

**MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE**

Subsecretaría de Ambiente  
Dirección de Áreas Protegidas



<b>DICTAMEN SECTORIAL UNIDAD TÉCNICA</b>	
<b>Informe Técnico</b>	N° 012/2025
<b>Fecha:</b> 20/06/2025	
<b>Expediente:</b> EX-2025-00238410-GDEMZA-SAYOT	
<b>PROYECTO:</b> Proyecto Turístico Recreativo Costa Norte Perilago de Potrerillos	
<b>PROPONENTE:</b> DOSADOS SA	
<b>LOCALIZACIÓN:</b> Distrito Sierras de Encalada, departamento de Las Heras, Mendoza	

**REFERENCIAS:**

IF-2025-00426498-GDEMZA-SAYOT

MGIA

IF-2025-03955857-GDEMZA-SAYOT

Dictamen Técnico, Universidad de Congreso

IF-2025-03978559-GDEMZA-SAYOT

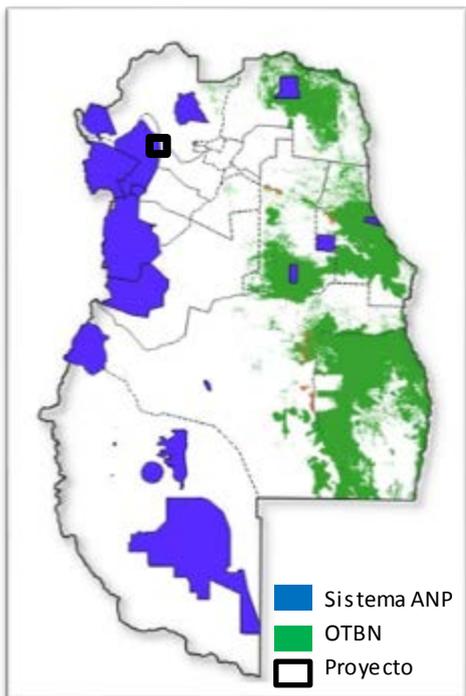
Ampliación de Información

---

Desde el ámbito de competencias de la Dirección de Áreas Protegidas, se eleva el presente Dictamen Sectorial centrandó su atención en las interacciones e impactos sobre los elementos naturales constitutivos del paisaje y su afectación a la estructura y funcionamiento del ecosistema que se encuentran dentro de las áreas de influencia del proyecto, prestando especial interés sobre la afectación potencial del proyecto sobre las áreas naturales protegidas y bosques nativos pertenecientes al Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la provincia de Mendoza respectivamente.

**MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE**

Subsecretaría de Ambiente  
Dirección de Áreas Protegidas



**ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS VINCULADAS:**

El proyecto no se encuentra comprendido dentro de los límites administrativos de un área natural protegida, de acuerdo a los alcances de la Ley 6045. El área más cercana es el Parque Provincial Cordón del Plata, a 14 km de distancia.

**BOSQUES NATIVOS VINCULADOS:**

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



## **DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL DEL PROYECTO**

El proyecto en la costa Norte del Embalse Potrerillos, busca desarrollar un complejo náutico, deportivo, turístico y recreativo en una zona actualmente con escasa infraestructura, el área adjudicada es de una superficie de 120 ha.

El emprendimiento se divide en tres grandes áreas:

### **1. Área Náutica:**

- Club Náutico: construcción de un nuevo club para deportes acuáticos como yachting, kayaks, windsurf y kitesurf.
- Muelle Flotante: de 72 metros de largo por 3 metros de ancho, con rampa peatonal de hormigón armado.
- Amarras: 113 unidades distribuidas en 3 bahías.
- Estacionamiento y Maniobras Veleras: rotonda de 12 metros de radio para tránsito y maniobras.
- Guardería de Kayaks: utilizando contenedores revestidos en piedra de la zona.
- Rampa: de hormigón armado, 5 metros de ancho por 80 metros de largo.
- Depósito de Mantenimiento: similar en construcción a la guardería de kayaks.
- Apertura de Calles: aproximadamente 3.400 metros de caminos vehiculares de montaña.

### **2. Área Turística:**

- Restaurante de Montaña: edificio de una planta, 120 m<sup>2</sup>, con capacidad para 32 a 40 personas.
- Proveduría y Administración: módulos construidos con contenedores y técnicas tradicionales.
- Fogoneros: 19 espacios para visitantes, con mesas, bancos y sombrillas rústicas.
- Miradores: 17 espacios para contemplación del entorno natural.
- Senderos y Paseos Costeros: más de 5.500 metros de senderos de montaña.
- Lugar Apto para Despegue y Aterrizaje de Helicópteros (LAD): área de 114 m<sup>2</sup> circular.
- Casa de Casero: vivienda de 80 m<sup>2</sup>, con sistemas sustentables.
- Estacionamientos de Vehículos.

### **3. Área Recreativa – Deportiva:**

- Juegos para Niños: área equipada con juegos infantiles.
- Canchas de Fútbol Tenis y Vóley Playero: superficies preparadas con césped sintético y arena fina.

## MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente  
Dirección de Áreas Protegidas



- Pileta y Solárium: pileta de mampostería con solárium de deck.
- Vestuarios y Sala de Primeros Auxilios: módulos construidos con contenedores.
- Senderismo y Circuitos de Mountain-Bike: aproximadamente 2.300 metros de senderos para ciclismo de montaña.

### Fases de Desarrollo:

- Fase 1: Desarrollo del Área Náutica para establecer una nueva vía de comunicación navegable entre las costas sur y norte del embalse.
- Fase 2: Desarrollo del Área Turística y Social, brindando servicios para que los visitantes puedan permanecer y disfrutar de su estadía.
- Fase 3: Jerarquización del Área Deportiva y Recreativa, promoviendo el ecoturismo y actividades vinculadas al medio ambiente.

Las principales acciones a llevar a cabo son:

### Acciones durante la fase de Acondicionamiento y Construcción:

- *Limpieza y nivelación del terreno*
- *Instalación y operación de obradores*
- *Apertura de calles y caminos*
- *Tendido de redes de infraestructura*
- *Construcción de unidades residenciales, turísticas y deportivas*

### Acciones durante la fase de Funcionamiento:

- *Habitabilidad y uso comercial/recreativo*
- *Afluencia del público y del personal*
- *Limpieza y Mantenimiento*

## CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES

- Prestar especial atención al Plan de Gestión Ambiental (p.219) y las Medidas de Control Específicas para los Impactos Detectados antes, durante y posterior a las obras; propuestos en el MGIA.
- Tener en cuenta las estrategias de Gestión del Agua, Protección del Suelo, y Flora y Vegetación propuestas en el MGIA.
- En cuanto a la Fase 1 del desarrollo del Área Náutica, el proponente deberá solicitar la autorización correspondiente al Departamento de Náutica de la Dirección de Áreas

## MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE

Subsecretaría de Ambiente  
Dirección de Áreas Protegidas



- Protegidas para el establecimiento de una vía de comunicación entre ambas costas.
- Se le recuerda al solicitante que está prohibido encender fuego en sectores sensibles de riesgo de incendios forestales.
  - Evitar esparcir residuos en la zona de la obra y sus alrededores, prestar especial atención a la Gestión de Residuos del Plan de Gestión Ambiental de la MGIA (p. 221).
  - Conservar el estado natural de las áreas colindantes.
  - Evitar la intervención en sectores de riberas del Perilago.

Consideraciones de flora nativa: la eliminación de la cobertura vegetal en el terreno es el impacto de mayor importancia, fundamentalmente tratándose de un ambiente muy vulnerable y susceptible de desertificación; por tal el proyecto está condicionado al cumplimiento de los aspectos técnicos en general y en lo específico a las medidas de mitigación y las recomendaciones del Dictamen Técnico de Instituto de Gestión Ambiental de la Universidad de Congreso, Instituto de Gestión Ambiental; y se solicita al proponente:

- Incorporar al proyecto la superficie reservada para espacios verdes forestados con especies de flora nativa y/o de bajo requerimiento hídrico, aportando positivamente al ahorro de agua para riego.
- Presentar un Plan de Recuperación de Especies de Flora Nativa, acompañado por un Plan de Reforestación con especies de flora nativa y otras incluyendo riego planificado y programado, por cada uno de los proyectos específicos.
- Evitar la intervención en sectores de riberas del perilago.
- El Departamento de Flora Nativa de la Dirección de Áreas Protegidas, queda a disposición para posteriores consultas específicas a los ítems “ut supra”.
- Se le recuerda al solicitante que está prohibido encender fuego con especies vegetales producto del desmonte programado para el proyecto, tanto de especies nativas como implantadas.
- Tramitar ante la Dirección de Áreas Protegidas, o el organismo que la reemplace, la correspondiente solicitud de desmonte.
- En caso de ser necesario extraer del área del proyecto el material vegetal removido deberá realizar el trámite correspondiente de la Guía de Removido en la Dirección de Áreas Protegidas, o el organismo que la reemplace.

## CONCLUSIÓN

---

En virtud de lo desarrollado, no se encuentran objeciones para la realización de las obras proyectadas, cumpliendo y teniendo en cuenta las observaciones establecidas en el presente

**MINISTERIO DE ENERGÍA Y AMBIENTE**  
Subsecretaría de Ambiente  
Dirección de Áreas Protegidas



dictamen, quedando esta Unidad Técnica a disposición para posteriores consultas específicas a los ítems “ut supra”.



**Gobierno de la Provincia de Mendoza**  
República Argentina

**Nota**

**Número:**

Mendoza,

**Referencia:** Dictamen Sectorial DAP - Proyecto turístico costa norte Potrerillos

**A:** Pablo Berlanga (DRNR#SAYOT),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

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

Sin otro particular saluda atte.

