspondiente.

La comisión de PU se reserva el derecho de establecer una escala para determinar el monto de las multas según la gravedad de cada infracción al Reglamento.

Las multas deberán ser abonadas junto con el pago de lOS GASTOS COMUNES correspondientes al mes en que se cometió la violación o infracción. El pago de estas multas no exime del cumplimiento inmediato de las condiciones establecidas ni de la reparación de los daños ocasionados.

9. MANEJO DE RESIDUOS

Potrerillos Urban ha dispuesto un sistema de manejo sostenible de residuos del más alto estándar de manera de minimizar los impactos medioambientales al interior y exterior del inmueble asociados a este concepto.

El sistema considera que los residuos deben manejarse clasificados y limpios desde el origen por parte de los Locatarios para maximizar las oportunidades de valorización y trazabilidad. Así también se asegura enviar el mínimo volumen de residuos a rellenos sanitarios.

Para cumplir con este objetivo y asegurar el mayor grado de integración del modelo en la comunidad PU, se solicita el desarrollo de un proyecto de residuos que cumpla con los requerimientos técnicos mencionados en el siguiente documento. De esta forma podrán realizar un correcto diseño de su infraestructura y equipamiento, y también definir correctamente sus procedimientos internos.

Los residuos generados en las instalaciones de los Locatarios podrán clasificarse en las siguientes categorías:

Residuos generales

- Reciclables secos: - Papeles - Cartones - Plásticos rígidos - Plásticos flexibles - Latas de aluminio - Tarros de metal - Vidrios - Tetrapack
- Orgánicos - Restos orgánicos sólidos - Aceites - Residuos cámaras desgrasadoras
- No recuperables (basura)

Residuos especiales

- Residuos electrónicos
- Residuos peligrosos
- Equipamiento dado de baja
- Otros residuos de mayor volumen

Requerimientos técnicos de puntos de clasificación

Para la correcta clasificación de residuos, el Locatario deberá considerar contenedores diferenciados según los tipos de residuos derivados de su operación comercial. En caso de generar alguno de los residuos indicados en la siguiente lista, deberá considerar un contenedor o sistema de acopio exclusivo para cada uno de ellos.

- Papeles
- Cartones
- Plásticos rígidos
- Plásticos flexibles
- Latas de aluminio
- Tarros de metal
- Vidrios
- Tetrapack
- Orgánicos
- Aceites o grasas
- Basura

El diseño de los contenedores o soluciones de acopio puede tener diferentes configuraciones (apilable, horizontales, etc) pero debe cumplir con estándares mínimos de clasificación, facilidad de recolección e higiene, según se detalla a continuación:

- El acopio de residuos como papeles, plásticos, metales, vidrios y tetrapack se deberá realizar en contenedores abiertos o transparentes y no se permitirá el uso de bolsas plásticas descartables.
- El acopio de residuos orgánicos se deberá realizar en contenedores estancos y rígidos.
- Los puntos de clasificación deben ir acompañados de soluciones gráficas que permitan entender a los operadores qué tipo de residuos se pueden clasificar en los puntos, y de qué manera se debe preparar el material antes de disponer.
- El acopio de residuos reciclables secos debe tener acceso cercano a un balde o similar para líquidos y así poder disponer de los residuos limpios y permitir el retiro de residuos de forma expedita para el personal de recolección.
- En el caso de los locales gastronómicos, se debe considerar que la zona de acopio de residuos secos esté dispuesta de tal forma que el personal interno pueda entregar los residuos sin intervenir la operación del local, inclusive en horarios de alta demanda.

10. GESTIÓN INDEPENDIENTE Y UNIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN

Una adecuada y efectiva gestión del programa diseñado para el desarrollo integral del nuevo polo turístico del Perilago del Embalse Potrerillos, impone además, generar una base jurídica y administrativa unificada, como herramienta que permita una sólida interacción entre la empresa adjudicataria, encargada de la ejecución de la propuesta presentada en el marco del master plan proyectado, en aúno con Mendoza Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago de Potrerillos”.

A tal fin, la dinámica relación jurídica que ha de desenvolverse entre las partes, habida cuenta de las distintas etapas esenciales que siguen a la presentación del respectivo anteproyecto, torna conveniente concentrar jurídica y administrativamente la ejecución del proyecto y de las obras propuestas por la adjudicataria, así como el mantenimiento y explotación de las mismas, más la entrega final de las obras a la Provincia o a quien esta indique.

Esa gestión unificada, administrativa y jurídicamente, se llevará adelante a través de la firma POTRERILLOS URBAN, a quien se ha de encomendar fiduciariamente, previa conformidad de Mendoza Fiduciaria S.A., la ejecución del proyecto final que termine siendo aprobado para el

desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos adjudicada a MENDOTRAVEL S.R.L. (en adelante “MENDOTRAVEL”).

Este diseño jurídico y administrativo, permitirá que todas las tareas, obligaciones y ejercicio de derechos asignados a MENDOTRAVEL, sean cumplidos y/o ejercidos por intermedio y en forma exclusiva por POTRERILLOS URBAN, cuyo único objeto será la gestión unificada de la explotación y uso recreativo, turístico, deportivo y comercial del Perilago, respetando los criterios ambientales de ordenamiento territorial y la normativa vigente, dinamizando en un marco de sólida seguridad patrimonial, un régimen de participación e inversiones, propias y de terceros, que potencie las posibilidades de inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y la explotación de la zona.

La generación de un patrimonio de afectación fiduciario, administrado por POTRERILLOS URBAN, como vehículo idóneo para garantizar y asegurar la intangibilidad de los aportes que tanto la Provincia de Mendoza como MENDOTRAVEL, además de los terceros inversores, lleven a cabo para la mejor ejecución del proyecto, permitirá un correcto manejo de los intereses de todos ellos, a través de una gestión unificada y especializada, bajo el estricto control de la Administración Pública y acorde al interés público del caso concreto, tendiente a brindarle a los mendocinos y a la plaza turística una oportunidad única para aprovechar paisajísticamente lo que ofrece este embalse como uno de los principales atractivos de nuestra Provincia, en óptimas condiciones de sustentabilidad ambiental, social y económica, que ponga su eje en la preservación de los recursos naturales, culturales, arqueológicos, paleontológicos e históricos para las generaciones actuales y futuras.

POTRERILLOS URBAN compactará la gestión en un solo y exclusivo centro de imputación, permitiendo concentrar, así como independizar los bienes y acciones que MENDOTRAVEL va a disponer y afectar al objetivo establecido en el contrato, los que constituirán un patrimonio separado, incrementando con ello la eficiencia y seguridad jurídica en la ejecución del proyecto, además de la transparencia en los procedimientos, promoviendo sobre esa base la concurrencia de los distintos intereses.

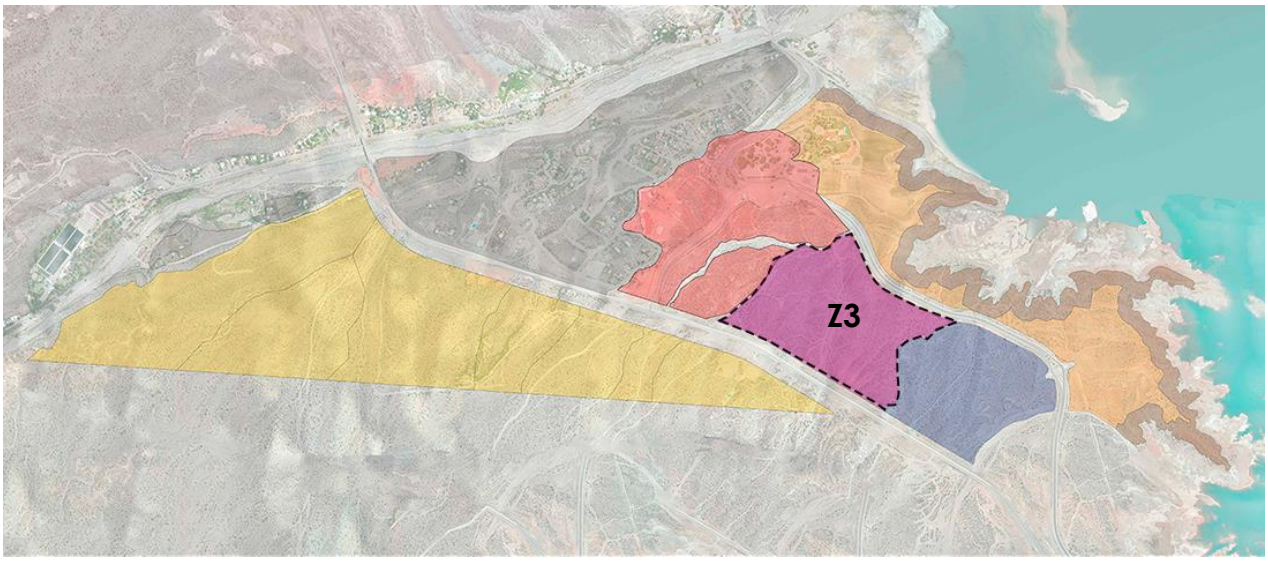
La afectación patrimonial consolidada, constituirá la base sobre la cual se desarrollará una gestión jurídica y comercial unificada, técnicamente independiente, para llevar a cabo su cometido interés general, por medio de una estructura que garantice la intangibilidad de los bienes aportados, brindando de este modo la mayor seguridad jurídica y económica posible en su utilización, con el objetivo de llevar adelante una actividad consistente y sostenible en el tiempo.

La consigna, entonces, importa generar una estructura donde los bienes afectados a la gestión y ejecución del proyecto, constituyan un patrimonio separado de las partes, que quede al amparo de vicisitudes económicas y financieras ajenas a dicho objeto, respondiendo sólo por los pasivos que puedan generarse en la actividad que se desarrolle en cumplimiento del mismo.

De esta manera, los recursos y activos entregados por todas y cada una de las partes que intervengan en el desarrollo del proyecto, se destinarán exclusivamente a su ejecución, lo que permitirá minimizar el riesgo de los diversos negocios a llevarse a cabo, facilitando el acceso a las inversiones que resulten necesarias.

Permitiendo también, atento el carácter exclusivo del patrimonio afectado al proyecto, una más transparente administración de los activos, fondos e inversiones, a través de una periódica rendición de las cuentas referidas a los recursos aportados y obtenidos en la gestión.

7. CAPÍTULO ZONA 3- VITIVINICOLA



*Plano de ubicación de zona

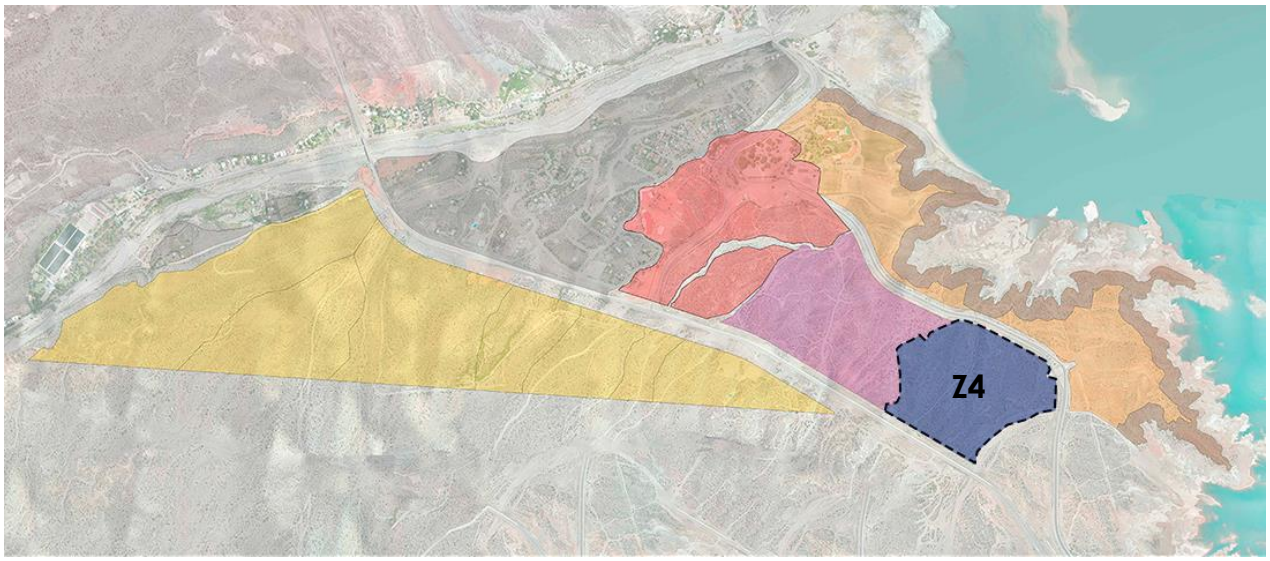
1. INTRODUCCIÓN

El sector Vitivinícola de Potrerillos Urban comprende una zona dedicada a la vitivinicultura, donde se podrán experimentar todas las experiencias relacionadas al vino y su proceso de producción, y recorridos turísticos.
La Bodega está conformada por un espacio donde se brinda culto al vino, se trabaja arduamente en la cosecha, para lograr los mejores vinos del lugar.
Visitas guiadas, degustaciones, venta de productos y una sala de estar con las mejores vistas y características ambientales se abren al espejo de agua y su encanto.
Un espacio rodeado de viñedos se presenta como un atractivo turístico, que junto con la Posada y el Restaurante completan la estadía del visitante.
Una serie de terrazas accesibles interactúan con el espacio exterior, priorizando las mejores vistas se disponen en el terreno siguiendo la topografía del lugar.

DESTINO Y USO DEL SUELO

En la Zona 3 - Sector Vitivinícola, se establecen normativas específicas respecto al destino y uso del suelo. Todas las edificaciones en esta área deben mantener un carácter habitacional temporario en relación a la bodega que es de uso vitivinícola y turístico, se autoriza la construcción de residencias para alojamiento temporal, usos que acompañen dicha actividad, así como la inclusión de equipamientos generales como estacionamientos, ciclovías, senderos saludables, zonas de esparcimiento, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad residente.

8. CAPÍTULO ZONA 4- FINANCIERO



*Plano de ubicación de zona

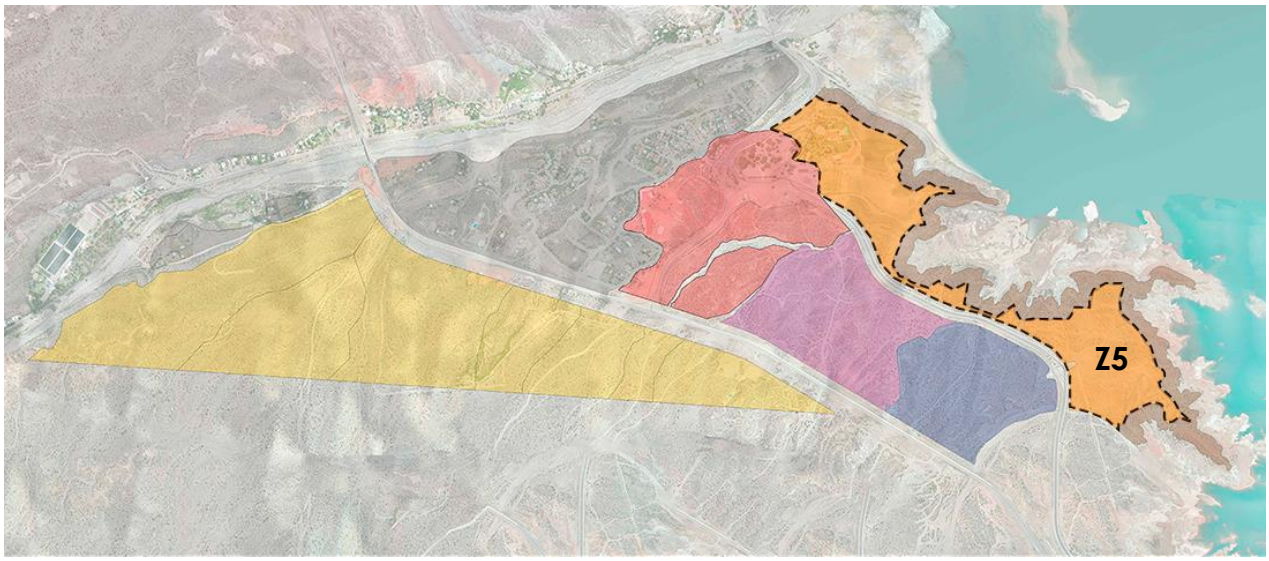
2. INTRODUCCIÓN

El centro financiero le llamamos al espacio de encuentro social y de negocios, que toda ciudad necesita para crecer y establecer sus raíces y convertirse en una ciudad estable y no de paso. Para ello, hemos proyectado dotar de espacios de oficinas de alquiler temporario y permanentes, espacios de coworking y espacios para reuniones, convenciones y capacitación.
Este sector se desarrollarán espacios mixtos que combinarán el alojamiento temporal con sectores de gastronomía regional y de autor, servicios sanitarios, bares, puntos de primeros auxilios, seguridad, oferta turística, estacionamientos. Espacios recreativos y que mantendrán una fuerte relación visual y participativa con el espejo de agua en forma directa.
Dado la topografía del lugar, se desarrolla como un espacio en alto, con vistas privilegiadas, recorridos peatonales, senderos saludables y ciclovías

DESTINO Y USO DEL SUELO

En la Zona 4 - Sector Financiero, se establecen normativas específicas respecto al destino y uso del suelo. Todas las edificaciones en esta área deben mantener un de oficinas de alquiler temporario, se autoriza la construcción de espacios destinados a oficinas, reuniones, tareas académicas, sectores gastronómicos y usos que acompañen dicha actividad, así como la inclusión de equipamientos generales como estacionamientos, ciclovías, senderos saludables, zonas de esparcimiento, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad residente.

9. CAPÍTULO ZONA 5- TURÍSTICO



*Plano de ubicación de zona

1. INTRODUCCIÓN
2. DE LA CONSTRUCCIÓN
2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO
2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS
2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE
2.4. PREMISAS DE DISEÑO
2.4.1. Intervención equilibrada
2.4.2. Diseño climático
2.4.3. Carácter Turístico
2.4.4. Estacionamientos comunes y zonas de esparcimiento
2.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN
2.5.1. De los terrenos
2.5.1.1. Terrenos y Divisiones entre Construcciones Vecinas
2.5.1.2. Tratamiento del Entorno y Visuales:
2.5.1.3. Perímetros:
2.5.1.4. Terrenos Baldíos y Plazo para Construir:

2.5.1.5. Rellenos

2.5.1.6. Retiros/Área Construible:

2.5.1.7. Excavaciones:

2.5.1.8. Excavaciones para piscinas

2.5.2. De la Arquitectura

2.5.2.1. Locales complementarios y accesorios

2.5.2.2. Materiales de construcción

2.5.2.3. Alturas máximas

2.6. Tratamiento del entorno e iluminación exterior

2.7. Opciones de Vivienda Personalizadas: Proyectos Desarrollados por Potrerillos Urban

3. SERVICIOS E INSTALACIONES

4. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN

5. EJECUCIÓN DE OBRAS

5.1. Solicitud de comienzo de obra:

5.2. Inicio de obras

5.3. Desarrollo de las obras

5.4. Plazo de terminación de la obra.

6. PROHIBICIONES

7. NORMAS DE CONVIVENCIA. DEBERES:

8. MANTENIMIENTO Y EXPENSAS.

9. SANCIONES Y MULTAS

10. MANEJO DE RESIDUOS

11. Gestión independiente y unificación administración

1. INTRODUCCIÓN

El sector turístico de Potrerillos Urban se erige como un componente esencial en el desarrollo económico y social de la región. Situado en el entorno privilegiado del embalse de Potrerillos, ofrece diversas oportunidades para la recreación y el turismo. Este entorno, con su potencialidad y fragilidad, demanda un desarrollo cuidadoso que preserve sus recursos naturales y fomente prácticas sostenibles.

Concebimos este espacio para ser disfrutado con la menor intrusión posible en el paisaje circundante, convirtiéndolo en un refugio para aquellos que buscan una experiencia auténtica. Cada aspecto del diseño debe complementar y realzar la majestuosidad natural que nos rodea, creando una armonía visual que invita a la contemplación y la conexión con nuestro entorno.

Basándonos en estos principios, el presente reglamento de edificación del sector turístico surge como un instrumento fundamental para orientar el crecimiento ordenado y armónico de la región. Además, se enfoca en diferenciar y centrar actividades, mejorar la infraestructura y promover el uso de recursos energéticos renovables y ecológicos, garantizando que cada intervención contribuya al bienestar de la comunidad local. Con un énfasis en la calidad de la experiencia del visitante y el respeto por la autenticidad del lugar, este sector promete ser un destino turístico único y memorable.

Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán de cumplimiento obligatorio para todos los usuarios del sector, asumiendola obligación de conocer y cumplir las normas contenidas en el presente Reglamento, incluyendo tanto a los turistas de paso como a aquellos que se hospeden por periodos prolongados.

2. DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1. DESTINO Y USO DEL SUELO

En la Zona 5 - Sector Turístico, se establecen normativas específicas respecto al destino y uso del suelo. En este sector, se otorgará primacía a las actividades turísticas, las cuales abarcan tanto la oferta para visitantes diurnos como para aquellos que opten por una estancia prolongada durante fines de semana o períodos vacacionales. Se promoverá activamente el desarrollo y la diversificación de servicios turísticos que contribuyan al enriquecimiento del destino, entre los cuales se incluyen establecimientos gastronómicos, instalaciones sanitarias, cajeros, cafeterías, áreas de recreación en la costa pública, espacio de bienestar - spa, salón multiuso para actividades recreativas, galerías de arte, espacios de estacionamiento, ciclovías, senderos saludables, zonas de esparcimiento, miradores, plazas públicas y establecimientos de alojamiento, como lodges o cabañas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar del usuario.

En este sector se establecen restricciones claras con respecto a ciertos usos de la tierra con el fin de mantener la integridad y funcionalidad del área. Se prohíbe terminantemente la construcción o el uso de residencias y viviendas unifamiliares de uso permanente en este sector. Además, no se permitirán actividades de producción ni procesamiento vitivinícola ni industrial, todas las actividades industriales y ganaderas en este sector. Esto incluye la fabricación de bienes, producción de materiales, cría de animales o cualquier otra actividad relacionada con la industria o la ganadería.

Se excluyen las actividades académicas y educacionales en este sector. Esto incluye la instalación de escuelas, universidades, centros de formación o cualquier otro establecimiento educativo.

Asimismo, se prohíben las actividades financieras en este sector. Esto incluye la apertura de sucursales bancarias, oficinas de seguros, corredurías de valores u otras instituciones financieras. Estas restricciones se establecen con el objetivo de mantener la coherencia y la concentración de actividades turísticas en el área designada, promoviendo así un entorno dinámico y diversificado que satisfaga las necesidades de los visitantes, y contribuya al desarrollo del sector.

2.2. FOS Y FOT PERMITIDOS

Factor de ocupación: el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) relaciona las superficies que se construyen en planta baja incluidas galerías y aleros al 100% y superficies semicubiertas al 100% (pérgola no se computa como superficie) con el terreno y se obtiene conforme a la fórmula que se detalla a continuación, debiendo las construcciones adecuarse al índice indicado:

(Sup. Cubierta PB + Sup. Semicubierta PB) / Sup. Terreno = FOS ≤ 0,45).

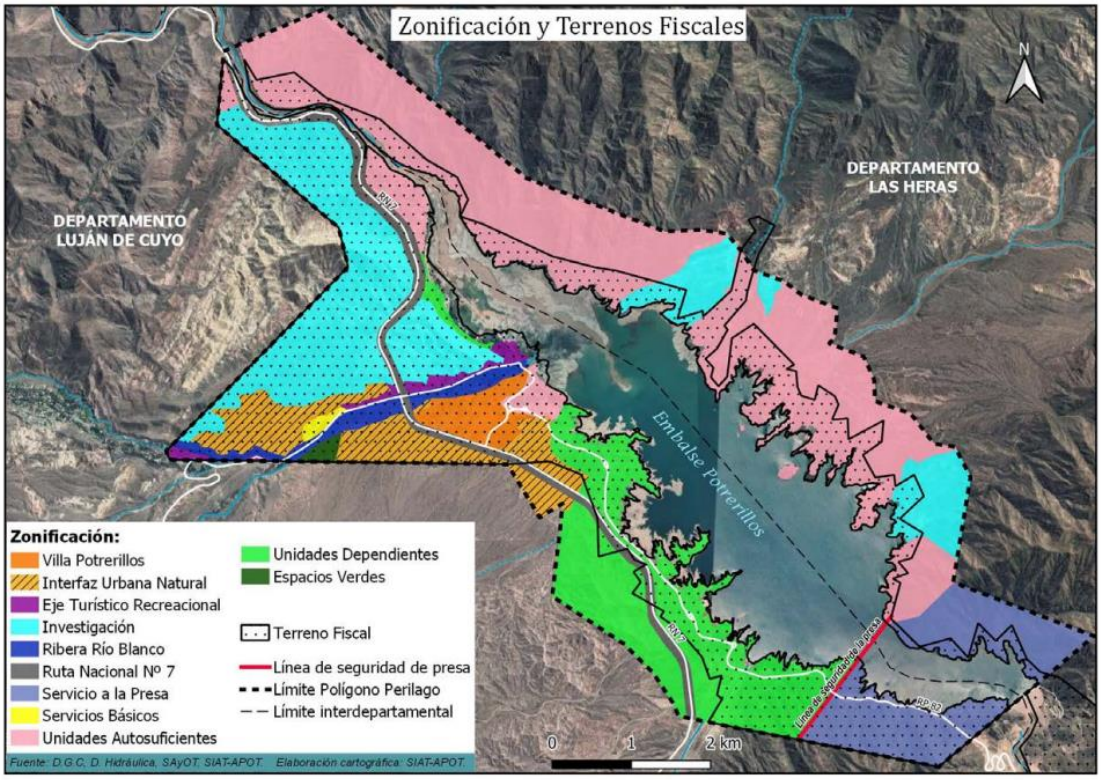
Forma de cómputo: para el cálculo del FOS: galerías al 100%, aleros al 100% y pérgolas al 0% (no computan)

Otros: las construcciones por debajo del nivel cero, por ejemplo, cavas y/o sótanos, y dentro de la proyección de la construcción cubierta se computarán al 100% a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del FOT o FOS.

Se considera nivel cero al nivel del planta baja del nivel inferior.

Según el Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021, el sector turístico del desarrollo de Potrerillos Urban corresponde a la zona de Unidades independientes. Se incorpora gráfico y tabla a continuación:

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



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	1500	3	8	0.40	0.80	0.50	
TURÍSTICO RECREATIVAS	Unidades Autosuficientes	10	10.000	5	8	0.30	0.80	0.40	
	Unidades Dependientes	3	2.500	5	8	0.30	0.80	0.40	
COMPLEMENTARIAS	Servicios Básicos	-	-	3	-	-	-	-	Las instalaciones referidas a servicios básicos requiere 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.

*Documento: Plan Especial de Ordenamiento Territorial Perilago Potrerillos 2021.

2.3. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE EXISTENTE

Se requiere el respeto absoluto por las características del paisaje, buscando una configuración espacial acorde con una Villa de Montaña. Es imperativo conservar la topografía existente y la vegetación autóctona. Dado el relieve predominante del terreno, con elevaciones, desniveles y vistas panorámicas, se destaca la necesidad de que cualquier diseño arquitectónico se integre de manera armónica con el entorno, realzando su belleza natural.

Se fomenta la aplicación del concepto de xeripaisajismo en el diseño y desarrollo de áreas verdes, utilizando especies vegetales autóctonas adaptadas a condiciones de baja disponibilidad de agua y resistentes a la sequía. Queda explícitamente prohibida cualquier intervención que ponga en riesgo la vegetación existente. Se recomienda precaución extrema al ubicar nuevas estructuras, considerando alternativas como la elevación o el enterramiento debiendo preservar la continuidad del suelo en la cubierta de la construcción y minimizar el impacto ambiental.

Se prohíben excavaciones no autorizadas o no relacionadas con el proyecto arquitectónico, así como cualquier acción que altere el paisaje natural o extraiga vegetación autóctona. Se enfatiza la prohibición de desmontes y terraplenes para la nivelación del terreno. Es fundamental mantener un porcentaje significativo del suelo con materiales permeables, los cuales permiten el paso de fluidos en un tiempo determinado.

2.4. PREMISAS DE DISEÑO

Para garantizar la cohesión estética y ambiental en la zona turístico, se establecen los siguientes lineamientos para todos los proyectos propuestos:

2.4.1. Intervención Equilibrada:

- Se requiere que cualquier intervención se realice de manera equilibrada, minimizando el impacto en la contaminación visual y ambiental.
- Deberán adoptarse medidas para preservar la integridad del entorno natural y garantizar su sostenibilidad a largo plazo.
- El estilo de construcción debe seguir los lineamientos de una arquitectura de edificios bajos, acompañando la topografía del paisaje, utilizando materiales, volumetrías y tipologías edilicias respetuosas del entorno, con una baja ocupación del suelo y un mínimo impacto en el entorno natural y cultural existentes.

- Se promueve el uso de diseños modernos y minimalistas que aporten un toque de estilo e innovación al espacio, garantizando al mismo tiempo la privacidad del usuario y respetando la vegetación autóctona compartida.Se alienta la integración armoniosa de las nuevas construcciones con el paisaje circundante.

2.4.2. Diseño Climático:

- Las tipologías arquitectónicas a construir deben considerar pautas de diseño para el control climático, tales como aleros prolongados, galerías, patios de invierno, pérgolas, enramadas y otras soluciones que minimicen el gasto energético.

2.4.3. Carácter Turístico:

- Todas las edificaciones en esta área deben mantener un carácter turístico acorde, cumpliendo con estándares definidos en términos de diseño, materiales y calidad de la mano de obra empleada.
- Se prohíbe expresamente la instalación de construcciones que no cumplan con estos requisitos mínimos, garantizando así la integridad y estética del entorno. No se permitirá la implantación de construcciones precarias.

2.4.4. Estacionamientos Comunes y Zonas de Esparcimiento:

- Se establecerán áreas designadas para estacionamientos públicos con el propósito de generar menor tráfico, reducir el ruido e implantar una calzada de menor impacto en el terreno natural, promoviendo la circulación peatonal.
- Se podrán proponer zonas de esparcimiento que ofrezcan espacios de estar y equipamientos generales como estacionamientos, ciclovías, senderos saludables, miradores y plazas públicas que promuevan actividades complementarias en consonancia con el entorno natural y contribuyan al bienestar de la comunidad residente.
- Estos espacios se diseñarán de manera que fomenten la interacción con el entorno natural y la apreciación de su belleza escénica.

2.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN:

2.5.1. De los terrenos

2.5.1.1. Terrenos y Divisiones entre Construcciones Vecinas

- Los terrenos serán considerados como una única parcela, cuyos límites estarán definidos por vegetación y marcados por estacas en los vértices, sin la posibilidad de erigir cercas o muros medianeros visibles. Se requiere que las divisiones entre construcciones se integren de manera armónica con el entorno, evitando la construcción de muros que dividan físicamente las unidades y preservando así la sensación de apertura y conexión con el paisaje circundante.

Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por lote. Cualquier proyecto de edificación que a criterio de la Comisión evaluadora permita suponer que el resultado de la misma posibilite su uso y funcionamiento como dos unidades independientes no será aprobada. En ninguna circunstancia un propietario podrá romper, modificar o alterar ningún elemento componente de la urbanización.

2.5.1.2. Tratamiento del Entorno y Visuales:

- El entorno de cada terreno deberá estar compuesto por vegetación autóctona de tipo xerófila, que requiera un mínimo de recursos hídricos y mantenimiento. Las construcciones no deben obstruir las visuales, respetando estrictamente las alturas máximas permitidas.

2.5.1.3. Terrenos Baldíos y Plazo para Construir:

- Los terrenos no podrán permanecer desocupados indefinidamente, debiendo mantenerse limpios y libres de residuos en todo momento. El propietario será responsable de mantenerlos en óptimas condiciones de limpieza, asumiendo los costos asociados en caso de incumplimiento. Se prohíbe la parquización, la instalación de riego y la forestación sin la previa aprobación de la Comisión Evaluadora.

2.5.1.4. Rellenos:

- Rellenos: quedan expresamente prohibidos los rellenos que drenen a los terrenos adyacentes. No se permite alterar los drenajes hacia los cauces naturales existentes y escorrentías indicadas. Las aguas deben escurrir por el terreno natural y no por cauces modificados a raíz de las construcciones.

2.5.1.5. Retiros/Área Construible:

- Los terrenos no cuentan con retiros obligatorios establecidos, sino con un área construible que varía según la vegetación y topografía de cada uno. Se emitirá un informe particular para cada terreno por parte de la Comisión Evaluadora con los detalles correspondientes para su mejor comprensión.

2.5.1.6. Excavaciones:

- Todas las excavaciones deben realizarse exclusivamente en concordancia con el proyecto de arquitectura aprobado. Queda estrictamente prohibido realizar excavaciones para otros trabajos o para extraer vegetación autóctona. Cualquier modificación que implique excavaciones adicionales deberá ser autorizada por la comisión correspondiente.

2.5.1.7. Excavaciones para piscinas

Las piscinas deben estar a nivel o semienterradas, no se permitirán piscinas con un volumen de agua superior a los 9 metros cúbicos, independientemente de su tipo (piscina hidromasaje/spa). Además, se establece que deberá estar circunscrito en un volumen máximo de 3 metros de longitud, 3 metros de ancho y 1 metro de profundidad.

2.5.2. De la Arquitectura

- Todas los proyectos deberán contar con las condiciones necesarias para asimilarlas al programa básico de necesidades de una vivienda, entendiéndose que para adquirir tales características deberá tener un dormitorio, estar comedor, baño y cocina.

2.5.2.1. Locales complementarios y accesorios

Las construcciones auxiliares deberán resolverse dentro del área construible y no podrán realizarse antes de la construcción de la vivienda principal, por lo que de construirse deberán serlo cuando menos en forma simultánea con ésta.

- **Quinchos**: está permitida la construcción de un quincho dentro del lote de acuerdo con las restricciones de este Reglamento. Los mismos deberán guardar la misma línea arquitectónica que la construcción principal y deberán incluirse en el proyecto general. El quincho será habilitado para su uso simultáneamente con la vivienda, no antes. No está permitida la construcción de quinchos de paja. No se aprobarán quinchos que tengan características de vivienda o que puedan ser utilizados como taller mecánico u otra actividad que no comprendida en el destino de uso de suelo del presente reglamento y que perjudique la tranquilidad de los vecinos. El Departamento de Arquitectura rechazará aquellos proyectos que, a su juicio configuren más de una unidad habitacional. Deberán conformar un todo armónico y unitario. Se permitirá su ejecución cuando esté realizado el 60% de la obra de la vivienda principal.

- **Piletas / piscinas:** no se habilitará para su uso hasta tanto no esté terminada y habilitada la vivienda principal. Los planos de construcción y la ubicación de ésta deberán presentarse a la comisión evaluadora para su aprobación. La construcción de las mismas estará sujeta a las siguientes restricciones:

- Deberá inscribirse dentro del área construíble del lote.

- Volumen de agua: el volumen máximo de agua será de 9m³

- Dicho volumen deberá estar circunscrito en un volumen máximo de 3 metros de longitud, 3 metros de ancho y 1 metro de profundidad.

- Las piscinas deben estar a nivel o semienterradas, Máxima elevación permitida sobre el terreno natural: 0,50 metros;

- Desagote: El Profesional y el Propietario presentante del proyecto de la piscina deberán presentar la resolución técnica para el vaciado de la misma. El propietario/profesional informará en el proyecto la forma de desagote total, siempre respetando las soluciones y normativas técnicas aprobadas por la Municipalidad de Luján de Cuyo y el presente reglamento, para el desagüe de dicho caudal; y no pudiendo ser arrojado al exterior de la propiedad. Como opción, el agua podrá utilizarse para riego por aspersión sobre el mismo lote. En el plano respectivo deberá figurar el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe de este afluente. Queda expresamente prohibido vaciar las piletas a la red cloacal o arrojar el agua a las calles. El propietario firmará un compromiso que indique que de no utilizar algunas de las opciones antes mencionadas; contratará un camión cisterna para el desagote total de la piscina. No se admitirán más de tres vaciados por temporada. Para el vaciado de las piletas, deberá darse previamente aviso por escrito al Administración.

- Filtrado: las piletas deberán contar con un sistema de filtrado, el cual no deberá producir ruidos molestos a los vecinos. A tal efecto el mismo deberá ser instalado en un recinto cerrado o bien aislado acústicamente de manera tal que al exterior el ruido producido por el sistema de filtrado no supere los 40 decibeles.

2.5.2.2. Materiales de construcción:

Los materiales utilizados deben armonizar con el entorno y los colores característicos del lugar, complementando el paisaje en lugar de alterarlo. Se debe asegurar la calidad y durabilidad de la construcción a lo largo del tiempo.

Todos los materiales y acabados deben estar detallados en el proyecto de arquitectura y ser aprobados por la Comisión Evaluadora. Se incluyen, por ejemplo, piedra, madera, estructuras metálicas y construcciones en seco de calidad superior.

En caso de ser necesarios cambios de materialidad durante el proceso de construcción, se deberá consultar previamente con la Comisión Evaluadora.

2.5.2.3. Alturas máximas.

La altura máxima de las edificaciones será de 8 metros, medida a partir del Nivel del Piso Terminado (NPT) del nivel inferior.

Las edificaciones estarán limitadas a un máximo de dos niveles, con preferencia de vistas hacia el embalse Potrerillos. Es importante destacar que esta altura máxima no incluye la instalación de paneles solares.

Asimismo, no se permitirá la instalación de antenas, miradores o cúpulas que excedan la altura máxima indicada, a menos que cuenten con la autorización expresa de la Comisión.

2.6. Tratamiento del entorno e iluminación exterior

Se preservarán las vistas panorámicas de la obstrucción con construcciones que las oculten total o parcialmente, para ello todos los proyectos deben tener un estudio de cuencas visuales dentro de la presentación.

Se deberá preservar el suelo absorbente para permitir el escurrimiento hacia los cauces naturales. No se permite alterar los drenajes hacia los cauces naturales existentes y escorrentías indicadas. Las aguas deben escurrir por el terreno natural y no por cauces modificados a raíz de las construcciones. Los límites virtuales del terreno que colinden con otros vecinos deberán ser resueltas y diseñadas desde la vegetación siguiendo el criterio de xeripaisajismo, utilizando especies autóctonas o adaptadas de bajo consumo hídrico. Es fundamental respetar y proteger la flora y fauna del entorno, así como las visuales del entorno natural.

La propuesta de iluminación debe ser a nivel del suelo, evitando el deslumbramiento y priorizando la visión nocturna de la naturaleza. Se debe minimizar la cantidad de luz emitida hacia el exterior para no alterar el paisaje nocturno circundante.

2.7. Opciones de Vivienda Personalizadas: Proyectos Desarrollados por Potrerillos Urban

El Locatario tendrá la opción de elegir un proyecto desarrollado por Potrerillos Urban. En este sentido, podrá seleccionar una de las propuestas diseñadas por PU que se ajuste a sus necesidades y preferencias.

Hemos desarrollado una variedad de tipologías de lodge / cabañas que incluyen opciones de 1 dormitorio. Estas viviendas se caracterizan por contar con materiales de excelente calidad y acabados de gran confort. Cada diseño ha sido cuidadosamente elaborado para satisfacer los requerimientos específicos de cada inversor, brindando así una experiencia única y personalizada.

A esta tipología se le pueden sumar espacios de apoyo como locales comerciales, gastronómicos y actividades de uso permitido. Para este tipo de construcciones deben ver el Capítulo de la Zona 2 - Sector comercial.

3. INSTALACIONES

3.1. Intervención de Instalaciones: Se prohíbe realizar modificaciones en las instalaciones propiedad de Potrerillos Urban. Cualquier solicitud excepcional debe ser consultada y aprobada por la comisión correspondiente.

3.2. Obras Civiles y Redes: Todas las obras civiles relacionadas con tendidos y redes, como plantas, antenas y estaciones transformadoras, deben ajustarse a las características del entorno, la topografía y las vistas del paisaje circundante. Se exige que las instalaciones como cableados u otro tipo de tendido sean subterráneas.

3.3. Eficiencia Térmica: Para garantizar la eficiencia energética, se requiere que todas las construcciones cumplan con estándares mínimos de aislación térmica. Esto incluye el uso de Doble Vidriado Hermético (DVH) y cierres herméticos en todas las aberturas para maximizar la retención de calor en invierno y la refrigeración en verano.

3.4. Eficiencia Energética: Se enfatiza la importancia de la eficiencia energética en todas las construcciones dentro del área regulada. Se insta a priorizar el uso de tecnologías y prácticas que minimicen el consumo de energía y maximicen el aprovechamiento de recursos naturales, como la energía solar y la captura de agua de lluvia.

3.5. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA SOLAR FOTOVOLTAICO

El sistema propuesto se conecta a la red de distribución eléctrica, permitiendo al usuario convertirse en un generador de energía. Una parte de la energía generada será consumida por el propietario para cubrir sus necesidades diarias durante las horas diurnas, mientras que el excedente será inyectado a la red de distribución.

4. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y SU APROBACIÓN

El proyecto deberá ser ejecutado por un profesional categoría “A”. La presentación de la documentación para la aprobación del proyecto de Arquitectura e Instalaciones implica el envío de todos los planos necesarios para una comprensión adecuada del proyecto, en formatos PDF y CAD.

A continuación, se detallan la documentación técnica mínima que deben incluirse en esta entrega:

- Planta proyecto acotada y especificada.
- Planta de techos y emplazamiento con accesos y circulaciones vehiculares y peatonales.
- Planta ruta accesible para proyectos comerciales de uso público.
- Planta cielorrasos, con iluminación acotada y especificada.
- Planta pisos o solados acotada, especificada y con detalles de encuentros.
- Plantas y cortes de instalaciones por separado y una superposición de las mismas para detectar interferencias.
- Mínimo de 4 cortes en direcciones perpendiculares entre sí que indiquen información relevante del proyecto..
- Fachadas: todas las correspondientes al emplazamiento y situación en el conjunto.
- Planta y cortes de detalle del mobiliario comercial, con cotas y especificaciones.
- Detalle de Letrero, si aplica.
- Detalles de uniones, encuentros de materiales y soluciones constructivas con especificaciones.
- Imagen 3D / Render.
- Toda la documentación técnica necesaria que sea de carácter particular del proyecto y que permita complementar la información y facilitar su entendimiento. Esto es debido a que, aunque se solicita toda la documentación técnica disponible en el momento de la presentación, puede surgir documentación adicional a medida que se hagan excepciones o se realicen obras adicionales especiales para ese proyecto en particular.

Para iniciar las revisiones por parte de la **Comisión evaluadora**, los proyectos deben ser entregados en su totalidad, tanto los de Arquitectura como todas las Instalaciones.

La misma evaluará los proyectos de acuerdo con la normativa vigente indicada en el apartado “Normativa aplicable, ordenanzas y reglamentos”, y según el presente Reglamento y sus respectivos anexos. Esta revisión es necesaria para otorgar la aprobación y permitir el posterior paso que implica la construcción del proyecto aprobado.

Se emitirá un acta con el informe del estado del proyecto, el cual puede encontrarse en uno de los siguientes tres estados:

- Rechazado por falta de antecedentes: No es posible dar inicio a la revisión.
- Con observaciones: El proyecto debe ser reingresado para revisión, subsanando las observaciones emitidas. Esta instancia puede repetirse hasta alcanzar la conformidad para pasar al siguiente estado.
- Aprobado: El proyecto queda aprobado sin observaciones de Arquitectura y/o Instalaciones.

La Comisión evaluadora de la adjudicataria se reserva el derecho de rechazar cualquier diseño, total o parcial, que considere no acorde con los lineamientos espaciales, conceptuales o arquitectónicos de Potrerillos Urban.

5. EJECUCIÓN DE OBRAS

El USUARIO se obliga inexcusablemente a dar inicio a la construcción de su vivienda en el lote que se adquiere en el plazo pactado en la adjudicación, resguardándose PU, la facultad de establecer distintos plazos de construcción de acuerdo a las diferentes fases de desarrollo del emprendimiento.

5.1. Solicitud de comienzo de obra:

La mencionada solicitud deberá dirigirse a La Comisión evaluadora, expresando la fecha de inicio de la obra. Deberá estar acompañada de un cronograma de plan de trabajo, previsión de avance de la misma estimando la probable fecha de terminación, plano de ubicación del obrador y baño del personal
El cronograma no podrá ser interrumpido ni atrasado. En caso de que ocurra alguna interrupción o atraso, el terreno deberá quedar limpio hasta la reanudación de las actividades. Además, en caso de retrasos en las etapas del proyecto, estos deberán ser comunicados y revisados con la comisión pertinente, evaluando cómo afectará a las etapas siguientes. Se establecerán multas en caso de que los plazos aprobados excedan los 15 días, según lo estipulado por la normativa vigente.

5.2. Inicio de Obra:

Para iniciar obras sean éstas nuevas y/o ampliaciones y/o modificaciones de edificaciones existentes, deberán reunirse las siguientes condiciones: Cuando la Comisión evaluadora reciba el formulario de Inicio de Obra por parte del Propietario y Profesional actuante, se comenzará a abonar un canon de obra, por el plazo que dure la misma.

Requisitos:

- Certificado de Aprobación del Proyecto por parte de la Comisión Evaluadora

- Certificado de inicio de obra

- Libre deuda

- Expensas al día

- Plano de ubicación del obrador y baño químico.

El obrador deberá ser construido con las respectivas normas de seguridad e higiene. Estas obras provisorias deben ser de una estética tal que no afecten al barrio ni a sus vecinos y debe inscribirse dentro de los límites del terreno.

_El baño de Obra: Los primeros 15 días de obra se trabajará con un baño químico obligatoriamente y posteriormente podrá utilizarse un baño ejecutado in situ, con las respectivas normas de higiene y seguridad, el cual deberá ser aprobado por la Comisión

- Cartel de obra: deberá colocarse cartel de obra durante el desarrollo de la construcción. El mismo estará sujeto a aprobación de acuerdo a las especificaciones provistas por La Comisión y de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Debe figurar manzana y número del lote.

5.3. Desarrollo de la obra:

Horarios: La comisión evaluadora establecerá los horarios de construcción permitidos, y todo otro requisito y parámetro a seguir durante el lapso que dure la construcción en Potrerillos Urban.

Seguridad: en tanto la seguridad en la obra y de los elementos existentes en ella es de exclusiva responsabilidad de cada propietario y no de La Comisión evaluadora, será privativo del propietario y/o empresa constructora decidir sobre la permanencia de un sereno en la obra. De ser así, el sereno no podrá estar acompañado por ninguna persona o animal.

- **Varios:** No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta tanto no se cumplimenten los puntos arriba enumerados. Su cumplimiento será certificado por la comisión evaluadora.

Obligaciones:

Para el ingreso del personal de obra, deberá tener cargado el inicio de obra con toda la documentación administrativa que se solicite en el sistema que la Comisión evaluadora habilite para tal fin. La documentación a presentar será tanto de los obreros, como de los profesionales de obra. Además, deben contar con seguro de accidentes personales y certificado de antecedentes penales; presentar documentación del vehículo en el que se transportan y habilitación para conducir del conductor.

Vigencia de la Autorización de ingreso a obreros: Es exclusiva responsabilidad del propietario el revocar el permiso de ingreso a su obra a través del sistema de control de ingreso que se esté utilizando; no teniendo responsabilidad alguna el personal de Potrerillos Urban y/o La comisión evaluadora.

Durante la ejecución de la obra el propietario deberá cancelar un canon mensual de obra a través de las expensas. La comisión evaluadora durante el período de construcción, tendrá las atribuciones para verificar en todo momento el fiel cumplimiento del proyecto aprobado y su ingreso a la obra en cualquier momento; no podrá ser impedido u obstaculizado bajo ninguna circunstancia.

Durante la ejecución de la obra es obligación mantener el **lote limpio**. En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a: mantener el lote libre de materiales, enseres y equipos; a comunicar a la Comisión evaluadora la decisión. Cumplidos todos estos requisitos se otorgará un Certificado de Suspensión de Obra. El plazo de ejecución seguirá corriendo.

Obras paralizadas: se considerará como tal cuando pasados 15 días de interrupción de los trabajos no se haya comunicado la voluntad de suspensión de los trabajos. Esta conducta merecerá la aplicación de multas y hasta la cancelación del Certificado de Construcción.

Las **inspecciones** obligatorias deben ser solicitadas con 72 hrs. de antelación, serán realizadas por la Comisión evaluadora y corresponderán a las siguientes etapas:

Replanteo: debe ser previa a la inspección municipal, y con todos los requisitos que ésta exige; Documentación aprobada por el Municipio correspondiente. Debe estar iniciado el trámite en Edemsa para la conexión de luz de obra. Finalizada la etapa de replanteo el propietario deberá solicitar en forma fehaciente a la Comisión evaluadora la verificación del cumplimiento de la inscripción del proyecto dentro del área construible de su terreno.

Altura máxima: según sea indicado en el proyecto que se apruebe, siendo recomendable solicitarla en un momento de obra en que si surgiera una diferencia con lo indicado en el proyecto pudiera resolverse sin mayores inconvenientes.

Inspección final: se solicitará con una antelación no menor a una semana respecto de la fecha programada para habitar la vivienda. En esta inspección se verificará el total cumplimiento de lo comprometido en el proyecto, además de constatarse que todo el entorno no ha sido afectado por la obra y se encuentra en su condición original. Si la inspección es satisfactoria se extenderá un certificado de habitabilidad. El ingreso de muebles (mudanza) no será autorizado sin antes haberse obtenido este certificado.

Una vez concluida la obra, la Comisión evaluadora dará su aprobación, siempre y cuando haya cumplido con la presente Reglamentación. Oportunamente, el propietario y/o profesional de la obra solicitará el certificado de habitabilidad por parte de la Municipalidad de Luján de Cuyo. Nota: En todos los casos el vencimiento de los plazos para expedirse NO implica la aprobación del plano, la autorización del comienzo de las obras, o el cumplimiento de las reglas constructivas, según el caso.

5.4. Plazo de terminación de la obra.

Se establece un plazo máximo de terminación de la obra de 10 meses a partir de la fecha de otorgamiento del Certificado de Inicio de Obra. Dicho plazo podrá ser ampliado a solicitud del propietario, si acredita que su demora responde a causas que La Comisión evaluadora estime justificadas, de lo contrario se aplicarán los recargos en las expensas que oportunamente se establezcan.

Se considerará obra terminada a toda aquella construcción que cumplimente los requisitos exigibles para la obtención del Certificado de Habitabilidad que extiende la autoridad municipal, más la aprobación de la Comisión evaluadora, quien verificará que las obras respondan a las terminaciones comprometidas en el proyecto.

6. PROHIBICIONES:

6.1. No se permitirá la carga o depósito de materiales o equipos para la construcción, en la calle, vereda ni fuera del área construible. Los escombros y residuos motivos de las construcciones se colocarán en contenedores metálicos cubiertos dentro de los límites del terreno.

6.2. No se permitirá el ingreso de personal que desarrolle las construcciones de unidades habitacionales cuando el locatario no haya acompañado los correspondiente certificados de buena conducta y que no haya acreditado ante la ADMINISTRACIÓN, la correspondiente contratación y pago mensual del seguro de responsabilidad civil correspondiente, el cual podrá ser contratado con cualquier compañía aseguradora, comprendiendo cualquier riesgo a accidente que pueda sufrir el personal no solo en el terreno, sino en la totalidad del predio que comprende el complejo turísticoy a exclusivo costo y cargo del propietario.

6.3. No se permitirá la instalación de letrinas precarias para los obreros de la construcción que desarrollen la obra en el lote, debiendo instalarse baños químicos a tales efectos. El costo de contratación y mantenimiento de dichos baños es a cargo y cuenta exclusivo del usuario.

6.4. No se podrá habitar el lodge o cabaña si la construcción no ha sido finalizada completamente conforme el presente Reglamento y a los planos presentados y aprobados por la Comisión evaluadora . Se entiende que finalizar la construcción de la propiedad significa que la obra deberá estar terminada, estableciéndose que

para adquirir tal carácter, y como mínimo, la obra deberá reunir los requisitos que se detallan:

6.4.1. Certificado de habitabilidad expedido por la Municipalidad

6.4.2. Las 4 fachadas/caras exteriores totalmente terminadas

6.4.3. Totalidad de los servicios conectados y en funcionamiento

6.4.4. Terminaciones exteriores completas

6.4.5. Luminaria exterior definitiva no permitiéndose focos sin sus artefactos

6.4.6. Aberturas y cierres definitivos

6.4.7. Entorno afectado durante la ejecución de la obra debidamente restaurado y en perfectas condiciones de limpieza.

6.5. Queda prohibida la ocupación parcial de la cabaña sin que se hayan retirado todos los materiales y elementos utilizados en la construcción y desarmado todos los lugares de guarda y cuidadores.

6.6. colocar carteles, chapas o cualquier tipo de publicidad, con excepción de los autorizados para las obras en construcción o los que la ADMINISTRACIÓN permita expresamente.

6.7. Instalar antenas y cables, aparatos de aire acondicionado, calefacción, tanques y/o bombas de agua, generadores, transformadores u otros, que afecten la visión del conjunto o pudieran causar molestias a los vecinos por humo, calor, olores, luminosidad, ruidos o vibraciones, que excedan la normal tolerancia. Los mismos deben quedar incluídos en el diseño integral.

6.8. Producir ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta reñida con las normas de convivencia, o contraria a la moral y a las buenas costumbres, o en general efectuar un uso contrario al destino del terreno y del fraccionamiento en su conjunto

6.9. Realizar trabajos de construcción los días no permitidos. La comisión establecerá los horarios de trabajo.

6.10. Estacionar cualquier tipo de vehículo de manera incorrecta, tanto en las calles como en las propiedades ajenas. Asimismo, está prohibido el estacionamiento permanente de casas rodantes o autos en desuso en calles o espacios comunes.

6.11. Circular dentro de los límites del complejo con cualquier tipo de vehículo, motorizado o no, a una velocidad superior a la permitida. Las calles serán usadas exclusivamente para tránsito normal de vehículos y personas. La velocidad

máxima será de 20 km/h. Está expresamente prohibido circular por lugares restringidos al tránsito o permitir que menores de edad y/o personas sin licencia para conducir manejen automotores. No se permitirá el uso de cuatriciclos.

6.12. Desarrollar actividades que no estén autorizadas por el presente reglamento.

6.13. Erradicar cualquiera de los forestales y vegetación existentes.

6.14. Animales: No se podrán construir ni instalar, en ninguna fracción gallineros, criaderos de animales ni instalaciones destinadas a alojar animales que puedan provocar molestias y problemas de higiene a vecinos.

Los perros no podrán ser de razas potencialmente peligrosas y nunca podrán salir del lote del dueño, sin cadena y-o bozal, pudiendo percibir una multa el propietario por dicha infracción y la cual será establecida por la Administración oportunamente.

6.15. Prohibición de Encender Fuegos: se prohíbe encender fuego en cualquier lugar del complejo turístico donde no se pueda controlar adecuadamente. La única excepción son las parrillas, churrasqueras, chimeneas o hogares a leña designados para tal fin.

6.16. Prohibición de Arrancar Vegetación: Se prohíbe de manera categórica la extracción o arrancado de cualquier tipo de vegetación presente en el complejo turístico, ya sea en áreas comunes o en terrenos individuales.

7. NORMAS DE CONVIVENCIA. DEBERES:

Todos los usuarios, locatarios, ocupantes, visitas y personal contratado y/o en relación de dependencia, están obligados a respetar el presente reglamento interno, observando los siguientes deberes:

7.1. Comunicar al Administrador sus datos personales y domicilio que se constituye a los efectos de las notificaciones que fuesen necesarias; comunicar al Administrador los datos de la/s persona/s a quienes haya cedido, por cualquier título, el uso de su respectiva Unidad;

7.2. Cumplimentar las obligaciones y normativas laborales, civiles, previsionales e impositivas, de carácter nacional, provincial y municipal, exigidas para la contratación de personal y/o empresas contratistas, para la realización de obras, construcción de su vivienda o la provisión de servicios, así como las reglamentaciones municipales requeridas para la edificación;

7.3. Poner en conocimiento del Administrador, o en su defecto, de la guardia, todo caso de accidente, lesión o comisión de un delito, a fin de que se adopten las medidas de urgencia que cada caso requiera;

7.4. Permitir el paso de agua de riego por sus parcelas al efecto de regadío de las unidades y de los espacios comunes, siguiendo las instrucciones que imparta el Administrador respecto a las políticas y utilización del agua y de todas las instalaciones de riego.

7.5. el usuario de cada Unidad es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o a bienes comunes por la acción o negligencia propia o de sus familiares, visitantes u ocupantes de su terreno por cualquier título. Cada usuario deberá mantener indemne a los demás usuarios y/o a la ADMINISTRACIÓN frente a toda acción judicial, extrajudicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza tendiente a reclamar indemnizaciones, multas, costos, costas o cualquier otro tipo de compensaciones en virtud de cualquier daño o perjuicio directo o indirecto ocasionado por el usuario, sus dependientes, personal a cargo o terceros por quien deba responder, a los terrenos o a las personas, bienes o vehículos que pertenezcan a otro usuario o a la ADMINISTRACIÓN.

8. MANTENIMIENTO Y EXPENSAS.

El USUARIO se obliga a contribuir con los gastos comunes del Sector Turístico que determine la ADMINISTRACIÓN, como así también con aquellos extraordinarios que pudieren corresponder, estableciéndose esta obligación con los alcances determinados por el art. 17 de la Ley 13.512 y lo establecido por el artículo 3.266 del Código Civil.

Ningún USUARIO podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes, sean ordinarias o extraordinarias, por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono de su propiedad.

Cada USUARIO deberá abonar las expensas comunes establecidas y los gastos mencionados donde indique la ADMINISTRACIÓN, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. No haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna. Si el USUARIO dejare de abonar dos (2) períodos consecutivos y no los hiciera efectivos totalmente dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de ser requerido por telegrama colacionado o cualquier otra forma fehaciente, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo, sirviendo como título hábil al efecto la constancia de la deuda firmada por el ADMINISTRADOR, con la base del capital adeudado más una multa equivalente al 100% del capital adeudado en concepto de cláusula penal. En todos los casos, la mora en el pago de las expensas operará en forma automática y devengará un interés mensual equivalente a dos (2) veces el interés por descubiertos que cobra el Banco Nación.

Las expensas comprenderán todos aquellos gastos que sean necesarios para la adecuada administración y mantenimiento del complejo turístico y la seguridad de sus ocupantes, a saber: limpieza de calles; alumbrado de calles y espacios comunes; recolección de basura; cuidado y mantenimiento de espacios verdes y veredas de los sectores comunes del complejo turístico (hijuelas, senderos, cauces, construcciones y equipamiento de uso común; protección y cuidado de la vegetación autóctona, insumos y reparaciones que deban efectuarse en cualquiera de las instalaciones correspondientes a esos rubros; gastos de administración y remuneración del personal en general y del administrador; impuestos, tasas y contribuciones creadas o a crearse; gastos de reparación y conservación de las partes comunes; seguros que contrate LA ADMINISTRACIÓN; obras nuevas, innovaciones o mejoras en general autorizadas de conformidad a las disposiciones de este Reglamento, tendientes a un mejoramiento de las partes comunes y al uso y goce de los propietarios; cualquier otro gasto para beneficio de las cosas comunes no contemplados en la enumeración anterior o que decida la Asamblea de propietarios o que realice LA ADMINISTRACIÓN, dentro de las atribuciones que le han sido conferidas.

Los lotes en los que no se haya construido igualmente pagarán expensas a partir del primer contrato.

La ADMINISTRACIÓN podrá realizar tareas menores (limpieza del lote, cambiar árbol, etc), sin necesidad de consentimiento del comprador y con el fin de que el complejo turístico siempre luzca limpio y prolijo, siendo a exclusivo cargo del propietario el costo de dichas labores, las cuales deberán ser cobradas conjuntamente con las expensas del mes en que se realice.

9. SANCIONES Y MULTAS

En caso de violación del presente Reglamento y/o de las demás condiciones contractuales establecidas por Potrerillos Urban (PU), se aplicará una sanción y/o multa correspondiente.

La comisión de PU se reserva el derecho de establecer una escala para determinar el monto de las multas según la gravedad de cada infracción al Reglamento.

Las multas deberán ser abonadas junto con el pago de las expensas correspondientes al mes en que se cometió la violación o infracción. El pago de estas multas no exime del cumplimiento inmediato de las condiciones establecidas ni de la reparación de los daños ocasionados.

10. MANEJO DE RESIDUOS

- El USUARIO deberá ajustarse al sistema de recolección de residuos organizada por PU y coordinada con la Municipalidad de Luján de Cuyo. Se localizarán en el conjunto PUNTOS VERDES con diferenciación de tipos de residuos, que los usuarios deberán respetar.

- La basura deberá ser embolsada y colocada en recipientes que deberán ser construidos por cada usuario en el lugar y las especificaciones que se establecerán por la ADMINISTRACIÓN, pudiendo estos recipientes ser provistos por la ADMINISTRACIÓN o bien se indicará el proveedor que los fabrica para su compra e instalación, para mantener con ello la uniformidad de los mismos;

11. GESTIÓN INDEPENDIENTE Y UNIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN

Una adecuada y efectiva gestión del programa diseñado para el desarrollo integral del nuevo polo turístico del Perilago del Embalse Potrerillos, impone además, generar una base jurídica y administrativa unificada, como herramienta que permita una sólida interacción entre la empresa adjudicataria, encargada de la ejecución de la propuesta presentada en el marco del master plan proyectado, en aúno con Mendoza Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso para el desarrollo y aprovechamiento integral del Perilago de Potrerillos”.

A tal fin, la dinámica relación jurídica que ha de desenvolverse entre las partes, habida cuenta de las distintas etapas esenciales que siguen a la presentación del respectivo anteproyecto, torna conveniente concentrar jurídica y administrativamente la ejecución del proyecto y de las obras propuestas por la adjudicataria, así como el mantenimiento y explotación de las mismas, más la entrega final de las obras a la Provincia o a quien esta indique.

Esa gestión unificada, administrativa y jurídicamente, se llevará adelante a través de la firma POTRERILLOS URBAN, a quien se ha de encomendar fiduciariamente, previa conformidad de Mendoza Fiduciaria S.A., la ejecución del proyecto final que termine siendo aprobado para el desarrollo, aprovechamiento y explotación de la zona de influencia del Embalse Potrerillos adjudicada a MENDOTRAVEL S.R.L. (en adelante “MENDOTRAVEL”).

Este diseño jurídico y administrativo, permitirá que todas las tareas, obligaciones y ejercicio de derechos asignados a MENDOTRAVEL, sean cumplidos y/o ejercidos por intermedio y en forma exclusiva por POTRERILLOS URBAN, cuyo único objeto será la gestión unificada de la explotación y uso recreativo, turístico, deportivo y comercial del Perilago, respetando los criterios ambientales de ordenamiento territorial y la normativa vigente, dinamizando en un marco de sólida seguridad patrimonial, un régimen de participación e inversiones, propias y de terceros, que potencie las posibilidades de inversión en infraestructura y servicios para el desarrollo y la explotación de la zona.

La generación de un patrimonio de afectación fiduciario, administrado por POTRERILLOS URBAN, como vehículo idóneo para garantizar y asegurar la intangibilidad de los aportes que tanto la Provincia de Mendoza como MENDOTRAVEL, además de los terceros inversores, lleven a cabo para la mejor ejecución del proyecto, permitirá un correcto manejo de los intereses de todos ellos, a través de una gestión unificada y especializada, bajo el estricto control de la Administración Pública y acorde al interés público del caso concreto, tendiente a brindarle a los mendocinos y a la plaza turística una oportunidad única para aprovechar paisajísticamente lo que ofrece este embalse como uno de los principales atractivos de nuestra Provincia, en óptimas condiciones de sustentabilidad ambiental, social y económica, que ponga su eje en la preservación de los recursos naturales, culturales, arqueológicos, paleontológicos e históricos para las generaciones actuales y futuras.

POTRERILLOS URBAN compactará la gestión en un solo y exclusivo centro de imputación, permitiendo concentrar, así como independizar los bienes y acciones que MENDOTRAVEL va a disponer y afectar al objetivo establecido en el contrato, los que constituirán un patrimonio separado, incrementando con ello la eficiencia y seguridad jurídica en la ejecución del proyecto, además de la transparencia en los procedimientos, promoviendo sobre esa base la concurrencia de los distintos intereses.

La afectación patrimonial consolidada, constituirá la base sobre la cual se desarrollará una gestión jurídica y comercial unificada, técnicamente independiente, para llevar a cabo su cometido interés general, por medio de una estructura que garantice la intangibilidad de los bienes aportados, brindando de este modo la mayor seguridad jurídica y económica posible en su utilización, con el objetivo de llevar adelante una actividad consistente y sostenible en el tiempo.

La consigna, entonces, importa generar una estructura donde los bienes afectados a la gestión y ejecución del proyecto, constituyan un patrimonio separado de las partes, que quede al amparo de vicisitudes económicas y financieras ajenas a dicho objeto, respondiendo sólo por los pasivos que puedan generarse en la actividad que se desarrolle en cumplimiento del mismo.

De esta manera, los recursos y activos entregados por todas y cada una de las partes que intervengan en el desarrollo del proyecto, se destinarán exclusivamente a su ejecución, lo que permitirá minimizar el riesgo de los diversos negocios a llevarse a cabo, facilitando el acceso a las inversiones que resulten necesarias.

Permitiendo también, atento el carácter exclusivo del patrimonio afectado al proyecto, una más transparente administración de los activos, fondos e inversiones, a través de una periódica rendición de las cuentas referidas a los recursos aportados y obtenidos en la gestión.

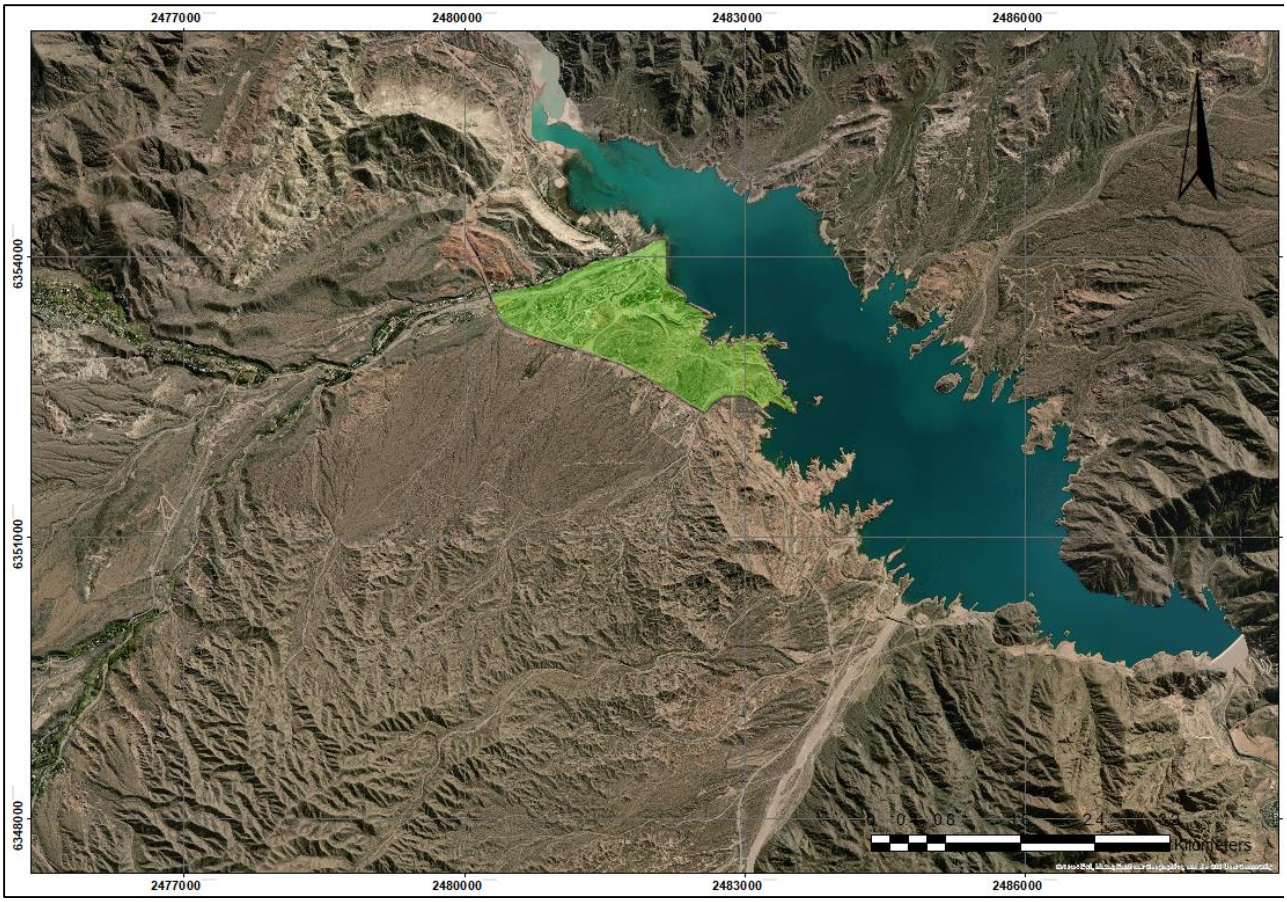
INFORME TÉCNICO

ESTUDIO HIDROLÓGICO

"Desarrollo Urbanístico Potrerillos"

Luján de Cuyo

Provincia de Mendoza



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 4

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO 4

3. INFORMACIÓN DE PARTIDA 5

3.A. CLIMA 5
3.B. VEGETACIÓN Y COBERTURA VEGETAL 6
3.C. SUELOS 7
3.D. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 9
3.E. SISTEMA FLUVIAL REGIONAL 11
3.F. TOPOGRAFÍA 11

4. MODELACIÓN HIDROLÓGICA 12

4.A. DELIMITACIÓN DE CUENCAS 13
4.B. DESCRIPCIÓN DEL MODELO UTILIZADO 16
4.C. TORMENTA DE PROYECTO 17
4.D. HIETOGRAMAS 18
4.E. METODO CN PARA EL CÁLCULO DE LAS PERDIDAS POR INFILTRACIÓN 18
4.F. APLICACIÓN DEL MODELO HECHMS 19

5. ANEXO A – PARÁMETROS HIDROLÓGICOS 22

FIGURAS

Figura N° 1: Ubicación del proyecto. 4
Figura N° 2: Mapa de Clima y zona de estudio. 6
Figura N° 3: Mapa de Vegetación y zona de estudio. 7
Figura N° 4: Mapa de Suelos y zona de estudio. 9
Figura N° 5: Mapa Geológico y zona de estudio. 10
Figura N° 6: Cuenca Río Mendoza con zona de estudio. 11
Figura N° 7: MDE + Área de Desarrollo. 12
Figura N° 8: Red de en el sector de Proyecto. 14
Figura N° 9: Cuencas delimitadas en el sector de Proyecto. 15
Figura N° 10: Cuencas delimitadas en el sector de Proyecto, sobre DEM. 16
Figura N° 11: Curvas IDF - Mendoza 17
Figura N° 12: Tiempos característicos de un hidrograma 20
Figura N° 13: Pantalla gráfica con el esquema de distribución de cuencas. 21
Figura N° 14: Hietograma TR 100 – D= 1 hora 22
Figura N° 15: Hietograma TR 100 – D= 2 horas 23

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

TABLAS

Tabla N° 1: Clasificación de suelos. 8

Tabla N° 2: Valores de caudales máximos. 21

Tabla N° 3: Parámetros morfométricos de las cuencas de aporte. 22

Tabla N° 4: Parámetros morfométricos de los cauces principales. 22

Tabla N° 5: Hidrogramas de respuesta obtenidos de la modelación 24

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio, tiene como objetivo evaluar la hidrología general del sector donde se proyecta realizar un desarrollo urbanístico sustentable y sostenible, con el menor impacto posible sobre el Medio Ambiente.

El desarrollo del éste estudio se basará en la determinación de la red de drenaje, delimitación de cuencas y sus parámetros y por último la determinación de los caudales de las mismas, para posteriormente modelarlos hidráulicamente y poder definir los anchos efectivos de los escurrimientos de la zona.

En el presente informe solo se realizará la modelación hidrológica, quedando para un posterior análisis la modelación hidráulica de la zona.

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se encuentra emplazado entre la Ruta Nacional N°7 y el Perilago del Embalse Potrerillos, desarrollándose desde el Río Blanco hacia el Sur, en una longitud aproximada de 3 km (Figura N° 1).

En todo éste sector se proyecta un desarrollo urbanístico con distintos polos de crecimiento, pero con una sola premisa, el desarrollo sustentable y sostenible con impacto mínimo al Medio Ambiente.

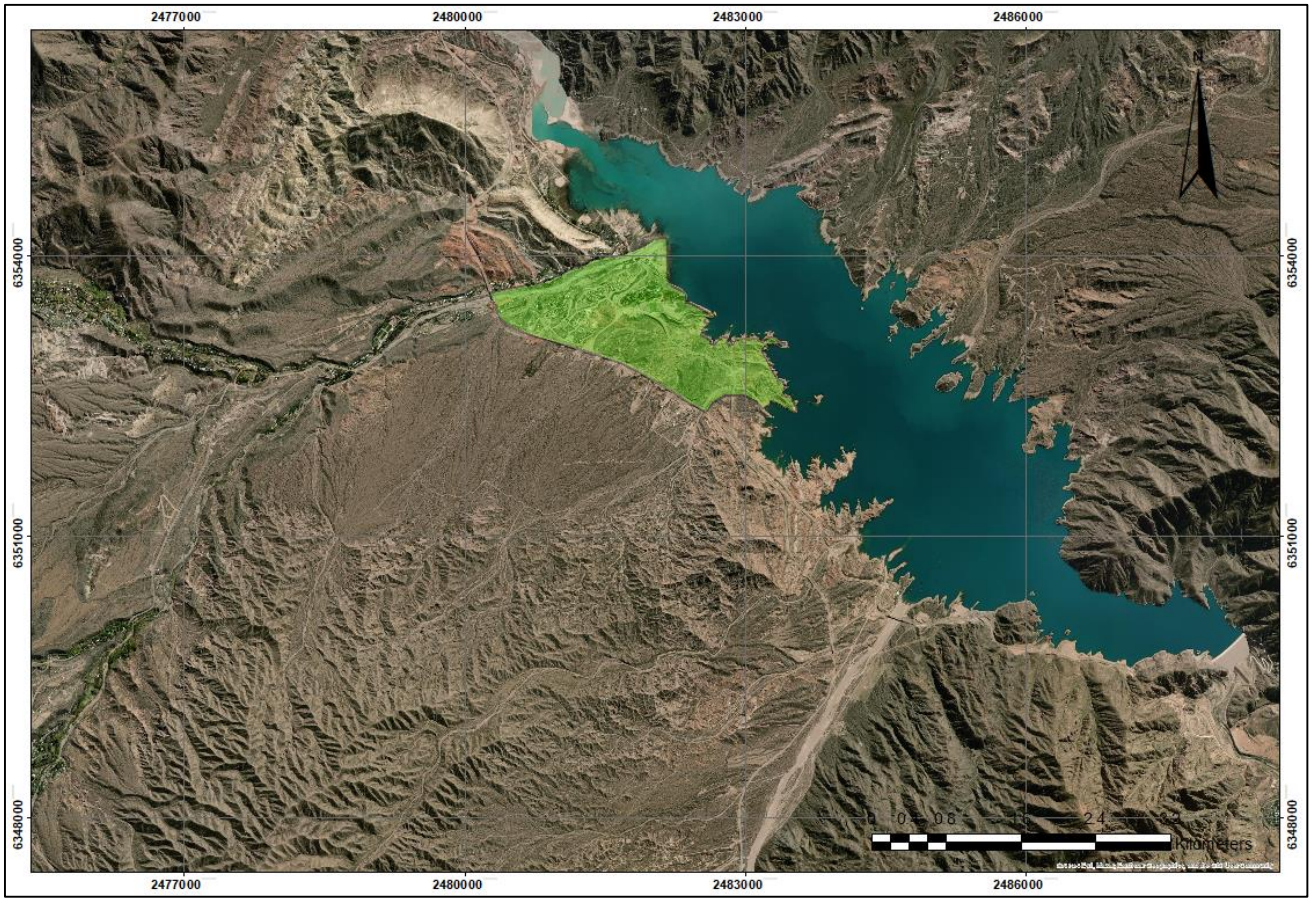


Figura N° 1: Ubicación del proyecto.

3. INFORMACIÓN DE PARTIDA

Como información de partida, la empresa interesada proveyó archivos kmz y dwg con la ubicación y áreas y distribuciones de los proyectos. A partir de ésta información se pudo, de manera preliminar, establecer, mediante imagen satelital, el sector de influencia de los posibles cauces observados. Posteriormente se procedió a obtener la información geográfica necesaria para el análisis hidrológico. El modelo digital de elevación MDE utilizado por nosotros fue Alos Palsar (Advanced Land Observation Satellite, Phased Array Type L-band Synthetic Aperture Radar) con una resolución de 12,5m

De manera complementaria se analizó:

- Información topográfica relevada en el sector.
- Información hidrológica de la región.
- Información de suelos, de vegetación y de geomorfología de la región.

3.A. CLIMA

La clasificación climática, tiene por objeto establecer tipos o zonas donde la acción de los diferentes elementos del clima, es similar o al menos con variación dentro de ciertos márgenes. Esto permite la caracterización de la región o localidad en base a variables específicas.

Lujan de Cuyo, se encuentra íntegramente dentro de la zona templada argentina, caracterizadas por un gran dinamismo atmosférico. La temperatura media anual varía entre 5º C y 38 °C, con un nivel de precipitación anual de 224 milímetros. El régimen de distribución anual es estival, ya que de setiembre a febrero se registran los mayores aportes pluviométricos estacionales.

El clima es semiárido, frío en invierno y caluroso en verano. La altitud y la distancia al océano Atlántico, sumada a la presencia de la Cordillera de Los Andes que actúa como barrera a los vientos húmedos del Pacífico, modelan el clima de la cuenca. El clima tipo continental que existe en la cuenca da como resultado grandes variaciones de las condiciones atmosféricas generando un efecto de estacionalidad considerable. El factor altitud contribuye, también, a definir grandes diferencias climáticas: desde el este al oeste, en una distancia aproximada de 180 Km, se pasa de 600 metros de altura a 6.000. En términos generales se puede afirmar que en la zona baja de la cuenca el clima es principalmente árido, en la zona precordillerana, semiárido y en las zonas altas, húmedo.

Uno de los parámetros más destacados para caracterizar el clima de una región es la precipitación. En el llano los meses de mayor precipitación coinciden con los de la temporada de verano y las lluvias ocurren en forma de tormentas eléctricas. En la zona de alta montaña las mayores precipitaciones ocurren en forma de nieve.

Puede verse en la Figura N° 2, el mapa climatológico de la Provincia de Mendoza, elaborado por el CRICYT. En el mismo se aprecia que la zona en estudio (demarcada con un rectángulo), corresponde a la referencia BW: clima desértico. Esta es la clasificación climática de Koppen, donde se toma en consideración la temperatura media anual y la precipitación media anual y la marcha anual de ambas variables.

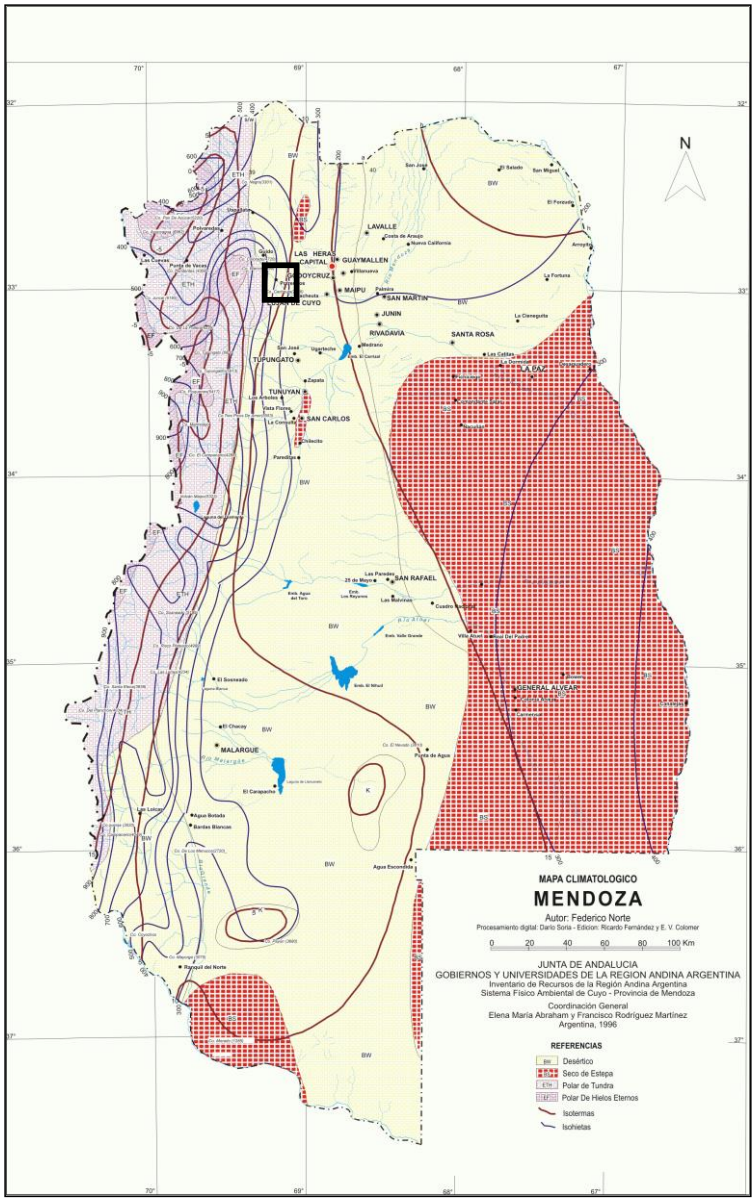


Figura N° 2: Mapa de Clima y zona de estudio.

3.B. VEGETACIÓN Y COBERTURA VEGETAL

De acuerdo al mapa de vegetación de la Provincia de Mendoza elaborados por el CRICYT, en el área en estudio se diferencian dos tipos de vegetación, a saber, las asociadas a bajadas arbustivas de Larrea divaricata y L. cuneifolia con Bulnesia retama. Ver en laFigura N° 3.

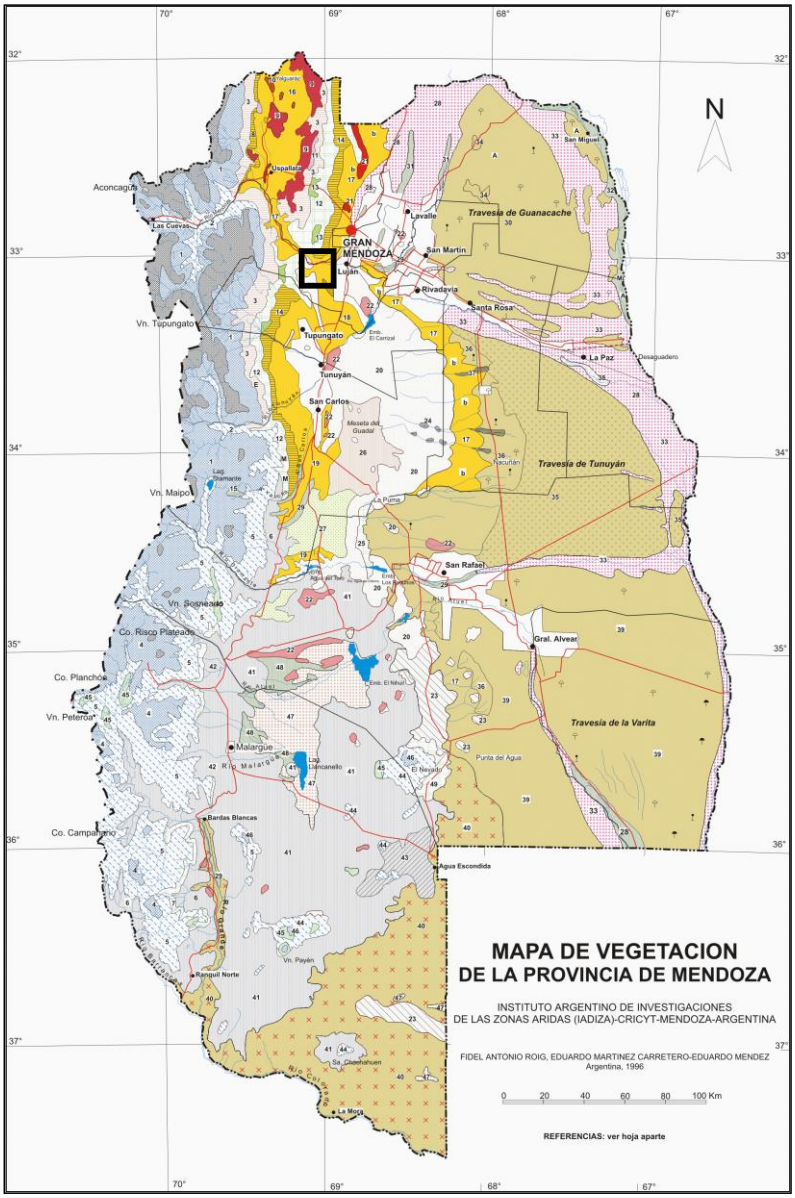


Figura N° 3: Mapa de Vegetación y zona de estudio.

3.C. SUELOS

Los suelos presentes en el lugar son clasificados como ENTISOLES, catalogados como de escaso desarrollo, están representados por Torriortentes acuicos durortidicos (entisoles con drenaje pobre). Los que tienen el prefijo “torri" son de climas áridos-semiáridos. Se puede ver el mapa de suelos en la Figura N° 4.

La clasificación del USDA (United States Department of Agriculture) reconoce varios órdenes de suelos, cuyos nombres se forman anteponiendo una partícula descriptiva a la terminación –sol. Se puede ver en la Tabla N° 1 , la clasificación por orden antes mencionada.

ORDEN	CARACTERÍSTICAS
ENTISOL	Casi nula diferenciación de horizontes; distinciones no climáticas: aluviones, suelos helados, desierto de arena.
VERTISOL	Suelos ricos en arcilla; generalmente en zonas subhúmedas a áridas, con hidratación y expansión en húmedo y agrietados cuando están secos.
INCEPTISOL	Suelos con débil desarrollo de horizontes; suelos de tundra, suelos volcánicos recientes, zonas recientemente desglaciadas.
ARIDISOL	Suelos secos (climas áridos); sales, yeso o acumulaciones de carbonatos frecuentes.
MOLLISOL	Suelos de zonas de pradera en climas templados; horizonte superficial blando; rico en materia orgánica, espeso y oscuro.
ALFISOL	Suelos con horizonte B arcilloso enriquecido por iluviación; suelos jóvenes, comúnmente bajo bosques de hoja caediza.
SPODOSOL	Suelos forestales húmedos; frecuentemente bajos coníferos con un horizonte B enriquecido en hierro y/o en materia orgánica y comúnmente un horizonte A gris-ceniza, lixiviado.
ULTISOL	Suelos de zonas húmedas templadas a tropicales sobre antiguas superficies intensamente meteorizadas; suelos enriquecidos en arcilla.
OXISOL	Suelos tropicales y subtropicales, intensamente meteorizados formándose recientemente horizontes lateríticos y suelos bauxíticos.
HISTOSOL	Suelos orgánicos depósitos orgánicos: turba, lignito, sin distinciones climáticas.

Tabla N° 1: Clasificación de suelos.

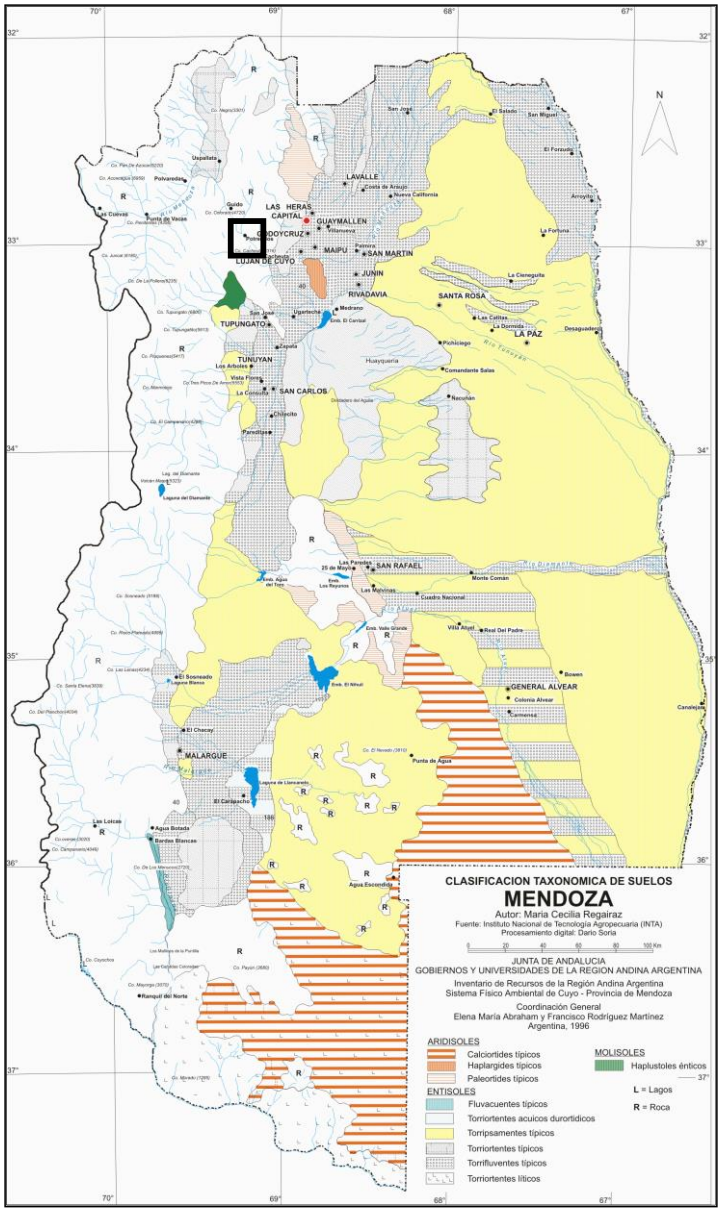


Figura N° 4: Mapa de Suelos y zona de estudio.

3.D. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Todas las geoformas observadas regionalmente son características de zonas áridas según el concepto de "Regiones Morfogenéticas", en el cual en un clima determinado predominan agentes y procesos geomórficos definidos como:

- Presencia de ríos alóctonos, originados en regiones más occidentales de precipitaciones mayores, cruzando toda la región sin recibir aportes de importancia.
- Presencia de arroyos temporarios de régimen torrencial no permanente.

- Relieve de fuertes pendientes locales, anguloso, con importantes áreas agradacionales de material suelto, que alternan con planicies onduladas poco o nada disectadas por cauces efímeros.
- Escasa vegetación nativa, con baja cobertura, de características xerófilas.
- Deficiente formación de suelos orgánicos.

Se puede ver en la siguiente Figura N° 5, una imagen del Mapa Geológico de Mendoza.

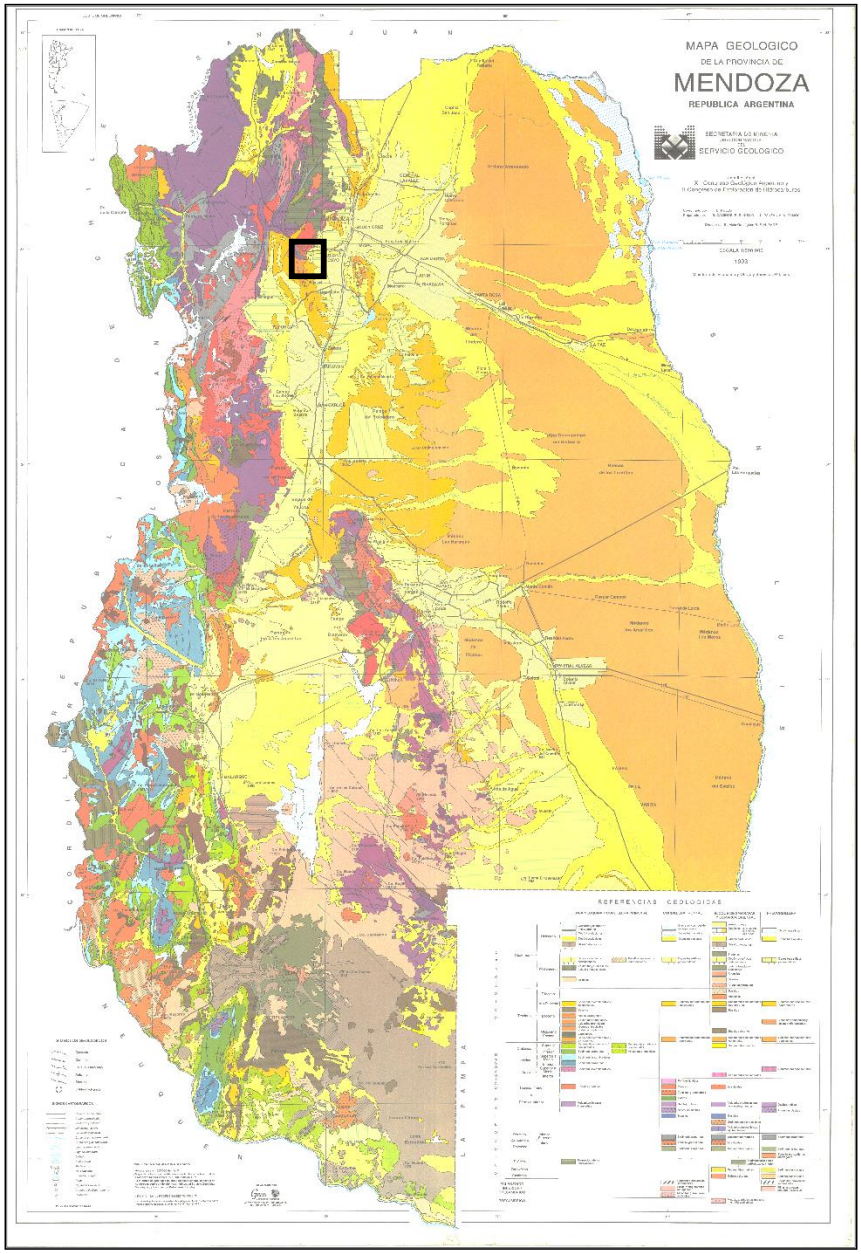


Figura N° 5: Mapa Geológico y zona de estudio.

3.E. SISTEMA FLUVIAL REGIONAL

La cuenca del río Mendoza se ubica en el Norte de la provincia de Mendoza; nace a más de 2600 m de altura, en la cordillera de los Andes, y se pierde en la depresión Mendoza-Tulumaya.

Limita al oeste con las cumbres andinas, al norte con la cuenca del río Tunuyán, al noreste, este y sureste con la cuenca propia del río Desaguadero y al sur con la cuenca del río Atuel. Esta cuenca pertenece al sistema del Desaguadero a través del cual participa en la vertiente atlántica.

La cuenca drena un área de 19553 Km^2.

Puede verse en la Figura N° 6 , la cuenca del Río Mendoza, según la delimitación de cuencas del DGI y el IADIZA-CONICET. El sector en estudio se encuentra demarcado con un círculo.

Figura N° 6: Cuenca Río Mendoza con zona de estudio.

3.F. TOPOGRAFÍA

El modelo digital de elevaciones se construyó a partir de los mosaicos obtenidos del ALOS PALSAR. Los datos obtenidos corresponden al terreno comprendido entre los 69.1° y 69.3° de longitud Oeste y entre los 32.6° y 33.0° de latitud Sur. Una captura del modelo se aprecia en la Figura N° 7.

A partir de dicho modelo se obtuvieron los datos necesarios para el trazado de las curvas de nivel, el mapa de pendientes y la delimitación de las cuencas imbríferas que inciden en la traza del gasoducto.

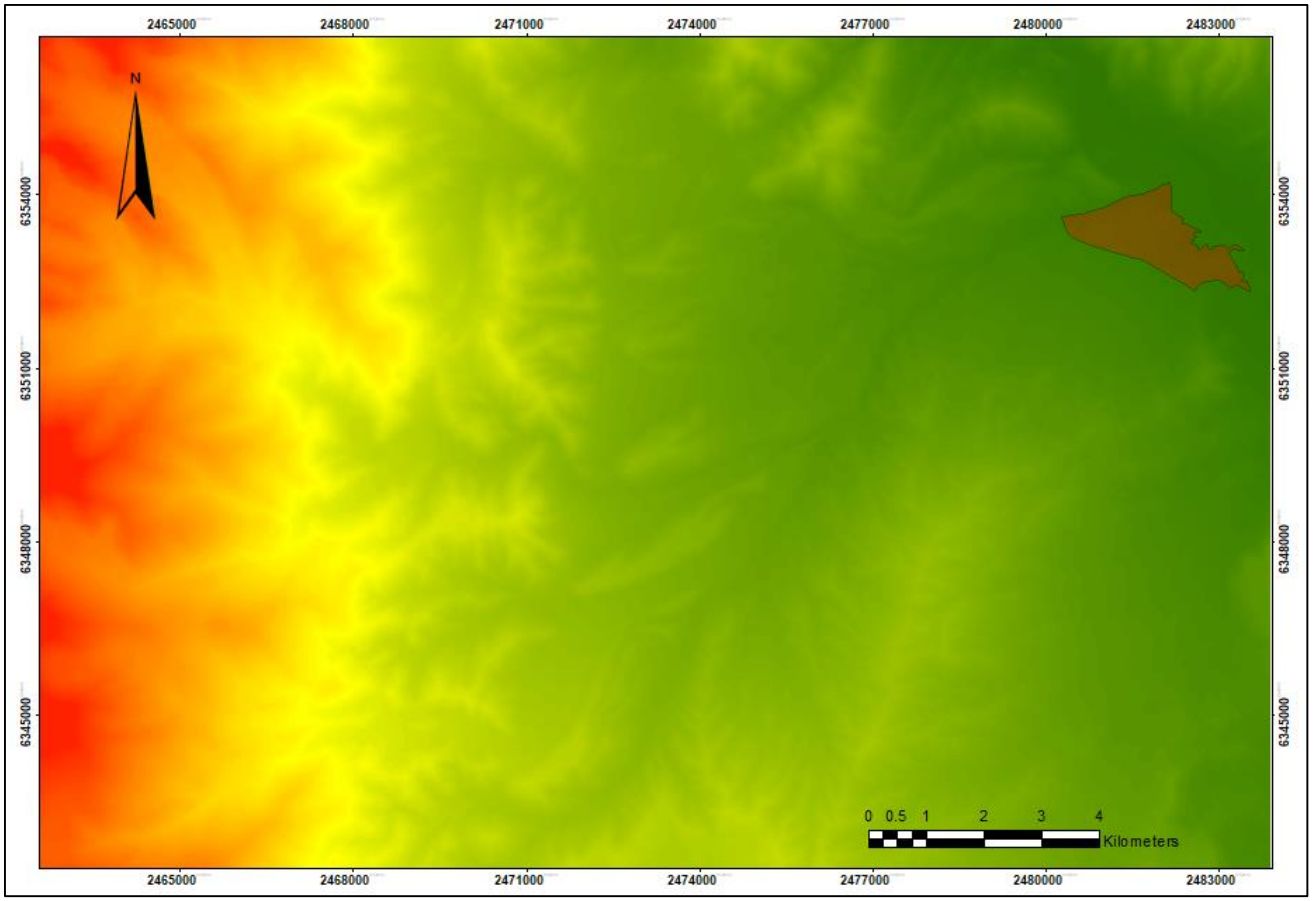


Figura N° 7: MDE + Área de Desarrollo.

4. MODELACIÓN HIDROLÓGICA

El área de estudio presenta, desde el punto de vista hidrológico, las características de cuencas torrenciales de régimen pluvial. Las crecientes torrenciales se manifiestan en el área a través de los múltiples arroyos y cañadones de toda la región.

En general, el coeficiente de escorrentía, es decir, la relación entre el volumen erogado y la lámina precipitada aumenta a medida que la lámina caída es mayor. Esto se debe a que la velocidad de infiltración disminuye a medida que el suelo se moja, conformando un proceso de características no lineales. El punto inicial a partir del cual comienza la escorrentía directa es también variable según sea la condición del suelo por lluvia antecedente y a su vez varía con la intensidad de la lluvia según sea que la misma supere o no el valor de la infiltración del suelo en el momento de producirse la lluvia torrencial.

No toda la precipitación que llega a la superficie de la tierra produce escorrentía. Parte de ella es interceptada por la vegetación y por las depresiones del terreno, otra se evapora, parte también se infiltra en el suelo. El excedente, que se conoce también como precipitación neta, es el que genera la escorrentía,

La precipitación neta depende fundamentalmente de la magnitud de las precipitaciones y de las características de la cuenca receptora. Dentro de esta última tiene especial importancia el complejo

hidrológico suelo-vegetación, determinante de la magnitud de la intercepción de la vegetación y de las depresiones y de la infiltración.

El modelo utilizado en este estudio permite la consideración de todos estos factores, lo que redunda en una simulación más adecuada a la realidad física del proceso.

La modelación hidrológica simula los procesos físicos que ocurren en un sistema hídrico. La cuenca, es la unidad espacial fundamental donde se desarrollan tales procesos. Los modelos hidrológicos utilizan ecuaciones que gobiernan el flujo de agua, las cuales relacionan variables de estado, de entrada/salida y parámetros. Estos modelos necesitan información geomorfológica, tal como la configuración de la red de drenaje de la cuenca, delimitación y subdivisión de la misma en subcuencas, longitudes, pendientes, superficies, así como información del tipo y cobertura del suelo. Estos parámetros eran obtenidos tradicionalmente de mapas analógicos o de mediciones de campo. En la actualidad, esta información se extrae mediante el procesamiento de Modelos Digitales de Elevación (MDE) y de Imágenes Satelitales. A continuación, se analizan individualmente los factores que intervienen en el proceso.

4.A. DELIMITACIÓN DE CUENCAS

La cuenca es representada en el modelo mediante elementos hidrológicos conectados en una red dendrítica que simula los procesos de derrame. Los elementos utilizados en el modelo son subcuencas, conducciones y confluencias. Para su composición se procede desde aguas arriba hacia aguas abajo, posteriormente debe optarse por alguno de los métodos disponibles para la simulación de las pérdidas por infiltración, para la transformación del exceso de precipitación en derrame (transformación lluvia-caudal) y para la propagación de la crecida por el cauce.

Para definir las cuencas hidrológicas de la zona de estudio, se utiliza el MDE denominado Alos Palsar, con una resolución de 12.5 m de píxel. Posteriormente, se realiza el procesamiento del mismo mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG) para delimitar e identificar cuencas aluvionales y sus respectivas redes de drenaje.

En las siguientes Figura N° 8, Figura N° 9 y Figura N° 10, se pueden ver los cursos de agua que interceptan la zona de estudio y las cuencas delimitadas.

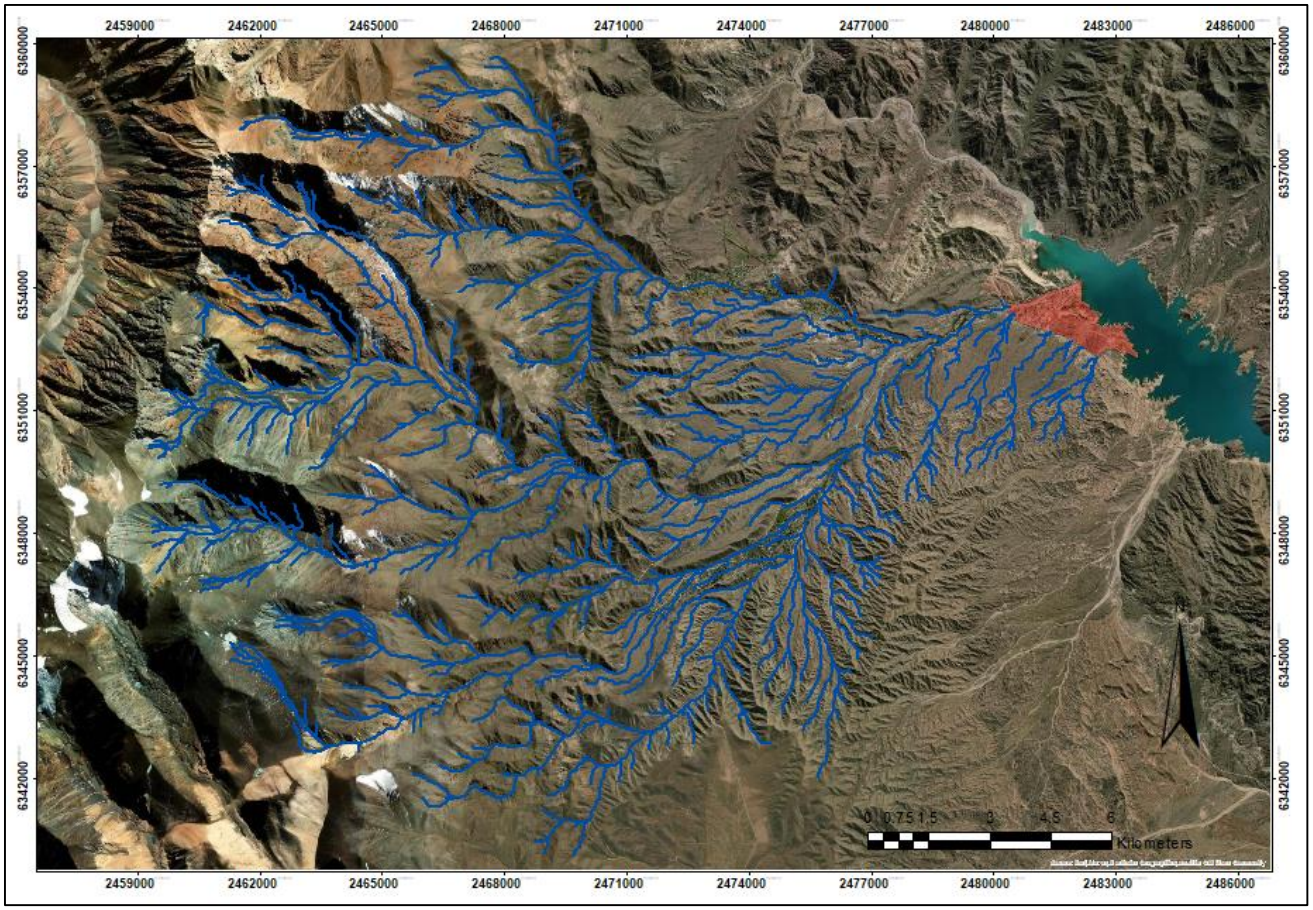


Figura N° 8: Red de en el sector de Proyecto.

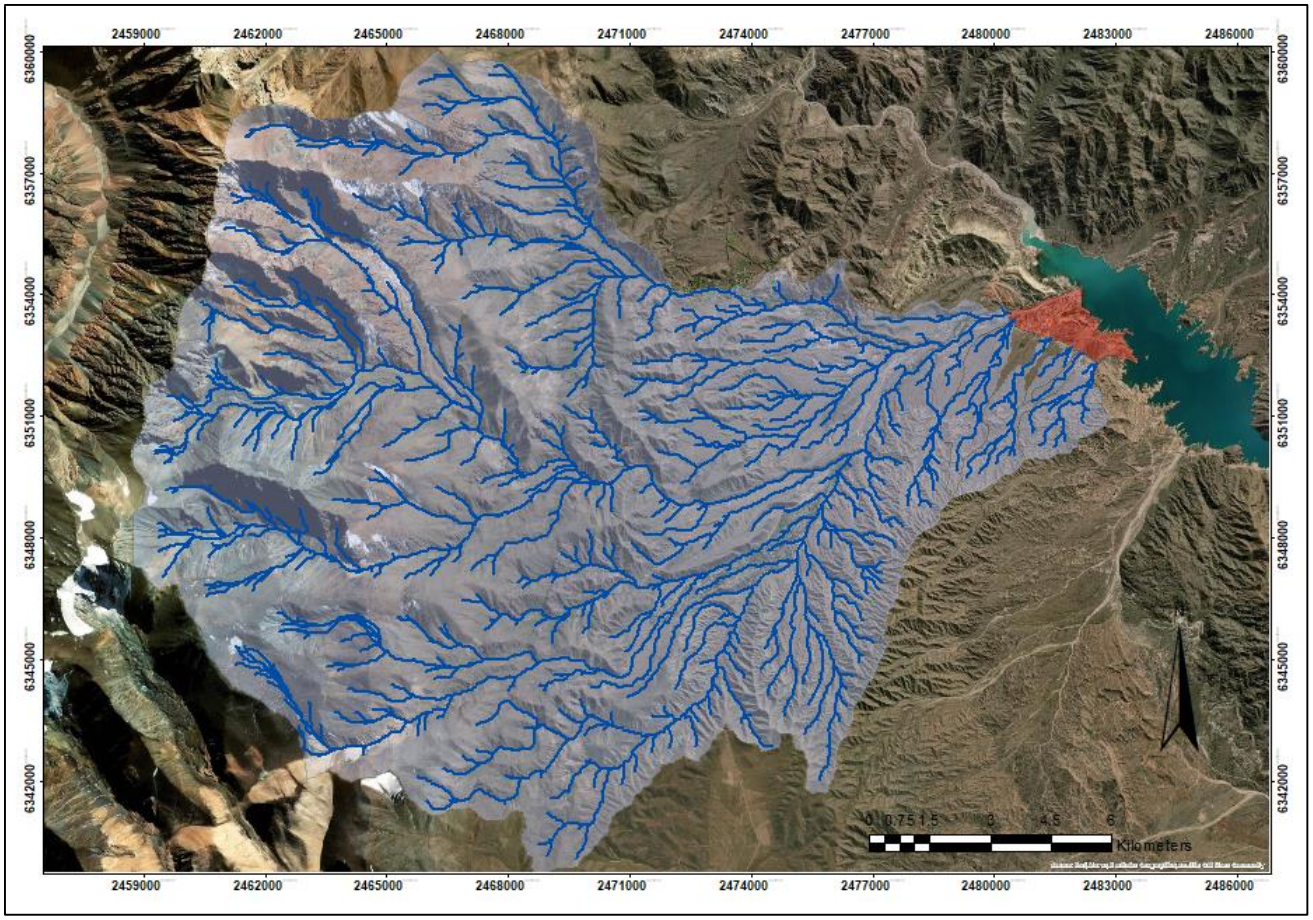


Figura N° 9: Cuencas delimitadas en el sector de Proyecto.

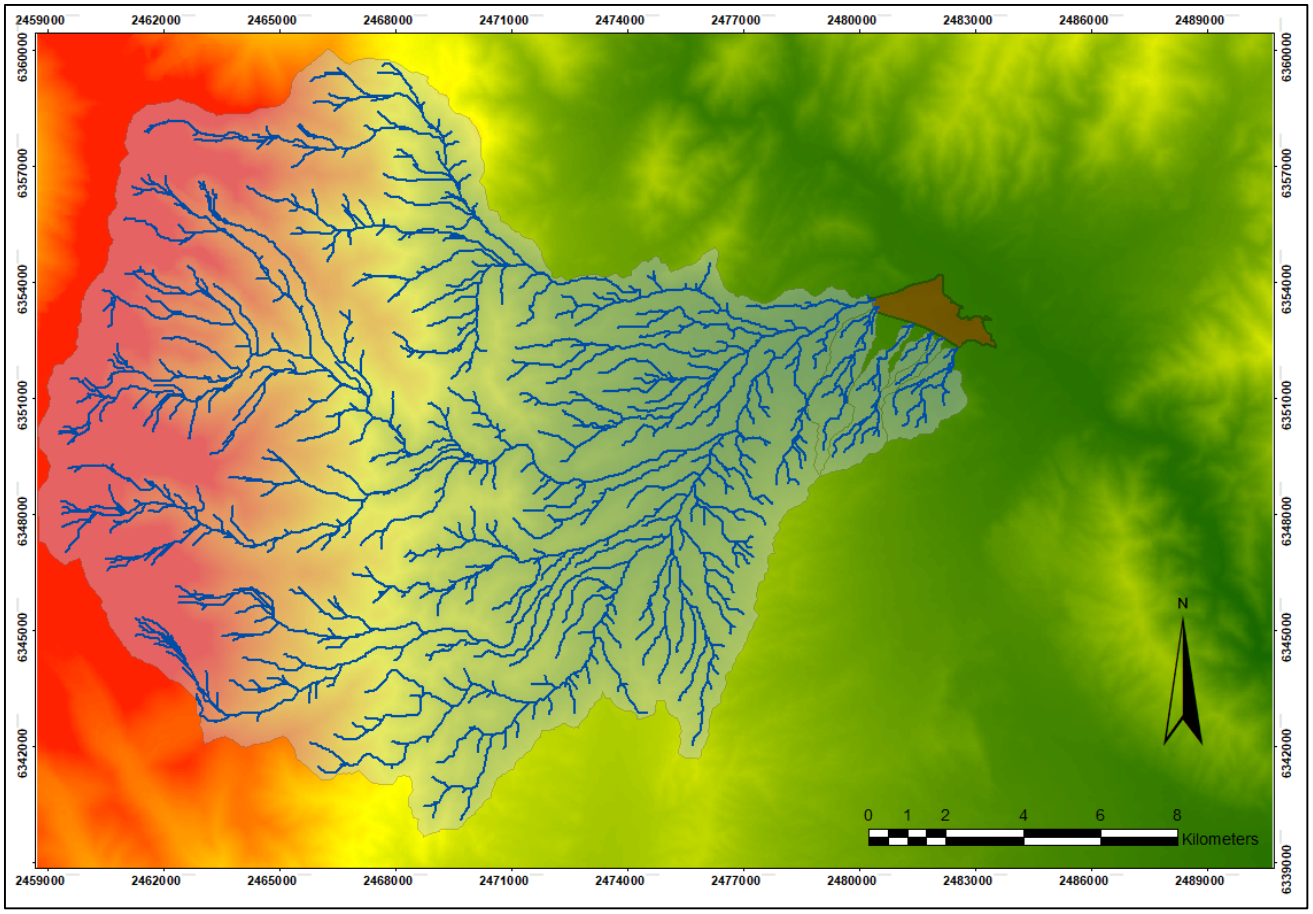


Figura N° 10: Cuencas delimitadas en el sector de Proyecto, sobre DEM.

4.B. DESCRIPCIÓN DEL MODELO UTILIZADO

Se utilizó el modelo matemático HEC-HMS, desarrollado por el Hydrologic Engineering Center (HEC) del United States Corps of Engineers, en su versión 4.7.1, ampliamente utilizado en todo el mundo y de libre uso. El Sistema de Modelación Hidrológica (HMS por su sigla en inglés) está diseñado para simular el proceso de precipitación y escurrimiento de sistemas de cuencas. Se aplica en un amplio rango de áreas geográficas para resolver distintos tipos de problemas.

Los hidrogramas generados por el programa se utilizan directamente o en conjunto con otras aplicaciones en estudios de disponibilidad de agua, drenaje urbano, pronóstico de caudales, impacto de futuras urbanizaciones, diseño de vertederos, reducción de daños por inundaciones, regulación de llanuras de inundación, etc.

Este programa cuenta con un ambiente de trabajo integrado, el que incluye una base de datos, herramientas para el ingreso de datos, el motor de cálculo y herramientas de información de resultados.

Para el pronóstico de caudales de crecidas se deben ingresar los datos de la cuenca, los datos meteorológicos y los parámetros de salida que se desean obtener en los resultados.

Estas características están dadas por la topografía del área de estudio. En el presente estudio se considera:

- Alturas máximas (Hmax) y mínima (Hmin): se refiere a las cotas máximas y mínimas de la cuenca.
  Se obtienen de analizar la información del DEM con el polígono de la cuenca en GIS.
- Desnivel altitudinal, D: se calcula como la diferencia entre la altura máxima y mínima.
- Pendiente media de la cuenca, Sm: se obtiene de analizar un mapa de pendientes contra el polígono de la cuenca en GIS.

Los parámetros morfométricos de las cuencas analizadas, se presenta en el Anexo A.

4.C. TORMENTA DE PROYECTO

Las tormentas de proyecto son patrones de precipitación definidos para utilizarse en el cálculo de la escorrentía y el diseño de obras hidráulicas. Se construyen a partir de información histórica considerando las características generales de la precipitación en la zona donde se aplicarán.

Considerando que la zona en estudio se encuentra emplazada en la provincia de Mendoza, se utilizó para la modelación las tormentas de diseño definidas por el INSTITUTO NACIONAL DEL AGUA – CENTRO REGIONAL ANDINO (INA- CRA 2008).

Las curvas Intensidad – Duración y Frecuencia utilizadas, se presentan en la Figura N° 11.

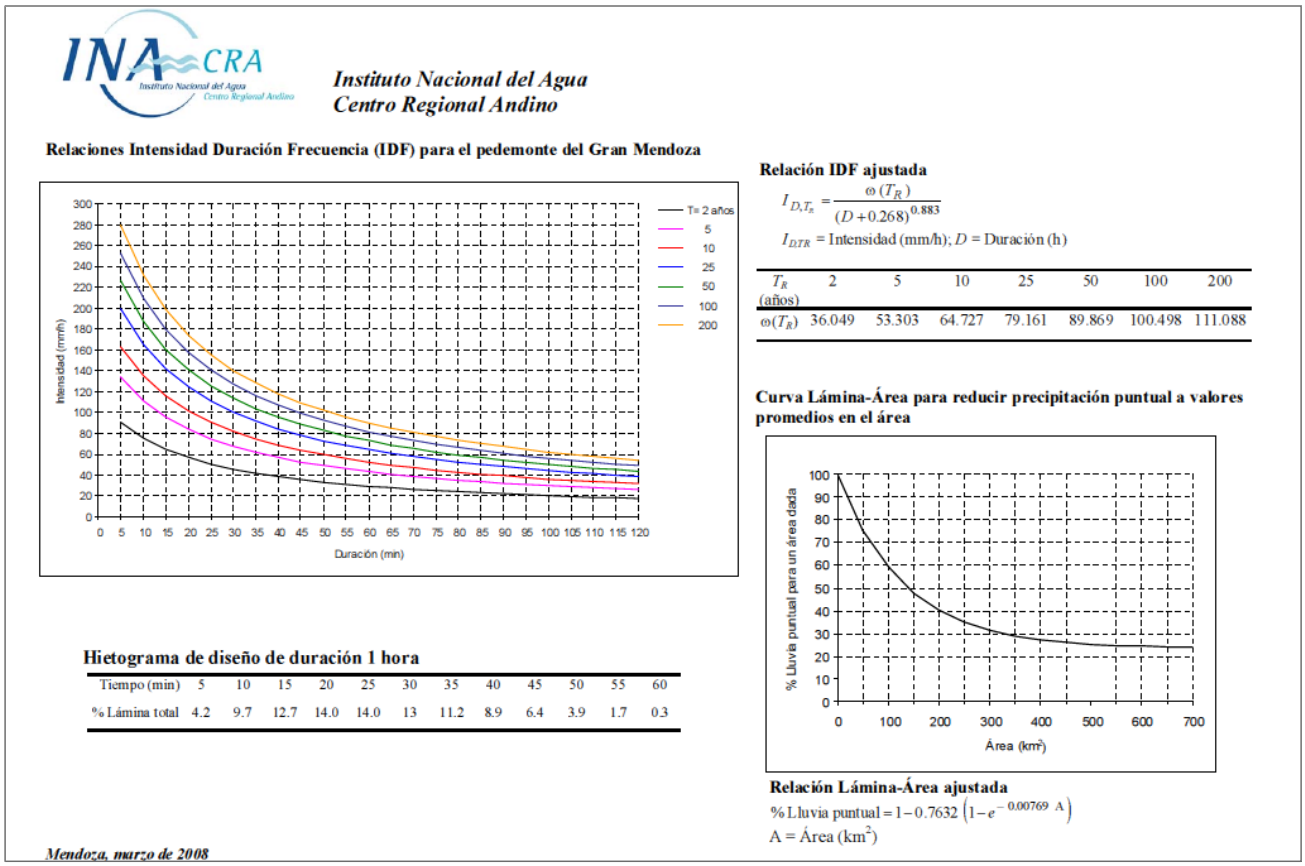


Figura N° 11: Curvas IDF - Mendoza

4.D. HIETOGRAMAS

Ante la ausencia de registros pluviométricos de precipitaciones en el área de proyecto, se recurre a la aplicación del método de bloques alternos para deducir los hietogramas de precipitación para diferentes duraciones de tormenta utilizando como base las ecuaciones de las curvas IDF definidas en el apartado anterior.

La duración de las precipitaciones aplicadas se define en función del tiempo de concentración de las cuencas modeladas teniendo en cuenta que, para una cuenca dada, el mayor caudal pico se obtiene para una precipitación de duración igual o mayor al tiempo de concentración de la misma.

En función de lo indicado, se definieron los hietogramas a aplicar a cada cuenca. Dichos hidrogramas se muestran en el Anexo A.

La recurrencia adoptada responde en un todo de acuerdo a las instrucciones impartidas por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Mendoza, el tiempo de recurrencia fijado es de 10 y 25 años.

4.E. METODO CN PARA EL CÁLCULO DE LAS PERDIDAS POR INFILTRACIÓN

En apartados previos se han analizado las características del área en lo que se refiere a vegetación, cobertura vegetal, suelos y geomorfología.

Para la determinación de los coeficientes de escurrimiento de las cuencas se ha utilizado la metodología de Número de Curva CN del Servicio de Conservación de Suelos (SCS) de los Estados Unidos, ampliamente difundida y aplicada a nivel internacional y local.

Esta se basa en analizar los tres factores fundamentales que inciden en la capacidad de retención o escurrimiento de una cuenca:

- Características del suelo
- Características de la cobertura vegetal
- Condición de humedad del suelo

La combinación de estos tres factores origina el llamado “CN” o número de curva, que es el coeficiente de escurrimiento, el cual puede tomar valores entre 1 y 100 (100 = máximo potencial de escurrimiento, es decir, todo lo que precipita escurre).

Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista hidrológico, el concepto de suelo no es aplicable en sentido estricto. A efectos de determinar las pérdidas por infiltración se asume como tal a toda la cubierta superior del terreno más o menos permeable, capaz o no de soportar vegetación, incluyendo rocas diaclasadas y fragmentadas.

Este parámetro es compatible con la mayoría de los modelos hidrológicos determinísticos de eventos aislados o continuos, lo que lo convierte en una excelente herramienta para la modelación hidrológica.

Además, ha sido usado en numerosos estudios en la zona andina y ha sido calibrado en varias cuencas, previa adaptación a las características de la geomorfología y de la vegetación local, ya que originalmente fue desarrollado para zonas rurales y suburbanas.

Su principal ventaja la constituye la simplicidad de las estimaciones y la posibilidad de síntesis que brinda.

En efecto, clasifica los suelos en sólo cuatro grupos A, B, C y D, en orden creciente de potencial de escurrimiento. La cobertura se analiza en función del tipo (arbórea, arbustiva, herbácea, mantillo, etc.) y el grado de cobertura.

Luego se determinan los complejos suelo – cobertura por combinación de los grupos hidrológicos de suelo con la cobertura vegetal y finalmente se determina la "Condición de Humedad Antecedente" (CHA) entre tres niveles posibles que van de I (suelo seco) al III (suelo saturado).

Otro parámetro que se tiene en cuenta es la abstracción inicial, que contempla las pérdidas por intercepción, y que se calcula con base en la siguiente expresión de origen empírico:

$$Ia = \left[\frac{25400}{CN} - 254\right]^{0.55}$$

4.F. APLICACIÓN DEL MODELO HECHMS

Como se ha dicho, el valor del parámetro número de curva para condiciones medias de humedad en el suelo depende del uso del suelo, las características hidrológicas, la pendiente del terreno y el tipo de suelo.

La aplicación del modelo HEC-HMS se realiza adoptando para el Modelo de Cuenca (Basin Model) una topología de cálculo independiente para cada cuenca aluvional identificada, el Método del Número de Curva (índice CN) para la estimación de las pérdidas de precipitación, el Método del Hidrograma Unitario del SCS (Soil Conservation Service) para la transformación de lluvia-caudal y sin considerar el flujo base o subterráneo, dado que interesa conocer el flujo superficial que es el que aporta mayor volumen de agua en una crecida aluvional.

El método del SCS se basa en un hidrograma unitario adimensional y requiere como dato el tiempo de retardo t_{lag}, que es la diferencia de tiempo entre el centro de masa del exceso de lluvia y el pico del hidrograma unitario en la salida de la cuenca. Ver la Figura N° 12.

Este tiempo de retardo se define como:

$$t_{lag} = 0.6\ tc$$

siendo el tiempo de concentración:

$$tc = t_{lámina} + t_{bajío} + t_{canal}$$

$t_{lámina}$ es el tiempo de tránsito del escurrimiento sobre la superficie del terreno

$t_{bajío}$ es el tiempo de tránsito del escurrimiento en tramos de poca profundidad

t_{canal} es el tiempo de tránsito del escurrimiento por los cauces principales

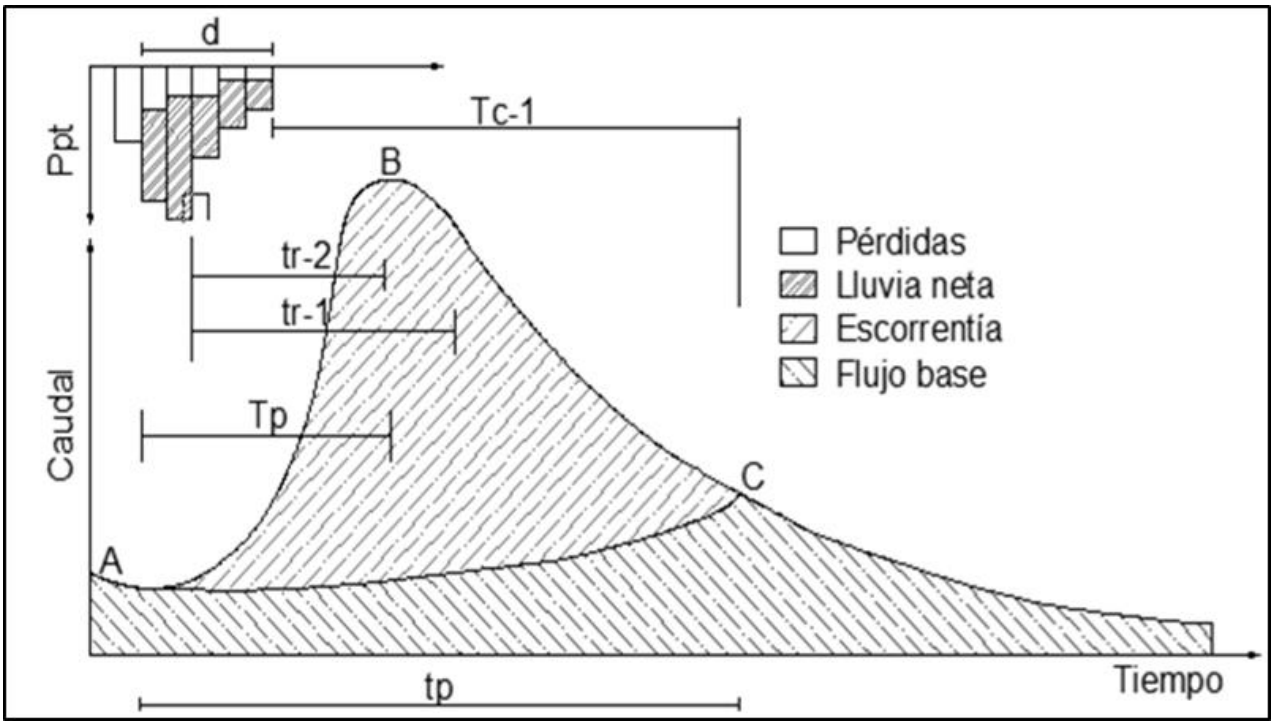


Figura N° 12: Tiempos característicos de un hidrograma

Para el cálculo del tiempo de concentración se utilizó la fórmula propuesta por Kirpich:

$$tc = 0.066\left(\frac{L}{J^{1/2}}\right)^{0.77}$$

Donde tc es el tiempo de concentración en minutos, L la longitud del cauce en km y J la pendiente media del cauce en m/m.

Los valores de tiempos de concentración y tiempos de retardo calculados, se pueden ver en el Anexo A.

Mediante rutinas específicas de aplicaciones GIS se procedió a digitalizar los bordes de las subcuencas y los cursos de agua incluidos en ellas. Esta información se almacenó en un archivo *.map, el que luego fue leído por el programa, permitiendo la visualización de subcuencas y cauces en la pantalla gráfica del modelo. El esquema resultante puede verse en la

Para el Modelo de Precipitación (Meteorologic Model) se utilizan los hietogramas generados con el Método del Bloques Alternos para la duración de Tormentas de Proyecto adoptadas para cada una de las recurrencias establecidas.

Con los parámetros de ingreso que se definieron con anterioridad, se procede a iniciar la simulación a través del modelo HEC-HMS y se obtienen los resultados para las cuencas analizadas para un tiempo de recurrencia de 10 y 25 años. Se exponen a continuación en la Tabla N° 2: Valores de caudales máximos. los caudales obtenidos de la modelación.

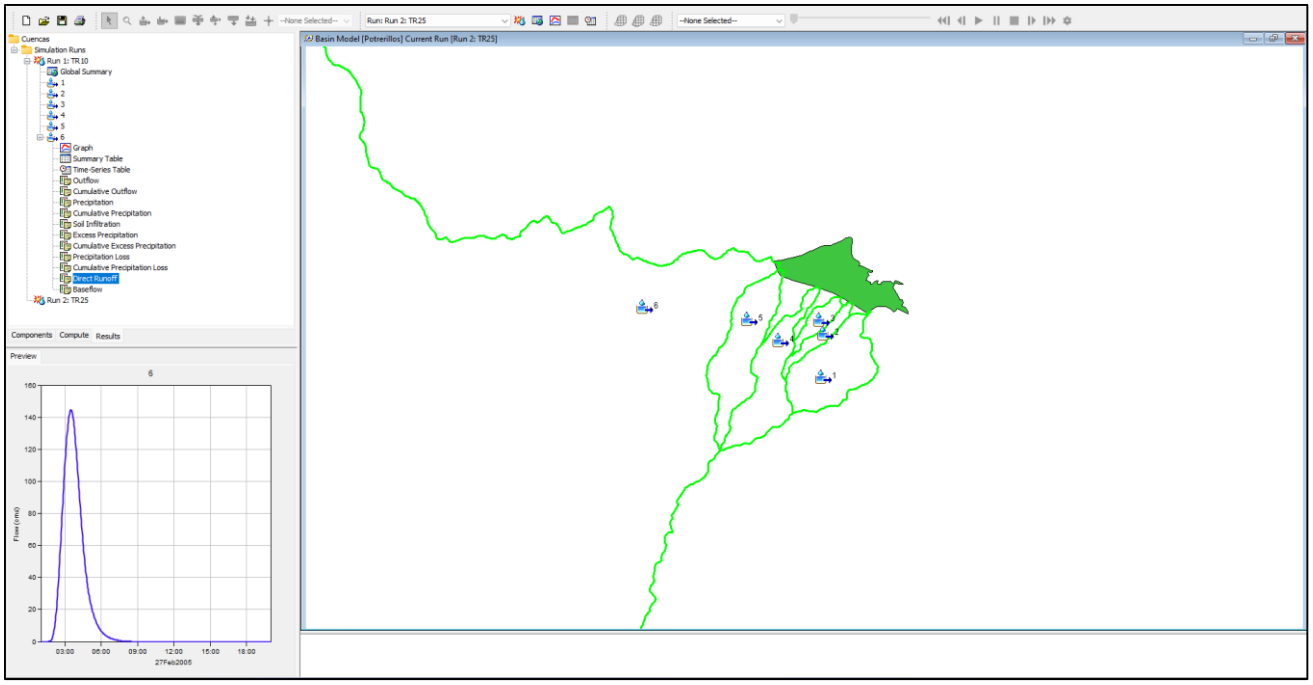


Figura N° 13: Pantalla gráfica con el esquema de distribución de cuencas.

Cuenca	Q_{TR25}
C01	22.4
C02	10.8
C03	11.4
C04	19.6
C05	20.7
C06	245.3

Cuenca	Q_{TR25}
C01	14.4
C02	7.3
C03	7.7
C04	12.6
C05	13.5
C06	144.5

Tabla N° 2: Valores de caudales máximos.

5. ANEXO A – PARÁMETROS HIDROLÓGICOS

CUENCA ID	Parámetros Morfométricos del área de aporte							
	Superficie (km2)	Perímetro (km)	Cota Media (m)	i %	Coef. de Compacidad Kp	Factor de Forma Kf	Razón de Circularidad Rc	Número de Curva
1	3.17	8.2	1603	10.7%	1.29	0.35	0.60	72
2	0.58	5.5	1554	10.3%	2.03	0.16	0.24	72
3	0.56	4.2	1526	11.3%	1.59	0.38	0.39	72
4	2.92	11.1	1731	13.1%	1.82	0.19	0.30	72
5	3.32	10.7	1728	10.5%	1.66	0.14	0.36	72
6	269.66	80.7	3499	14.5%	1.39	0.34	0.52	74

Tabla N° 3: Parámetros morfométricos de las cuencas de aporte.

CUENCA ID	Parámetros Morfométricos del área de aporte								
	Hmín. (m)	Hmáx. (m)	ΔH (m)	Longitud Cauce (km)	Longitud Cauce (m)	i %	Tc hs	Tlag hs	Tlag min
1	1441.79919	1764	322	3.0	3017	10.7%	0.37	0.22	13.2
2	1456.39856	1651	195	1.9	1895	10.3%	0.26	0.16	9.3
3	1457.39856	1594.27808	137	1.2	1211	11.3%	0.18	0.11	6.4
4	1477	1985.79919	509	3.9	3898	13.1%	0.41	0.25	14.8
5	1475.83911	1980.9989	505	4.8	4826	10.5%	0.53	0.32	19.0
6	1465	5533.66992	4069	28.1	28082	14.5%	1.81	1.09	65.2

Tabla N° 4: Parámetros morfométricos de los cauces principales.

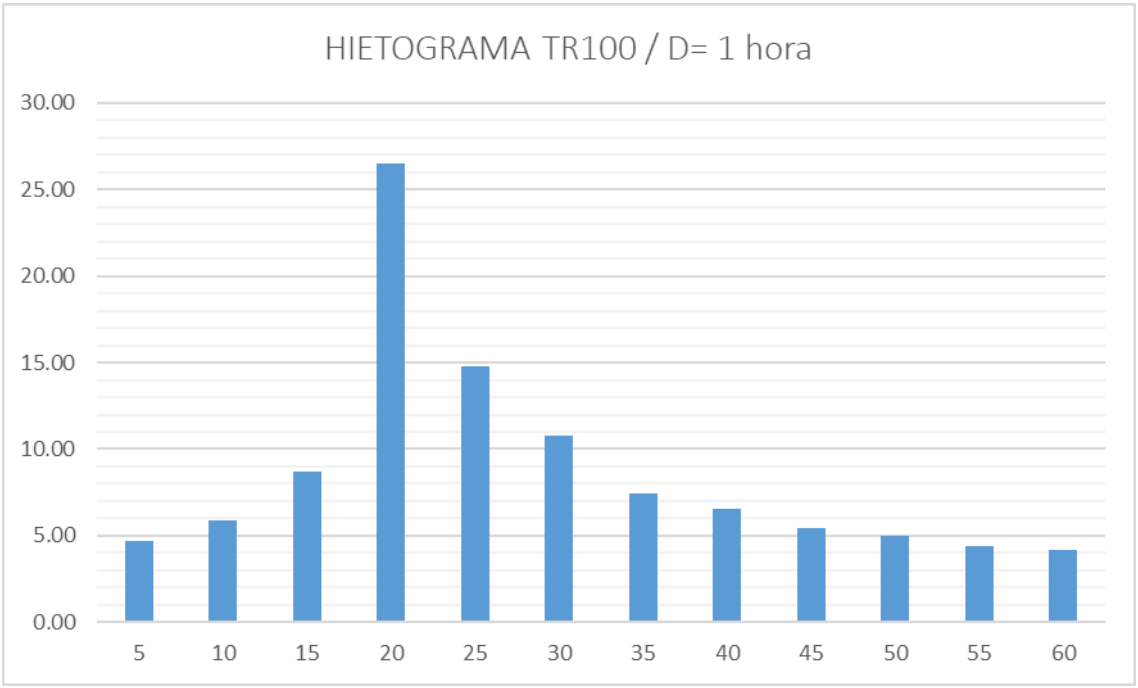


Figura N° 14: Hietograma TR 100 – D= 1 hora

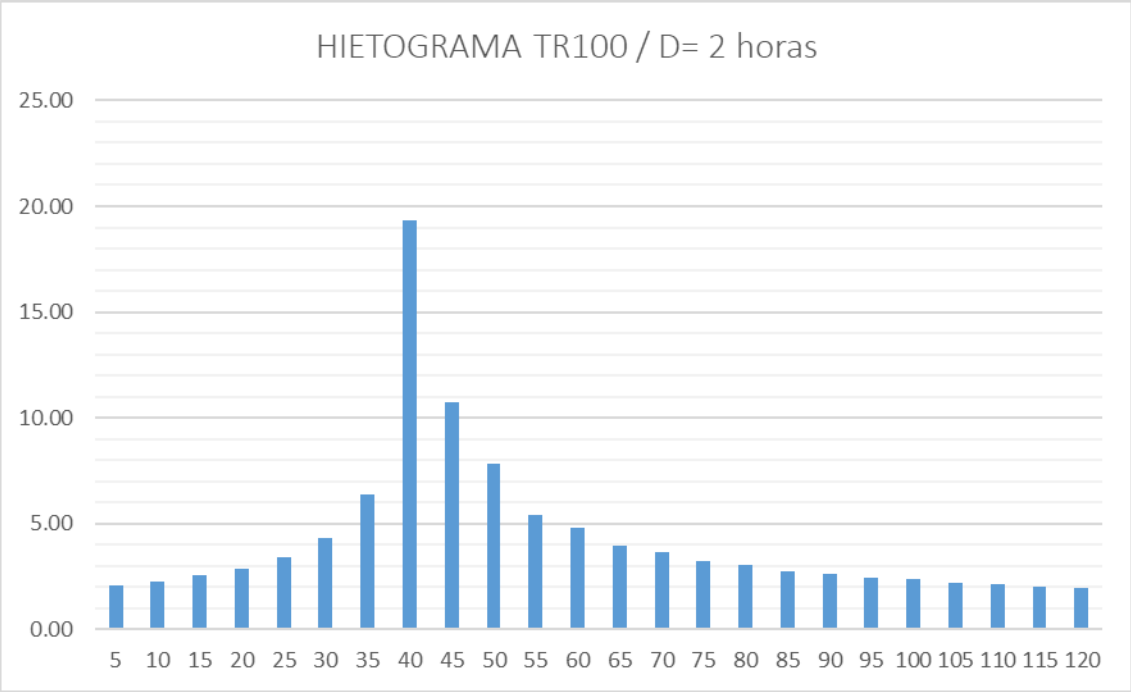
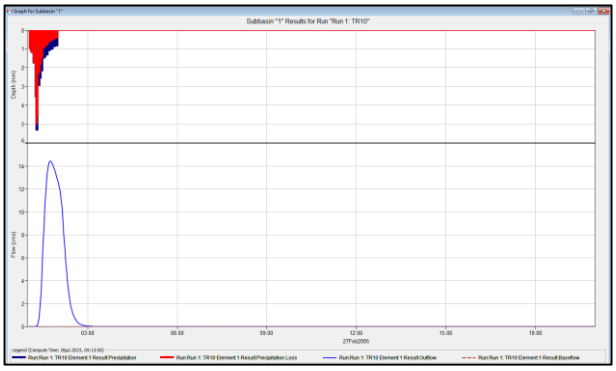
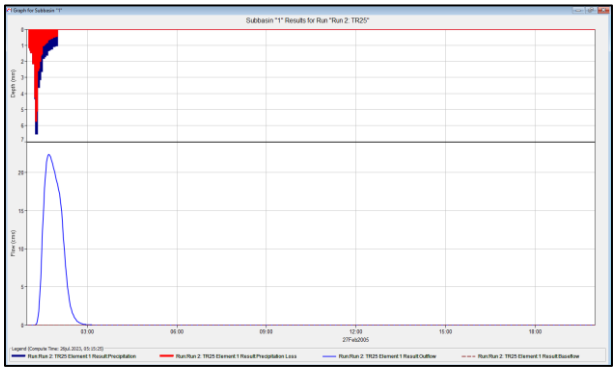
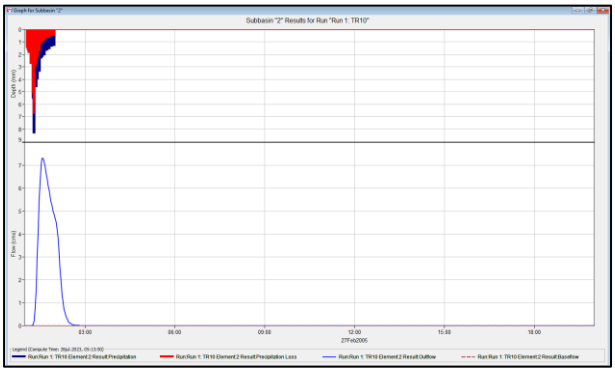
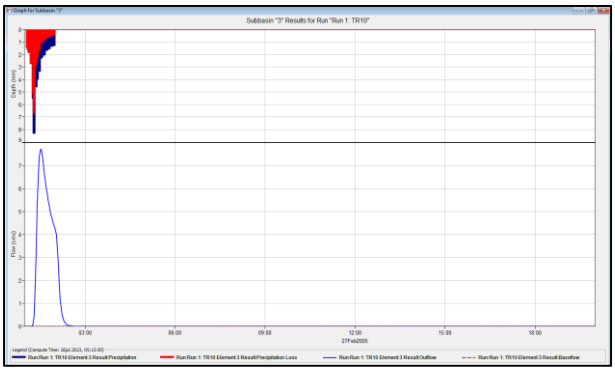
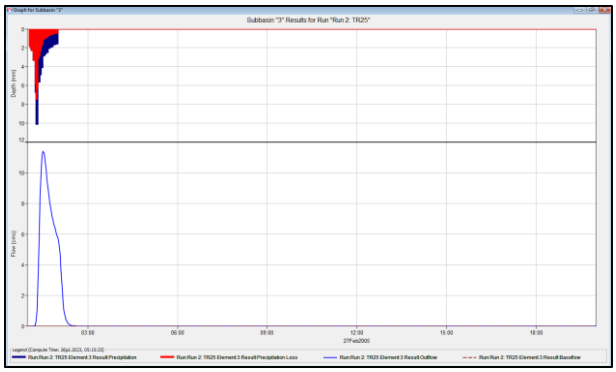
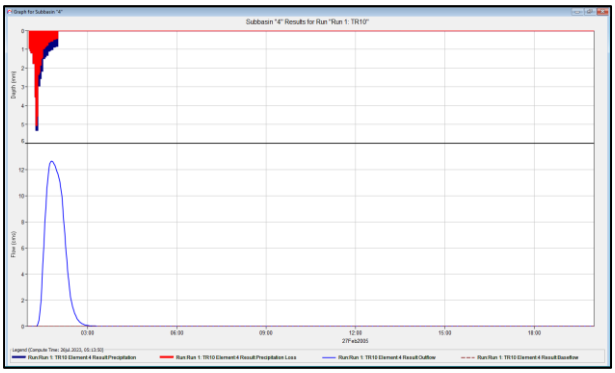


Figura N° 15: Hietograma TR 100 – D= 2 horas







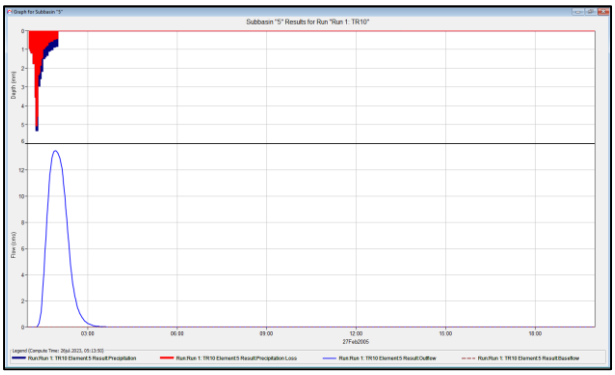
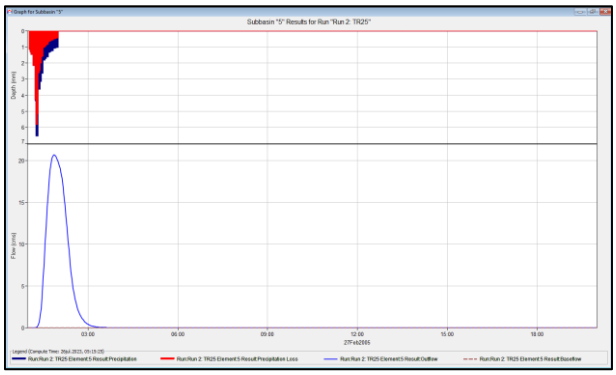
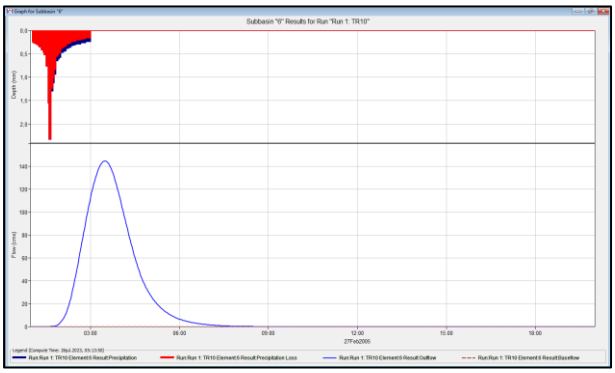
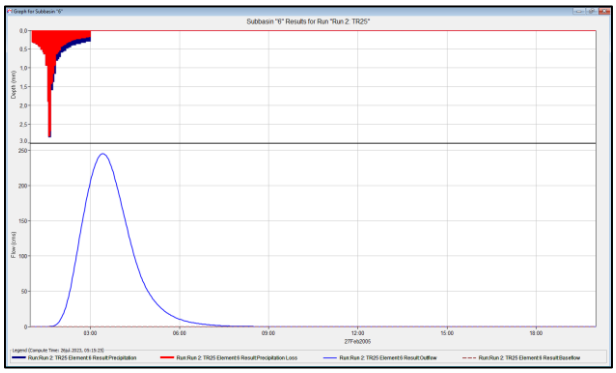
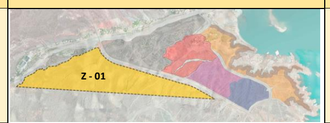





Tabla N° 5: Hidrogramas de respuesta obtenidos de la modelación

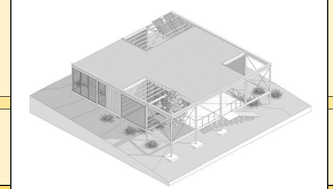
POTRERILLOS URBAN

		ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
							360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
		0.0.0.0				**TRABAJOS PRELIMINARES**																														
			1.1.0.0			**DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL**																														
				0.1.1.1		Aprobacion de la DIA	100,00%																													
				0.1.1.2		Desarrollo, Ejecución y Aprobación de Proyecto Ejecutivo	100,00%																													
				0.1.1.3		Orden, Limpieza y Mantenimiento Inicial	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%																										
				0.1.1.4		Señalización y División de los diferentes Puertos	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%																										
				0.1.1.5		Desarrollo de Documentación Particular y Gestión	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																									
				0.1.1.6		Ejecución de Señalética adecuada entorno Según avance de Desarrollos.	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																				
Z - 01	COSTA MALBEC - RESIDENCIAL / HABITACIONAL	1.0.0.0				**COSTA MALBEC - RESIDENCIAL / HABITACIONAL**	**1,37%**	**1,27%**	**3,71%**	**4,33%**	**5,22%**	**5,63%**	**6,49%**	**6,59%**	**7,00%**	**6,90%**	**7,26%**	**7,02%**	**7,26%**	**7,02%**	**5,89%**	**5,75%**	**3,55%**	**2,70%**	**2,04%**	**1,39%**	**0,77%**	**0,44%**	**0,26%**	**0,12%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
			1.1.0.0			**BARRIO "A"**	**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**																			
				1.1.1.0		**INFRAESTRUCTURA**	**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**																				
					1.1.1.1	Relevamiento y demarcación topografica	100,00%																													
					1.1.1.2	Preparación del terreno y limpieza	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																									
					1.1.1.3	Movimiento de suelos	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																						
					1.1.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																					
					1.1.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																					
					1.1.1.6	Red de agua potable		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					1.1.1.7	Red electrica y Luminarias		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					1.1.1.8	Portico de ingreso	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
					1.1.1.9	Plantacion de viñedos	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
				1.1.2.0		**CIVIL**	**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**																		
					1.1.2.1	Fundaciones aisladas		10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
					1.1.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%																			
					1.1.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					1.1.2.4	Red de riego	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					1.1.2.5	Forestación			30,00%	70,00%																									
					1.1.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)			40,00%	60,00%																									
			1.2.0.0			**BARRIO "B"**			**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**																
				1.2.1.0		**INFRAESTRUCTURA**			**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**																		
					1.2.1.1	Relevamiento y demarcación topografica			100,00%																											
					1.2.1.2	Preparación del terreno y limpieza			20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																							
					1.2.1.3	Movimiento de suelos			10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																				
					1.2.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																				
					1.2.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																				
					1.2.1.6	Red de agua potable				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																		
					1.2.1.7	Red electrica y Luminarias				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																		
					1.2.1.8	Portico de ingreso			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																				
					1.2.1.9	Plantacion de viñedos			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																				
				1.2.2.0		**CIVIL**			**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**																
					1.2.2.1	Fundaciones aisladas				10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																				
					1.2.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%																		
					1.2.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																		
					1.2.2.4	Red de riego			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																		
					1.2.2.5	Forestación					30,00%	70,00%																								
					1.2.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)					40,00%	60,00%																								
			1.3.0.0			**BARRIO "C"**					**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**														
				1.3.1.0		**INFRAESTRUCTURA**					**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**																
					1.3.1.1	Relevamiento y demarcación topografica					100,00%																									
					1.3.1.2	Preparación del terreno y limpieza					20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																					
					1.3.1.3	Movimiento de suelos					10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																		
					1.3.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos						15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																	
					1.3.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)						15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																	
					1.3.1.6	Red de agua potable						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
					1.3.1.7	Red electrica y Luminarias						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
					1.3.1.8	Portico de ingreso					10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
					1.3.1.9	Plantacion de viñedos					10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
				1.3.2.0		**CIVIL**					**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**														
					1.3.2.1	Fundaciones aisladas						10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
					1.3.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas					5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%														
					1.3.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes					5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
					1.3.2.4	Red de riego					5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
					1.3.2.5	Forestación							30,00%	70,00%																					
					1.3.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)							40,00%	60,00%																					



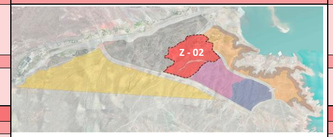
PLANIMETRIA - esc.: 1:100

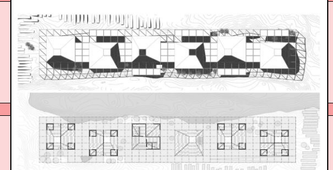
PLANTA - esc.: 1:100



ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
					360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
	1.4.0.0	**BARRIO "D"**									**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**													
	1.4.1.0	**INFRAESTRUCTURA**									**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**													
		1.4.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica								100,00%																							
		1.4.1.2	Preparación del terreno y limpieza								20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																			
		1.4.1.3	Movimiento de suelos								10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																
		1.4.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
		1.4.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
		1.4.1.6	Red de agua potable									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
		1.4.1.7	Red electrica y Luminarias									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
		1.4.1.8	Portico de ingreso								10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																
		1.4.1.9	Plantacion de viñedos								10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
	1.4.2.0	**CIVIL**									**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**												
		1.4.2.1	Fundaciones aisladas									10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
		1.4.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%													
		1.4.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%												
		1.4.2.4	Red de riego								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%												
		1.4.2.5	Forestación										30,00%	70,00%																				
		1.4.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)										40,00%	60,00%																				
	1.5.0.0	**BARRO "E"**											**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**										
	1.5.1.0	**INFRAESTRUCTURA**											**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**											
		1.5.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica										100,00%																					
		1.5.1.2	Preparación del terreno y limpieza										20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																	
		1.5.1.3	Movimiento de suelos										10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%														
		1.5.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos											15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%													
		1.5.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)											15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%													
		1.5.1.6	Red de agua potable											5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
		1.5.1.7	Red electrica y Luminarias											5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
		1.5.1.8	Portico de ingreso										10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%														
		1.5.1.9	Plantacion de viñedos										10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%														
	1.5.2.0	**CIVIL**											**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**										
		1.5.2.1	Fundaciones aisladas											10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%														
		1.5.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%											
		1.5.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%										
		1.5.2.4	Red de riego										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%										
		1.5.2.5	Forestación												30,00%	70,00%																		
		1.5.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)												40,00%	60,00%																		
	1.6.0.0	**BARRIO "F"**													**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**								
	1.6.1.0	**INFRAESTRUCTURA**													**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**									
		1.6.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica												100,00%																			
		1.6.1.2	Preparación del terreno y limpieza												20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																
		1.6.1.3	Movimiento de suelos												10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%												
		1.6.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos													15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%											
		1.6.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)													15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%											
		1.6.1.6	Red de agua potable													5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%									
		1.6.1.7	Red electrica y Luminarias													5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%									
		1.6.1.8	Portico de ingreso												10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
		1.6.1.9	Plantacion de viñedos												10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
	1.6.2.0	**CIVIL**													**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**								
		1.6.2.1	Fundaciones aisladas													10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
		1.6.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas												5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%									
		1.6.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes												5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
		1.6.2.4	Red de riego												5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
		1.6.2.5	Forestación														30,00%	70,00%																
		1.6.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)														40,00%	60,00%																
	1.7.0.0	**BARRO "G"**															**9,58%**	**8,89%**	**16,39%**	**21,39%**	**10,56%**	**9,17%**	**8,89%**	**6,67%**	**3,61%**	**2,22%**	**1,81%**	**0,83%**						
	1.7.1.0	**INFRAESTRUCTURA**															**16,67%**	**11,11%**	**12,78%**	**12,78%**	**12,78%**	**11,67%**	**11,11%**	**6,67%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**							
		1.7.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica														100,00%																	
		1.7.1.2	Preparación del terreno y limpieza														20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%													
		1.7.1.3	Movimiento de suelos														10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%										
		1.7.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos															15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%									
		1.7.1.5	Señaletica y Equipamiento de espacios (asadores, cestos, mobiliario, gazebos, etc.)															15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%									
		1.7.1.6	Red de agua potable															5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
		1.7.1.7	Red electrica y Luminarias															5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
		1.7.1.8	Portico de ingreso														10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
		1.7.1.9	Plantacion de viñedos														10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
	1.7.2.0	**CIVIL**															**2,50%**	**6,67%**	**20,00%**	**30,00%**	**8,33%**	**6,67%**	**6,67%**	**6,67%**	**5,00%**	**3,33%**	**2,50%**	**1,67%**						
		1.7.2.1	Fundaciones aisladas															10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
		1.7.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%							
		1.7.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
		1.7.2.4	Red de riego														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
		1.7.2.5	Forestación																30,00%	70,00%														
		1.7.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																40,00%	60,00%														

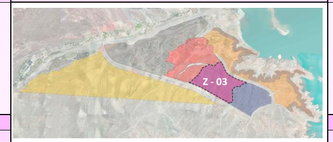
		ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
							360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
Z - 02	COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS	2.0.0.0	COSTA SYRAH - CENTRO COMERCIAL POTRERILLOS				0,63%	1,37%	4,43%	7,56%	9,10%	11,30%	9,75%	10,34%	9,81%	9,50%	7,14%	6,49%	4,24%	3,07%	2,17%	1,46%	0,80%	0,45%	0,27%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			2.1.0.0	ZZ-A / PARQUE CIVICO					3,33%	8,96%	16,88%	23,54%	11,88%	10,83%	10,21%	7,71%	2,92%	1,46%	1,46%	0,83%																	
			2.1.1.0	INFRAESTRUCTURA					5,00%	11,25%	13,75%	13,75%	13,75%	15,00%	13,75%	8,75%	2,50%	1,25%	1,25%	0,00%																	
					2.1.1.1	Preparación del terreno y limpieza			10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																					
					2.1.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																					
					2.1.1.3	Señaletica y Equipamiento				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					2.1.1.4	Plantacion de viñedos			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																					
			2.1.2.0	CIVIL					1,67%	6,67%	20,00%	33,33%	10,00%	6,67%	6,67%	6,67%	3,33%	1,67%	1,67%	1,67%																	
					2.1.2.1	Fundaciones aisladas				10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																					
					2.1.2.2	Red de riego			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																	
					2.1.2.3	Forestación					30,00%	70,00%																									
			2.2.0.0	ZZ-B / Plaza Acceso					6,11%	12,22%	13,89%	13,89%	13,89%	12,78%	12,22%	7,78%	3,33%	1,67%	1,67%	0,56%																	
			2.2.1.0	INFRAESTRUCTURA					6,11%	12,22%	13,89%	13,89%	13,89%	12,78%	12,22%	7,78%	3,33%	1,67%	1,67%	0,56%																	
					2.2.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica			20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																									
					2.2.1.2	Preparación del terreno y limpieza			10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																					
					2.2.1.3	Movimiento de suelos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																					
					2.2.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																					
					2.2.1.5	Señaletica y Equipamiento				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					2.2.1.6	Red de agua potable				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					2.2.1.7	Red electrica y Luminarias			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																					
					2.2.1.8	Plantacion de forestales de sombra y viñedos			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																					
					2.2.1.9	Red de riego			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																	
			2.3.0.0	ZZ-C / Espacio Comercial			4,38%	9,58%	17,19%	22,19%	11,35%	9,90%	9,58%	7,08%	3,75%	2,29%	1,88%	0,83%																			
			2.3.1.0	INFRAESTRUCTURA			6,25%	12,50%	14,38%	14,38%	14,38%	13,13%	12,50%	7,50%	2,50%	1,25%	1,25%	0,00%																			
					2.3.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																										
					2.3.1.2	Preparación del terreno y limpieza	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																							
					2.3.1.3	Movimiento de suelos		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																						
					2.3.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																						
					2.3.1.5	Señaletica y Equipamiento		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																				
					2.3.1.6	Red de agua potable		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																				
					2.3.1.7	Red electrica y Luminarias	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																							
					2.3.1.8	Plantacion de viñedos	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																							
			2.3.2.0	CIVIL			2,50%	6,67%	20,00%	30,00%	8,33%	6,67%	6,67%	6,67%	5,00%	3,33%	2,50%	1,67%																			
					2.3.2.1	Fundaciones aisladas		10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																							
					2.3.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%																				
					2.3.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					2.3.2.4	Red de riego	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																			
					2.3.2.5	Forestación			30,00%	70,00%																											
					2.3.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)			40,00%	60,00%																											
			2.4.0.0	ZZ-D / Espacio Comercial					4,38%	9,58%	17,19%	22,19%	11,35%	9,90%	9,58%	7,08%	3,75%	2,29%	1,88%	0,83%																	
			2.4.1.0	INFRAESTRUCTURA					6,25%	12,50%	14,38%	14,38%	14,38%	13,13%	12,50%	7,50%	2,50%	1,25%	1,25%	0,00%																	
					2.4.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica			20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																									
					2.4.1.2	Preparación del terreno y limpieza			10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																						
					2.4.1.3	Movimiento de suelos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																						
					2.4.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																						
					2.4.1.5	Señaletica y Equipamiento				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																				
					2.4.1.6	Red de agua potable				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																				
					2.4.1.7	Red electrica y Luminarias			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
					2.4.1.8	Plantacion de viñedos			10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
			2.4.2.0	CIVIL					2,50%	6,67%	20,00%	30,00%	8,33%	6,67%	6,67%	6,67%	5,00%	3,33%	2,50%	1,67%																	
					2.4.2.1	Fundaciones aisladas				10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																						
					2.4.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%																			
					2.4.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																	
					2.4.2.4	Red de riego			5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%																	
					2.4.2.5	Forestación					30,00%	70,00%																									
					2.4.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)					40,00%	60,00%																									

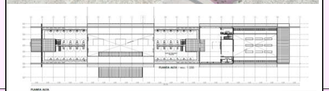


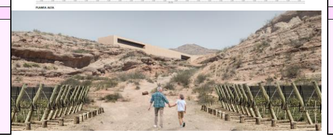


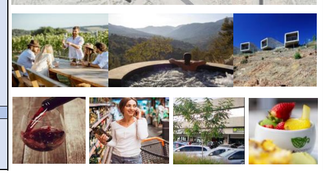
ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
					360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
	2.5.0.0	ZZ-E / Espacio Comercial							4,38%	9,58%	17,19%	22,19%	11,35%	9,90%	9,58%	7,08%	3,75%	2,29%	1,88%	0,83%														
	2.5.1.0	INFRAESTRUCTURA							6,25%	12,50%	14,38%	14,38%	14,38%	13,13%	12,50%	7,50%	2,50%	1,25%	1,25%															
		2.5.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica						20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																					
		2.5.1.2	Preparación del terreno y limpieza						10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																		
		2.5.1.3	Movimiento de suelos							15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																
		2.5.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos							15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																
		2.5.1.5	Señaletica y Equipamiento							5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
		2.5.1.6	Red de agua potable							5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
		2.5.1.7	Red electrica y Luminarias						10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
		2.5.1.8	Plantacion de viñedos						10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
	2.5.2.0	CIVIL							2,50%	6,67%	20,00%	30,00%	8,33%	6,67%	6,67%	6,67%	5,00%	3,33%	2,50%	1,67%														
		2.5.2.1	Fundaciones aisladas							10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																		
		2.5.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%															
		2.5.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
		2.5.2.4	Red de riego						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%														
		2.5.2.5	Forestación								30,00%	70,00%																					
		2.5.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)								40,00%	60,00%																					
	2.6.0.0	ZZ-F / Bosque Hotel									4,38%	9,58%	17,19%	22,19%	11,35%	9,90%	9,58%	7,08%	3,75%	2,29%	1,88%	0,83%												
	2.6.1.0	INFRAESTRUCTURA									6,25%	12,50%	14,38%	14,38%	14,38%	13,13%	12,50%	7,50%	2,50%	1,25%	1,25%	0,00%												
		2.6.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica								20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																			
		2.6.1.2	Preparación del terreno y limpieza								10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																
		2.6.1.3	Movimiento de suelos									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
		2.6.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
		2.6.1.5	Señaletica y Equipamiento									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
		2.6.1.6	Red de agua potable									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
		2.6.1.7	Red electrica y Luminarias								10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
		2.6.1.8	Plantacion de viñedos								10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
	2.6.2.0	CIVIL									2,50%	6,67%	20,00%	30,00%	8,33%	6,67%	6,67%	6,67%	5,00%	3,33%	2,50%	1,67%												
		2.6.2.1	Fundaciones aisladas									10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
		2.6.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%													
		2.6.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
		2.6.2.4	Red de riego								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
		2.6.2.5	Forestación										30,00%	70,00%																			
		2.6.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)										40,00%	60,00%																			
	2.7.0.0	ZZ-G / Punto de Servicio											4,38%	9,58%	17,19%	22,19%	11,35%	9,90%	9,58%	7,08%	3,75%	2,29%	1,88%	0,83%									
	2.7.1.0	INFRAESTRUCTURA											6,25%	12,50%	14,38%	14,38%	14,38%	13,13%	12,50%	7,50%	2,50%	1,25%	1,25%	0,00%									
		2.7.1.1	Relevamiento y demarcarción topografica										20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%																
		2.7.1.2	Preparación del terreno y limpieza										10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%													
		2.7.1.3	Movimiento de suelos											15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%												
		2.7.1.4	Senderos, Caminos y Estacionamientos											15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%												
		2.7.1.5	Señaletica y Equipamiento											5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%										
		2.7.1.6	Red de agua potable											5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%										
		2.7.1.7	Red electrica y Luminarias										10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%													
		2.7.1.8	Plantacion de viñedos										10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%													
	2.7.2.0	CIVIL											2,50%	6,67%	20,00%	30,00%	8,33%	6,67%	6,67%	6,67%	5,00%	3,33%	2,50%	1,67%									
		2.7.2.1	Fundaciones aisladas											10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%	10,00%													
		2.7.2.2	Fabricación, transporte y montaje de viviendas prefabricadas										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%										
		2.7.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%									
		2.7.2.4	Red de riego										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%									
		2.7.2.5	Forestación												30,00%	70,00%																	
		2.7.2.6	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)												40,00%	60,00%																	

		ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
							360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
Z - 03	**COSTA CABERNET - BODEGA BOUTIQUE + ALOJAMIENTOS**	**3.0.0.0**	**COSTA CABERNET - BODEGA BOUTIQUE + ALOJAMIENTOS**				**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,37%**	**2,22%**	**3,15%**	**3,89%**	**3,89%**	**7,41%**	**11,11%**	**9,91%**	**8,43%**	**7,87%**	**9,54%**	**9,35%**	**7,13%**	**3,61%**	**3,61%**	**3,89%**	**2,04%**	**1,11%**	**0,56%**	**0,56%**	**0,19%**	**0,19%**	**0,00%**
			3.1.0.0	**Z3-A / LODGE DE LA BODEGA**															**5,56%**	**12,22%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,33%**	**8,89%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**								
				3.1.1.0	**INFRAESTRUCTURA**														**5,56%**	**12,22%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,89%**	**13,33%**	**8,89%**	**2,22%**	**1,11%**	**1,11%**								
					3.1.1.1	Preparación del terreno y limpieza													10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%											
					3.1.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%											
					3.1.1.3	Construccion de fundaciones en sitio														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%											
					3.1.1.4	Construccion de Habitaciones - Lodge.														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
					3.1.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
					3.1.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes													10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					3.1.1.7	Red de riego													10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					3.1.1.8	Forestación de viñedos													10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					3.1.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)													10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
			3.2.0.0	**Z3-B / BODEGA BOUTIQUE**										**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**11,11%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**											
				3.2.1.0	**INFRAESTRUCTURA**									**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**11,11%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**											
					3.2.1.1	Preparación del terreno y limpieza								10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%																
					3.2.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
					3.2.1.3	Construccion de fundaciones en sitio									15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%															
					3.2.1.4	Nave pre-armada en taller									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
					3.2.1.5	Transporte y Montaje									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
					3.2.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Riego									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
					3.2.1.7	Sistemas de instalaciones especiales									5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
					3.2.1.8	Forestación											10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
					3.2.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)											10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
			3.3.0.0	**Z3-C / LODGE DE LA BODEGA - CENTRO DE CONVENCIONES POTRERILLOS**															**0,56%**	**3,33%**	**4,72%**	**5,83%**	**6,39%**	**11,39%**	**13,61%**	**11,39%**	**8,61%**	**9,72%**	**10,56%**	**6,11%**	**3,33%**	**1,67%**	**1,67%**	**0,56%**	**0,56%**	
				3.3.1.0	**INFRAESTRUCTURA**														**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**11,11%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**					
					3.3.1.1	Preparación del terreno y limpieza													10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%											
					3.3.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%										
					3.3.1.3	Construccion de espacios publicos de esparcimiento														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%										
					3.3.1.4	Construccion de Modulos de Servicios Publicos														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
					3.3.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
					3.3.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
					3.3.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%							
					3.3.1.8	Forestación de viñedos																10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
					3.3.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
			3.3.2.0	**CIVIL**																	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**11,11%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**	
					3.3.2.1	Preparación del terreno y limpieza																	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%						
					3.3.2.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos																		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%					
					3.3.2.3	Construccion de fundaciones en sitio																		15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%					
					3.3.2.4	Construccion de Habitaciones - Lodge.																		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
					3.3.2.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.																		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
					3.3.2.6	Sistemas de tratramientos de efluentes																		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
					3.3.2.7	Red de riego																		5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
					3.3.2.8	Forestación de viñedos																				10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
					3.3.2.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																				10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	

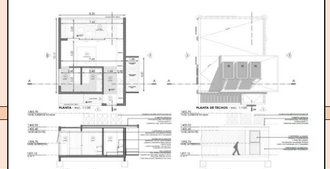


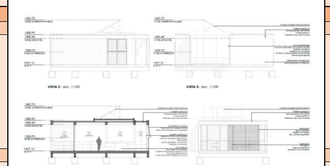




		ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
							360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 10000
Z - 04	**COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO Y GASTRONOMICO**	**4.0.0.0**				**COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO Y GASTRONOMICO**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,28%**	**0,28%**	**1,67%**	**2,36%**	**3,19%**	**3,19%**	**5,69%**	**6,81%**	**5,56%**	**4,44%**	**5,69%**	**6,77%**	**4,55%**	**4,53%**	**4,57%**	**4,77%**	**3,52%**	**3,28%**	**3,96%**	**3,40%**	**3,52%**	**3,21%**	**4,18%**	**4,44%**	**2,50%**	**1,39%**	**0,00%**
			4.1.0.0	**Z4-A / ALOJAMIENTOS**						**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**													
			4.1.1.0	**INFRAESTRUCTURA**						**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**													
				4.1.1.1		Preparación del terreno y limpieza				10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%																		
				4.1.1.2		Senderos, Caminos y Estacionamientos						15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																	
				4.1.1.3		Construccion de espacios publicos de esparcimiento - Llegada						15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%																	
				4.1.1.4		Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Alojamiento						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
				4.1.1.5		Forestacion de entorno con arboles de sombra.						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
				4.1.1.6		Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
				4.1.1.7		Equipamiento urbano - Señaletica						5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%															
				4.1.1.8		Forestación de viñedos								10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
				4.1.1.9		Sistemas de captacion de energia (paneles solares)								10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%													
			4.2.0.0	**Z4-B / GASTRONOMIA**										**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**									
			4.2.1.0	**INFRAESTRUCTURA**										**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**									
				4.2.1.1		Preparación del terreno y limpieza								10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%														
				4.2.1.2		Senderos, Caminos y Estacionamientos										15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%												
				4.2.1.3		Construccion de espacios publicos de esparcimiento - Llegada										15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%												
				4.2.1.4		Fabricación, transporte y montaje de Modulos Gastronomicos										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
				4.2.1.5		Forestacion de entorno con arboles de sombra.										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
				4.2.1.6		Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
				4.2.1.7		Equipamiento urbano - Señaletica										5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%											
				4.2.1.8		Forestación de viñedos												10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
				4.2.1.9		Sistemas de captacion de energia (paneles solares)												10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%								
			4.3.0.0	**Z4-C / CENTRO DE SERVICIOS**														**0,56%**	**0,56%**	**3,33%**	**5,97%**	**7,08%**	**11,46%**	**14,93%**	**15,76%**	**11,88%**	**10,90%**	**9,17%**	**4,17%**	**2,43%**	**1,18%**	**0,63%**				
			4.3.1.0	**INFRAESTRUCTURA**														**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	**3,33%**	**3,33%**	**1,11%**	**1,11%**				
				4.3.1.1		Preparación del terreno y limpieza												10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%										
				4.3.1.2		Senderos, Caminos y Estacionamientos														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%								
				4.3.1.3		Construccion de espacios publicos de esparcimiento														15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%								
				4.3.1.4		Construccion de Modulos de Servicios Publicos														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
				4.3.1.5		Forestacion de entorno con arboles de sombra.														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
				4.3.1.6		Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
				4.3.1.7		Equipamiento urbano - Señaletica														5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
				4.3.1.8		Forestación de viñedos																10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
				4.3.1.9		Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%				
			4.3.2.0	**CIVIL**																**2,50%**	**2,50%**	**11,25%**	**13,75%**	**13,75%**	**13,75%**	**16,25%**	**15,00%**	**5,00%**	**3,75%**	**1,25%**	**1,25%**				
				4.3.2.1		Construccion de fundaciones en sitio														10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%							
				4.3.2.2		Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Servicios Generales																15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%					
				4.3.2.3		Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%					
				4.3.2.4		Iinstalaciones especificas.																5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%				
			4.4.0.0	**Z4-D / OFICINAS - CO-WORKING**																				**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	
			4.4.1.0	**INFRAESTRUCTURA**																				**1,11%**	**1,11%**	**6,67%**	**9,44%**	**11,67%**	**11,67%**	**16,11%**	**17,78%**	**10,00%**	**5,56%**	
				4.4.1.1		Preparación del terreno y limpieza																			10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%		
				4.4.1.2		Senderos, Caminos y Estacionamientos																				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%
				4.4.1.3		Construccion de espacios publicos de esparcimiento - Llegada																				15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%
				4.4.1.4		Fabricación, transporte y montaje de Modulos de oficinas - Co-working																				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%		
				4.4.1.5		Forestacion de entorno con arboles de sombra.																				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%		
				4.4.1.6		Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%		
				4.4.1.7		Equipamiento urbano - Señaletica																				5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%	5,00%		
				4.4.1.8		Forestación de viñedos																						10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%		
				4.4.1.9		Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																						10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	20,00%	10,00%		
			4.4.2.0	**CIVIL**																						**2,50%**	**2,50%**	**11,25%**	**13,75%**	**13,75%**	**13,75%**	**16,25%**	
				4.4.2.1		Fundaciones aisladas																						10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	
				4.4.2.2		Fabricación, transporte y montaje del Salon de Convenciones Potrerillos																								15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	
				4.4.2.3		Sistemas de tratramientos de efluentes																								15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	
				4.4.2.4		Red de riego																								5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	20,00%	

		ZONA	RUBRO	ITEM	SUB ITEM.	NOMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30 / AÑO 50
							360	720	1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400	5760	6120	6480	6840	7200	7560	7920	8280	8640	9000	9360	9720	10080	10440	10800 18000
Z - 05	COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO Y GASTRONOMICO	5.0.0.0	COSTA PINOT - CENTRO FINANCIERO Y GASTRONOMICO				0,00%	0,09%	0,19%	0,19%	0,28%	0,86%	1,34%	1,44%	1,83%	2,31%	3,08%	3,75%	4,40%	5,16%	6,02%	5,81%	5,32%	5,23%	4,84%	4,54%	3,96%	3,19%	2,64%	3,03%	2,87%	2,50%	2,92%	3,33%	3,33%	0,00%
			5.1.0.0	Z5-A / GASTRONOMIA											1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%							
				5.1.1.0	INFRAESTRUCTURA										1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%							
					5.1.1.1	Preparación del terreno y limpieza									10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
					5.1.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos										10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
					5.1.1.3	Construccion de espacios publicos de esparcimiento - Llegada												10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
					5.1.1.4	Fabricación, transporte y montaje de Modulos Gastronomicos													10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%							
					5.1.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.													10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
					5.1.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego														10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%							
					5.1.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica														10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%							
					5.1.1.8	Forestación de viñedos													10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
					5.1.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)													10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
			5.2.0.0	Z5-B / LODGE - ALOJAMIENTO TURISTICO													1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%					
				5.2.1.0	INFRAESTRUCTURA												1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%					
					5.2.1.1	Preparación del terreno y limpieza											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					5.2.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos												10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.2.1.3	Construccion de fundaciones en sitio														10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%							
					5.2.1.4	Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Alojamiento															10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
					5.2.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.															10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
					5.2.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%				
					5.2.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica																	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%				
					5.2.1.8	Forestación de viñedos															10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
					5.2.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)															10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
			5.3.0.0	Z5 - C / LODGE - ALOJAMIENTO TURISTICO									0,56%	1,11%	1,11%	1,67%	5,14%	7,50%	7,50%	8,75%	10,00%	10,00%	9,44%	8,89%	8,89%	8,33%	4,86%	2,50%	2,50%	1,25%						
				5.3.1.0	INFRAESTRUCTURA								1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%									
					5.3.1.1	Preparación del terreno y limpieza							10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%													
					5.3.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos								10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%												
					5.3.1.3	Construccion de fundaciones en sitio										10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					5.3.1.4	Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Alojamiento											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.3.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.3.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego												10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
					5.3.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica												10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%								
					5.3.1.8	Forestación de viñedos											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.3.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
			5.3.2.0	CIVIL													2,50%	5,00%	5,00%	7,50%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	7,50%	5,00%	5,00%	2,50%						
					5.3.2.1	Fundaciones aisladas											10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.3.2.2	Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Alojamiento												10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%										
					5.3.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes														10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%							
					5.3.2.4	Red de riego															10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
			5.4.0.0	Z5 - D / LODGE ALOJAMIENTOS TURISTICO				0,56%	1,11%	1,11%	1,67%	5,14%	7,50%	7,50%	8,75%	10,00%	10,00%	9,44%	8,89%	8,89%	8,33%	4,86%	2,50%	2,50%	1,25%											
				5.4.1.0	INFRAESTRUCTURA			1,11%	2,22%	2,22%	3,33%	7,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	8,89%	7,78%	7,78%	6,67%	2,22%	0,00%	0,00%	0,00%											
					5.4.1.1	Preparación del terreno y limpieza		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																			
					5.4.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																			
					5.4.1.3	Construccion de fundaciones en sitio					10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																	
					5.4.1.4	Construccion de Habitaciones - Lodge.						10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
					5.4.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.						10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
					5.4.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego							10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%															
					5.4.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica							10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%															
					5.4.1.8	Forestación de viñedos						10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
					5.4.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)						10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
			5.4.2.0	CIVIL							2,50%	5,00%	5,00%	7,50%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	7,50%	5,00%	5,00%	2,50%											
					5.4.2.1	Fundaciones aisladas						10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%																
					5.4.2.2	Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Alojamiento							10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%															
					5.4.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes									10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
					5.4.2.4	Red de riego										10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%											
			5.5.0.0	Z5-E / CENTRO DE SERVICIOS																															
				5.5.1.0	INFRAESTRUCTURA																															
					5.5.1.1	Preparación del terreno y limpieza																															
					5.5.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos																															
					5.5.1.3	Construccion de espacios publicos de esparcimiento																															
					5.5.1.4	Construccion de Modulos de Servicios Publicos																															
					5.5.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.																															
					5.5.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																															
					5.5.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica																															
					5.5.1.8	Forestación de viñedos																															
					5.5.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																															
			5.5.2.0	CIVIL																															
					5.5.2.1	Construccion de fundaciones en sitio																															
					5.5.2.2	Fabricación, transporte y montaje de Modulos de Servicios Generales																															
					5.5.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																															
					5.5.2.4	linstalaciones especificas.																															
			5.5.0.0	Z5 - F / GASTRONOMIA																															
				5.5.1.0	INFRAESTRUCTURA																															
					5.5.1.1	Preparación del terreno y limpieza																															
					5.5.1.2	Senderos, Caminos y Estacionamientos																															
					5.5.1.3	Construccion de espacios publicos de esparcimiento - Llegada																															
					5.5.1.4	Construccion de Modulos de Servicios Publicos																															
					5.5.1.5	Forestacion de entorno con arboles de sombra.																															
					5.5.1.6	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																															
					5.5.1.7	Equipamiento urbano - Señaletica																															
					5.5.1.8	Forestación de viñedos																															
					5.5.1.9	Sistemas de captacion de energia (paneles solares)																															
			5.5.2.0	CIVIL																															
					5.5.2.1	Construccion de fundaciones en sitio																															
					5.5.2.2	Fabricación, transporte y montaje de Modulos Gastronomicos																															
					5.5.2.3	Sistemas de tratramientos de efluentes - Red de Riego																															
					5.5.2.4	linstalaciones especificas.																															





BIOGEST
ECO Plastic PR FV

BIOGEST PLUS Star
Sistema Transformador de Aguas Residuales

Memoria técnica
Rev. 1

¿Qué son las AGUAS RESIDUALES?

Cualquier tipo de agua cuya calidad se haya visto afectada negativamente por las actividades humanas. Incluyen las aguas usadas domésticas y urbanas, los residuos líquidos comerciales, industriales y de servicios, además de las aguas pluviales o las aguas naturales que se hayan mezclado con las anteriores.

¿Para qué tratarlas?

Las aguas residuales domésticas, al salir de casa, contienen diversos contaminantes que, si no se tratan, pueden afectar a nuestra salud y a la calidad del medio ambiente en el que vivimos. Estos contaminantes incluyen:

- Microorganismos patógenos (bacterias, virus, parásitos) causantes de enfermedades.
- Materia orgánica (materia fecal, papel higiénico, restos de comida, jabones y detergentes) que consume oxígeno en el agua y produce malos olores.
- Nutrientes que favorecen el desarrollo excesivo de algas y malas hierbas acuáticas en arroyos, ríos y lagunas.
- Otros contaminantes como aceites, ácidos, pinturas, disolventes, venenos, etc., que alteran el ciclo de vida de las comunidades acuáticas.

Su característica contaminante no se debe a la presencia de sustancias tóxicas en su composición, sino a su capacidad para demandar y agotar el oxígeno disuelto en los cursos de agua. Ya sea porque el efluente es vertido directamente a un río o arroyo; o

por vía indirecta a través del escurrimiento por pozos absorventes (tambien conocidos como pozos ciegos o pozos negros) y sangrías.

El agua contaminada no sólo afecta a los habitantes locales, sino que también escurre hacia los arroyos y el subsuelo y se vierte en las riberas de los ríos, ampliando el área de contaminación y afectando a las fuentes de agua dulce.

Por este motivo, los Departamentos y/o Secretarías Provinciales de Aguas establecen los parámetros máximos que deben tener las aguas residuales antes de su vertido, riego o absorción por el suelo.

¿Cómo tratar y transformar las aguas residuales?

El modo de depurarlas y transformarlas es simulando, en el mismo lugar en donde se generan (ya sea una casa, un complejo de cabañas, un restaurante o una empresa), el mismo proceso biológico que se lleva a cabo en la naturaleza cuando ésta se encuentra en situación de equilibrio.

Dicho proceso se lleva a cabo en una Planta Modular Compacta en la que la materia orgánica residual se separa, se absorbe y digiere por medio de una comunidad microbiana que vive en la misma. Posteriormente se desinfecta para su vertido o reúso en el riego.

El agua, así regenerada puede reusarse directamente o bien acumularse en represas o estanques para que la luz solar permite el crecimiento de algas, plantas acuáticas, peces y múltiples formas de vida que armonizan el paisaje y, a la vez constituyen una reserva de agua para riego y/o incendios.

¿Qué ofrece Biogest Plus STAR?

Un sistema que no produce olores, espumas ni nieblas, ocupa un espacio mínimo, tiene un bajo coste de funcionamiento y se integra armoniosamente en el entorno.

- Plantas modulares compactas que cubren necesidades que van desde una vivienda unifamiliar hasta un barrio o complejo de viviendas.
- Asistencia técnica profesional para la instalación, la puesta en marcha y el soporte posventa permanente.
- Garantía de funcionamiento y equipamiento.
- Totalmente automatizado.
- Mínima generación de lodos y sistema de purga que evita la evacuación con camiones atmosféricos.
- Cultivos bacterianos para ayudar a iniciar o recuperar procesos biológicos.

- La posibilidad de adaptarse a proyectos de crecimiento añadiendo más módulos a los ya instalados.

ESTRUCTURA

Sistema modular compacto y autoportante con cuatro zonas de transformación diferenciadas integradas en la misma unidad.

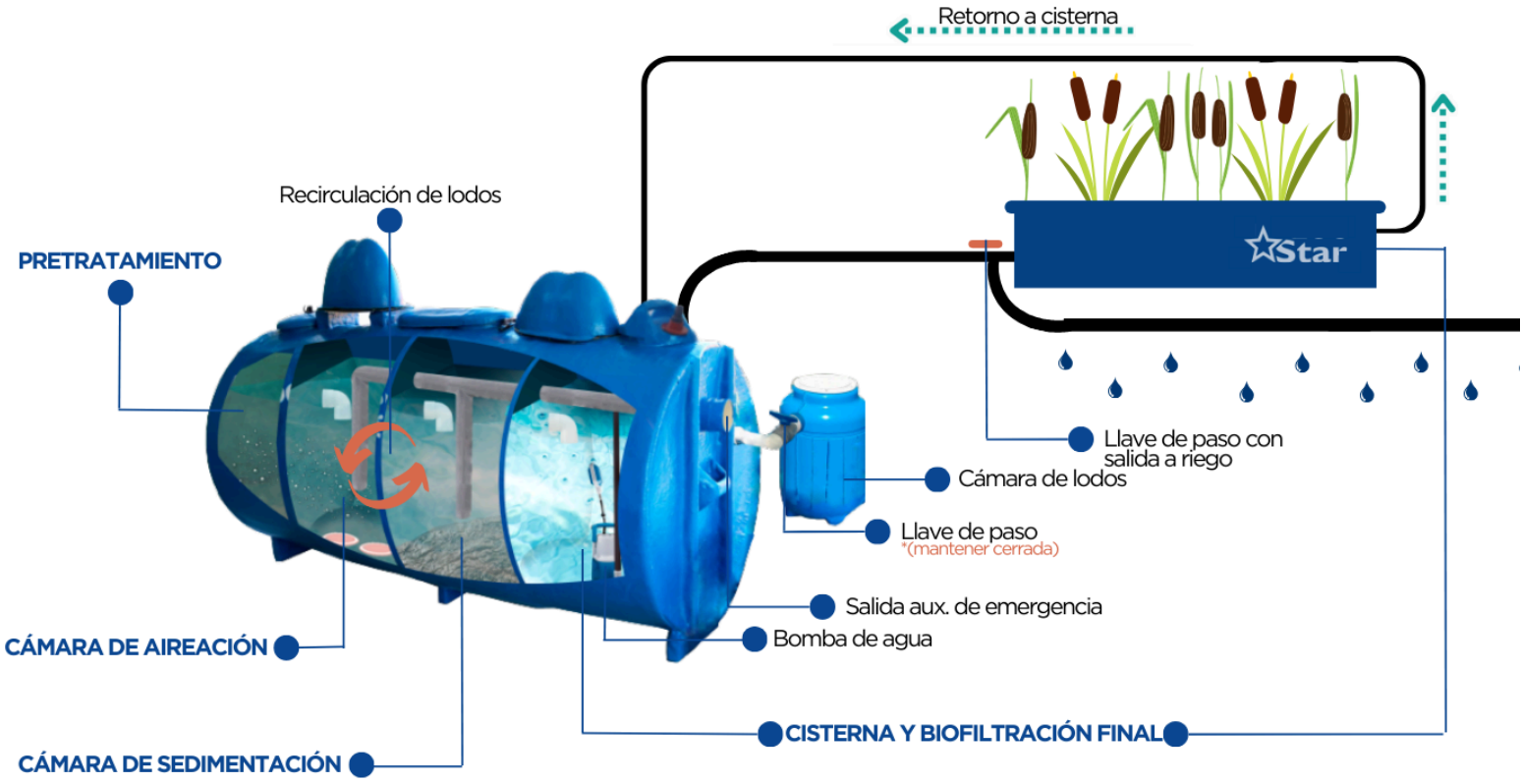
El sistema puede montarse en una superficie plana; total o parcialmente enterrado.

Construido en fibra de vidrio reforzada (PRFV) de triple capa con una garantía de 5 años contra defectos de fabricación, siempre que se respeten los servicios anuales de mantenimiento.

ESQUEMA DEL SISTEMA

Recibe todos los desagues cloacales domiciliarios (aguas grises y aguas negras) e incluso **admite papel higienico.**

Reúso de agua para riego por goteo, lavado de automoviles, combate de incendios y otros usos urbanos.



EQUIPAMIENTO

TANQUE CÁMARA DEPURADORA CLOACAL

Construida en PRFV multilaminado super reforzado. Apto para utilizacion de liquidos cloacales y para uso subterraneo.

BOMBA AIREADORA O TURBINA REGENERATIVA

FITODEPURADORA

Humedal de PRFV que contiene un soporte de piedras y sustrato de plantas con gran capacidad fitorremediadoras.

BOMBA ELECTROSUMERGIBLE

Motorarg SAP400 (o similar).

CÁMARA DE LODOS

Cámara de lodos fabricada en PRFV.

ETAPAS DEL PROCESO

ETAPA 1: Pre-tratamiento (Fase anaeróbica)

Proceso transformador primario del efluente: Las actividades sanitarias domésticas generan residuos de aguas cloacales en los baños, la cocina y la lavandería de los hogares. Parte de ellos permanecen insolubles (papel, grasa, etc.) cuando llegan a la planta: por ello, en una primera etapa, se separan las cargas de residuos y se inicia el proceso de digestión mediante bacterias anaerobicas.

ETAPA 2: Depuración aeróbica

Cámara de aireación: El efluente pretratado llega a la siguiente cámara donde se mezcla enérgicamente con la biomasa. La biomasa (o lodo activado) es un consorcio microbiano que vive, crece y madura alimentándose de los residuos orgánicos presentes en el efluente.

Mediante la inyección de aire, se consigue una etapa de oxidación y se favorece la formación de bacterias aerobias.

La biomasa absorbe, oxida y digiere parcialmente la materia orgánica contaminante hasta alcanzar el grado de depuración (DBO - DQO) del líquido claro.

ETAPA 3: Sedimentación

Proceso de sedimentación: La siguiente etapa es aquella en la que la mezcla procedente de la cámara de aireación entra en reposo para permitir la separación de la biomasa concentrada por un lado y el efluente claro y depurado por otro, separando así las fases.

El lodo acumulado se recircula permanentemente a la cámara de aireación mediante "Air Lift" para reiniciar el ciclo.

Del mismo modo, y por una vía alternativa, el lodo puede ser purgado del sistema a la Cámara de Lodos cuando su acumulación sea excesiva. Allí se secará por drenaje hasta su eliminación como abono para las plantas.

ETAPA 4: Cisterna y desinfección

El efluente se desinfecta mediante inyección de ozono o biofiltración (Fitodepuración: Mediante procesos biológicos y físico-químicos al atravesar el manto radicular de plantas con alta capacidad de fitorremediación), lo que reduce cualquier carga patógena remanente.

Esta cámara también permite el bombeo a la red de riego para el destino final del sistema: la reutilización de las aguas residuales, de acuerdo con las regulaciones medioambientales.

PUESTA EN MARCHA **(Biogest Plus Star 1.0 - 2.0 - 2.5)**

Cargue agua corriente desde la tapa de acceso a la primera cámara del Biogest Plus STAR hasta completar la mitad del nivel de carga y encienda los 3 interruptores del panel de control.

Primera semana: Tras 24 horas de uso, añada 1.5kg de activador biológico Bioactiv desde la tapa de acceso a la primera cámara.

A partir de la segunda semana: Añadir 0.5kg de activador biológico Bioactiv.

***Este detalle es orientativo, para cada caso particular se hará un análisis y un cronograma.**

MANTENIMIENTO

Verifique el equipo y el sistema de riego: A través de las tapas de acceso verifique que el aireador esté en constante funcionamiento. Verificar que al momento de llenar la cisterna (última cámara del equipo), la bomba electrosumergible esté sacando el riego y que los goteros no estén tapados, de ser así, purgar la manguera de riego agregando agua corriente en la cisterna hasta llenarla para que la bomba saque el agua por la manguera, abrir la llave de paso al final de la manguera y dejar salir el agua hasta que salga limpia, cerrar la llave de paso y verificar que los goteros estén funcionando, regularlos hasta que los goteros estén sacando el riego.

Compruebe el proceso: Verificar la recirculación de lodos de la tercera etapa a la segunda etapa.

Purgar los lodos según sea necesario (esto se determina realizando la prueba de volumen de lodos).

DERRAMES

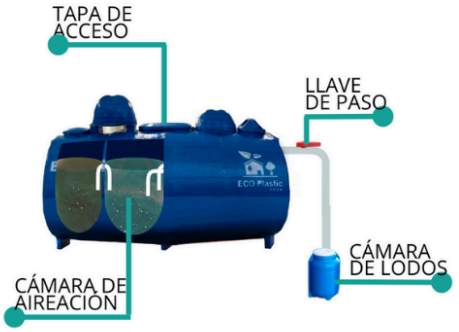
EVITE los vertidos de aceites de cocina usados, cremas de enjuague, disolventes, pinturas u otros productos sintéticos en exceso.

RECOMENDACIONES

Utilice detergentes biodegradables, desinfectantes sin amonio cuaternario, quitasarros a base de ácidos débiles y, en general, evite el uso excesivo de productos químicos.

*Incluir en código de convivencia - manual de usuario

PRUEBA DE VOLUMEN Y PURGA DE LODOS



Prueba de volumen de lodos:

En un recipiente transparente (puede ser una botella), extraer un litro de muestra del contenido de la cámara de aireación, girar el recipiente y dejar decantar los sólidos durante 30 minutos. Transcurrido ese tiempo compruebe que el volumen de los lodos no supera el 30% del contenido, si ocupa el 30% o más es el momento de purgar manualmente los lodos.

Purga de lodos:

Abra la válvula de purga durante unos 5 minutos y vuelva a cerrarla. Deje que el lodo se seque y, a continuación, retírelo manualmente y utilícelo como abono.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

La llave de paso debe permanecer siempre cerrada.

El lodo extraído puede ser manipulado. Todo lo recuperado por Biogest Plus Star está depurado y es apto para no generar ningún tipo de contaminación.

Poder Ejecutivo
Córdoba

Estándares	Unidades	Valores máximos permitidos
Plaguicidas organoclorados	mg/L	Ausencia (*)
Plaguicida organofosforados	mg/L	≤ 1
Plaguicida total	mg/L	≤ 1

(*)Ausente es equivalente a menor que el límite de detección de la técnica analítica

5. Efluentes líquidos vertidos a **CONDUCTO PLUVIAL**

Se analizará el destino final del conducto pluvial, si es un cuerpo de agua deberá el efluente volcado cumplir con los estándares de calidad para curso de agua superficial, caso contrario, de tener como destino final infiltración deberá cumplir con los estándares de calidad para pozo absorbente.

6. Efluentes líquidos para **REÚSO**

Estándares Físicos

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido
Temperatura	°C	≤ 40
Ph	UpH	≤ 6,5 a 8
Conductividad	µmho/cm	≤ 1000
Sólidos disueltos	mg/L	≤ 500
Sólidos suspendidos	mg/L	≤ 50
RAS		≤ 3

Estándares Químicos

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido
Aluminio	mg/L	≤ 5
Antimonio	mg/L	≤ 0,1
Arsénico	mg/L	≤ 0,1
Berilio	mg/L	≤ 0,1
Bicarbonatos	mg/L	≤ 100
Boro	mg/L	≤ 0,7
Cadmio	mg/L	≤ 0,01
Carbonato de sodio	mg/L	≤ 2,5
Cianuros	mg/L	≤ 0,02
Cloruro	mg/L	≤ 142
Cobalto	mg/L	≤ 0,1
Cobre	mg/L	≤ 0,2

Departamento Protocolización Anexo
Ley
Decreto 847
Convenio
Fecha 13 JUL 2016

Ing. EDGAR MANUEL CASTELLO
Secretario de Recursos Hídricos y Coordinación
Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos

7

Cromo total	mg/L	≤ 0,1
Fluoruro	mg/L	≤ 1,5
Fosfatos	mg/L	≤ 5
Hierro	mg/L	≤ 5
Litio	mg/L	≤ 2,5
Manganeso	mg/L	≤ 0,2
Mercurio	mg/L	≤ 0,001
Nitrógeno (Kjeldahl)	mg/L	≤ 30
Nitratos	mg/L	≤ 30
Níquel	mg/L	≤ 0,2
Plomo	mg/L	≤ 0,5
Potasio	mg/L	≤ 250
Selenio	mg/L	≤ 0,02
Sodio	mg/L	≤ 250
Sulfatos	mg/L	≤ 130
Vanadio	mg/L	≤ 0,1
Zinc	mg/L	≤ 2

Estándares Biológicos y Orgánicos

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido	
		Tipo 1-3-6	Tipo 2-4-5-7-8
DBO_5	mg/L	30	≤ 30
Nematodos intestinales[a]	media aritmética n° de huevos por litro[b]	<1	≤1
Coliformes Termotolerantes	NMP/100mL	<200	≤ 1000

a-Especies Ascaris y Trichuris y anquilostomas

b-Durante el período de riego

Plaguicidas

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido
Aldrin	mg/L	≤ 0,1
Acroleína	mg/L	≤ 0,2
Clordano	mg/L	≤ 0,03

8

Ing. EDGAR MANUEL CASTELLO
Secretario de Recursos
Hídricos y Coordinación
Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos

BIOGEST PLUS Star®

Sistema Transformador de Aguas Residuales

PARAMETROS DE DISEÑO

Hoja de cálculo	standard	Medidas tentativas	Consideraciones	17/8/2022	-
Modelo	BIOGEST PLUS STAR 2.0		Para una situación standard		
Diámetro	m	1,2			
Largo Total	m	2,1			
Capacidad Total	m3	2,4			
Volumen util total	m3	1,98			
Caudal	m3/día	1,4	6	personas por día	0,24
DQO ingreso al reactor	mg/l	500	*En Promedio*		
Carga	Kg DQO/día	*0,7*			
Sólidos Suspendidos Totales en el Licor Mezclado	mg/l	*3.000*			
Sólidos Suspendidos Volátiles en el Licor Mezclado	mg/l	*2.500*			
Fracción orgánica del licor		*83%*			
Volumen util Pre Tratamiento REJAS	m3	-	-	*largo*	
Volumen util Pre Tratamiento ANAERÓBICO	m3	0,5	*0,50*	*largo*	
Volumen util Cámara de Aireación	m3	0,9	*1,00*	*largo*	
Volumen util Sedimentador	m3	0,3	*0,30*	*largo*	
Volumen util Clorinador	m3	0,3	*0,30*	*largo*	
Tiempo de Residencia Hidráulica en Pre Tratamiento	horas	8			
Tiempo de Residencia Hidráulica promedio en Cámara de Aireación	días	0,7	*sin contar recirculación*		
Tiempo de Residencia Hidráulica promedio en Sedimentador	horas	1,9			
Tiempo de Residencia Hidráulica máximo en Clorinador	horas	4,7			
Caudal de recircualción promedio	m3/día	2	1,50	relacion	
Biomasa activa	Kg	*3,06*			
Relación biomasa/carga orgánica	Kg SSV/Kg DQO.día	*4*			
Biomasa a purgar	Kg seco/ mes	*5*			
Biomasa a purgar	Lts/mes	**14**			
Demanda Standard de Oxígeno	Kg O2/ h	0,0	1 a 1,5 kg de O2		
Transferencia de O2 por difusor por cada metro de	Kgs O2/ m3 aire.h	0,015	difusor de plato		
Caudal de aire por difusor	m3/h	5			
Altura del liquido	m	1,00			
Difusores necesarios en teoría	uni	0,6	asume un 20% de perdida por el Air Lift		
Cantidad de difusores de plato a instalar	uni	1	o su equivalente en difusroes de piedra		
Air Lift	uni	1			
Caudal de aire necesario	m3/h	6			
Potencia de aireador	Kw	0,06	RS 17000 x	1	
Caudal de Aire a la altura indicada	m3/h	6			
ANEXOS COMPLEMENTARIOS					
Cámara Desgrasadora o Séptica	m3	-		-	
Tiempo de Residencia Hidráulica	Horas	-			
Cámara de Lodos	lts.	30			
Tiempo de secado de Lodos	meses	2,2			
Cámara de Muestreo y Caudales	uni	-			
CAMARA DE REJAS EXTERNA 1.1	uni	-			

Hoja de cálculo		Medidas tentativas			
Modelo		BIOGEST PLUS STAR EXTENDIDO 2.5			
Diámetro	m	1,35			
Largo Total	m	2,5			
Capacidad Total	m3	3,6			
Volumen util total	m3	2,98			
Caudal	m3/día	2,0	8	personas por día	0,25
DQO ingreso al reactor	mg/l	500	En Promedio		
Carga	Kg DQO/día	1,0			
Sólidos Suspendidos Totales en el Licor Mezclado	mg/l	3.000			
Sólidos Suspendidos Volátiles en el Licor Mezclado	mg/l	2.500			
Fracción orgánica del licor		83%			
Volumen util Pre Transformación	m3	0,5			
Volumen util Cámara de Aireación	m3	2,0			
Volumen util Sedimentador	m3	0,2			
Volumen util Clorinador	m3	0,3			
Tiempo de Residencia Hidráulica en Pre Transformación	horas	6			
Tiempo de Residencia Hidráulica promedio en Cámara de Aireación	días	1,0	sin contar recirculación		
Tiempo de Residencia Hidráulica promedio en Sedimentador	horas	2,4			
Tiempo de Residencia Hidráulica máximo en Ozonización	horas	3,6			
Caudal de recircualción promedio	m3/día	2			
Biomasa activa	Kg	5,45			
Relación biomasa/carga orgánica	Kg SSV/Kg DQO.día	5			
Biomasa a purgar	Kg seco/ mes	8			
Biomasa a purgar	Lts/mes	25			
Demanda Standard de Oxígeno	Kg O2/ h	0,1	1 a 1,5 kg de O2		
Transferencia de O2 por difusor por	Kgs O2/ m3 aire.h	0,015	difusor de plato		
Caudal de aire por difusor	m3/h	5			
Altura del liquido	m	1,00			
Difusores necesarios en teoría	uni	0,8	asume un 20% de perdida por el Air Lift		
Cantidad de difusores de plato a instalar	uni	1	o su equivalente en difusroes de piedra		
Air Lift	uni	1			
Caudal de aire necesario	m3/h	6			
Potencia de aireador	Kw	0,06	RS 17000 x	1	
Caudal de Aire a la altura indicada	m3/h	6			
		ANEXOS COMPLEMENTARIOS			
Cámara Desgrasadora o Séptica	m3	-		-	
Tiempo de Residencia Hidráulica	Horas	-			
Cámara de Lodos	lts.	30			
Tiempo de secado de Lodos	meses	1,2			
Cámara de Muestreo y Caudales	uni	-			
CAMARA DE REJAS EXTERNA 1.1	uni	-			

Cromo total	mg/L	≤ 0,1
Fluoruro	mg/L	≤ 1,5
Fosfatos	mg/L	≤ 5
Hierro	mg/L	≤ 5
Litio	mg/L	≤ 2,5
Manganeso	mg/L	≤ 0,2
Mercurio	mg/L	≤ 0,001
Nitrógeno (Kjeldahl)	mg/L	≤ 30
Nitratos	mg/L	≤ 30
Níquel	mg/L	≤ 0,2
Plomo	mg/L	≤ 0,5
Potasio	mg/L	≤ 250
Selenio	mg/L	≤ 0,02
Sodio	mg/L	≤ 250
Sulfatos	mg/L	≤ 130
Vanadio	mg/L	≤ 0,1
Zinc	mg/L	≤ 2

Estándares Biológicos y Orgánicos

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido	
		Tipo 1-3-6	Tipo 2-4-5-7-8
DBO_5	mg/L	30	≤ 30
Nematodos intestinales[a]	media aritmética n° de huevos por litro[b]	<1	≤1
Coliformes Termotolerantes	NMP/100mL	<200	≤ 1000

a-Especies Ascaris y Trichuris y anquilostomas

b-Durante el período de riego

Plaguicidas

Estándar	Unidades	Valor máximo permitido
Aldrin	mg/L	≤ 0,1
Acroleína	mg/L	≤ 0,2
Clordano	mg/L	≤ 0,03

8

Ing. EDGAR MANUEL CASTELLO
Secretario de Recursos
Hídricos y Coordinación
Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos

SERIE H N° 000153464

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL • PROVINCIA DE MENDOZA •

PROTOCOLO DE LEY 4735

DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS MENDOZA
SECCION MANDATOS
ENTRADA 75928 HORA
DIA 06 JUN 2014 MES AÑO

Ciento Cincuenta y Cuatro -
- 154 -

Nº 19

APODERAMIENTO GENERAL DE ADMINISTRACION. MENDOTRAVEL S.R.L. a FEDERICO ARIEL BASILE. ESCRITURA NUMERO DIECINUEVE.- En el departamento de Godoy Cruz de la provincia de Mendoza, República Argentina, a **VEINTIOCHO** días del mes de **MAYO**, del año **DOS MIL CATORCE**, ante mí **MARTIN SANTIAGO AZZARELLO**, Notario Público, Titular del Registro Notarial número Quinientos Cincuenta y Ocho de de la Primera Circunscripción Notarial de la provincia de Mendoza, **COMPARECE:** el señor **FERNANDO ARIEL PORRETTA**, argentino, Documento Nacional de Identidad N° 23.731.491, CUIT 20-23731491-4, casado en primeras nupcias con Paola Araya, domiciliado en calle Malabia N° 581, distrito Carrodilla, departamento Lujan de Cuyo Mendoza. El compareciente es mayor de edad, de mi conocimiento, por haberlo individualizado conforme lo establece el Artículo 1.002 inciso a) del Código Civil, doy fe. **INTERVIENE:** El compareciente en nombre y representación **"MENDOTRAVEL S.R.L. CUIT 30-70767966-9**, con domicilio de su Sede Social en calle Malabia N° 581, distrito Carrodilla, departamento Lujan de Cuyo Mendoza, en calidad de único Gerente de la misma, designado por tiempo indeterminado y con facultades suficientes para este acto. **TITULO PRIMERO – PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN:** el compareciente en el carácter invocado **DICE:** Que confiere **PODER GENERAL DE ADMINISTRACION** a favor del señor **FEDERICO ARIEL BASILE**, argentino, Documento Nacional de Identidad Nº 24.970.277 para que en nombre y representación de **"MENDOTRAVEL S.R.L."**, intervengan en todos los asuntos de orden administrativo, comercial y judicial, cualquiera fuere su naturaleza y la jurisdicción a que corresponda, a cuyo efecto facultan al mandatario para practicar los siguientes actos: **a) ADMINISTRAR**: Facultad para hacer pagos ordinarios o extraordinarios, legitimar, abonar, cobrar y percibir cuentas y créditos de todo tipo, sean ordinarias y extraordinarias, pólizas de seguro en caso de siniestro,

IF-2024-03293990-GDEMZA-SAYOT

cupones, valores y créditos activos, obligaciones, rentas de cualquier naturaleza y origen, dar recibos y cartas de pago, hacer y aceptar todo tipo de contratos de cesión de derechos, sean cesiones de pagos, de derechos, de créditos, valores, cheques no a la orden, daciones de pago y otras garantías, obligaciones y derechos, extinguir obligaciones por cualquier causa, renunciar o aceptar o verificar pago por consignación, hacer novaciones que exijan obligaciones anteriores o posteriores a este mandato, delegaciones o amortizaciones, renuncias, remisiones; contratar servicios y obras, como locador o locatario; contratar como asegurado seguros contra incendio y otros accidentes o siniestros, y cobrar primas, celebrar toda clase de contratos bajo cualquier condición y forma, en especial contratos de locación, cesión; celebrar contratos de trabajo, reconocer relaciones laborales, ejercer la dirección del personal en relación de dependencia y contratado, otorgar licencias, permisos, y despidos, con o sin causa, realizar notificaciones por carta documento, telegrama colacionado, por acta notarial y cualquier otro medio; extinguir por cualquier medio y solicitar la resolución de contratos y relaciones jurídicas, tales como vencimiento del plazo, pago, resolución, rescisión o despido, etc; prestar y exigir fianzas o cauciones, nombrar administradores o factores de comercio, abrir o clausurar cuentas, retirar la correspondencia epistolar y telegráfica, valores, giros, certificados, cargas, encomiendas terrestres y marítimas del interior o del exterior del país consignadas a nombre de la otorgante y suscribir avisos de recibos y demás resguardos; solicitar patentes de invención y registros de marcas de comercio o de otra naturaleza y despacho de aduanas, llevar a cabo arreglos privados. **b) GESTIONES ADMINISTRATIVAS**: Gestionar en cualquier punto de la República y ante las autoridades nacionales, provinciales o municipales y sus respectivas dependencias y ante las reparticiones públicas en general: Aduanas, correos y telecomunicaciones, Comisión Nacional de Regulación del Transporte, Administración

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

M. SANTIAGO CAZZARELLO
NOTARIO
REGISTRO 646
MENDOZA

Federal de Ingresos Públicos, Dirección Provincial de Rentas o Administración Tributaria Mendoza, Aguas y Saneamiento Mendoza S.A., Dirección nacional y provincial de vialidad; Secretaria de Transporte de la Provincia de Mendoza, sus dependencias y agencias; Subsecretaria de Trabajo de la provincia de Mendoza; oficinas de tierras, de patentes de invención y registro de marcas de comercio o de otra naturaleza y despacho de aduanas, Ministerio de Ambiente y Obras Públicas, y para actuar igualmente ante cualquier repartición pública nacional o provincial, creada o a crearse en el futuro y toda clase de asuntos correspondientes a sus respectivas competencias y finalmente para agotar la vía administrativa por recursos jerárquicos o contenciosos administrativos. **c) LICITACIONES PÚBLICAS Y CONCURSOS DE PRECIOS:** Con motivo de Licitaciones Publicas y Privadas, Concurso de Precios, pedidos de cotización o ventas, convocados por cualquier entidad Pública o Privada del País y del Exterior en que tenga interés la otorgante, con facultades para suscribir solicitudes de inscripción, pliegos de condiciones, presupuestos, cotizaciones, documentos, pagarés y todo tipo de garantías de Garantías de oferta y adjudicaciones, otorgar fianzas, firmen planillas, formularios, declaraciones juradas, y/o cualquier otro documento público o privado que fuere requerido a los fines indicados, de cumplimientos de las disposiciones de la Ley de Sellos, acompañe y/o presente muestras de la mercadería ofrecida, desista de las ofertas en oportunidad que corresponda, o represente en los actos de apertura de propuestas, suscriba las actas pertinentes, formule observaciones, aclaraciones y/o imputaciones relativas a la formalidad del acto, como así también a cualquier irregularidad observada en las ofertas presentadas, se notifique del resultado de la licitación así como de cualquier otra notificación que se le efectúe al mandante, firmando las constancias pertinentes, retire las ordenes de compra, exija la devolución de garantías cuando ello sea procedente, solicite prorrogas de plazos para el

cumplimiento de las obligaciones emergentes, efectué las cobranzas necesarias, percibir los importes vinculados a esas operaciones, firmando los correspondientes recibos por los cobros que efectúe por cualquier naturaleza, por operaciones relacionadas con el mandante, fije domicilio y en fin haga y practique cuanto actos, gestiones y diligencias sean conducentes para el mejor desempeño del presente poder el que se confiere con las más amplias facultades al objeto expresado. **d)OPERACIONES BANCARIAS**: Librar, endosar, adquirir, o negociar de cualquier modo en los bancos o bolsas de la República o del extranjero, con cualquier compañía, sociedad o entidad pública o privada del país, sin limitación de tiempo ni de número de las operaciones, letras de cambio, pagaré, giros, documentos, interviniendo la otorgante como girante o endosante y girar en descubierto hasta la cantidad autorizada por los establecimientos bancarios o particulares en caución, títulos, acciones y otros valores y efectos. Abrir y clausurar cuentas de todo tipo, cajas de seguridad, cuentas corrientes en pesos o dólares, en cualquier Banco de la Provincia de Mendoza o de otro lugar del país. Pactar giros en descubierto, solicitar chequeras y saldos de cuenta, operar y firmar en cuentas bancarias y librar cheuques, con firma autorizada en forma conjunta con el Gerente de la sociedad Poderdante, a tal efecto lo faculta a firmar toda la documentación requerida por el Banco, otorgar recibos, finiquitos y/o cartas de pagos, renovar, inclusive los documentos firmados con anterioridad a este acto, amortizar, cancelar letras de cambios y otros papeles de comercio, suscribir manifestaciones de bienes, balances y estado de cuentas, percibir el importe de las que se realicen, depositar títulos, dinero, valores y extraerlos, retirar los títulos, valores depositados por la sociedad, antes o después de este mandato y vender giros dentro y fuera de la república. **e) DEPOSITOS**: Depositar en los bancos, Cooperativas, entidades financieras o entidades jurídicas o comerciales o de particulares, dinero o valores de cualquier especie, en cuenta

corriente o a premio y extraer total o parcialmente esos mismos depósitos o los constituidos con anterioridad o durante la vigencia de este mandato, por ellos mismos y otras personas a su nombre u orden. **f) INTERVENIR EN JUICIOS**: Intervenir en defensa de sus intereses en toda clase de juicios que se susciten o actualmente deban sustanciarse ante los tribunales de la provincia, de cualquier fuero o jurisdicción por si o por medio del apoderado abogado o letrado que sea pertinentes mediante el conferimiento del poder especial o general para juicios que viere convenir o mediante la sustitución parcial o total del presente, de las acciones pertinentes como actor o demandado ante los tribunales pudiendo presentar escritos, títulos y partidas y toda clase de documentación, recusar, promover, contestar demandas de cualquier naturaleza y reconvenir, formular denuncias, promover juicios o querellas civiles contra quienes usan o imiten las marcas de fábricas que tenga registrado el otorgante, asistir a juicios verbales y al cotejo de documentos, firmar letras, exámenes periciales, interpelar, declinar o prorrogar la jurisdicción, poner o absolver posiciones y producir todo género de pruebas e informaciones, interponer recursos legales o derechos adquiridos en virtud de prescripciones, componer las causas en árbitros o arbitradores, tachar, transigir o rescindir transacciones, prestar o diferir juramentos, pedir embargos preventivos, inhibiciones y sus levantamientos, desalojos, acordar términos, administradores de bienes, nombrar, consentir o proponer el nombramiento de escribanos, tasadores, rematadores, tutores, curadores, investigadores, partidores o peritos de toda índole, hacer o rechazar condiciones de pago, financiar o exigir fianzas, cauciones, arraigos y demás garantías, diligencias, exhortos, mandamientos, oficios, intimaciones, citaciones, solicitar medidas conservatorias, testimonios, inscripciones, devoluciones de documentos y compulsas de libros, pedir declaratorias de quiebras o concursos de quiebras o concursos civiles como deudor o acreedor, asistir a

juntas de acreedores en juicios de esta naturaleza o concurso, hacer rezar o renovar concordatos, adjudicaciones o cesiones de bienes y otros convenios, nombrar liquidadores y comisiones y vigilantes, certificar y observar créditos y sus graduaciones y percibir dividendos, pedir rehabilitaciones, practicar mensuras, fijar límites, comprar y percibir créditos preexistentes o ulteriores de legítimo abono, dar y exigir recibos, finiquitos y/o cartas de pagos; hacer cargos por daños y perjuicios y cobrar indemnizaciones, hacer valer, rechazar y aceptar cargos fortuitos de fuerza mayor o intervenir en la ejecución de la sentencia y otorgar Poderes Generales o Especiales para Juicios. **g) LOCACIONES**: Dar y tomar en arrendamiento o subarriendo bienes muebles o inmuebles aún por mayor plazo que el legal, celebrando al efecto toda clase de contrato, inclusive de aparcería, ajustando en cada caso los precios, plazos y condiciones de la locación, sublocación o aparcería, con facultad para prorrogar, otorgar, rescindir, modificar, renovar los contratos y convenios respectivos y ceder o aceptar cesiones de los mismos, cobrar y pagar los alquileres o arrendamientos o frutos, según el caso, prestar o exigir fianzas o depósitos y requerir los arrendamientos, subarriendo y aparceros el pago de los impuestos, servicios y reparaciones a su cargo, y en fin realice cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato el que se confiere con las más amplias facultades al objeto expresado, pudiendo ser sustituido en todo o en parte. **h) COBRAR Y PERCIBIR:** Créditos de toda clase, alquileres o arriendos, dividendos, títulos de renta, cédulas, bonos, sumas de dinero o valores, mutuos, honorarios y otras sumas de dinero provenientes del ejercicio de la actividad social; **i) OTORGAMIENTOS DE PODERES Y OTROS ACTOS JURIDICOS:** Conferir poderes generales o especiales y revocar estos mandatos como los preexistentes, formular protestos y protestas, practicar inventarios, avalúos y pericias; rescindir, modificar, reconocer, rectificar, ratificar,

confirmar, subsanar, revocar, extinguir y cancelar actos jurídicos y derechos reales o contratos que el otorgante haya celebrado antes de ahora, todo en la forma y condiciones que las partes interesadas convinieron; protocolizar instrumentos públicos o privados y solicitar el registro de documentos, patentes de invención, marcas de comercio y de ganados, que se hallen sujetas a este requisito, y contratar sus renovaciones y transferencias.- **j)** Conducir y conferir autorizaciones de conducir a favor de las personas que viere convenir, de todos los vehículos de titularidad de la empresa, en cualquier ámbito territorial, incluso con facultades exportar temporariamente los automotores.- **k) OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS:** Otorgar y firmar las escrituras públicas e instrumentos de carácter público o de naturaleza privada que fueren menester para ejecutar los actos enumerados, con los requisitos propios de cada escritura y de cada acto o contrato, y asimismo estipular las cláusulas y condiciones especiales que se pactasen con arreglo a derecho.- **k) SUSTITUCION DEL PODER: :** Los Poderdantes podrán sustituir el presente poder en todo o en parte.- **FINALMENTE**, faculta a sus apoderados para que realicen cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al objeto expresado y ase autoriza expresamente al Notario autorizante a expedir el Primer Testimonio a nombre del apoderado y haciéndole entrega del mismo. **TITULO SEGUNDO = PERSONERÍA:** El compareciente acredita la existencia de la sociedad, la calidad invocada y las facultades para este acto con la siguiente documentación que tengo a la vista: 1°) Contrato social constitutivo de Mendotravel S.R.L. de fecha 10 de mayo del año 2001, por instrumento privado con firmas certificadas, inscripto a fojas 1 y 5 del Legajo 5647 del Registro Público de Sociedades de Responsabilidad Limitada con fecha 6 de setiembre del año 2001; **2°)** Acta de reunión de socios de fecha 20 de agosto del año 2013 en el Registro Público de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de fojas 56 y 57 del libro de

actas de la sociedad, en el que se modifica la clausula tercera del contrato social relativa al capital social; **3°)** Acta de reunión de socios de fecha 21 de agosto del año 2013, obrante a fojas 58 y 59 del libro de actas de la sociedad, en el que: se modifica la cláusula quinta del contrato social relativa a la administración y representación, se modifica la cláusula primera relativa al denominación social y domicilio; y se designa al compareciente como gerente de la gerencia unipersonal de la sociedad.- **TITULO TERCERO = DOCUMENTACIÓN HABILITANTE**: Copia de los documentos citados el Título que antecede agrego a la presente escritura como documentos habilitantes.- **EN SU TESTIMONIO,** previa lectura y ratificación, así lo otorga, acepta y firma el compareciente, ante mí Escribano Autorizante, doy fe.-

M. SANTIAGO AZZARETTO
NOTARIO
REGISTRO N° 568
MENDOZA

M. SANTIAGO AZZARETTO
NOTARIO
REGISTRO N° 568
MENDOZA

ACTUACION NOTARIAL N° 823042
04 JUN 2014

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

SERIE A Nº 000823042

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL • PROVINCIA DE MENDOZA •

CONCUERDA

//CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 154 protocolo del año 2.014 del Registro Notarial Nº 558 de Capital, Provincia de Mendoza, autorizada por Martín Santiago Azzarello Para FEDERICO ARIEL BASILE.-

---

en mi carácter de Titular de dicho Registro expido este Primer testimonio, en CUATRO (4) fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en la Ciudad de Mendoza el 04 de JUNIO de 2.014.-

M. SANTIAGO AZZARELLO
NOTARIO
REGISTRO Nº 558
MENDOZA

Inscripto en la fecha bajo en Nº 1922 fs.: 230/233

Tº 23R del Registro Público de Mandatos Generales

Mendoza 05/06 de 2024 Derechos $260 + $80.- MM.

DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL MANDATOS MENDOZA

Dra. MARIEL ORENTE DE HERRERA
JEFE A CARGO

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

REGISTRO PUBLICO
LEY Nº 6279
$ 20.-
0259635
Primera Circunscripción Notarial
Serie A
REGISTRO PUBLICO
LEY Nº 6279
$ 20.-
0259613
Primera Circunscripción Notarial
Serie A
GOBIERNO DE MENDOZA
CNE - COLEGIO NOTARIAL
Terminal Fecha Pago Hora Transaccion
CNE01001 04/06/2014 11:08 00276682
-888-TASA RETRIB. POR SERVICIOS
Cod.de TASA: 00676
Mandatos.poder especial p/ asentimiento
Importe: $260.00
Control: 2DBJ9K 011XIV M
88800676000000024000005
-TICKET VALIDO COMO COMPROBANTE DE PAGO-
DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
MANDATOS
MENDOZA
REGISTRO PUBLICO
LEY Nº 6279
$ 20.-
0259630
Primera Circunscripción Notarial
Serie A
REGISTRO PUBLICO
LEY Nº 6279
$ 20.-
0259650
Primera Circunscripción Notarial
Serie A

90

ACTA DE REUNION DE SOCIOS: En el domicilio social en calle Malabia 581 del Departamento de Luján de Cuyo, provincia de Mendoza a los 15 días del mes de Marzo de 2021, siendo las 17:30 horas se reúnen los socios de MENDO TRAVEL S.R.L. Se encuentran presente los socios Sr. Fernando Ariel Porretta, y el Sr. Juan José Porretta. Toma la palabra el Socio Gerente Sr. Fernando Ariel Porretta quien da por iniciada la reunión y manifiesta que la misma tiene por objeto considerar el siguiente orden del día:

- Ampliación del objeto social.
- Transcripción del texto ordenado y depurado.
- Autorizaciones.

A continuación se procede a dar tratamiento al orden del día:

1) **Ampliación del objeto social:** Toma la palabra el señor socio – gerente y propone al resto de los presentes ampliar el objeto de la sociedad debido a que esto beneficiara ampliamente al desarrollo de la compañía permitiendo un mayor crecimiento económico de la misma. Que teniendo en cuenta la dificultad que la Pandemia ha guardado en las distintas actividades económicas, no ven con malos ojos la posibilidad de diversificar las actividades que desarrolla la sociedad, con la intención de tener alternativas que permitan y aseguren la continuidad de la sociedad. Es por ello, que se propone incorporar ciertas actividades al objeto social con dicho fin; luego de un breve intercambio de opiniones y manifestando el otro socio el total acuerdo con la propuesto, se aprueba por unanimidad la ampliación del objeto social de la empresa el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Clausula Segunda OBJETO: La sociedad tendrá por objeto realizar por cuenta propia o ajena, o asociado a terceros, bajo cualquier forma lícita asociativa, una o varias de las actividades siguientes: **A) TRANSPORTE:** Prestación de servicio de transporte de personas y/o mercaderías sea que el transporte se realice en automotores de cualquier tipo, trenes, tranvías, buques, naves, aeronaves y/o cualquier otro medio apto para el ejercicio de la actividad de transporte; ya sea en unidades propias o de terceros, habilitadas para tal fin y dentro de la reglamentación vigente; quedando en consecuencia habilitados para ejercer la actividad referida tanto por tierra, aire, ríos navegables y mares, en territorio nacional fuera de él, sujeto a la reglamentación vigente para tal efecto. **B) COMERCIALES:** compra, venta, permuta, fraccionamiento, envase y distribución, a nivel mayorista y minorista, de materias primas, productos y subproductos, elaborados y semielaborados, de granja, ganadería, agricultura, bebidas, y todo otro producto de la alimentación, como asi también productos forestales,, madereros, textiles, químicos, materiales de construcción, máquinas industriales y agrícolas, implementos y herramientas de todo tipo, importar y exportar bienes y servicios. **C) INDUSTRIALES:** Mediante la fabricación, manufactura de productos alimenticios, elaboración y fraccionamiento de todos los productos o subproductos que se citan en el presente contrato, transformación de la materia prima comercializada, y en general todo lo relacionado con la industria alimenticia y conservera en general. **D) AGROPECUARIA:** mediante la explotación de establecimientos avícolas, agrícolas, ganaderos, forestales, desarrollo de la vitivinicultura, la horticultura, la fruticultura, la apicultura, etc. **E) MANDATARIA:** ejercer mandatos, comisiones, consignaciones, representaciones patentes, marcas de fabrica, licencias, diseños industriales, comprarlos, venderlos, registrarlos y percibir remuneraciones por la intermediación antes mencionada. **F) FINANCIERA:** a través de la realización de aportes y/o inversiones de capital en entidades oficiales, privadas o mixtas pudiendo recibir y otorgar préstamos, comprar o vender títulos o valores, y en general todo

Corresponde Actuación Notarial
N° 38226

María Gabriela Ruiz
Reg. Not. N° 960
Mendoza

tipo de operaciones financieras con excepción de las enumeradas en la Ley de Entidades Financieras. **G) INMOBILIARIA:** mediante la compraventa, explotación, administración y colonización de tierras, campos, fincas, bosques, chacras y a través de la compraventa, explotación y construcción de inmuebles urbanos incluso los comprendidos en las leyes y reglamentaciones de propiedad horizontal. **H) COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD:** Mediante la prestación de servicios de diseño y contenido editorial, markering y publicidad, desarrollo de marcas, organización y producción de eventos, producciones audiovisuales y comerciales de televisión, así como el desarrollo de productos inherentes y complementarios a los servicios enunciados. Compraventa de medios de comunicación, comercialización de espacios publicitarios en revistas, diarios, vía pública, radios, televisión e internet. La elaboración, edición, producción, publicación y comercialización de productos audiovisuales. Elaboración de diarios, revistas, radios, contenidos de redes sociales en todos sus formatos y plataformas.

2) Transcripción Texto Ordenado y Depurado del Estatuto: En virtud de la modificación aprobada precedentemente y con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección de Personas Jurídicas se resuelve transcribir a continuación el Texto Ordenado y Depurado del Contrato social:

MENDO TRAVEL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA:

DENOMINACIÓN - DOMICILIO

ARTÍCULO PRIMERO: la sociedad se denominará **"MENDO TRAVEL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"**, y tendrá su domicilio legal en la jurisdicción de la Provincia de Mendoza, pudiendo los Sres. Socios trasladarlo y establecer sucursales y agencias depósitos y locales de atención en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.-

OBJETO.

ARTÍCULO SEGUNDO: La sociedad tendrá por objeto realizar por cuenta propia o ajena, o asociado a terceros, bajo cualquier forma lícita asociativa, una o varias de las actividades siguientes: **A) TRANSPORTE:** Prestación de servicio de transporte de personas y/o mercaderías sea que el transporte se realice en automotores de cualquier tipo, trenes, tranvías, buques, naves, aeronaves y/o cualquier otro medio apto para el ejercicio de la actividad de transporte; ya sea en unidades propias o de terceros, habilitadas para tal fin y dentro de la reglamentación vigente; quedando en consecuencia habilitados para ejercer la actividad referida tanto por tierra, aire, ríos navegables y mares, en territorio nacional fuera de él, sujeto a la reglamentación vigente para tal efecto. **B) COMERCIALES:** compra, venta, permuta, fraccionamiento, envase y distribución, a nivel mayorista y minorista, de materias primas, productos y subproductos, elaborados y semielaborados, de granja, ganadería, agricultura, bebidas, y todo otro producto de la alimentación, como asi también productos forestales,, madereros, textiles, químicos, materiales de construcción, máquinas industriales y agrícolas, implementos y herramientas de todo tipo, importar y exportar bienes y servicios. **C) INDUSTRIALES:** Mediante la fabricación, manufactura de productos alimenticios, elaboración y fraccionamiento de todos los productos o subproductos que se citan en el presente contrato, transformación de la materia prima comercializada, y en general todo lo relacionado con la industria alimenticia y conservera en genéral. **D) AGROPECUARIA:** mediante la explotación de establecimientos avícolas, agrícolas, ganaderos, forestales, desarrollo de la vitivinicultura, la horticultura, la fruticultura, la apicultura, etc. E) **MANDATARIA:** ejercer mandatos, comisiones, consignaciones, representaciones patentes, marcas de fabrica, licencias, diseños industriales, comprarlos, venderlos, registrarlos y percibir remuneraciones por la intermediación antes mencionada. **F) FINANCIERA:** a través de la realización de aportes y/o inversiones de capital en entidades oficiales, privadas o mixtas pudiendo recibir y otorgar préstamos, comprar o vender títulos o valores, y en general todo

Corresponde Actuación Notarial
N° 38226

María Gabriela Peltier
Notario Público
Reg. Not. N° 960

tipo de operaciones financieras con excepción de las enumeradas en la Ley de Entidades Financieras. **G) INMOBILIARIA:** mediante la compraventa, explotación, administración y colonización de tierras, campos, fincas, bosques, chacras y a través de la compraventa, explotación y construcción de inmuebles urbanos incluso los comprendidos en las leyes y reglamentaciones de propiedad horizontal. **H) COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD:** Mediante la prestación de servicios de diseño y contenido editorial, marketing y publicidad, desarrollo de marcas, organización y producción de eventos, producciones audiovisuales y comerciales de televisión, así como el desarrollo de productos inherentes y complementarios a los servicios enunciados. Compraventa de medios de comunicación, comercialización de espacios publicitarios en revistas, diarios, vía pública, radios, televisión e internet. La elaboración, edición, producción, publicación y comercialización de productos audiovisuales. Elaboración de diarios, revistas, radios, contenidos de redes sociales en todos sus formatos y plataformas.

CAPITAL SOCIAL.

ARTÍCULO TERCERO: el **CAPITAL SOCIAL – ARTICULO TERCERO:** El Capital Social lo constituye la suma de pesos Cinco millones trescientos noventa y un mil novecientos diez con 00/100 ($ 5.391.910,00) dividido en 539.191 quinientos treinta y nueve mil ciento noventa y un cuotas sociales de pesos diez ($ 10) cada una que los socios suscriben en las siguientes proporciones: el Socio Fernando Ariel Porretta, la cantidad de QUINIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE (530.587) cuotas sociales de pesos diez ($ 10) cada una, o sea un total de pesos CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA ($ 5.305.870,00); y el socio Juan José Porretta, la cantidad de OCHO MIL SEISCIENTAS CUATRO (8.604) cuotas sociales de pesos diez ($ 10), o sea un total de pesos OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA ($ 86.040). El capital social podrá ser ampliado por decisión unánime de los socios. En todos los casos se mantendrán las proporciones que cada socio tenía al momento de acordarse el aumento, salvo que alguno desistiera en forma fehaciente de efectuar la suscripción, en cuyo caso podrá realizarla otro socio en proporción a sus respectivas tenencias. Podrá decidirse la incorporación de nuevos socios por unanimidad.----------

DURACIÓN:

ARTÍCULO CUARTO: el plazo de duración de la sociedad se fija en noventa y nueve (99) años, contados a partir de la inscripción en el Registro Público de Comercio.----------

DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN:

ARTÍCULO QUINTO: La administración y representación de la Sociedad estará a cargo de una Gerencia designada en reunión de socios, compuesta entre un mínimo de uno (1) y un máximo de cinco (5) gerentes, designado/s por tiempo indeterminado, quien/s además tendrá/n la representación y el uso de la firma social, en forma conjunta y/o indistinta de la Sociedad, asumiendo sus responsabilidades respectivas en el desempeño de sus funciones ejercidas en uno de los modos antes indicados. La asamblea deberá designar suplentes en igual, mayor o menor número que los titulares y por el mismo plazo a fin de llenar las vacantes que se produjeran, en el orden de su elección. Además tienen el uso de todas las facultades que le confieren este contrato social y las leyes en vigencia, incluso aquellas para las cuales las leyes requieren poder especial conforme al art. 9º del Dec. 5965/63 y el artículo 1881 del Código Civil pudiendo en consecuencia realizar las operaciones y los contratos necesarios para el cumplimiento del objeto social y todo acto jurídico en que la sociedad sea parte, directa o indirectamente, como así también presentarse y comprometerse ante las autoridades nacionales, provinciales y municipales, bancos e instituciones de crédito público o privado. Administrar los negocios de la Sociedad en absoluta amplitud de facultades, conforme a las cuales podrá realizar toda clase de operaciones y actos vinculados con el desenvolvimiento de la Sociedad, comprar, gravar, y vender inmuebles y operar con cualquier Banco oficial, mixto o privado, otorgar poderes judiciales y/o extrajudiciales con el objeto y extensión que se juzgue

Corresponde Actuación Notarial
N° 38226

María Gabriela Rotier
Notario Público
Reg. Not. N° 960

conveniente, actuar ante los estados nacionales, provinciales y/o municipales, sus reparticiones y dependencias, etcétera, con las más amplias facultades e incluso los poderes a que se refiere los artículos ciento treinta y cinco y seiscientos ocho del Código de Comercio y los incisos uno al cuatro y siete al diecisiete del artículo mil ochocientos ochenta y uno del código Civil.Podrá también, convocar las reuniones de socios; practicar los balances y proponer a la reunión de socios la distribución de los resultados y los demás asuntos que deban ser considerados por ésta; establecer las condiciones, características y prorrogativas de las acciones preferidas, todo de acuerdo con lo dispuesto por la asamblea que convengan su emisión; crear los cargos que juzgue necesarios, fijando remuneraciones adecuadas; dictar los reglamentos internos de la sociedad; llevar a cabo los actos a que se refiere el artículo tercero de este contrato; ejercer todas las demás facultades generales o especiales que le confieren estos estatutos y decidir cualquier situación legal o comercial aquí no prevista como consecuencia de lo cual, podrá autorizar cualquier operación o acto que se relacione directa o indirectamente con los objetos sociales aun cuando no estuvieren especificados en aquellos. La declaración precedente es solo enunciativa y no reviste en ningún caso carácter limitativo.----------

CAPACIDAD LEGAL DE LA SOCIEDAD:

ARTÍCULO SEXTO: para el cumplimiento de su objeto legal y social la Sociedad tendrá plena capacidad jurídica; pudiendo adquirir bienes muebles e inmuebles, hipotecarlos, gravarlos, enajenarlos, aceptar prestamos, constituir prendas, celebrar todo tipo de contratos, presentarse en licitaciones públicas y privadas, conferir poderes, operar con bancos oficiales y privados, todo tendiente a la libre administración de los negocios sociales.----------

BALANCE – INVENTARIO – DISTRIBUCION DE UTILIDADES Y PÉRDIDAS:

ARTÍCULO SEPTIMO: el 31 de julio de cada año, se practicará el Inventario y Balance General, de conformidad con lo establecido por la Ley 19.550 y sus modificatorias. El balance se considerará aprobado, si dentro de los treinta (30) días de puesto a consideración de los socios, este no fuera observado. De las utilidades liquidas realizadas se destinará un cinco por ciento (5%) al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el veinte por ciento (20%) del capital social. El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva dispuesta por los socios, se distribuirá entre los socios en proporción a sus respectivos aportes de capital. Las perdidas, si las hubiere, serán soportadas en la misma proporción.----------

FISCALIZACIÓN:

ARTÍCULO OCTAVO: cada uno de los socios tendrá derecho a informarse de la marcha de los negocios y podrá examinar cuando lo crea conveniente, los libros sociales y toda documentación relacionada con la sociedad. Si la sociedad quedare comprendida en el inc. 2 del artículo doscientos noventa y nueve de la Ley diecinueve mil quinientos cincuenta, se procederá a la elección en Reunión de Socios, de la Sindicatura que corresponda por el término de tres (3) ejercicios, sin ser necesaria reforma del Contrato Social.----------

REUNIÓN DE SOCIOS – DESICIONES MAYORIAS:

ARTÍCULO NOVENO: los socios se reunirán como mínimo cada tres (3) meses a efectos de considerar la marcha de los negocios. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos. A tal efecto se computará un voto por cada cuota de capital, salvo los casos en que la ley o el contrato determinen otra mayoría o la unanimidad. Dichas resoluciones deberán asentarse en los libros de Actas de la Sociedad, firmadas por los socios.----------

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS:

ARTÍCULO DECIMO: Los derechos y obligaciones de los socios que surgen del presente contrato y de la Ley 19.550 comienzan desde su inscripción en el Registro Público de Comercio.----------

CESION DE CUOTAS:

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: las cuotas sociales no pueden ser cedidas a terceros ajenos a la sociedad sino con el consentimiento unánime de los socios. El socio que se propone ceder su cuota deberá comunicar su decisión a los socios restantes a fin de que

Ana Gabriela Pautasso
Notario Publico
Reg. Not. Nº 960
Mendoza

Corresponde Actuacion Notarial
Nº 38226

puedan ejercer el derecho de preferencia. Estos deberán pronunciarse al respecto en un término que no podrá exceder de treinta (30) días desde la notificación. Vencido dicho término, su silencio será interpretado como otorgamiento de la conformidad respecto de la decisión, y por no ejercida la preferencia. Formulada la oposición, el socio puede recurrir al juez del domicilio social, quien, previa audiencia de la sociedad, podrá autorizar la cesión si juzga que no existe justa causa de oposición. Esta declaración judicial importará también la caducidad del derecho de preferencia de la sociedad y de los socios que se opusieron a la cesión. Cualquiera de los socios y la sociedad pueden impugnar el precio de la parte del capital que se cede al tiempo de ejercer la oposición, sometiéndose al resultado de una pericia judicial, pero los impugnantes no estarán obligados a pagar uno mayor que el de la cesión propuesta, ni el cedente a cobrar uno menor que el ofrecido por los que ejercitaron la oposición. Las costas del procedimiento estarán a cargo de la parte que pretendió el precio más distante del fijado por la tasación judicial. En carácter supletorio se aplicarán las disposiciones de los artículos 152, en sus partes pertinentes, 153, 154 y 150 de la Ley 19.550.----------

FALLECIMIENTO DE LOS SOCIOS:

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: en caso de fallecimiento de cualquiera de los socios, sus herederos se incorporarán a la sociedad por la cuota social del socio fallecido. Su incorporación, se hará efectiva una vez que acrediten la calidad de herederos. Mientras tanto esto se produzca serán representados por el administrador de la sucesión. Las limitaciones a la transmisibilidad de las cuotas, serán en estos casos, inoponibles a los herederos, en las cesiones que estos realicen dentro de los tres (3) meses de su incorporación. Pero la sociedad o los socios podrán ejercer la opción de compra por el mismo precio, dentro de los quince (15) días de haberse comunicado a la gerencia el propósito de ceder, la que deberá ponerlo en conocimiento de los socios en forma inmediata y fehaciente.----------

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: producida la disolución social por cualquier motivo, la liquidación estará a cargo de los socios gerentes o liquidadores nombrados a tal efecto y debidamente inscriptos, quienes estarán facultados para celebrar todos los actos necesarios para la realización del Activo y la Cancelación del Pasivo, ajustándose a las disposiciones del Capítulo I Sección XIII de la Ley de Sociedades. Extinguido el Pasivo Social, los liquidadores confeccionarán el Balance Final y el Proyecto de Distribución, reembolsará las partes de capital y el excedente, si lo hubiera, se destinará en proporción a la participación de cada socio en las ganancias. En caso de existir perdidas se distribuirán en la misma proporción.----------

AUTORIZACIÓN:

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: Se autoriza los Sres. Román G. Segovia D.N.I. N° 24.598.712, Lucas Vilca DNI N° 31 552.065, y Sra. Soledad M. Caniu D.N.I. N° 30.163.137, para que en forma conjunta, alternada o separadamente realicen todos los actos y gestiones que sean necesarios para obtener de la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza y demás organismos que pudieran corresponder, la inscripción de la presente modificación del Contrato Social de MENDO TRAVEL S.R.L., con facultades para aceptar las modificaciones que fueren requeridas por dichos organismos y proponer, en su caso, textos alternativos, pudiendo suscribir escritos, escrituras complementarias, rectificaciones o aclaratorias de los instrumentos públicos o privados que se hubieren otorgado, y recurrir las decisiones que recaigan al respecto, preparar dictámenes, solicitar y realizar publicaciones, solicitar vistas y presentar escritos, retirar el expediente societario, rubricar y retirar libros, presentar la documentación anual, etc., siendo la presente enumeración ejemplificativa y taxativa de sus facultades.----------

María Gabriela Mattia
Notario Público
Reg. Not. N° 960

Corresponde Actuación Notarial
N° 38226

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Escaneado con CamScanner

3) Autorizaciones: Finalmente, y en este mismo acto se faculta a los Sres. Román G. Segovia D.N.I. Nº 24.598.712, Lucas Vilca DNI 31.552.065, y Sra. Soledad M. Cantu D.N.I. Nº 30.163.137 para que en forma conjunta, alternada o separadamente realicen todos los actos y gestiones que sean necesarios para obtener de la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza y demás organismos que pudieran corresponder, la inscripción de la presente modificación y de todas las resoluciones tomadas en la presente reunión, con facultades para aceptar las modificaciones que fueren requeridas por dichos organismos y proponer, en su caso, textos alternativos, pudiendo suscribir escritos, escrituras complementarias, rectificaciones o aclaratorias de los instrumentos públicos o privados que se hubieren otorgado, y recurrir las decisiones que recaigan al respecto, pudiendo a tal efecto suscribir copias de la presente acta, y de las actas necesarias, preparar dictámenes, solicitar y realizar publicaciones, solicitar vistas y presentar escritos, retirar el expediente societario, rubricar y retirar libros, presentar la documentación anual, etc, siendo la presente enumeración ejemplificativa y no taxativa de sus facultades.

No habiendo otros temas por tratar se levanta la sesión siendo las 17:30 hs.----------

María Gabriela Peltier
Notario Público
Reg. Not. Nº 960
Mendoza

Corresponde Actuación Notarial
Nº 38226

Escaneado con CamScanner

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

Q 00038226
CE CE CE TR OC DO DO SE

En mi carácter de Notaria, Titular del Registro número **NOVECIENTOS SESENTA** de Capital, **CERTIFICO:** que la adjunta copia, que firmo y sello, es fiel de su original, el que he tenido a la vista para este acto; doy Fe, y corresponde a: Acta de Reunión de Socios de fecha 15 de marzo de 2021, obrante a fojas 90/95 del Libro de Actas número uno, debidamente rubricado el 7 de abril de 2003 perteneciente a la firma Mendo Travel S.R.L.- La presente certificación se expide en la Ciudad de Mendoza, a **diez** días del mes de **agosto** del año **DOS MIL VEINTIUNO**.-

COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA
CERTIFICACIONES
Serie O
0896935

María Gabriela Peltier
Notario Público
Reg. Not. Nº 960
Mendoza

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

GOBIERNO DE MENDOZA
MINISTERIO DE TRABAJO
JUSTICIA Y GOBIERNO

Mendoza, 18 de Setiembre del 2015.-

RESOLUCION N° 2709

VISTO: el expediente N° 1583/M/2009-00917, en que "MENDO TRAVEL S.R.L.", solicita la inscripción de las cesiones de cuotas, reforma de estatuto, reducción de capital, designación de gerente y cambio de domicilio; y

CONSIDERANDO:

Que del dictamen de Asesoría Letrada y Contable así como del resto de las constancias de estas actuaciones, resulta que la peticionante ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias;

Que a fs. 75/76, 104/105, 106/107, 150 y 168 obran edictos.

Por ello, de conformidad con las atribuciones que le acuerdan las Leyes n° 5069 y 7885;

LA DIRECCION DE PERSONAS JURIDICAS
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

RESUELVE:

Artículo 1°: Tómase razón de las cesiones de cuotas, reforma de estatuto, reducción de capital, designación de gerente y cambio de domicilio, fijado en calle **Malabia n° 581, Carrodilla, Luján de Cuyo, Mendoza** de **"MENDO TRAVEL S.R.L."**, conforme surge de los contratos de cesiones obrantes a fs. 69/72, 157/160 y actas del 10 de diciembre del 2013, 06 de diciembre del 2007, 20 de agosto del 2013, 21 de agosto del 2013, 06 de diciembre del 2007, 03 de julio del 2014 y texto ordenado de estatuto de fs. 78/79, 81/82, 83/85, 109/110, 147/149, 162/163 y 126/132, de estas actuaciones; quedando todo inscripto en el **Departamento de Registro Público de Comercio, bajo la matricula N° 24.228 P.-**

Artículo 2°: Notifíquese y remítanse las actuaciones al Área de Registraciones e Inspecciones para su archivo.-

Dra. M. CECILIA DA DALT
DIRECTORA
Dcción. de Pers. Jurídicas
Justicia y Gobierno

IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, 20 de Diciembre de 2.023.

RESOLUCION Nº 6.033

VISTO: lo solicitado en estas actuaciones nº EX-2019-05370224- -GDEMZA-DPJ#MGTYJ, por "MENDO TRAVEL S.R.L." y

CONSIDERANDO:

Que del dictamen de Asesoría Letrada, así como del resto de las constancias de estas actuaciones, resulta que la peticionante ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias;

Que con la constancia de fs. 5 en gedo nº IF-2023-09262604-GDEMZA-DPJ#MGTYJ se acreditapublicación edictal;

Por ello, de conformidad con las atribuciones que le acuerdan la Ley nº 9002 y cc. Ley 19550

LA DIRECCION DE PERSONAS JURIDICAS Y REGISTRO PUBLICO
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

RESUELVE:

Artículo 1º: Tómase razón en el **Registro Público** del cambio del domicilio social y fiscal de **"MENDO TRAVEL S.R.L.**", fijado en calle: “Patricias Mendocinas 617, PB, Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza”, conforme surge del acta de reunión de socios de fecha 11 de Julio de 2.023 obrante a fs. 3/4 en gedo nº IF-2023-09262604-GDEMZA-DPJ#MGTYJ, quedando inscripta en **la MATRICULA N°24.228P.**

Artículo 2º: Se deja constancia que la presente ha sido dictada en base a la documentación que en soporte digital acompañó oportunamente la administrada.

Artículo 3º: Notifíquese y remítanse las actuaciones al Área de Registraciones para su archivo.

Fecha: 16/12/2024 16:16:37

Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Resolución

Número: IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Miércoles 8 de Mayo de 2024

Referencia: EX-2019-05370224- -MENDO TRAVEL SRL CORRECCION DENOM.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by SOLTI Fabricio Leonardo
Date: 2023.12.22 09:35:07 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

MARIA VICTORIA LOMBINO
Arquitecta
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2023.12.22 09:35:11 -03'00'

Gobierno de la Provincia de Mendoza
República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

Número: IF-2024-03295990-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Miércoles 8 de Mayo de 2024

Referencia: MGIA

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 567 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.05.08 09:37:13 -03'00'

MARIA VICTORIA LOMBINO
Arquitecta
Subsecretaría de Ambiente
Ministerio de Energía y Ambiente

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2024.05.08 09:37:19 -03'00'